

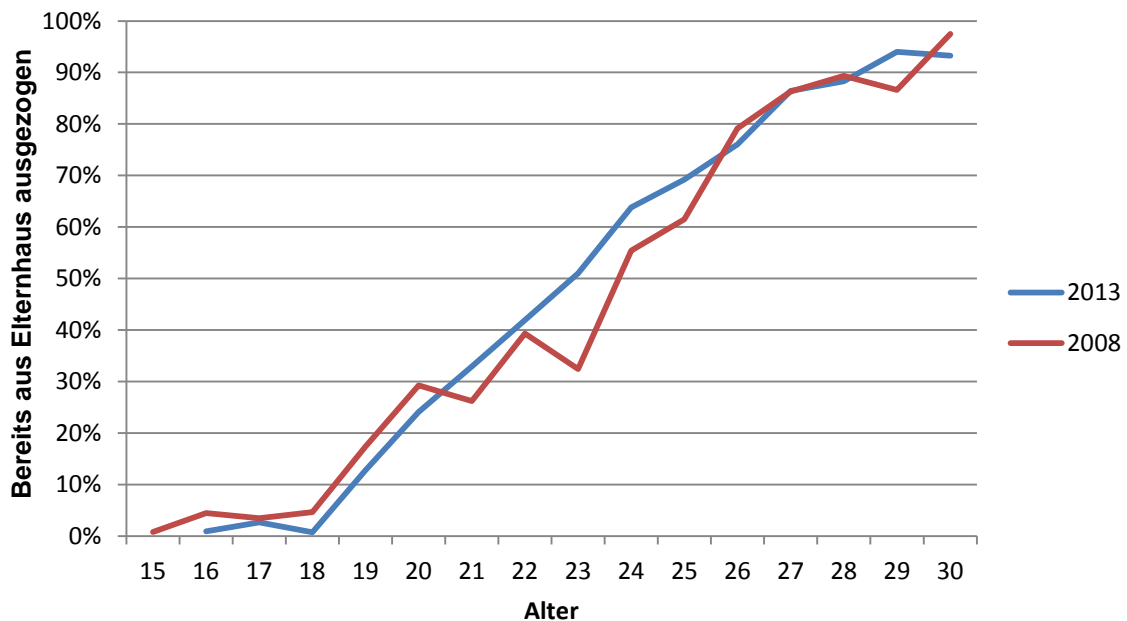
### 3. WOHNEN

Das folgende Kapitel behandelt die Wohnsituation junger Menschen in Wien. Zentral für die Unterscheidung dieser Wohnsituationen ist die Frage, ob das Elternhaus bereits verlassen wurde. Junge WienerInnen, die diesen Schritt bereits hinter sich haben, sind mit anderen Herausforderungen konfrontiert als jene, die ihn noch vor sich haben. Aus diesem Grund wird im folgenden Abschnitt dieser Prozess näher beleuchtet, danach wird die allgemeine Wohnsituation behandelt, stets vor dem Hintergrund des Auszugs aus dem Elternhaus.

#### 3.1 Einführung: Der Auszug aus dem Elternhaus

Im Jahr 2013 wohnte genau die Hälfte der jungen WienerInnen noch bei den Eltern. Im Vergleich zum Jahr 2008 bedeutet das einen Rückgang von 4 Prozent. Sofern man es in diesem kurzen Zeitabstand sagen kann, tendieren junge WienerInnen heute eher früher dazu, das Elternhaus zu verlassen, als noch im Jahr 2008. Für eine genauere Prognose ist es jedoch nötig, einen größeren Zeitraum statistisch zu erfassen und auszuwerten.

**Grafik 10: Alter beim Auszug aus dem Elternhaus 2008 bis 2013**



Anmerkung: gewichtet; n=625; 714 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensätze 2008, 2013

Grafik 10 zeigt den Anteil der bereits aus dem elterlichen Haushalt ausgezogenen jungen Menschen im Altersverlauf. Bis zum Alter von 18 Jahren leben noch beinahe alle jungen Menschen bei den Eltern. Ab 18 steigt die Zahl der Auszüge jedoch stark linear an, sodass mit 30 Jahren beinahe alle jungen WienerInnen das Elternhaus verlassen haben.

Neben dem Alter ist die eigenständige finanzielle Versorgung ausschlaggebend für die Gründung eines eigenen Haushaltes. Berufstätige junge WienerInnen sind daher in allen Altersgruppen häufiger bereits ausgezogen als junge Menschen in Ausbildung (Tabelle 24).

**Tabelle 24: Anteil der Ausgezogenen aus dem Elternhaus nach Tätigkeit 2013 (in Prozent)**

	15-20 Jahre	21-25 Jahre	26-30 Jahre
Berufstätig	21	63	90
In Ausbildung	3	44	76
Sonstiges	12	57	89
Gesamt Altersgruppen	5	54	89

Anmerkung: gewichtet; n=1.406 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

### 3.2 Allgemeine Kennzahlen zur Wohnsituation

Wie schon im Kapitel Beschäftigung wird zunächst der Blick auf allgemeine Strukturvariablen (Rechtsform, Wohnform) in Bezug auf Wohnen gerichtet, bevor ausgewählte Merkmale von Wohnprekarität beleuchtet werden.

Die Mikrozensi aus den Jahren 2007 und 2012 zeigen im Zeitvergleich ein relativ stabiles Bild. Die größte Gruppe der jungen Menschen in Wien (39 Prozent) lebt in privater Hauptmiete, gefolgt von Personen in Gemeindewohnungen (25 Prozent). Leicht zugenommen (von 13 auf 17 Prozent) hat der Anteil jener jungen Menschen, die in Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen leben (Tabelle 25). Dagegen hat der Anteil des Wohnens im Eigentum leicht abgenommen und steht nun bei 12 Prozent.

**Tabelle 25: Anteile in Rechtsformen des Wohnens 2007 bis 2012<sup>11</sup> (in Prozent)**

	2007	2012
Eigentum	15	12
Private Hauptmiete	41	39
Gemeinnützige Bauvereinigung	13	17
Gemeindewohnung	26	25
Sonstige	5	7
Gesamt	100	100

Anmerkung: gewichtet

Quelle: Mikrozensus 2007, 2012

Junge WienerInnen, die im Eigentum wohnen, weisen folgende Merkmale überdurchschnittlich stark auf:

- Sie leben vorwiegend *noch im Elternhaus* (Tabelle 26) und unter ihnen finden sich hauptsächlich gebürtige WienerInnen.
- Räumlich konzentriert sich das Eigentum auf *weniger dicht bebaute Bezirke im Westen* (13., 14., 18., 19. Bezirk) *sowie die Randbezirke* (21., 22., 23. Bezirk). In den südlichen Bezirken 10 bis 12 wohnen junge Menschen kaum im Eigentum.

<sup>11</sup> Junge WienerInnen, die in Studentenheimen leben, wurden in der Sozialwissenschaftlichen Grundlagenstudie kaum erfasst. Sie wurden zur Kategorie „Sonstige“ gerechnet.

- Wohnungen bzw. Häuser im Eigentum sind darüber hinaus *kaum überbelegt*.

