

**/ Pressegespräch:**  
GERECHTIGKEIT MUSS SEIN



**„Ergebnisse der Wohnkostenstudie der AK Kärnten“**

**Donnerstag, 10. März 2022**

---

---

**Teilnehmer:**

Günther Goach / AK-Präsident  
MMag. Eric Kirschner / Joanneum Research  
Mag. Stephan Achernig / Leiter AK-Konsumentenschutz  
Mag. Michael Tschamer / Miet- und Wohnrechtsexperte AK Kärnten

## „Ergebnisse der Wohnkostenstudie der AK Kärnten“

Klagenfurt, 10. März 2022

# Genossenschaft vs. Privat: Höhere Preisanstiege von Miet- und Wohnkosten bei Privaten in Kärnten

**AK – Einkommensschwächere Haushalte geben bis zu zwei Drittel ihres Einkommens fürs Wohnen aus, so das Ergebnis von 596 Befragten der AK-Wohnkostenstudie, erhoben mittels Fragebogen im Sommer 2021, und ausgewertet durch die Joanneum Research Forschungsgesellschaft. Der derzeitige Energiekostenanstieg verschlimmert die Situation. „Untere Einkommenschichten sind besonders stark von den Erhöhungen betroffen! Der soziale Wohnbau hat einen signifikanten Bremswirkungseffekt auf die steigenden Miet- und Wohnkosten und muss daher forciert werden“, fordert AK-Präsident Günther Goach.**

Neben aktuell steigenden Energie-, Heiz- und Betriebskosten beschäftigen auch die Mietpreise Kärntner Haushalte. Im Vergleich zu den Vorjahren stiegen Miet- und Wohnkosten – insbesondere Mietzins und Betriebskosten – deutlich an. „Die Teuerungen betreffen alle erhobenen Wohngrößen: von 50 bis über 110 Quadratmeter“, erklärt Eric Kirschner, Studienleiter des Joanneum Research. 89 Prozent der befragten Mieter in Genossenschaftswohnungen gaben an, dass die Mieten gegenüber 2019 angestiegen sind.

Bei Privatwohnungen sind höhere Preisanstiege zu beobachten als bei Genossenschaftswohnungen. Insgesamt stiegen die Kosten – im Vergleich zur letzten AK-Erhebung im Jahr 2019 – um rund einen Euro/m<sup>2</sup> bei privaten Anbietern an, und um 90 Cent/m<sup>2</sup> bei Genossenschaftswohnungen. Mehr als die Hälfte der 596 Befragten geben für Wohnkosten zwischen 500 und 700 Euro aus. Für immerhin knapp ein Drittel der Befragten in Privatwohnungen machen die monatlichen Kosten gar über 800 Euro aus. „Untere Einkommenschichten sind besonders stark von den Erhöhungen betroffen, da die Kosten fürs Wohnen oftmals zwei Drittel des Haushaltseinkommens aufzehren“, hebt Günther Goach hervor.

Hinzu kommt der massive Anstieg bei den Energiekosten für Strom, Gas oder Heizung. „Die Möglichkeiten Energie zu sparen, etwa beim Heizen, sind begrenzt. Jeder Kostenanstieg führt zu stärkeren Einbußen des Haushaltsbudgets“, unterstreicht Goach. Die Energiepreise sind ein wesentlicher Treiber der Inflation – Personen mit niedrigerem Einkommen sind besonders betroffen. „Schon in diesem Jahr ist mit erheblichen Mehrkosten zu rechnen!“, so Kirschner.

