

AK OBERÖSTERREICH

WISO

Nr. 1/25
Juli 2025
48. Jahrgang

WIRTSCHAFTS- UND SOZIALPOLITISCHE ZEITSCHRIFT

Schwerpunkt:

**Leistbares Wohnen – integrative Perspektiven von
Leistung und Klimaschutz**

Judith M. Lehner, Michael Friesenecker: Neue Herausforderungen des leistbaren Wohnens • *Heinz Stöger, Maria Pühringer:* Leistbares Wohnen und Flächeninanspruchnahme im Regierungsprogramm • *Alexander Huber:* Die Explosion der Mieten • *Roman Raab:* Wohn- und Einkommensverhältnisse von Arbeitnehmer:innen in OÖ • *Emst Gruber:* Folgen von Wohnungsprivatisierungen • *Philipp Schnell, Robert Musil, Silvio Heinze:* Prekäres Wohnen in Österreich

WISO Praxisforum

Helga Dietrich: Erfahrungen aus der Mietrechtsberatung der AK OÖ • *Robert Oberleitner, Sabrina Kiessling:* Leistbares Wohnen im Klimawandel

WISO Studierendenforum

Eden Belinda Haupt, Laura Piffath, Alexander Schallmeiner, Andreas Zemsauer: Arbeitszeiten in der mobilen und stationären Pflege

Zwischen Eigenheim und Miete: Wohn- und Einkommensverhältnisse von Arbeitnehmer:innen in Oberösterreich

1. Einleitung	80
2. Daten	81
3. Wohnstruktur in Oberösterreich	82
4. Einkommensverteilung nach Wohnform	85
5. Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen	89
6. Subjektive Einkommens- und Wohnzufriedenheit	91
7. Schlussfolgerungen und Implikationen für die Wohnpolitik	94

Roman Raab

*Referent in der
Abteilung Wirtschafts-,
Sozial- und Gesell-
schaftspolitik der
Arbeiterkammer
Oberösterreich*

1. Einleitung

Ein wiederkehrendes Thema in der politischen Diskussion ist die Leistbarkeit des Wohnens. Unabhängig davon, ob es sich um ein Eigenheim oder eine Mietwohnung handelt, haben alle Wohnformen in den letzten Jahren teilweise stark steigende Kosten verzeichnet. Die Wohnpolitik von Arbeitnehmerparteien und -verbänden konzentriert sich traditionell auf Maßnahmen, die die Leistbarkeit und Verfügbarkeit von Miet- und Genossenschaftswohnungen sicherstellen sollen (vgl. etwa ÖGB 2024). In diesem Kontext kommt dem gemeinnützigen Wohnbau eine zentrale Rolle zu.

*Teuerungskrise
setzt sowohl den
Miet- als auch den
Eigenheimsektor
erheblich unter
Druck*

Im Zuge der Teuerungskrise rückte auch der Eigenheimsektor wieder stärker in den Fokus der wohnpolitischen Debatte um die Anliegen von Arbeitnehmer:innen. Dabei traten teils gravierende Herausforderungen zutage, die sowohl den Miet- als auch den Eigenheimsektor erheblich unter Druck setzten. Steigende Energiepreise, der Rückgang des mehrgeschoßigen Wohnbaus, explodierende Baukosten sowie erhöhte Zinssätze für Wohnbaufinanzierungen führten zu einer spürbaren Erweiterung des politischen Handlungsrahmens der Wohnpolitik. So forderten etwa die SPÖ auf Bundesebene (SPÖ 2025) sowie die SPÖ Linz (SPÖ Linz 2025) die Einführung eines Zinsdeckels für Eigenheimkredite sowie die Etablierung eines Wohnkostenbonus für Mieter:innen und Eigenheimbesitzer:innen.

Zusätzlich kommen weitere finanzielle Belastungen beim Wohnen auf die Arbeitnehmer:innen zu: Die Dekarbonisierung des Gebäudesektors (Europäische Kommission 2021; Europäische Union 2024) führt zu erheblichen Up-Front-Investitionen – etwa durch thermische Sanierungen von Häusern, den Austausch fossiler Heizsysteme und andere CO₂-reduzierende Maßnahmen. Mit der Einführung des ETS 2 (Europäische Union 2023), also der CO₂-Bepreisung für den Gebäude- und Verkehrssektor, zeichnen sich bereits heute weitere kostentreibende Faktoren ab.

Im Flächenbundesland Oberösterreich leben etwa 60 Prozent der AK-Mitgliederhaushalte in einem Eigenheim, also in einem Haus oder in einer Eigentumswohnung. Unsere Mikrodatenanalyse auf Grundlage des AK-Wohnzufriedenheitsindex soll für Oberösterreich die Fragen erörtern, wie sich die soziale Situation von Haushalten

in Miete versus Eigentum darstellt, wo die Unterschiede liegen und was das für eine sozial zielgerichtete Wohnpolitik bedeutet.

Die Arbeit ist wie folgt gegliedert: Abschnitt 2 beschreibt die Datengrundlage der Analyse. In Abschnitt 3 wird die Struktur der Wohnformen in Oberösterreich dargestellt. Abschnitt 4 widmet sich der Einkommensverteilung in Abhängigkeit von der Wohnform, während Abschnitt 5 den Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen analysiert. Abschnitt 6 untersucht Unterschiede in zentralen Dimensionen der subjektiven Wohn- und Einkommenszufriedenheit, wiederum differenziert nach Wohnformen. In Abschnitt 7 werden die zentralen Ergebnisse der Datenanalyse zusammengefasst und abschließend wohnpolitische Schlussfolgerungen gezogen.