Die laufenden Wohnkosten sind (ohne eventuelle Kreditkosten) für den Haushalt entsprechend geringer als bei den übrigen Rechtsformen.

**Tabelle 26: Verteilung der Ausgezogenen aus dem Elternhaus auf die Rechtsformen 2013 (Spaltenprozent)**

	Eigenen Haushalt gegründet	Lebt bei Eltern	Gesamt
Eigentum	9	19	14
Private Hauptmiete	43	33	38
Gemeinnützige Bauvereinigung	19	16	17
Gemeindewohnung	21	28	25
Sonstige	9	4	6
Gesamt	100	100	100

Anmerkung: gewichtet; n=1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

Bei den jungen Menschen, die in privater Hauptmiete wohnen, lassen sich folgende Gruppen zusammenfassen:

- Junge WienerInnen, die das *Elternhaus bereits verlassen* haben (insbesondere mit PartnerIn oder in WG-ähnlichen Haushalten).
- Darüber hinaus handelt es sich dabei um junge Menschen mit *Matura oder Hochschulabschlüssen*.
- Innerhalb Wiens konzentrieren sich die jungen Menschen in privater Hauptmiete eher in den *Innenbezirken 1 bis 9* sowie in den *westlichen dicht verbauten Bezirken 15, 16, 17, 20*.
- Der Anteil an überbelegten Wohnungen liegt im Durchschnitt.
- Der Wohnkostenanteil in der privaten Hauptmiete ist eher hoch: 17 Prozent der privaten MieterInnen geben mehr als 40 Prozent ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten aus, in Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen sind es nur 10 Prozent (Tabelle 33).

BewohnerInnen von Anlagen gemeinnütziger Bauvereinigungen unterscheiden sich soziodemografisch kaum vom Durchschnitt. Auch junge WienerInnen, die bereits einen eigenen Haushalt haben, stechen hier nicht hervor. Folgende Unterschiede können aber festgehalten werden:

- *MigrantInnen der ersten Generation* leben deutlich seltener in dieser Rechtsform.
- Dagegen wohnen überdurchschnittlich viele junge WienerInnen in *Paarhaushalten* in dieser Rechtsform.
- Prekäre Merkmale wie Überbelag und Armutsgefährdung treten kaum auf.
- Junge Menschen leben verstärkt in den *südlichen Bezirken* (10. bis 12. Bezirk) und in den *Randbezirken* (21. bis 23. Bezirk) in Anlagen gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Für Gemeindewohnungen ändert sich das Bild stark:

- Hier sind die Haushalte junger Menschen überdurchschnittlich stark *überbelegt* und *armutsgefährdet*.
- Darüber hinaus leben hier verstärkt junge WienerInnen mit niedrigerem *formalen* Bildungsniveau.

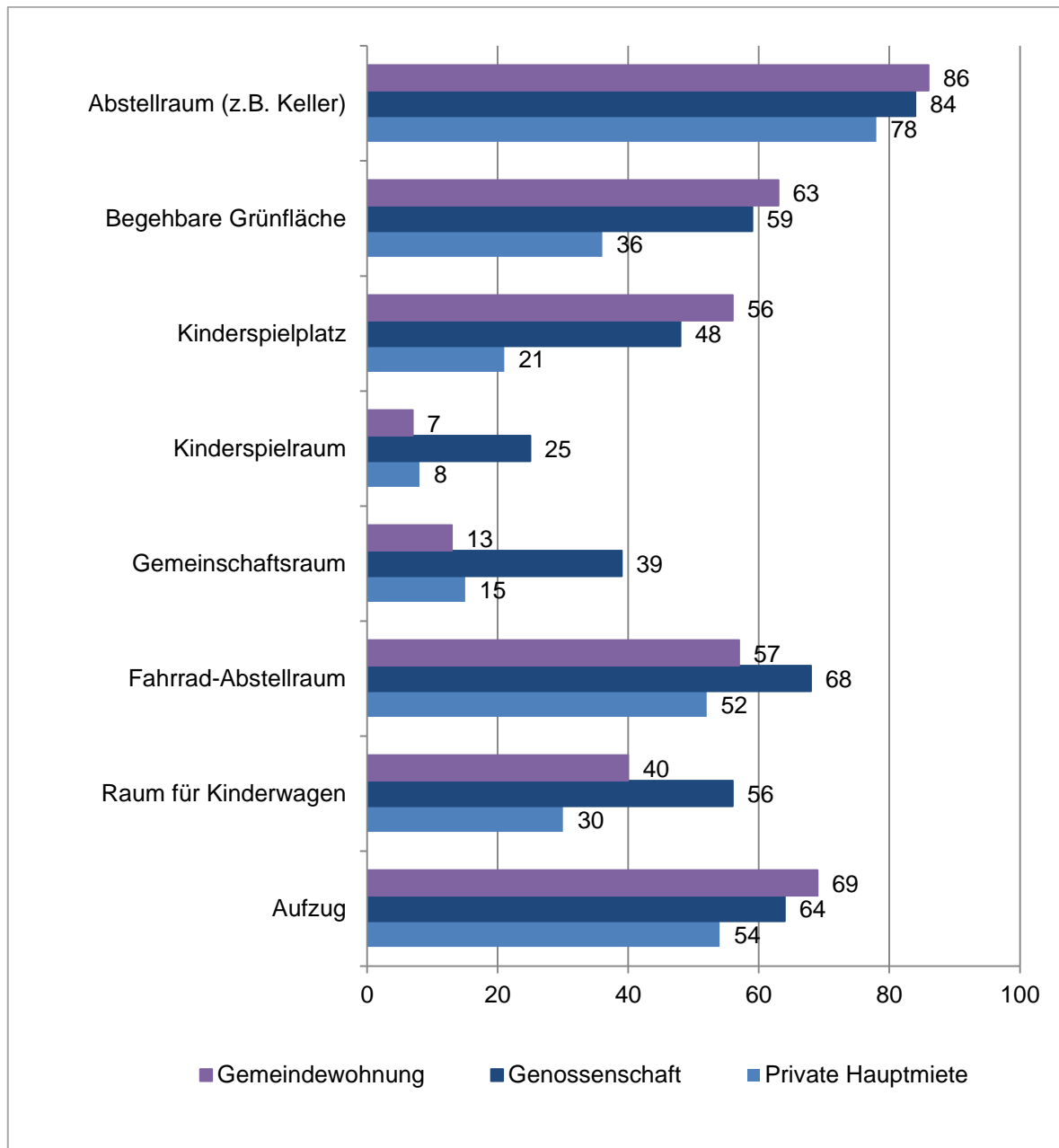
- Abgesehen davon sind *junge Menschen mit Migrationshintergrund (erste und zweite Generation)* verstärkt im Gemeindebau anzutreffen.
- Junge WienerInnen, die das *Elternhaus bereits verlassen* haben, leben in unterdurchschnittlichem Ausmaß im Gemeindebau.