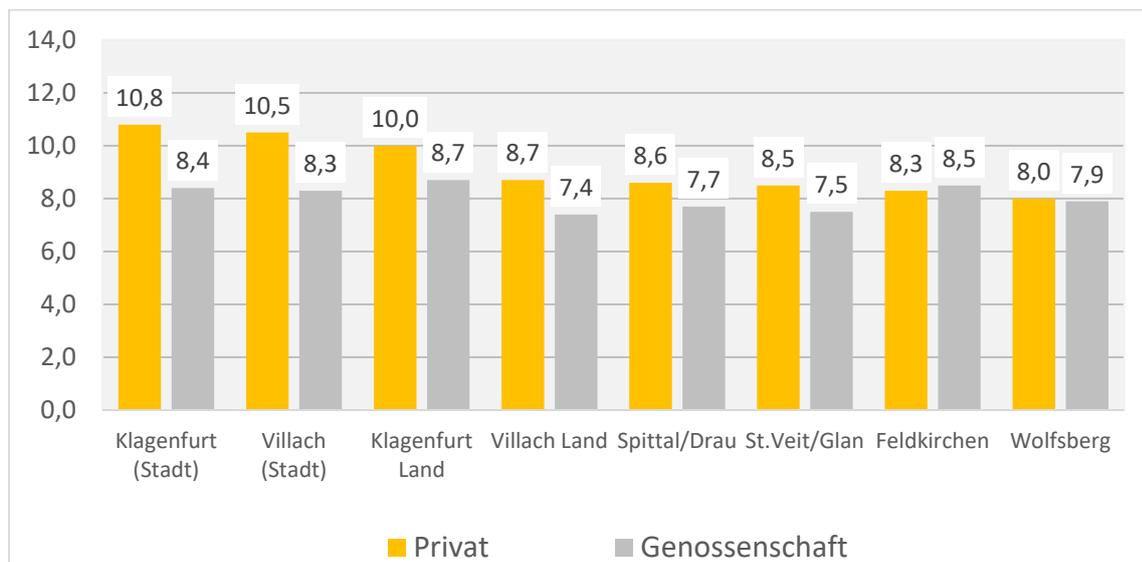
## Belastung hoch – Preissenker sozialer Wohnbau

Drei Viertel aller Befragten fühlen sich mittel bis sehr belastet. Dabei spielen Kautions-, Mietzinsvorauszahlungen, Maklerprovisionen, Vertragsgebühren aber auch die Befristung von Mietverträgen, vor allem im privaten Bereich, eine wichtige Rolle: Während 37 Prozent der genossenschaftlichen Mieter angegeben haben Kautions zu entrichten, waren es 81 Prozent der Privatmieter. Als weitere Kostenpunkte bei den privaten Mietern kamen Mietzinsvorauszahlungen (neun Prozent), Maklerprovisionen (18 Prozent) und Vertragsgebühren (14 Prozent) hinzu. Der Anteil jener, die sich weniger oder nicht belastet fühlen, stieg im Vergleich zu vergangenen Befragungen. „Dies könnte im Zusammenhang mit dem Ausbau von Genossenschaftswohnungen einhergehen, die in der Regel günstiger als Privatwohnungen sind“, definiert Kirschner. Das bestehende Angebot an Genossenschaftswohnungen wirkt preissenkend auf Wohn- und Mietkosten und trägt maßgeblich zur Mieterzufriedenheit bei.

## Unterschiede nach Bezirken

Die Regionen Unterkärntens verfügen über vergleichsweise günstigen Wohnraum – bei gleichzeitig hohen Bruttoeinkommen; bedingt durch die große Bedeutung des produzierenden Bereichs. Hier könnte es künftig durch die Koralmbahn zusätzlich zu Verschiebungen der Wohnbevölkerung kommen. Die günstigsten Mieten werden neben Wolfsberg und Völkermarkt im Grenzbezirk Hermagor verzeichnet. Im Zentralraum scheint das Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten ausgeglichen: In den Städten Villach und Klagenfurt unterscheiden sich die Wohnkosten (Genossenschaft und Privat) am deutlichsten. Oberkärnten erscheint hingegen verhältnismäßig teuer. Generell sind die Wohnkosten in Klagenfurt und Villach sowie Klagenfurt Land am höchsten.

## Gesamtwohnkosten in Euro/m<sup>2</sup> nach Bezirken 2021



## Einkommen und Wohnkosten – Medianwert in Euro

Wie schon in den Vorjahren, wurde die Belastung (Wohnkosten in Prozent) auf Basis der Einkommenskategorie geschätzt (Mittelwerte sowie Grenzwerte: 730 bzw. 2.180 Euro).

Haushaltseinkommen	Genossenschaften			Private		
	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Gesamtwohnkosten in €	Ausgaben für Wohnkosten in %	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Gesamtwohnkosten in €	Ausgaben für Wohnkosten in %
unter 730 Euro	73	560	76,7%	58	450	61,6%
730 bis 1.090 Euro	65	560	61,5%	51,5	550	60,4%
1.091 bis 1.455 Euro	68	530	41,7%	68	560,5	44,0%
1.456 bis 1.820 Euro	73	550	33,6%	65	594,83	36,3%
1.821 bis 2.180 Euro	75	598	29,9%	75	632	31,6%
über 2.180 Euro	79	655	30,0%	80	773,5	35,5%