2. Daten

Für unsere Analyse greifen wir auf die anonymisierten Mikrodaten des AK-Wohnzufriedenheitsindex (Arbeiterkammer Oberösterreich 2024) zurück, die vom IFES-Institut im Auftrag der Arbeiterkammer Oberösterreich in vier Wellen pro Jahr erhoben werden. Der Wohnzufriedenheitsindex umfasst derzeit insgesamt acht Wellen sowie eine Pilotwelle aus dem Jahr 2022. In dieser Arbeit berücksichtigen wir die Wellen fünf bis acht, die alle im Jahr 2024 erhoben wurden. Erhoben wurden die Angaben von Haushaltsreferenzpersonen, die der Arbeiterkammer Oberösterreich angehören oder unselbständig erwerbstätig mit Hauptwohnsitz in Oberösterreich sind. Diese Mitgliedschaft schließt Berufsgruppen wie Beamte oder Selbständige aus, die daher in den Daten nicht repräsentiert sind. Im Jahr 2024 lag die Anzahl der Befragten pro Welle bei rund 800, was einer Stichprobe von etwa 0,1 Prozent der Grundgesamtheit entspricht.¹ Durch eine Gewichtungvariable werden Verzerrungen der Stichprobe korrigiert.

Wegen nicht berechenbarer fehlender Werte für die Variable *Haushaltseinkommen* reduziert sich die hier verwendete Stichprobe. Wir gehen davon aus, dass die fehlenden Werte zufällig und daher nicht systematisch zustande kamen, sodass eine eventuelle Verzerrung der Stichprobe unwahrscheinlich ist. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 3.207 Haushalte befragt. Durch die fehlende Einkommensvariable vermindert sich die hier verwendete Stichprobe auf 2.634 Haushalte und durch die weitere Weglassung von nicht im Bundesland

*Arbeitssample von
2.527 Haushalten
in Oberösterreich*

wohnenden Mitgliedern der Arbeiterkammer Oberösterreich, also von Einpendler:innen mit Hauptwohnsitz außerhalb Oberösterreichs, erhalten wir ein endgültiges Arbeitssample von 2.527 Haushalten.

Wichtige soziodemografische Merkmale der Stichprobe sind dann wie folgt: Das Alter der Haushaltsreferenzpersonen beträgt im arithmetischen Mittel 42 Jahre, die Spannweite der Altersvariable reicht von 16 bis 65 Jahre. 48 Prozent der Befragten sind männlichen, 52 weiblichen Geschlechts.² Die Haushaltsreferenzpersonen setzen sich zusammen aus Lehrlingen (ein halbes Prozent), 23 Prozent sind Arbeiter:innen, 73 Prozent Angestellte und 4 Prozent öffentlich Bedienstete in einem privatrechtlichen Arbeitsverhältnis. Als höchste abgeschlossene Ausbildung geben 5 Prozent eine Pflichtschule an, 40 Prozent eine Lehre, 14 Prozent eine Fachschule ohne Matura, 20 Prozent die Matura und weitere 20 Prozent eine Universität oder Fachhochschule.

Abweichungen zur Gesamtbevölkerung ergeben sich in der Stichprobe in erster Linie durch das Fehlen von Pensionist:innen, Selbstständigen, Beamt:innen, Landwirt:innen und leitenden Angestellten.

3. Wohnstruktur in Oberösterreich

In diesem Abschnitt widmen wir uns der Analyse der Wohnform der in der Stichprobe erfassten Haushalte. Im Datensatz des Wohnzufriedenheitsindex wird die Art der Unterkunft mit folgender Formulierung abgefragt: „*Welche Wohnform trifft auf Ihren Hauptwohnsitz zu?*“

Zur besseren Übersicht und analytischen Schärfung werden die Antwortkategorien der Erhebungsfrage in zwei übergeordnete Typen aggregiert: *Mietwohnung* und *Eigenheim*. Diese Unterscheidung ist für die folgenden Analysen von zentraler Bedeutung.

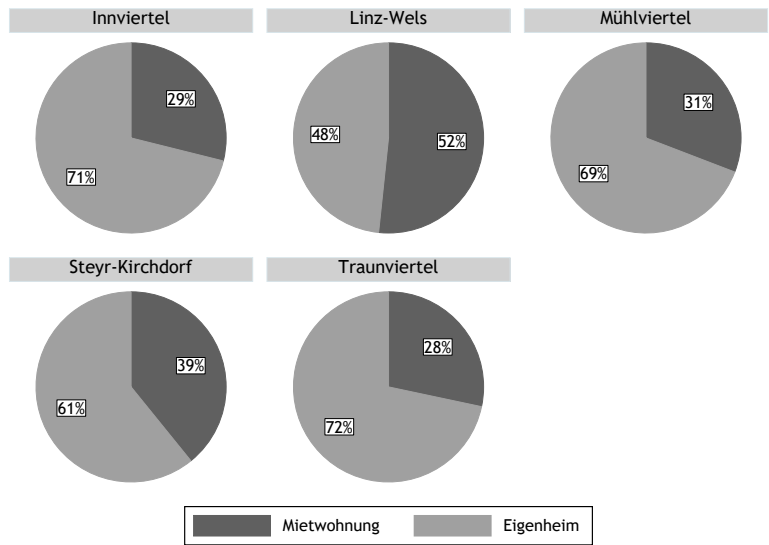
Unter die Kategorie Mietwohnung fallen dabei Hauptmiete in einer Gemeindewohnung, Hauptmiete in einer Genossenschaftswohnung, private Hauptmiete (Wohnung oder Haus), mietfreies Wohnen (z. B. im elterlichen Haushalt), Dienstwohnung sowie weitere Wohnformen wie etwa Untermiete. Die Kategorie Eigenheim umfasst hingegen zwei Wohnformen: das selbst bewohnte Einfamilienhaus und die Eigentumswohnung.