Bei der Vergabe von Gemeindewohnungen wird von der Stadt Wien bzw. Wiener Wohnen darauf geachtet, dass für die jeweilige Haushaltszusammensetzung ausreichend Wohnraum zur Verfügung steht und somit kein Überbelag entsteht. Haushaltszusammensetzungen ändern sich jedoch im Laufe der Zeit, z.B. durch Nachwuchs in der Familie. Offenbar werden diese Änderungen für junge Menschen im Gemeindebau oftmals zum Problem, in dieser neuen Situation ausreichend Wohnraum zu finden.

Insgesamt ergibt sich nach der Rechtsform der Wohnung eine Vielzahl an Gruppenunterschieden. 21 Prozent der jungen Menschen die bereits einen eigenen Haushalt gegründet haben leben im Gemeindebau, 19 Prozent in Gemeinnützigen Bauvereinigungen. Damit haben 40 Prozent der jungen Menschen eine Wohnung im Bereich des sozialen Wohnbaus. 43 Prozent leben in privater Hauptmiete, somit verteilen sich die Jungen in etwa gleich auf geförderte Wohnungen und private Hauptmiete. Nur 9 Prozent leben in Eigentumswohnungen.

Während Eigentum und gemeinnützige Bauvereinigungen kaum von prekären Wohnsituationen betroffen sind, konzentrieren sich im Gemeindebau mehrere Benachteiligungsfaktoren. Einzig von einem erhöhten Wohnkostenanteil und von Befristungen sind GemeindebaubewohnerInnen – im Gegensatz zu Personen in privater Hauptmiete – nicht verstärkt betroffen. Dies deutet auf ein erhebliches Maß an Segregation junger Menschen nach der Rechtsform des Wohnens hin. Da die einzelnen Rechtsformen nur zum Teil räumlich konzentriert sind, ist die Gefahr starker räumlicher Segregation in Wien allerdings weniger gegeben. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen stellen geförderten Wohnraum zur Verfügung, der jedoch überdurchschnittlich stark der Mittelschicht zugutekommt. Wohnanlagen gemeinnütziger Bauvereinigungen sind in der Regel sehr gut ausgestattet (Grafik 11), vor allem im Vergleich zu Anlagen mit privaten Mietwohnungen. Gemeindebauten sind, neben Anlagen gemeinnütziger Bauvereinigungen, in den meisten Punkten ebenfalls sehr gut ausgestattet, vor allem mit Abstellräumen, Grünflächen, Kinderspielplätzen und Aufzügen.

**Grafik 11: Vergleich der Ausstattung von Wohnhausanlagen nach Rechtsform 2013 (Mehrfachantworten)**

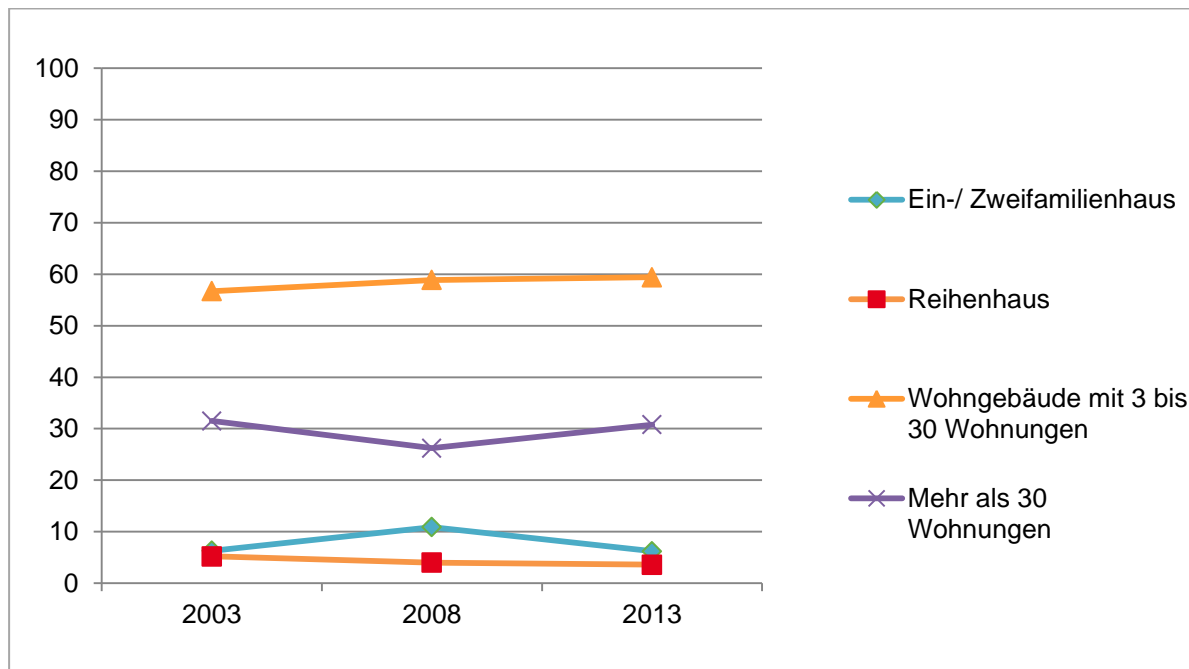


Anmerkung: gewichtet; n=624 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

Über die Zeit ähnlich stabil wie die Rechtsform ist in den letzten zehn Jahren die Wohnform junger WienerInnen geblieben (Grafik 12). Die Mehrheit lebt in Wohnhausanlagen mit bis zu 30 Einheiten (59 Prozent), gefolgt von größeren Wohnhausanlagen mit mehr als 30 Einheiten (31 Prozent). Ein geringer Anteil lebt in Ein- oder Zweifamilienhäusern bzw. in Reihenhäusern (6 bzw. 4 Prozent). Gruppenunterschiede ergeben sich nach Wohnform kaum.

**Grafik 12: Wohnformen im Zeitvergleich 2003 bis 2013**



Anmerkung: gewichtet; n=1.781; 1.626; 1.406 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensätze 2003, 2008, 2013

**Tabelle 27: Verteilung der Ausgezogenen aus dem Elternhaus auf die Wohnformen 2013 (Spaltenprozent)**

	Eigenen Haushalt gegründet	Lebt bei Eltern	Gesamt
Ein-/Zweifamilienhaus	3	10	6
Reihenhaus	2	5	4
Wohngebäude mit 3 bis 30 Wohnungen	65	54	59
Wohngebäude mit mehr als 30 Wohnungen	30	32	31
Gesamt	100	100	100

Anmerkung: gewichtet; n=1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

Haben junge Menschen bereits einen eigenen Haushalt gegründet, so leben sie eher in kleinen bis mittelgroßen Wohnanlagen und eher weniger in Ein- und Zweifamilienhäusern (Tabelle 27).

