

I. Die Hauptergebnisse in Kurzform

- Rund sechs von zehn Befragten haben innerhalb der letzten 5 Jahre eine Wohnung im geförderten Mietwohnungssektor bezogen, die übrigen sind in eine private Hauptmietwohnung eingezogen. Innerhalb dieses Zeitraumes bildet sich ein starker Rückgang beim Bezug einer geförderten Wohnung ab. Waren es im Jahr 2009 noch rund zwei Drittel der jungen Arbeitnehmer/innen, die eine Wohnung im öffentlichen Wohnsektor bekommen haben, so belief sich der entsprechende Anteil in den letzten beiden Jahren auf nur noch rund die Hälfte. Dies weist stark auf eine zunehmende Wohnungsknappheit vor allem im geförderten Mietsektor hin.
- Nicht alle, die in eine private Altbauwohnung gezogen sind, wissen darüber Bescheid, dass es gesetzliche Mietobergrenzen gibt. Ein Drittel dieser Wohnungsbezieher gab an, dies nicht gewusst zu haben. Von jenen, die ihre Wohnung über einen Makler bekommen haben, sagten 82 Prozent, dass dieser sie darüber auch nicht informiert hat.
- Darüber, dass man die Korrektheit der Höhe von Altbaumieten durch die Schlichtungsstelle der MA 50 überprüfen lassen kann, war jede/r Zweite der in dieses Mietsegment Gezogenen nicht informiert.
- Nur rund ein Fünftel der betreffenden Personengruppe hat vor, dieses Kontrollservice in Anspruch zu nehmen. Knapp ein Viertel kann sich vorstellen, dies einmal zu machen. Jede/r zweite Befragte schließt das für sich aus. Lediglich 4 Prozent haben eine solche Kontrolle schon machen lassen.
- Große Unterschiede gibt es hier zwischen jenen, die eine unbefristete oder eine befristete Mietwohnung haben. 63 Prozent der in einer befristeten Mietwohnung sagten, dass sie ihre Miethöhe sicher nicht überprüfen werden lassen (bei unbefristeten Wohnungen trifft dies auf nur 38 Prozent zu). Offenkundig scheuen viele Mieter einer befristeten Mietwohnung einen solchen Schritt, weil sie Angst haben müssen, dass ihr Mietvertrag dann nicht mehr verlängert wird.
- Rund die Hälfte der Arbeitnehmer/innen, die in den letzten 5 Jahren in eine nicht geförderte Hauptmietwohnung gezogen sind, hat nur einen befristeten Mietvertrag bekommen. Bei jenen Wohnhäusern, die nach 1945 erbaut worden sind, ist der entsprechend Anteil überdurchschnittlich hoch (60 %). Im Schnitt sind die Mietwohnungen auf 5 Jahre befristet.

- Die Wohnfläche beläuft sich im Mittel auf 72 m². Am vergleichsweise größten ist der Wohnraum bei Genossenschaftswohnungen (ca. 78 m²), am geringsten bei Gemeindewohnungen (ca. 62 m²). Der private Mietsektor liegt mit 71,5 m² im Gesamtschnitt.
- Fast alle bezogenen Wohnungen waren gut ausgestattet bzw. sind der Kategorie A zuzuordnen. Immerhin 7 Prozent mussten das Bad bzw. die Dusche selbst einbauen; in Bezug auf das WC traf dies auf 4 Prozent und auf die Heizung auf 3 Prozent zu.
- Für sechs von zehn Haushalten war es schwierig, in Wien eine den eigenen Vorstellungen einigermaßen entsprechende Wohnung zu finden. Innerhalb der letzten 5 Jahre hat sich diese Problematik deutlich verschärft.
- Das Hauptproblem bei der Wohnungssuche waren die zu hohen Mietpreise. Dies bestätigten 87 Prozent derer, die die Wohnungssuche als schwierig erlebt haben. 55 Prozent nannten hier die teuren Maklergebühren bzw. Provisionen. 45 Prozent hatten mit hohen Einmalzahlungen Probleme. Weitere Schwierigkeiten resultierten aus der vielfach schlechten Qualität der angebotenen Wohnungen, aus den oft nur zeitlich befristeten Mietverträgen sowie daraus, dass von privaten Vermietern zunehmend der Berufs- und Einkommensstatus bei der Vergabe der Wohnung herangezogen wird. Ein Viertel monierte in diesem Zusammenhang auch schlechte bzw. unzureichende Makler-Informationen. Im geförderten Wohnsektor beklagten sich einige über zu lange Wartezeiten, bis man eine Wohnung bekommt.
- Im Schnitt beläuft sich bei den jungen Arbeitnehmerhaushalten, die in den letzten 5 Jahren eine Mietwohnung bezogen haben, die monatliche Gesamtmiete inklusive Hausbetriebskosten, aber ohne Heizung und Strom, Garagenplatz etc. auf 581 Euro.
- Die durchschnittliche Gesamtmiete liegt im privaten Mietsektor mit 672 Euro deutlich über jenem des geförderten bzw. öffentlichen Segments, in dem im Schnitt monatlich 515 Euro bezahlt werden. Am niedrigsten sind die durchschnittlichen Mietkosten bei Gemeindewohnungen (454 Euro). Pro Quadratmeter zahlt man im Mittel 8,20 Euro. Mit 7,16 Euro/m² sind die geförderten Wohnungen viel günstiger als jene im privaten Wohnsegment (9,62 Euro/m²).
- Bemerkenswert ist vor allem auch, dass befristete Mietwohnungen nur unwesentlich billiger als unbefristete Wohnungen sind. Bei privat vermieteten Altbauwohnungen belaufen sich die Durchschnittskosten