In der vorliegenden Stichprobe leben 60 Prozent der Haushalte in der Wohnkategorie Eigenheim, während 40 Prozent in Mietwohnungen untergebracht sind. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Oberösterreichs zeigt sich hierbei eine gewisse Verzerrung: Laut den aktuellen Daten von Statistik Austria (2025) beträgt der Anteil der Eigenheimbewohner:innen in Oberösterreich 52 Prozent. Auf Bundesebene liegt dieser Anteil bei 48 Prozent, während er in Wien mit lediglich 20 Prozent bedeutend geringer ausfällt.

Oberösterreich als Flächenbundesland mit strukturellen Unterschieden

Aber auch innerhalb Oberösterreichs bestehen strukturelle Unterschiede. Als Flächenbundesland ist Oberösterreich insbesondere im ländlichen Raum durch eine Wohnstruktur geprägt, in der der mehrgeschoßige Wohnbau nur eine untergeordnete Rolle spielt (vgl. Abbildung 1). Eine Ausnahme stellt die dichter besiedelte NUTS-3-Region Linz-Wels dar, die in etwa dem sogenannten Zentralraum entspricht. In dieser Region leben rund 52 Prozent der Haushalte in Mietwohnungen, während 48 Prozent im Eigenheim wohnen – ein Verhältnis, das eine deutlich urbanere Wohnstruktur widerspiegelt.

Abbildung 1
Wohnkategorien, nach NUTS-3-Regionen



Quelle: AK-Wohnzufriedenheitsindex, Wellen 5 bis 8, 2024, eigene Berechnungen. N = 2.527.

Außerhalb des Zentralraumes hingegen dominiert das Eigenheim als Wohnform eindeutig: In den NUTS-3-Regionen Mühlviertel, Innviertel und Traunviertel liegt der Anteil an Eigenheimen bei jeweils rund 70 Prozent. Etwas niedriger fällt dieser Anteil in der Region Steyr-Kirchdorf aus, wo etwa 60 Prozent der Haushalte im Eigenheim leben. Diese Abweichung lässt sich vor allem durch die Dominanz der Stadt Steyr in dieser Region erklären, die mit ihrer höheren Dichte an Mietwohnungen den regionalen Durchschnitt beeinflusst.

Auch im Hinblick auf den Anteil gemeinnütziger Wohnformen – hierzu zählen insbesondere Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen – treten ausgeprägte regionale Differenzen zutage. Mit deutlichem Abstand verzeichnet die NUTS-3-Region Linz-Wels den höchsten Anteil: In dieser Region leben 33 Prozent der Befragten in gemeinnützigem Wohnraum (vgl. Tabelle 1). Zum Vergleich: Der durchschnittliche Anteil für ganz Oberösterreich liegt bei lediglich 20 Prozent.

In den übrigen Regionen Oberösterreichs fällt der Anteil gemeinnützigen Wohnraums deutlich geringer aus. Besonders niedrige Werte finden sich im Traunviertel mit lediglich 8 Prozent sowie im Innviertel mit 10 Prozent der Befragten, die in gemeinnützigen Wohnverhältnissen leben. Diese ausgeprägten Unterschiede verdeutlichen die starke räumliche Konzentration des gemeinnützigen Wohnbaus im urban geprägten Zentralraum. Demgegenüber sind die ländlicheren Regionen primär durch private Wohnformen und einen hohen Anteil an Eigenheimen gekennzeichnet.

Tabelle 1
Gemeinnütziger Wohnungsbau in Oberösterreich

NUTS-Region	Anteil Haushalte im gemeinnützigen Wohnbau (in Prozent)
OÖ	20
Innviertel	10
Linz-Wels	33
Mühlviertel	13
Steyr-Kirchdorf	18
Traunviertel	8

Quelle: AK-Wohnzufriedenheitsindex, Wellen 5 bis 8, 2024. N = 2.527.

Halten wir an dieser Stelle fest: Ballungsräume und ländliche Gebiete weisen strukturell deutlich unterschiedliche Verhältnisse von Eigenheimen versus Mietwohnungen auf. Bei der Verfügbarkeit von gemeinnützigem Wohnraum ist das Stadt-Land-Gefälle in Oberösterreich sehr ausgeprägt.

4. Einkommensverteilung nach Wohnform

Im nächsten Schritt gilt es die Frage zu diskutieren, welche Unterschiede zwischen Haushalten in Miete und im Eigenheim in Hinblick auf die verfügbaren Einkommen bestehen.³ Zugrunde liegt der Analyse im Wohnzufriedenheitsindex das Einkommenskonzept des *Äquivalenzhaushaltseinkommens*⁴.

Wir vergleichen ausgewählte Momente der Einkommensverteilung zwischen drei Haushaltsgruppen: Haushalten in Miete, Eigenheimhaushalten ohne laufende Kredite und Eigenheimhaushalten mit laufenden Krediten. Die entsprechenden Werte sind in Tabelle 2 dargestellt. Der Median des Äquivalenzeinkommens beträgt für Haushalte in Miete etwa 1.917 Euro, während Eigenheimbesitzer ohne laufende Kredite einen Median von rund 2.071 Euro aufweisen. Eigenheimhaushalte mit laufenden Krediten erzielen ein Medianeinkommen von etwa 2.080 Euro. Der Unterschied zwischen den beiden Eigenheimgruppen ist mit lediglich 9 Euro vernachlässigbar, während der Unterschied zwischen Mieter:innen und Eigenheimbesitzer:innen mit laufendem Kredit bei 154 Euro liegt. Insgesamt sind diese Unterschiede jedoch relativ gering, insbesondere wenn man den vergleichbaren Lebensstandard der Gruppen berücksichtigt.