### 3.2.1 Faktoren der Wohnzufriedenheit

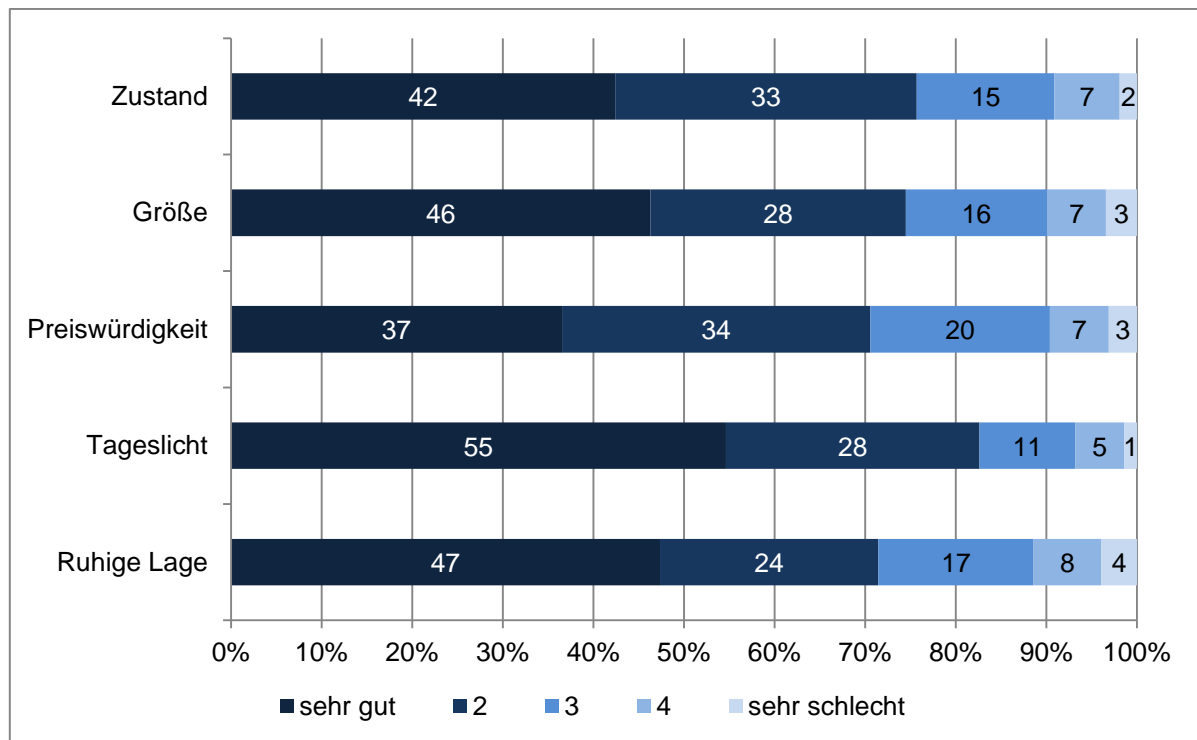
Die Wohnzufriedenheit hängt sehr stark mit Zustand, Größe, Preiswürdigkeit und Tageslicht der Wohnung zusammen. Sehr positiv wird die Versorgung mit Tageslicht in der Wohnung bewertet: 55 Prozent beurteilen diesen Punkt mit sehr gut, gefolgt von der der Größe (46 Prozent) und dem Zustand (42 Prozent; Grafik 13). Am schlechtesten bewertet wird die Preiswürdigkeit (30 Prozent geben die Noten mittelmäßig bis sehr schlecht). Ambivalent ist die Einschätzung der ruhigen Lage:

Während 47 Prozent der jungen WienerInnen diesen Punkt mit sehr gut bewerten, beurteilen gleichzeitig immerhin 29 Prozent die ruhige Lage als mittelmäßig bis sehr schlecht.

Unzufriedener mit den aufgelisteten Punkten zur Wohnsituation zeigen sich verstärkt junge WienerInnen, die folgende Merkmale aufweisen:

- Junge Menschen, die *das Elternhaus bereits verlassen haben*, sind unzufriedener mit dem Zustand und dem Tageslicht der Wohnung (Grafik 14).
- *Zugezogene* sind mit der Größe (40% „sehr gut“) und der Preiswürdigkeit (32% „sehr gut“) unzufriedener.
- Wohnen die jungen WienerInnen in einer *überbelegten* Wohnung, sind sie im Durchschnitt mit allen abgefragten Aspekten unzufriedener, erwartungsgemäß mit der Größe (19% „sehr gut“), aber auch vor allem mit der Preiswürdigkeit (27% „sehr gut“).
- Junge WienerInnen in *befristeten* Wohnungen sind vor allem mit der Größe und der Preiswürdigkeit weniger zufrieden (39% bzw. 28% „sehr gut“).

**Grafik 13: Subjektive Einschätzung der Wohnsituation 2013**



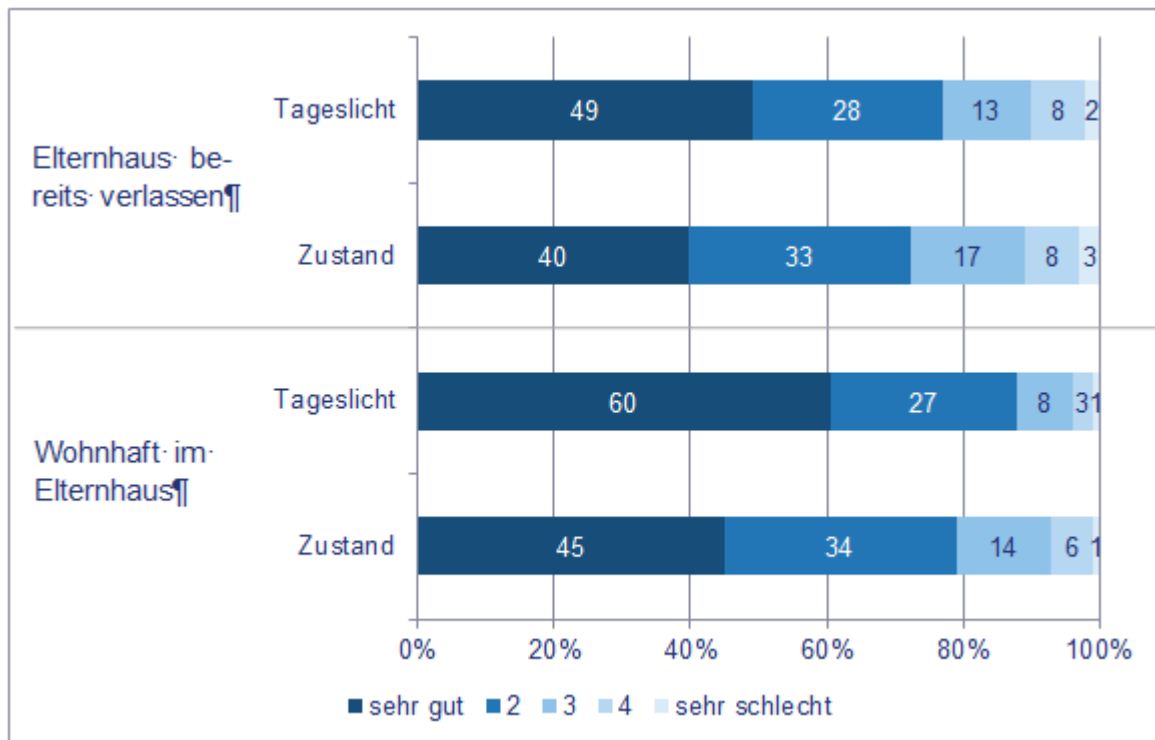
Anmerkung: gewichtet; n=1.264-1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

Mit einer schlechteren Wohnsituation sind also eher jene jungen Menschen konfrontiert, die das Elternhaus bereits verlassen haben. Die Gründung eines eigenen Haushaltes ist für junge Menschen in Wien mit Abstrichen an der Wohnqualität verbunden.

