

## Zusammenfassung der Studie: Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich

### Eckdaten

Der Österreichische Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen und das österreichische Gallup Institut führten erneut (nach 2015) eine Erhebung zum Thema „Gemeinnütziger Wohnbau“ durch.

- Repräsentative Bevölkerungsstudie (österreichische Wohnbevölkerung ab 18)
- Durchführungszeitraum Dezember 2018
- 1000 telefonische Interviews

### Image/Bewertung gemeinnütziger Bauvereinigungen

92% der Bewohner und 88% der Nicht-Bewohner bewerten die Bedeutung des gemeinnützigen Wohnbaus für das Wohnungswesen in Österreich als hoch. Finanziell leistbar aber auch die hohe Wohnqualität (bedingt durch gute Ausstattung, Infrastruktur und Sicherheit) wird vielfach als Charakteristikum erwähnt. Ebenfalls die soziale Gerechtigkeit bzw. der soziale Gedanke werden erwähnt - speziell von Nicht-Bewohnern.

Ebenfalls werden die gemeinnützigen Bauvereinigungen als wirtschaftlich solide Unternehmen und als zuverlässig gesehen. Es wird auch anerkannt, dass sie ihre Wohnungen in Schuss halten.

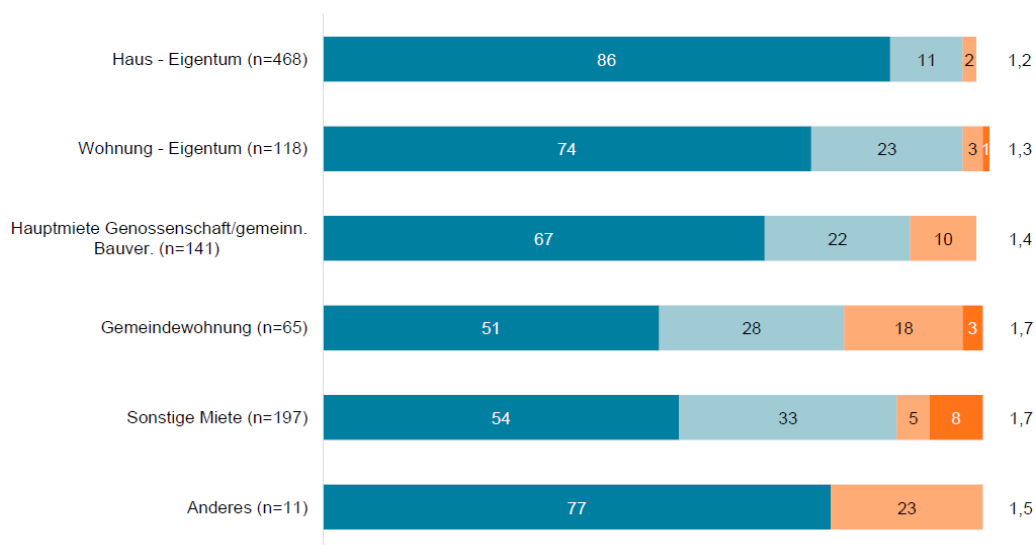
### Wohnzufriedenheit

Auffallend ist, dass die eigene Wohnzufriedenheit positiver beurteilt wird als das Wohnungswesen in Österreich insgesamt. Drei Viertel davon erleben sie sogar als sehr zufriedenstellend. Der Anteil an Unzufriedenen liegt bei unter 10%.

Bei der Wohnzufriedenheit zeigt sich, dass die Menschen in Ballungsräumen (Städten über 50.000) unzufriedener sind. Auch junge Bewohner sind unzufriedener. Eigentümer sind mit ihrer Wohnsituation zufriedener als Mieter. Unter den Mieterinnen und Mietern sind jene von GBV Wohnungen zufriedener und annähernd so zufrieden wie Eigentümer.

Während die eigene Wohnzufriedenheit gleich hoch wie 2015 eingeschätzt wird (93% sind sehr zufrieden oder zufrieden), wird die generelle Situation von Wohnen in Österreich deutlich schlechter eingeschätzt.

■ Als sehr zufriedenstellend ■ Als eher zufriedenstellend ■ Als mäßig zufriedenstellend ■ Als nicht zufriedenstellend Mittelwert



%-Werte

4. Denken Sie nun bitte an Ihre eigene Wohnsituation. Wie bewerten Sie Ihre eigene Wohnsituation?

Höchste Zufriedenheit zeigt sich in Bezug auf den Wohnort/die Lage des Wohnhauses, die persönlich empfundene Sicherheit sowie die Größenverhältnisse der Wohnsituation. GBV Mieter sind bei Größe und Grundriss zufriedener als andere Mieter.