Die Einkommensunterschiede zwischen Mieter:innen und Kreditrückzahler:innen sind im niedrigsten Viertel der Verteilung geringfügig größer, im 25. Perzentil belaufen sich diese auf etwa 200 Euro. Im 75. Perzentil sind die Beträge mit 2.250 Euro gar gleich bei allen drei Gruppen. Geht man dann in der Einkommensverteilung in die Richtung der sehr hohen Einkommen, also etwa vom 90. Perzentil aufwärts, dann werden die Einkommensunterschiede wieder etwas größer. Insgesamt aber bestehen keine wesentlichen quantitativen und strukturellen Einkommensunterschiede zwischen den drei Vergleichsgruppen, sodass von einem relativ ähnlichen materiellen Lebensstandard ausgegangen werden kann.

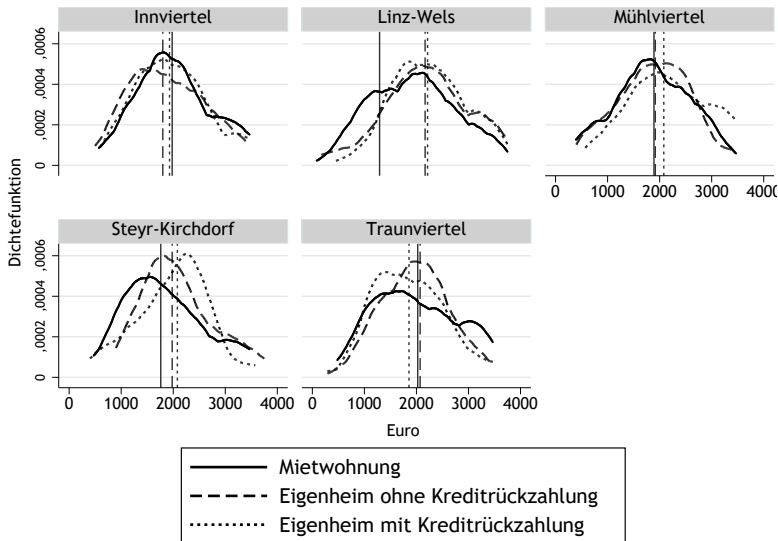
Einkommensunterschiede zwischen Mieter:innen und Eigenheimbesitzer:innen unter den Arbeitnehmer:innen relativ gering

Tabelle 2
Einkommensverteilung Arbeitnehmer:innenhaushalte nach Wohnform (OÖ), monatlich in Euro

Äquivalenzhaushalts-einkommen, Perzentil	Mietwohnung	Eigenheim ohne Kredit-rückzahlung	Eigenheim mit Kreditrück-zahlung
10	900	1.063	1.113
25	1.357	1.500	1.550
Median	1.917	2.071	2.080
75	2.550	2.550	2.550
90	3.150	3.150	3.300
Arithmetisches Mittel	1.973	2.065	2.100
N	1.036	696	795

Quelle: AK-Wohnzufriedenheitsindex, Wellen 5 bis 8, 2024, eigene Berechnungen. N = 2.527.

Im Folgenden wird untersucht, ob sich bei der Einkommensverteilung in Abhängigkeit von der Wohnform regionale Unterschiede feststellen lassen, insbesondere zwischen städtischen und ländlichen Gebieten. Abbildung 2 präsentiert die Kernel-Dichteschätzungen der Einkommensverteilung, differenziert nach NUTS-3-Regionen, für jede der drei analysierten Gruppen.

Abbildung 2*Einkommensverteilung nach Wohnform, NUTS-3-Regionen*

Quelle: AK-Wohnzufriedenheitsindex, Wellen 5 bis 8, 2024, eigene Berechnungen. N = 2.527.

Anmerkung: Die empirischen Verteilungsfunktionen werden durch Kernel-Dichteschätzung ermittelt. Vertikale Linien repräsentieren die jeweiligen Einkommensmediane.

Zunächst werden die ländlich geprägten Regionen betrachtet. Im Innviertel liegen die Einkommensmediane von Mieter:innen und Kreditrückzahler:innen mit einer Differenz von etwa 50 Euro nahezu auf gleichem Niveau. Im Mühlviertel beträgt die Differenz etwa 190 Euro, im Traunviertel rund 170 Euro. Der landesweite Medianunterschied zwischen Mieter:innen und Kreditrückzahler:innen beläuft sich auf 163 Euro. Deutlich größere Differenzen zeigen sich hingegen in den stärker urbanisierten Regionen Linz-Wels und Steyr-Kirchdorf. In der Region Linz-Wels beträgt der Medianunterschied 800 Euro, in Steyr-Kirchdorf etwa 300 Euro. Beide Regionen weichen somit auffallend vom landesweiten Medianunterschied ab.

Lebensstandard von Mieter:innen und Eigenheimbesitzer:innen am Land deutlich homogener als in Städten

Es kann festgehalten werden, dass der Lebensstandard, gemessen am verfügbaren Haushaltseinkommen, von Mieter:innen und Eigenheimbesitzer:innen in ländlicheren Regionen deutlich homogener ist als in städtischen Zentren. Diese Hypothese wird durch

Mann-Whitney-Tests zum Vergleich der Verteilung der Äquivalenzeinkommen von Mieter:innen versus kreditfinanzierten Eigenheimbesitzer:innen gestützt. In den überwiegend ländlichen Regionen Innviertel, Traunviertel, Steyr-Kirchdorf und Mühlviertel wurden keine oder grenzwertig signifikante Unterschiede in der Einkommensverteilung zwischen den beiden Gruppen festgestellt, was auf eine größere Homogenität des Lebensstandards hinweist als in urbanen Zentren. Hingegen sind in der Region Linz-Wels Unterschiede in der Einkommensverteilung eindeutig signifikant.⁵