Weiters spielen Indikatoren prekärer Wohnsituationen eine große Rolle: Befinden sich junge Menschen in befristeten Mietverträgen und in überbelegten Wohnungen und sind sie armutsgefährdet, so sinkt die Wohnzufriedenheit ab.

**Grafik 14: Subjektive Einschätzung der Wohnsituation von Ausgezogenen aus dem Elternhaus 2013**



Anmerkung: gewichtet; n=1.264-1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

- Werden soziodemografische Merkmale in Bezug auf die Beurteilung der Wohnsituation herangezogen, zeigt sich, dass *MigrantInnen der ersten und zweiten Generation* (mit Zustand, Größe, Preiswürdigkeit) unzufriedener sind.
- Darüber hinaus scheint eine weitere Gruppe junger WienerInnen auf, die in der Analyse in Kapitel 2 nur teilweise erfasst werden konnte, da sie nicht erwerbstätig ist: Jene Gruppe, die weder einer Beschäftigung nachgeht noch sich in Ausbildung befindet und die in diesem Bericht in der Kategorie „*sonstige Tätigkeit*“ aufscheint, ist stark überdurchschnittlich unzufrieden.

### 3.3 Prekäre Wohnsituationen

Die Beschreibung prekärer Wohnsituationen erfolgt anhand der Indikatoren

- Befristung der Mietverträge,
- Überbelag und
- Wohnkostenanteil.



Im Zeitvergleich ist die Anzahl der befristeten Mietverträge für junge WienerInnen leicht gestiegen, von 15 im Jahr 2008 auf 21 Prozent im Jahr 2013 (Tabelle 28). Anzumerken ist hier, dass Befristungen beinahe ausschließlich private Mietverträge und sonstige Rechtsformen (vorwiegend Untermiete) betreffen; im Gemeindebau gibt es keine und in Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen kaum Befristungen. Somit betreffen die folgenden Aussagen zur Befristung fast ausschließlich das private Segment (Grafik 15).

**Tabelle 28: Verteilung befristeter Mietverträge auf die Rechtsformen 2013 (Zeilenprozent)**

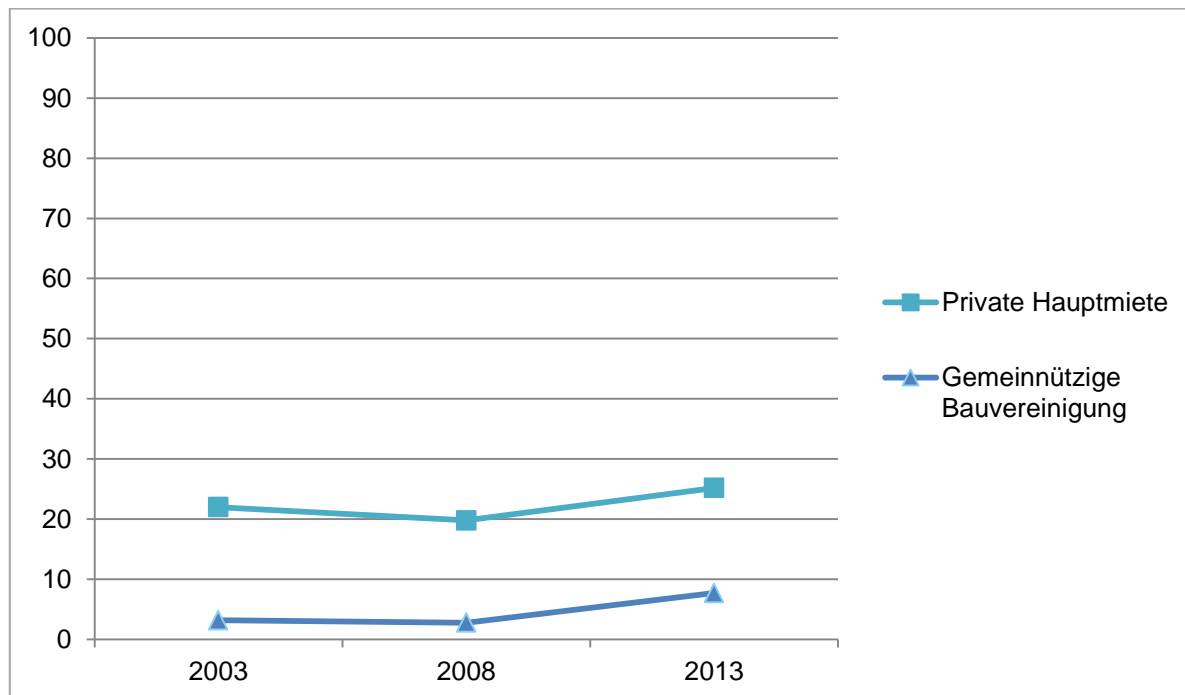
Rechtsform	n (gewichtet)	Befristet	Nicht befristet
Private Hauptmiete	620	25%	75%
Gemeinnützige Bauvereinigung	286	8%	82%
Sonstige (z.B. Untermiete)	84	34%	66%
<b>Gesamt</b>	<b>990</b>	<b>21%</b>	<b>79%</b>
Nicht betroffen: Eigentum, Gemeindebau	800	0%	100%

Anmerkung: gewichtet; n=1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

Der Anstieg befristeter Mietverträge scheint auf den ersten Blick nicht besonders hoch zu sein. Dies liegt daran, dass jene jungen WienerInnen, die noch keinen eigenen Haushalt gegründet haben, davon stark unterdurchschnittlich betroffen sind und somit Entwicklungen abgeschwächt bzw. zeitverzögert sichtbar werden. Betrachtet man jedoch die Betroffenheit durch befristete Mietverträge nach Untergruppen, zeigt sich, dass die Befristungen für bestimmte Gruppen stark zunehmen und die Gruppen in unterschiedlichem Ausmaß davon betroffen sind.

**Grafik 15: Anteile befristeter Mietverträge im Zeitverlauf 2003 bis 2013 (nur MieterInnen)**



Anmerkung: gewichtet; n=1.252; 412; 722 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensätze 2003, 2008, 2013

Haben junge WienerInnen das *Elternhaus bereits verlassen*, befinden sie sich zu 43 Prozent in privater Hauptmiete (Tabelle 26). In diesem Segment ist der Anteil befristeter Mietverträge jedoch sehr hoch. Mehr als ein Drittel (37 Prozent) der jungen WienerInnen im eigenen Haushalt in privater Hauptmiete haben einen befristeten Vertrag (Tabelle 29). Das bedeutet eine nochmalige 7-prozentige Steigerung des 2008 schon sehr hohen Anteils von 30 Prozent. Junge Menschen, die noch bei den Eltern wohnen, sind dagegen kaum von einer Befristung betroffen.