### Wohnungswesen in Österreich

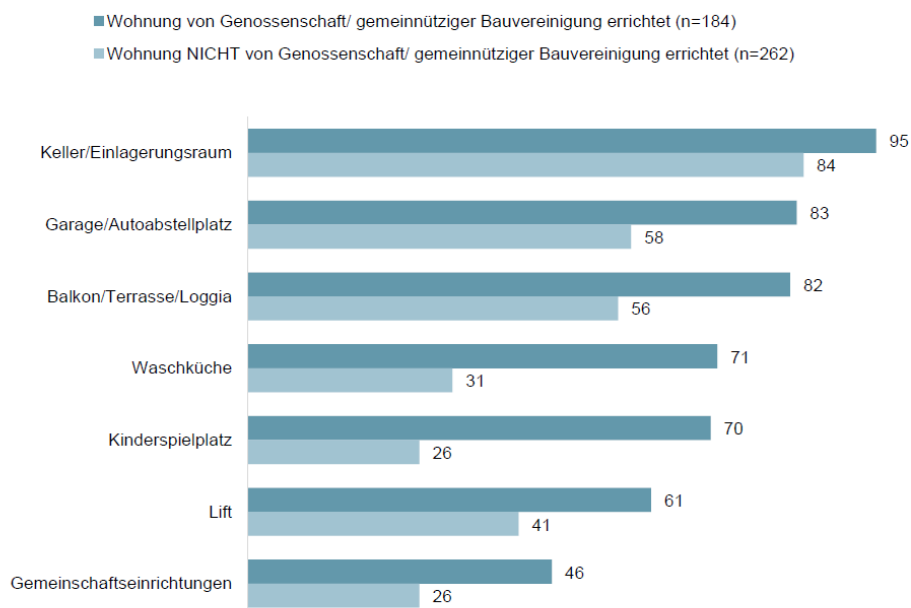
58% der Befragten bewerten das Wohnungswesen in Österreich positiv (nur knapp ein Fünftel als „sehr zufriedenstellend“). Fast 40% äußern sich zum Wohnungswesen in Österreich kritisch und urteilen mit „mäßig bis nicht zufriedenstellend“. 2% gaben nichts an.

Das Wohnwesen in Österreich wird in positiver Hinsicht vor allem durch optimale Rahmenbedingungen geprägt, die eine hohe Lebens- und Wohnqualität ermöglichen.

Als negative Seite des Wohnwesens kristallisiert sich ein einziger deutlicher Schwerpunkt heraus: der Kostenfaktor. Sowohl Miet- als auch Kaufpreise werden als kaum leistbar erachtet.

### Gemeinnützige bei Ausstattung im Geschößbau Spitzenreiter

Keller bzw. Einlagerungsräume (90%) sind die mit Abstand am häufigsten vorhandenen Einrichtungen, gefolgt von Garage (68%) und Balkon bzw. Terrasse (66%). Sehr deutlich zeigt sich der Unterschied zwischen gemeinnützigen Wohnungen und nicht gemeinnützigen Wohnungen: Bewohner von Häusern, die von einer gemeinnützigen Bauvereinigung errichtet wurden, können über deutlich mehr zusätzliche Einrichtungen verfügen, vor allem bei Balkon/Terrasse, Keller und auch dem oft vermissten Lift. Noch deutlicher verhält es sich mit Waschküchen, Kinderspielflächen und Gemeinschaftseinrichtungen. Diese sind in GBV-Bauten mehr als doppelt so häufig vorhanden.



%-Werte, Basis: Haben kein Haus (Eigentum) lt. Frage S10  
5a. Welche der folgenden Einrichtungen sind in Ihrem Haus vorhanden?

Das deutlichste Nutzungsverhalten in Relation zum Vorhandensein zeigt sich für Balkon bzw. Terrasse und vor allem beim Keller. Fast alle (92%), die einen Keller haben, nutzen diesen auch. Die Wünsche gehen grundsätzlich am ehesten in Richtung Freiflächen und Lift.

### Bereitschaft für Einsparungen

Höchste Relevanz beim Wohnen/bei einem Wohnobjekt haben laufende Kosten, die Lage des Wohnhauses sowie energetische Standards (die wiederum Einfluss auf die Kosten haben).

Generell attestiert man der österreichischen Bevölkerung eine eher geringe Bereitschaft, im Bereich des Wohnbaus einzusparen. Niedriges Sparpotenzial sieht man primär beim Autoabstellplatz, bei energetischen Standards und Keller. Am ehesten wird Sparbereitschaft bei Wohnungsgröße, Architektur und Barrierefreiheit evident.

### **Veränderung der Wohnsituation**

Knapp ein Fünftel plant in absehbarer Zeit eine Übersiedlung, wobei der Wechsel des Wohnobjekts meist den gesamten Haushalt betrifft. Am ehesten umziehen werden junge Menschen, Haushalte mit Kindern und Personen in Wien.

Auffallend sind auch die Unterschiede bei der Mietdauer der Befragten. Vor allem bei den privaten Mietern fällt die kurze Dauer des Mietverhältnisses auf. Dies bestätigt andere Studien, die den Trend zu befristeten Mietverträgen im privaten Sektor aufzeigen.

Haushalte in gemeinnützigen Mietwohnungen weisen dem gegenüber eine längere Wohndauer als private Mieter auf, leben aber kürzer in ihren Wohnungen als Gemeindemieter oder Eigentümer-Haushalte. Das ist als positiv insofern zu bewerten, als trotz überwiegend unbefristeter Verträge Veränderungen der Wohnsituation erfolgen und somit eine zufriedenstellende Fluktuation in GBV-Mietwohnungen gegeben ist.

### **Erwartungen an die Zukunft**

Primäres Thema ist die Sicherstellung leistbaren, kostengünstigen Wohnens. In weiterer Folge ist auch die Sanierung der Wohnungsbestände eine Herausforderung für die Zukunft. Daher sollte auch die Wohnbauförderung in den Augen der Befragten primär in die Sanierung des vorhandenen Bestands investiert, in weiterer Folge auch für die Errichtung von Mietwohnungen verwendet werden.