Städte sind hinsichtlich der Wohnformen stärker sozial differenziert

Im folgenden Exkurs werfen wir noch einen Blick auf die Einkommensunterschiede zwischen Haushalten in Genossenschaftswohnungen und solchen in privaten Mietverhältnissen (vgl. Tabelle 3). In den stärker urbanisierten Regionen Linz-Wels und Steyr-Kirchdorf liegt der Einkommensmedian von Genossenschaftshaushalten deutlich unter jenem der gesamten Mieter:innenhaushalte. Der Einkommensunterschied zwischen Haushalten in Genossenschaftswohnungen und in privaten Mietverhältnissen beträgt in diesen Regionen zwischen 400 und 700 Euro pro Monat. Dies deutet darauf hin, dass städtische Zentren stärker sozial differenziert sind und sich dies in der Wohnform widerspiegelt, während in ländlicheren Regionen kaum Einkommensunterschiede zu beobachten sind. Hier liegen die Einkommensmediane von Haushalten in Genossenschaftswohnungen und privaten Mietverhältnissen weitgehend auf vergleichbarem Niveau: Im Innviertel beträgt die Differenz etwa 150 Euro, im Mühlviertel rund 170 Euro. Im Traunviertel zeigt sich sogar ein höherer Einkommensmedian im gemeinnützigen Wohnbau im Vergleich zu privaten Mietwohnungen ($\Delta = 375$ Euro).

Der gemeinnützige Wohnbau spielt in ländlichen Regionen eine untergeordnete Rolle (vgl. Tabelle 1) und scheint dort nicht gezielt die einkommensschwächeren Segmente der Bevölkerung zu erreichen. Bevölkerungsgruppen, die in städtischen Räumen tendenziell in Genossenschaftswohnungen wohnen, leben in ländlichen Gebieten überwiegend in Eigenheimen.

Tabelle 3
Einkommensverteilung nach Typus der Mietwohnung (OÖ), monatlich in Euro

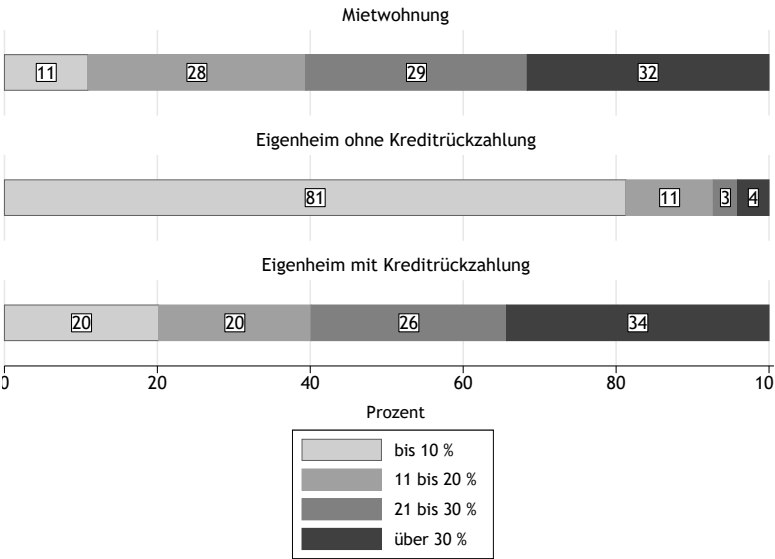
Median Äquivalenzeinkommen	Genossenschafts- wohnung	Private Hauptmiete
OÖ	2.022	2.071
Innviertel	1.917	2.071
Linz-Wels	1.385	2.100
Mühlviertel	1.929	2.100
Steyr-Kirchdorf	1.558	1.917
Traunviertel	2.175	1.800
N	461	316

Quelle: AK-Wohnzufriedenheitsindex, Wellen 5 bis 8, 2024, eigene Berechnungen. N = 777.

5. Wohnkostenanteil am Haushaltseinkommen

Nach der Analyse der Einkommensverteilung wenden wir uns nun dem Verhältnis der Wohnkosten zu den Haushaltseinkommen zu. Zur Untersuchung werden wiederum drei Gruppen betrachtet: Haushalte in Mietwohnungen, Haushalte in Eigenheimen ohne Kreditrückzahlung und solche mit Kreditrückzahlungen. In den Daten des Wohnzufriedenheitsindex umfassen die Wohnkosten bei Mietwohnungen die Miete, Hausbetriebskosten und Genossenschaftsbeiträge. Für Eigenheime beinhalten die Wohnkosten wohnungsbezogene Kreditrückzahlungen und Hausbetriebskosten, jedoch ohne Berücksichtigung von Heiz- und Stromkosten. Das arithmetische Mittel dieser Wohnkosten beträgt für Haushalte in Mietwohnungen 780 Euro pro Monat, für kreditfreie Eigenheime 286 Euro und für Haushalte mit Kreditrückzahlungen 1.065 Euro.

Abbildung 3
Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen, nach Wohnform und Finanzierung



Quelle: AK-Wohnzufriedenheitsindex, Wellen 5 bis 8, 2024, eigene Berechnungen. N = 2.527.

Mieter:innen und Kreditrückzahler:innen haben ähnlich hohe Belastungen bei den Wohnkosten