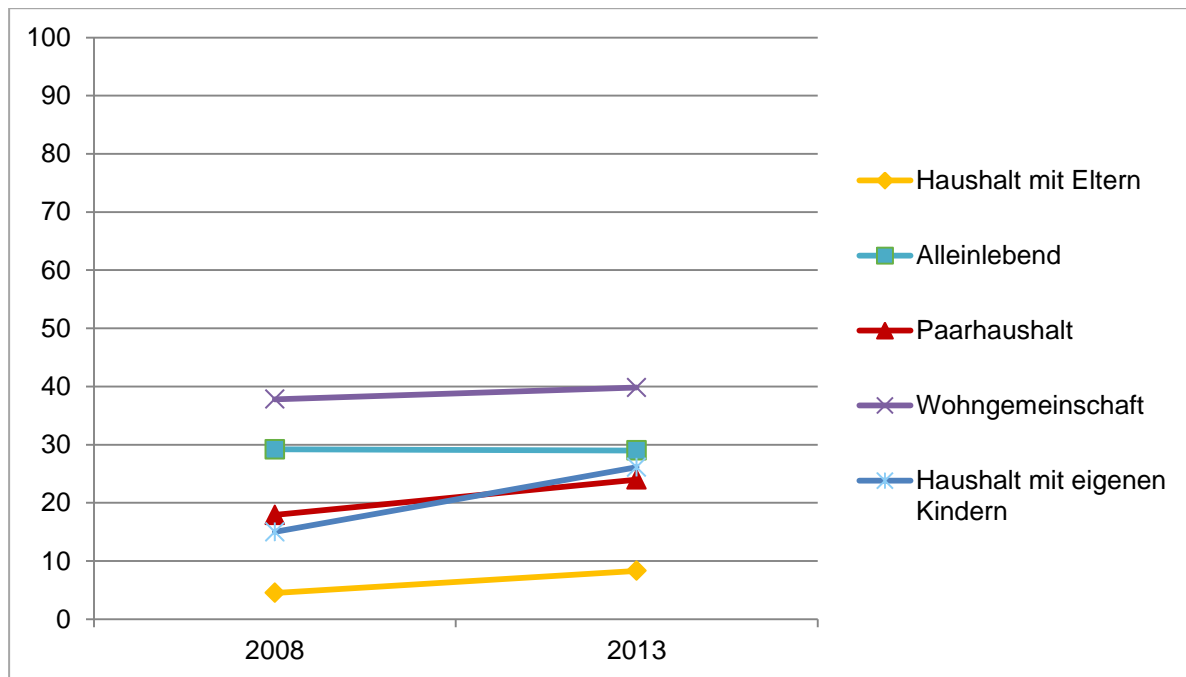
**Tabelle 29: Befristete Mietverträge von Ausgezogenen und Nicht-Ausgezogenen aus dem Elternhaus 2008 bis 2013 (in Prozent)**

	Eigenen Haushalt gegründet	Lebt bei Eltern	Gesamt
Befristung 2013 Gesamt	29	8	21
Befristung private Hauptmiete 2013	37	7	25
Befristung 2008 Gesamt	23	4	15
Befristung private Hauptmiete 2008	30	5	18

Anmerkung: gewichtet; n=1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

**Grafik 16: Befristete Mietverträge nach Haushaltstyp im Zeitverlauf 2008 bis 2013 (nur MieterInnen)**



Anmerkung: gewichtet; n=412; 722 (ungewichtet)

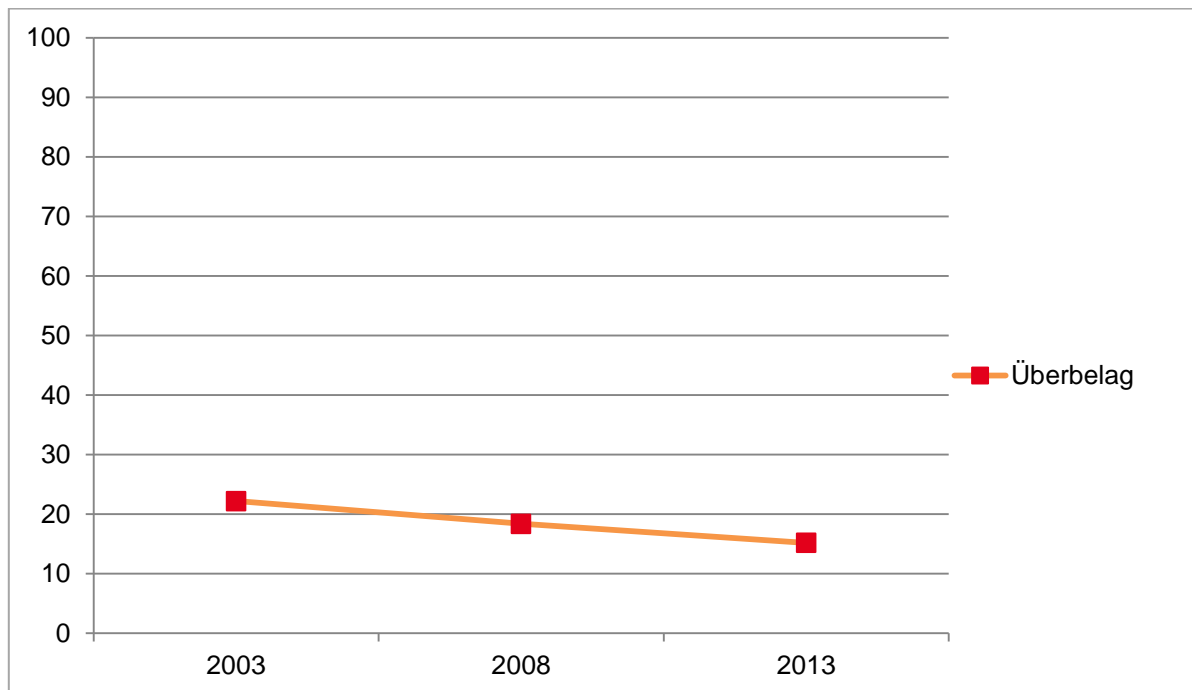
Quelle: SOWI Datensätze 2008, 2013

- Von jenen Haushalten, die von den jungen Menschen bereits selbst gegründet wurden, sind vor allem *Wohngemeinschaften* sehr stark von befristeten Mietverträgen betroffen (40 Prozent; Grafik 16).
- *Haushalte mit eigenen Kindern* haben dagegen den stärksten Anstieg bei befristeten Verträgen zu verzeichnen, von 15 auf 26%.

- Ebenfalls überdurchschnittlich stark betroffen sind vor allem junge *MigrantInnen der ersten Generation*; hier liegt der Anteil bei 37 Prozent.
- Darüber hinaus zeigt sich ein Zusammenhang zwischen prekärer Beschäftigung und prekärer Wohnsituation: Junge Menschen in *atypischen Beschäftigungsverhältnissen* (befristeter Dienstvertrag, Teilzeitarbeit, geringfügige Beschäftigung) sind ebenfalls verstärkt von befristeten Mietverträgen betroffen.

Im Gegensatz zu befristeten Mietverträgen ist der Anteil überbelegter Wohnungen leicht zurückgegangen, und zwar von 22 auf 15 Prozent (Grafik 17).