pro Quadratmeter auf 9,85 Euro bei unbefristeten Verträgen, bei befristeten Mieten auf 8,93 Euro.

- Die in der Gesamtmiete enthaltenen Hausbetriebskosten (Müll, Hausreinigung etc, ohne Garagenplatz und ohne Energiekosten) machen im Schnitt 172 Euro im Monat aus. Der Unterschied zwischen dem geförderten und nicht geförderten Wohnsegment ist gering (öffentliches Segment: 169 Euro, privates Segment: 174 Euro).
- Insgesamt beträgt die durchschnittliche Mietbelastung bei den jungen Arbeitnehmerhaushalten rund ein Viertel des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens. Im privaten Mietsektor beläuft sich dieselbe auf rund 28 Prozent, im geförderten Segment auf rund 25 Prozent (Gemeindewohnungen: ca. 25 %; Genossenschaftswohnungen: ca. 24 %). Bei dieser Betrachtung fallen die deutlich höheren Quadratmeterkosten im privaten Segment aus zwei Gründen weniger ins Gewicht: Die Durchschnittseinkommen im privaten Segment sind erstens deutlich höher als bei den Gemeindewohnungsmietern. Zweitens sind die privat angemieteten Wohnungen im Schnitt kleiner als die Genossenschaftswohnungen.
- Die sehr unterschiedliche Belastungshöhe am HH-Einkommen lässt sich auch anhand folgender hypothetischer Fälle zeigen: Hätten etwa Gemeindebaummieter/innen einer Wohnung mit 62 m² eine private Miete in einer gleich großen Wohnung, wären sie zu einem Anteil von 32 Prozent ihres HH-Einkommens belastet (statt bei rund einem Viertel). Hätten Genossenschaftsmieter/innen bei einer Wohnungsgröße von 78 m² eine ebenso große Wohnung im Privatsektor, läge der Belastungsanteil mit 31,2 Prozent ebenfalls auf diesem Level (statt bei rund 24 %).
- Das Ausmaß der Mietbelastung hängt auch vom Zeitpunkt des Wohnungsbezugs ab. Je länger der Wohnungsbezug zurückliegt, desto niedriger sind die Belastungen. Wer vor 5 Jahren eingezogen ist, hat eine durchschnittliche Mietbelastung von knapp 24 Prozent; bei einem Einzug vor drei bis vier Jahren liegt dieselbe bei 26 Prozent und bei einem Einzug in den letzten beiden Jahren bei 28 Prozent.
- Auf die Frage, wie groß ca. der Anteil der gesamten monatlichen Ausgaben für das Wohnen (inklusive Strom, Gas usw.) am Haushaltseinkommen ist, sagten knapp drei von zehn jungen Arbeitnehmer/innen, dass diese zumindest rund die Hälfte ihres zur Verfügung stehenden Geldes ausmachen. 36 Prozent bezahlen für das Wohnen rund ein Drittel ihres HH-Einkommens; bei einem Drittel machen die Wohnkosten einen geringeren Anteil aus.