## Wohnbeihilfenbezieher profitieren von Gesetzesnovelle

Lediglich vier bis fünf Prozent aller Befragten waren Wohnbeihilfeempfänger. Nach Daten des Landes und der Statistik Austria beträgt dieser Anteil, gemessen an den gemieteten Hauptwohnsitzen, allerdings zwischen zwölf und 13 Prozent. 2021 wurden 14.024 Anträge für Wohnbeihilfe des Landes Kärnten gestellt. „Mit 1. Jänner 2022 trat eine Novelle zum Kärntner Wohnbauförderungsgesetz in Kraft. Dieses sieht wesentliche Verbesserungen vor, so dass ein Ansteigen der Förderfälle erwartet wird und sämtliche Wohnbeihilfenbezieher von höheren Beihilfen profitieren“, so Goach und führt aus: „Die Wohnbeihilfe ist ein gutes Mittel, um das Wohnen für Menschen mit wenig Einkommen leistbarer zu machen.“

## Die Arbeiterkammer Kärnten fordert:

- ✓ **Genossenschaftswohnungen auch außerhalb der Zentralräume in regionalen Zentren forcieren, auch hier verteuern sich die Grundstückspreise.** Dies würde eine preisdämpfende Auswirkung auf Privatwohnungen haben.
- ✓ **Eine Anhebung der Einkommensgrenzen für Genossenschaftswohnungen.**
- ✓ **Implementierung eines kärntenweiten Wohnungskatasters für freie Genossenschaftswohnungen.**

## Kosten für Mieter senken

- ✓ **Für Haushalte mit niedrigem Einkommen muss es höhere Energiekostenschüsse geben!**
- ✓ **Mieter gesetzlich von Maklerprovisionen befreien!** Im Regierungsprogramm ist eine Reihe von sinnvollen wohnpolitischen Maßnahmen enthalten. Etwa eine Neuregelung der Maklerprovisionspflicht – so sollen die Wohnungssuchenden bei der Vermittlung von Mietwohnungen durch Makler keine Provision mehr zahlen müssen.

- / Öffentliche Grundstücke für den geförderten Wohnbau zur Verfügung stellen, mehr rechtliche Möglichkeiten für Bundesländer, etwa bei der Leerstandsabgabe und Registrierungs- und Genehmigungspflichten für Airbnb, und Kurzzeitvermietungsplattformen.
- / **Strategische Reserven schaffen**, Flächen frühzeitig sichern, um so den künftigen Bedarf auch decken zu können.
- / **Anhebung von drei auf fünf Jahren bei befristeten Verträgen**. Immobilienkonzerne, Versicherungen und andere große Wohnungsbesitzer sollen zukünftig nur mehr unbefristet vermieten dürfen. Privatpersonen sollen hingegen befristet vermieten dürfen. Langfristig soll es jedoch zu einer Abschaffung der befristeten Verträge kommen!

## Einheitliches Mietrechtsgesetz schaffen

- / **Einheitlicher Betriebskostenkatalog**: Grundsteuer und Versicherungskosten sind keine Kosten des Betriebes einer Liegenschaft und sollen daher als Vermögenssteuer bzw. Aufwand für Reparaturkosten bzw. als Absicherung des Haftungsrisikos von den Vermietern bezahlt werden.
- / **Einfache und transparente Mietzinsbildung**: Das derzeit geltende Richtwertsystem soll mit einer klaren gesetzlichen Definition bzw. Begrenzung der Zuschläge als Grundlage für die Berechnung dienen. Der Vermieter soll verpflichtet werden, dem Mieter das Doppelte der gesetzwidrig vereinnahmten Mieten zurückzahlen zu müssen.
- / **Warnpflicht des Vermieters vor Vertragsablauf**: Der Vermieter soll verpflichtet werden, mindestens drei Monate vor Vertragsablauf schriftlich darzulegen, dass er am Ende der Befristung festhalten möchte. Unterlässt er dies, soll der Mietvertrag um fünf Jahre verlängert gelten.

## Erhöhungen bei Strom und Gas müssen abgefedert werden

- / **Die Bundesregierung muss regulierend eingreifen, um die Haushalte zu entlasten und die eklatant hohen Preissteigerungen abzufedern**. Die seinerzeit zum Vorteil der Konsumenten liberalisierten Strom- und Gasmärkte funktionieren nicht mehr. Generell werden die Haushalte schon durch eine Rekordinflation stark belastet.
- / **Die Senkung der Mehrwertsteuer auf Energiepreise, vor allem bei Gas und Strom, ist ein Gebot der Stunde**.
- / **Thermische Sanierungen müssen verstärkt gefördert werden, um damit Heizkosten zu senken**.

Die gesamte Studie finden Sie auf [kaernten.arbeiterkammer.at/wohnenkosten](https://kaernten.arbeiterkammer.at/wohnenkosten)