**Grafik 17: Anteil überbelegter Wohnungen im Zeitverlauf 2003 bis 2013 (in Prozent)**



Anmerkung: gewichtet; n=1.787; 1.357; 1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensätze 2003, 2008, 2013

Die Frage nach dem Überbelag ist weniger abhängig von der Gründung eines eigenen Haushaltes (Tabelle 30), sondern vielmehr von der Anwesenheit von Kindern im Haushalt. Haben junge Menschen jedoch *bereits einen eigenen Haushalt mit Kindern gegründet*, so sind sie dem Überbelag sehr stark ausgesetzt: hier beträgt der Anteil überbelegter Haushalte 36 Prozent im Vergleich zu 15 Prozent im Gesamtdurchschnitt (Tabelle 31)!

**Tabelle 30: Überbelegte Wohnungen Ausgezogener aus dem Elternhaus 2008 bis 2013 (in Prozent)**

	Eigenen Haushalt gegründet	Lebt bei Eltern	Gesamt
Überbelag 2013	12	18	15
Überbelag 2008	16	21	19

Anmerkung: gewichtet; n=1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

- Darüber hinaus zeigt sich ein erhöhter Anteil überbelegter Wohnungen bei *MigrantInnen der ersten Generation* und *Personen ohne österreichische Staatsbürgerschaft* (jeweils 31%). Hier ist anzumerken, dass in diesen beiden Gruppen der Anteil an Haushalten mit Kindern besonders hoch ist.
- Ähnlich wie bei der Befristung sind Personen, die *nicht in Ausbildung* und *nicht berufstätig* sind (Kategorie „sonstige Tätigkeit“), verstärkt von Überbelag betroffen (24%).
- Ebenso zeigt sich ein erhöhter Anteil bei Personen, die maximal einen *Lehrabschluss* als höchste abgeschlossene Schulbildung haben (nur Berufstätige; 18% vs. 13% Berufstätige gesamt).
- Bereits erwähnt wurde der stark erhöhte Anteil an Überbelag in *Gemeindewohnungen* (30%).

**Tabelle 31: Anteile überbelegter Wohnungen in den Haushaltstypen 2013 (Zeilenprozent)**

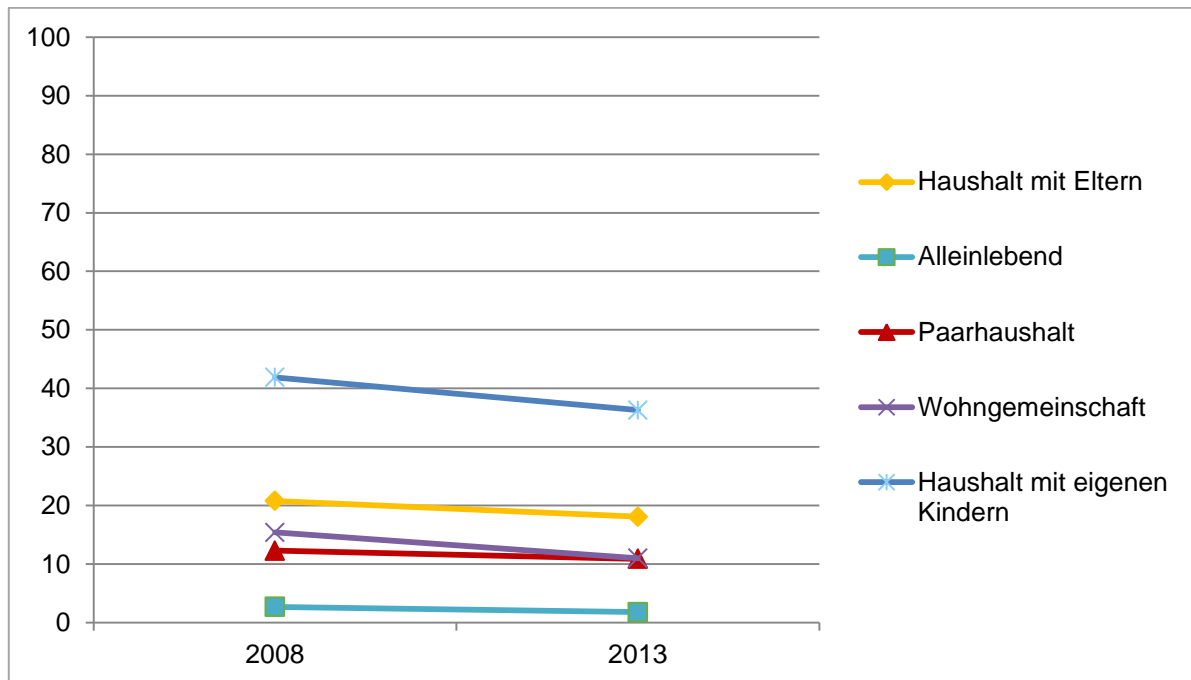
Haushaltstyp	n (gewichtet)	Überbelag
Alleinlebend	335	2%
Mit PartnerIn	266	11%
Mit (Groß-)Eltern	891	18%
WG-ähnlich (Erwachsenenhaushalt, keine Verwandtschaft)	109	11%
Mit eigenen Kindern	168	36%
Gesamt	1.769	15%

Anmerkung: gewichtet; n=1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

Im Zeitverlauf betrachtet, ändert sich am Überbelag zwischen den Haushaltstypen kaum etwas. Der Anteil überbelegter Wohnungen für Haushalte junger Menschen mit eigenen Kindern (Elternhaus bereits verlassen) sinkt hier am stärksten. Jedoch ist der Anteil überbelegter Wohnungen immer noch doppelt so hoch wie bei jenen jungen Menschen, die noch im Elternhaus leben (Grafik 18).

**Grafik 18: Anteile überbelegter Wohnungen in den Haushaltstypen im Zeitverlauf 2008 bis 2013 (in Prozent)**



Anmerkung: gewichtet; n=1.787; 1.357; 1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensätze 2013, 2008

Der durchschnittliche Wohnkostenanteil gibt an, welcher Anteil des Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufgewendet werden muss. Tabelle 32 zeigt die durchschnittlichen Wohnkostenanteile in fünf Kategorien. Demnach zahlen insgesamt 36 Prozent der Haushalte zwischen 10 und 19 Prozent des Haushaltseinkommens an Wohnkosten, bei weiteren 29 Prozent liegt der Anteil zwischen 20 und 29 Prozent ihres Haushaltseinkommens. Immerhin ein Viertel der jungen Menschen muss mehr als 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten auslegen.

- Junge WienerInnen, die das *Elternhaus bereits verlassen* haben, haben tendenziell leicht höhere Wohnkostenanteile (Tabelle 32).
- Darüber hinaus haben *Personen ohne österreichisches Staatsbürgerschaft* und *StudentInnen* höhere Wohnkostenanteile.