- Beim Bezug der Mietwohnung ist man in der Regel damit konfrontiert, die eine oder andere Einmalzahlung finanzieren zu müssen. 44 Prozent der Befragten gaben an, eine Kaution bezahlt zu haben; die durchschnittliche Höhe belief sich auf rund 2.200 Euro). Dies tangierte fast alle, die in eine private Hauptmietwohnung gezogen sind. Die Hälfte der Bezieher einer nicht geförderten Hauptmietwohnung zahlte für die Vermittlung Maklergebühren, die im Schnitt 1.678 Euro kosteten. Knapp zwei Drittel hatten einen Eigenmittelbetrag bei geförderten Wohnungen zu leisten; dies betrifft vor allem Genossenschaftswohnungen. Der durchschnittliche Kostenbeitrag machte in diesem Wohnsegment rund 21.500 Euro aus. Ein Fünftel aller Befragten hat eine Ablöse an den Vormieter bezahlt (im Schnitt ca. 4.100 Euro). Vier von zehn Haushalten investierten beim Einzug in die unzureichend gewesene Kücheneinrichtung (im Schnitt ca. 4.500 Euro). Rund ein Drittel ließ Sanierungsarbeiten durchführen (z.B. Ausmalen, Bodenschleifen, Fensterrenovierung bzw. Erneuerung), wobei dafür durchschnittliche Kosten von rund 3.300 Euro angefallen sind.
- Ein Fünftel der jungen Arbeitnehmer/innen musste einen Kredit aufnehmen, um diese Einmalzahlungen leisten zu können. Im Schnitt belief sich die Kredithöhe auf rund 20.000 Euro. Während etwa ein Viertel der Haushalte weniger als 8.400 Euro an Kredit aufnahm, musste wiederum rund ein Viertel mehr als 28.700 Euro aufnehmen. Der Median liegt bei 15.500 Euro, d.h. bei der Hälfte der Kreditnehmer lag die Kreditsumme über diesem Betrag.
- Knapp sechs von zehn Haushalten haben die anfallenden Kosten (bzw. die über die Kredithöhe hinausgehende Geldsumme) hauptsächlich mit eigenen Ersparnissen finanzieren können. Nur in jedem zehnten Fall haben dabei Eltern bzw. Angehörige den Großteil übernommen. Bei einem Viertel der Haushalte wurden die Kosten mit Familienangehörigen annähernd geteilt.
- 17 Prozent der befragten jungen Arbeitnehmer/innen befinden sich infolge der hohen Mietkosten in einem so großen finanziellen Engpass, dass sie sich sonst nur noch wenig leisten können. Weitere 55 Prozent müssen sich bei anderen Dingen, die ihnen wichtig sind, wegen der hohen Miete zumindest etwas einschränken. Insgesamt sind davon also 72 Prozent mehr oder weniger stark betroffen.
- Für 15 Prozent der Haushalte ist es aus finanziellen Gründen zumindest manchmal bzw. bei längeren Kälteperioden nicht möglich, die Wohnung angemessen warm zu halten. Rund ein Fünftel gab an, sich nicht nach Wunsch Kinokarten oder Karten für eine Ausstellung kau-

fen zu können. Jeder vierte Haushalt kann es sich nicht immer leisten, mit Kosten verbundene Arztbesuche (z.B. Zahnarzt) zu machen. Noch deutlich höher ist mit 42 Prozent der Anteil derer, die manchmal kein Geld übrig haben, um sich bei Bedarf neue Kleidungsstücke zu kaufen. Für 44 Prozent der Befragten ist es nicht in jedem Jahr möglich, einen Urlaub von einer Woche an einem Ort zu verbringen, an dem man für die Unterkunft zahlen muss (17 Prozent können sich das praktisch nie leisten). Am vergleichsweise größten ist die finanzielle Problemlage im Falle unerwarteter Ausgaben, etwa für den Kauf einer neuen Waschmaschine. Für sechs von zehn Haushalten sind solche Beträge nicht immer aufbringbar (für rund ein Fünftel so gut wie gar nie).

- Aufgrund der hohen Mietenbelastungen besteht unter den jungen Arbeitnehmer/innen ein breiter Konsens darüber, dass in Wien viel mehr geförderte Wohnungen gebaut werden sollten. Dafür sprechen sich 84 Prozent der Befragten aus. Für ebenso dringlich wird die Einführung klarer gesetzlicher Mietzinsobergrenzen erachtet. Eine große Mehrheit vermag auch nicht einzusehen, dass die Maklergebühren von den Mietern bezahlt werden müssen. 77 Prozent plädieren dafür, dass diese Kosten in Hinkunft die Vermieter übernehmen sollen.