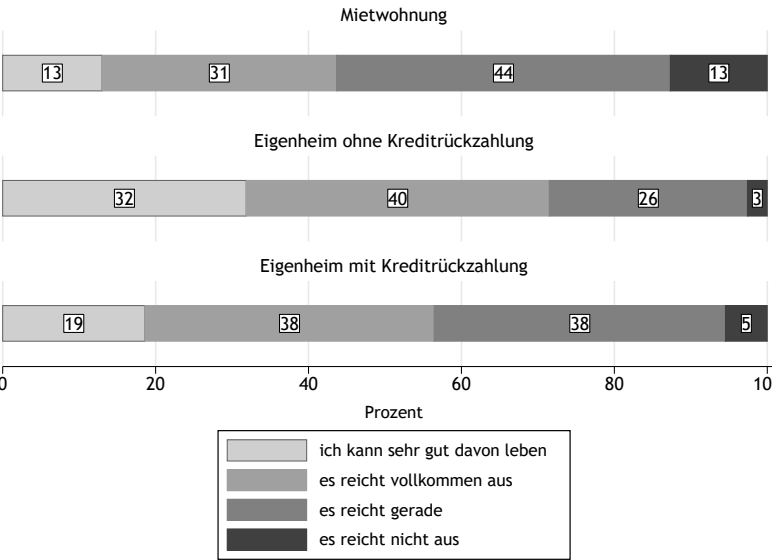
Auffällig ist, dass Haushalte in Mietwohnungen und Eigenheimhaushalte mit Kreditrückzahlung in Bezug auf den Wohnkostenanteil sehr ähnliche Muster aufweisen (siehe Abbildung 3). 32 Prozent der ersten Gruppe haben Wohnkosten über 30 Prozent des Haushaltseinkommens. Bei der Gruppe mit Kreditrückzahlung ist dieser Anteil bei 32 Prozent. Auch der Anteil der Haushalte mit einem Wohnkostenanteil von über 20 Prozent ist nahezu identisch: 61 Prozent der Mieterhaushalte und 60 Prozent der Eigenheimhaushalte mit Kreditrückzahlung weisen diesen hohen Anteil auf. Bei Eigenheimhaushalten ohne Kreditrückzahlung macht die Gruppe derer, die mehr als 20 Prozent Wohnkostenanteil aufweisen, bloß 7 Prozent aus. Dies deutet darauf hin, dass der finanzielle Druck für Mieterhaushalte und Eigenheimhaushalte mit Kreditrückzahlung ähnlich hoch ist. Im Gegensatz dazu liegt der Anteil der Eigenheimhaushalte ohne Kreditrückzahlung mit einem Wohnkostenanteil von weniger als 10 Prozent bei 81 Prozent. Damit verursachen laufende Wohnkosten bei Mieterhaushalten und Eigenheimhaushalten mit Kreditrückzahlung einen ähnlich hohen finanziellen Druck auf das Haushaltsbudget.

6. Subjektive Einkommens- und Wohnzufriedenheit

Im bisherigen Verlauf der Analyse wurden primär quantitative Einkommensvariablen betrachtet. Es stellt sich jedoch die Frage, inwieweit diese objektiven Indikatoren auch subjektiv wahrgenommen werden. Die erste Dimension, die in diesem Zusammenhang näher untersucht wird, ist die subjektive Einkommenszufriedenheit. Diese umfasst nicht nur das Wohnen, sondern alle einkommensbezogenen Aspekte des individuellen Wohlstandsempfindens. Im Weiteren differenzieren wir wiederum zwischen den drei Gruppen von Wohnarrangements: Mieter:innen, Eigentümer:innen mit laufender Kreditrückzahlung sowie Eigentümer:innen ohne Kreditverpflichtungen.

Die Erhebung der subjektiven Einkommenszufriedenheit erfolgte in den Interviews anhand der folgenden Frage: „Würden Sie sagen, dass Ihr Haushaltseinkommen Ihren Bedürfnissen ungefähr entspricht?“

Abbildung 4
Subjektive Einkommenszufriedenheit, nach Wohnform und Finanzierung



Quelle: AK-Wohnzufriedenheitsindex, Wellen 5 bis 8, 2024, eigene Berechnungen. N = 2.518.
Anmerkung: Von 9 Haushaltsreferenzpersonen ist die Antwort „weiß nicht“; diese sind nicht in der Abbildung inkludiert.

Die Antwortmöglichkeiten sind auf einer geordneten Ordinalskala abgebildet und reichen von „kann sehr gut davon leben“ über „reicht vollkommen aus“ und „reicht gerade“ bis hin zu „reicht nicht aus“.

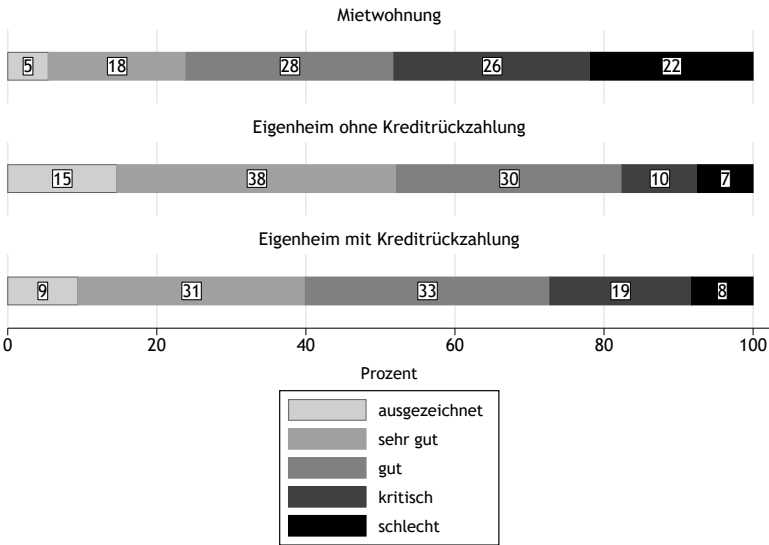
Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dargestellt in Abbildung 4, eine weitgehende Übereinstimmung mit den zuvor identifizierten Mustern. Die am wenigsten positive Einschätzung findet sich bei Haushalten in Mietwohnungen, von denen 13 Prozent angeben, dass ihr Einkommen nicht ausreicht. Im Vergleich dazu beträgt der Anteil bei Eigentümer:innen ohne Kreditverpflichtungen 3 Prozent und bei jenen mit laufender Kreditrückzahlung 5 Prozent.

Günstige Einkommenssituation für Eigentümer:innen ohne laufende Kreditrückzahlungen

Fasst man die beiden am negativsten bewerteten Kategorien „reicht gerade“ und „reicht nicht aus“ zusammen, ergibt sich ein differenziertes Bild: Für 57 Prozent der Mieterhaushalte reicht das Einkommen kaum oder gar nicht aus. Deutlich günstiger stellt sich die Situation für Eigentümer:innen ohne laufende Kreditverpflichtungen dar: Lediglich 29 Prozent dieser Gruppe berichten von einer Einkommenssituation, die als knapp empfunden wird. Haushalte mit laufender Kreditrückzahlung weisen mit 43 Prozent eine deutlich höhere subjektive Einkommensknappeit auf, schneiden jedoch im Vergleich zu Miethaushalten noch günstiger ab. Insgesamt deutet die Analyse darauf hin, dass Wohnen im Eigenheim mit einer höheren Einkommenszufriedenheit assoziiert ist als das Wohnen in Miete.⁶

Diese Hypothese verdichtet sich weiter, wenn der Index der Wohnzufriedenheit analysiert wird. Der Fokus wird dabei auf die spezifische Dimension der Zufriedenheit mit der Wohnsituation verengt.⁷ Die Erhebung des Index erfolgte in den Befragungen anhand der folgenden Frage: „*Alles in allem betrachtet: Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Wohnung bzw. Ihrem Haus?*“

Abbildung 5
Wohnzufriedenheitsindex, nach Wohnform und Finanzierung



Quelle: AK-Wohnzufriedenheitsindex, Wellen 5 bis 8, 2024, eigene Berechnungen. N = 2.527.

Die Antworten wurden auf einer Likert-Skala erfasst, wobei ein höherer Indexwert eine höhere Zufriedenheit widerspiegelt. Für die Auswertung in Abbildung 5 folgen wir der von IFES vorgeschlagenen Transformation der kardinalen Werte von 0 bis 100 in fünf Kategorien: ausgezeichnet (100–86 Indexpunkte), sehr gut (85–76 Indexpunkte), gut (75–66 Indexpunkte), kritisch (65–56 Indexpunkte) und schlecht (55–0 Indexpunkte).

Auch im Bereich der Wohnzufriedenheit zeigt sich ein ähnliches Muster wie bei der Einkommenszufriedenheit. Haushalte in Mietwohnungen äußern sich am unzufriedensten: 48 Prozent bewerten ihre Wohnsituation als kritisch oder schlecht. Es folgen Eigentümer:innen mit laufender Kreditrückzahlung, von denen 29 Prozent eine negative Einschätzung ihrer Wohnsituation abgeben. Am höchsten ist die Zufriedenheit bei Eigentümer:innen ohne Kreditverpflichtungen, unter denen lediglich 17 Prozent Unzufriedenheit berichten.

Insgesamt ist Wohnen im Eigenheim tendenziell mit einer höheren subjektiven Wohnzufriedenheit verbunden. Allerdings wird dieses Zufriedenheitsniveau durch laufende Kreditrückzahlungen spürbar gemindert.

7. Schlussfolgerungen und Implikationen für die Wohnpolitik

Die Daten des Wohnzufriedenheitsindex erlauben wichtige Einsichten in die Wohnsituation von AK-Mitgliedern in Oberösterreich. 60 Prozent der untersuchten AK-Mitglieder-Haushalte leben in einem Eigenheim, sei es in Form eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Ballungsräume und ländliche Gebiete weisen strukturell deutlich unterschiedliche Anteile an Eigenheimen und Mietwohnungen auf. Bei der Verfügbarkeit von gemeinnützigem Wohnraum ist das Stadt-Land-Gefälle in Oberösterreich sehr ausgeprägt.

Bezüglich der Einkommensverteilung im Vergleich der drei Gruppen typischer Wohnformen – Mieter:innen, Eigentümer:innen mit sowie ohne laufende Rückzahlungsverpflichtungen für Wohnkredite – zeigen die Daten für das gesamte Bundesland keine bedeutenden Unterschiede. Es kann daher von einem insgesamt vergleichbaren materiellen Lebensstandard ausgegangen werden. Gemessen am verfügbaren Haushaltseinkommen ist der Lebensstandard von Mieter:innen und Eigentümer:innen im Median in ländlichen Regionen deutlich homogener als in urbanen Zentren. Mieterhaushalte sowie Eigentümer:innen mit laufender Kreditrückzahlung weisen eine vergleichbare Wohnkostenbelastung relativ zum Haushaltseinkommen auf, während Eigentümer:innen ohne Kreditverpflichtungen erheblich geringerem finanziellen Druck unterliegen.

Notwendigkeit einer differenzierten Wohnpolitik, die den unterschiedlichen Lebenslagen und Bedürfnissen aller Arbeitnehmer:innen Rechnung trägt

Das Wohnen im Eigenheim ist im Vergleich zum Wohnen in einer Mietwohnung mit einer höheren Einkommens- und Wohnzufriedenheit assoziiert. Die laufende Rückzahlung eines Wohnkredits wirkt sich jedoch dämpfend auf diese Zufriedenheitsniveaus aus.

Für die Wohnpolitik insgesamt ergibt sich daraus, dass zwischen Haushalten in Eigenheimen und Mietwohnungen – insbesondere im ländlichen Raum – keine relevanten strukturellen Einkommensunterschiede bestehen. Daraus folgt die Notwendigkeit einer differenzierten Wohnpolitik, die den unterschiedlichen Lebenslagen und Bedürfnissen aller Arbeitnehmer:innen Rechnung trägt. Eine einseitige Konzentration auf den Mietensektor greift zu kurz und lässt insbesondere jene Haushalte außer Acht, die durch laufende Kreditrückzahlungen für ihr Eigenheim finanziell stark belastet sind. Diese Gruppe stellt – neben den Mieter:innen – eine wichtige zusätzliche sozialpolitische

Zielgruppe in der Wohnpolitik dar, da auch sie häufig mit erheblichen finanziellen Belastungen konfrontiert ist.

Besondere wohnpolitische Aufmerksamkeit sollte dem gemeinnützigen Wohnbau in ländlichen Regionen gelten. Der bestehende Rückstand an Angeboten von leistbarem Wohnraum ist hier im Vergleich zu urbanen Räumen nach wie vor erheblich.

Anmerkungen

- 1 Für eine detaillierte methodische Datendokumentation vgl. IFES (2024).
- 2 4 Personen im Sample bezeichnen sich als „divers“.
- 3 Die Wahrscheinlichkeit, ein Haus zu besitzen, steigt mit höherem Einkommen. Gleichzeitig müssen aber nicht alle Hausbesitzer:innen zwingend über höhere Einkommen verfügen als sozioökonomisch äquivalente Mieter:innen.
- 4 Das Äquivalenzhauseinkommen dient dazu, Haushalte mit unterschiedlicher Mitgliederzahl oder Zusammensetzungen auf eine vergleichbare Grundlage zu stellen. Es lässt sich durch die folgende Formel berechnen: $E_{\text{äquivalent}} = E / \sum_{i=1}^n w_i$, wobei E: Gesamteinkommen des Haushalts, w: Gewicht (Äquivalenzwert) für jedes Haushaltsmitglied i (z. B. 1 für den ersten Erwachsenen, 0,5 für weitere Erwachsene, 0,3 für Kinder), n: Anzahl der Haushaltsmitglieder.
- 5 Die Mann-Whitney-Tests zum Unterschied der Verteilung der Äquivalenzeinkommen zwischen Mieter:innen und kreditfinanzierten Eigentümer:innen bringen folgende Ergebnisse:

Innviertel: kein signifikanter Unterschied ($z = -0,171, p = 0,8645$)

Linz-Wels: signifikanter Unterschied ($z = -6,097, p = 0,0000$)

Mühlviertel: signifikanter Unterschied ($z = -2,746, p = 0,0060$)

Steyr-Kirchdorf: kein signifikanter Unterschied ($z = -1,785, p = 0,0742$)

Traunviertel: kein signifikanter Unterschied ($z = 1,094, p = 0,2742$)

Analoge Tests von Mieter:innen versus Eigenheimbewohner:innen insgesamt führen zu beinahe den gleichen Ergebnissen:

Innviertel: kein signifikanter Unterschied ($z = 0,438, p = 0,6614$)

Linz-Wels: signifikanter Unterschied ($z = -6,631, p = 0,0000$)

Mühlviertel: signifikanter Unterschied, grenzwertig ($z = -1,966, p = 0,0493$)

Steyr-Kirchdorf: signifikanter Unterschied, grenzwertig ($z = -2,189, p = 0,0286$)

Traunviertel: kein signifikanter Unterschied ($z = 0,705, p = 0,4806$)

Führen wir die Mann-Whitney-Tests nach der geografischen Variable urban/ländlich durch (für das gesamte Bundesland), bestätigt sich unsere Hypothese, nämlich dass im urbanen Kontext ein signifikanter Einkommensunterschied zwischen den Wohnformen besteht ($z = -5,681, p < 0,001$), während sich im ländlichen Raum kein signifikanter Unterschied zeigt ($z = -0,774, p = 0,439$). Für die Gruppenspezifikation mit Mieter:innenhaushalten versus alle Eigenheimhaushalte sind die Ergebnisse für urbane Gebiete signifikant ($z = -6,087, p < 0,001$), während im ländlichen Raum wiederum kein signifikanter Unterschied festgestellt werden kann ($z = -0,420, p = 0,675$).

- 6 *Das Kausalitätsproblem zwischen Einkommen und Wohnarrangement sollte hier nicht im Vordergrund stehen, ist aber eine interessante Frage für weiterführende Forschung.*
- 7 *Vorsicht ist geboten bei der Interpretation stark korrelierender Zufriedenheitsdimensionen.*

Literaturverzeichnis

- » Arbeiterkammer Oberösterreich (2024). Wohnzufriedenheitsindex, Wellen 5 bis 8. Linz.
- » Europäische Kommission (2021). Mitteilung der Kommission vom 14. Juli 2021 an das Europäische Parlament, den Rat, den Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen. Brüssel.
- » Europäische Union (2023). Richtlinie (EU) 2023/959 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 10. Mai 2023 zur Änderung der Richtlinie 2003/87/EG über ein System für den Handel mit Treibhausgasemissionszertifikaten in der Union und des Beschlusses (EU) 2015/1814 über die Einrichtung und Anwendung einer Marktstabilitätsreserve für das System für den Handel mit Treibhausgasemissionszertifikaten in der Union. Brüssel.
- » Europäische Union (2024). Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Brüssel.
- » IFES – Institut für Empirische Sozialforschung (2024). Wohnzufriedenheits-Index 2023 bis Q4/2024. Wien.
- » ÖGB – Österreichischer Gewerkschaftsbund (2024). Wohnungspolitisches Programm des ÖGB. Wien, [online] <https://www.oegb.at/themen/soziale-gerechtigkeit/wohnen/das-wohnungspolitische-programm-des-oegb> [abgerufen am 02.04.2025].
- » SPÖ (2025). Unsere Ideen für Wohnen mit Zukunft, [online] <https://www.spoe.at/wohnen-mit-zukunft/> [abgerufen am 22.04.2025].
- » SPÖ Linz (2025). Linz macht's vor: Klarer Weg für leistbares Wohnen, [online] <https://linzpartei.at/2024/04/linz-machts-vor-klarer-weg-fuer-leistbares-wohnen/> [abgerufen am 22.04.2025].
- » Statistik Austria (2025). Mikrozensus Wohnen 2024. Wien, [online] <https://www.statistik.at/statistiken/bevoelkerung-und-soziales/wohnen/wohnsituation> [abgerufen am 04.04.2025].