**Tabelle 32: Wohnkostenanteile Ausgezogener und Nicht-Ausgezogener aus dem Elternhaus, in 5 Kategorien 2013 (Spaltenprozent)**

Wohnkostenanteil	Eigenen Haushalt gegründet	Lebt bei Eltern	Gesamt
0-9%	8	12	9
10-19%	33	42	36
20-29%	30	26	29
30-39%	15	11	13
mehr als 40%	15	9	13
Gesamt	100	100	100

Anmerkung: gewichtet, n=1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

**Tabelle 33: Wohnkostenanteile der Rechtsformen, in 5 Kategorien 2013 (Spaltenprozent)**

Wohnkostenanteil	Hauptmiete privat	Genossenschaft	Gemeinde- wohnung	Gesamt
0-9%	5	5	5	9
10-19%	31	43	44	36
20-29%	33	29	28	29
30-39%	14	13	14	13
40% oder mehr	17	10	9	13
Gesamt	100	100	100	100

Anmerkung: gewichtet; n=834 (ungewichtet)

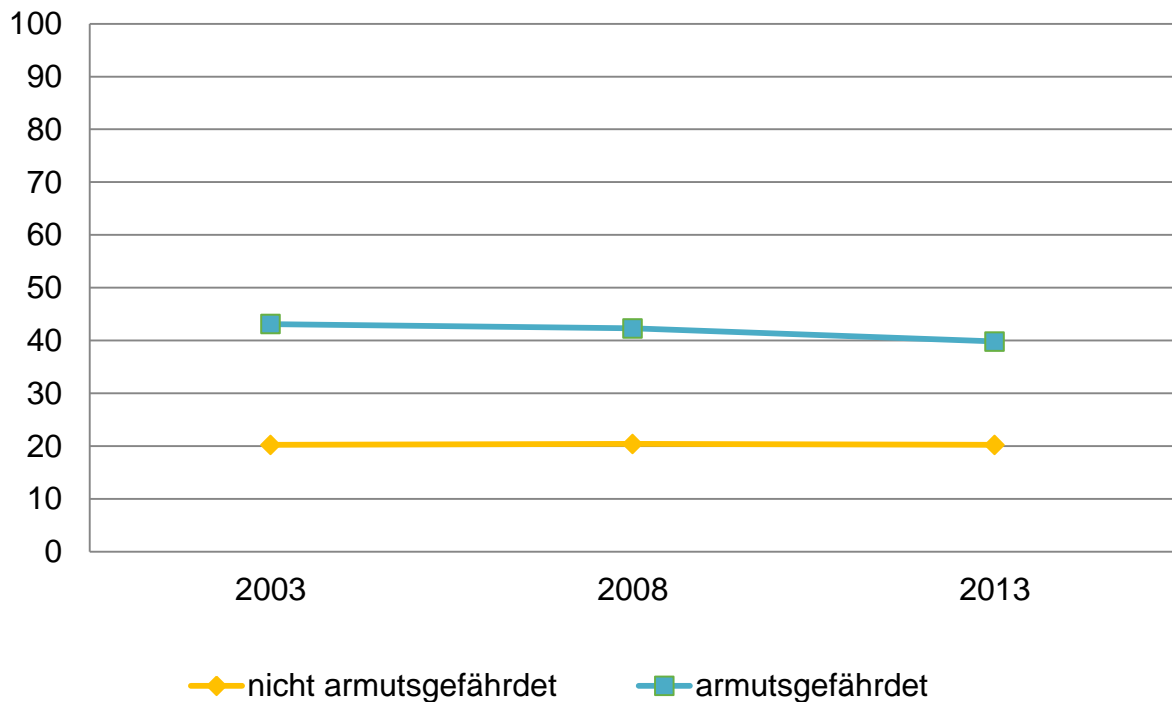
Quelle: SOWI Datensatz 2013

Die eher geringen Gruppenunterschiede lassen den Schluss zu, dass ein erhöhter Wohnkostenanteil unter den jungen WienerInnen relativ breit gestreut ist.

- Jene Gruppe, die jedoch am meisten von hohen Wohnkostenanteilen betroffen ist, ist die Gruppe der *armutsgefährdeten* jungen Menschen. Während nicht armutsgefährdete Menschen im Durchschnitt 20 Prozent ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten aufwenden, ist der Anteil bei Armutsgefährdeten mit im Schnitt 40 Prozent doppelt so hoch.

Im Zeitvergleich zwischen 2003 und 2013 wird ersichtlich, dass dieser Unterschied über die Zeit stabil bleibt, d.h. es gibt keine Verbesserung für armutsgefährdete Menschen in Bezug auf die hohe Belastung durch Wohnkosten.

Hinsichtlich der Abfrage des Einkommens ist anzumerken, dass im Jahr 2013 gezielt nach sozialen Transferleistungen gefragt wurde, welche die Befragten zum Einkommen hinzurechnen sollten. Da dies in den vorangegangenen Befragungswellen nicht geschah, ist es möglich, dass nicht der Wohnkostenanteil gleich geblieben ist, sondern bei der Befragung 2013 ein höheres Einkommen angegeben wurde. Somit kann aufgrund dieser Daten nicht ausgeschlossen werden, dass der Wohnkostenanteil in den letzten Jahren gestiegen ist.

**Grafik 19: Wohnkostenanteil armutsgefährdeter Haushalte 2003 bis 2013**

Anmerkung: gewichtet; n=1.174; 430; 836 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensätze 2003, 2008, 2013

Da der durchschnittliche Wohnkostenanteil zu einem erheblichen Teil vom Haushaltseinkommen abhängt, wird in Tabelle 34 das mittlere Haushaltseinkommen nach Rechtsform angezeigt. Mit großem Abstand am niedrigsten ist das Haushaltseinkommen im Gemeindebau<sup>12</sup> (durchschnittlich € 2.231,-), gefolgt von Wohnungen in privater Hauptmiete und Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen. Am höchsten ist das durchschnittliche Haushaltseinkommen mit knapp unter € 3.000,- im Eigentum. Beachtlich ist jedoch vor allem der Unterschied zwischen den geförderten Rechtsformen gemeinnütziger Bauvereinigung und Gemeindebau: GemeindebaubewohnerInnen haben im Haushalt durchschnittlich € 400,- weniger zur Verfügung.

Die Stadt Wien stellt mit den Gemeindewohnungen den günstigsten Wohnraum zur Verfügung: Die Wohnkosten pro Quadratmeter betragen hier nur € 6,86, im Gegensatz zur privaten Hauptmiete, wo der Quadratmeter € 8,05 kostet. Das niedrige Haushaltseinkommen im Gemeindebau ist ein Beleg, dass geförderter Wohnraum vor allem jenen zugutekommt, die ihn am dringendsten benötigen.

<sup>12</sup> Die Gruppe „Sonstige“ kann aufgrund der geringen Fallzahl nicht interpretiert werden.

**Tabelle 34: Haushaltseinkommen, Wohnkosten & Kosten pro Quadratmeter der Rechtsformen 2013**

	n (gewichtet)	Netto-Haushaltseinkommen	Wohnkosten <sup>13</sup>	Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Wohnkosten pro m <sup>2</sup>
Private Hauptmiete	489	2.522,-	606,-	81	8,05
Gemeinnützige Bauvereinigung	209	2.666,-	553,-	84	7,00
Gemeindewohnung	330	2.231,-	468,-	72	6,86
Sonstige	71	1.822,-	527,-	70	8,95

Anmerkung: gewichtet; n=1.304 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

Werden nun die Wohnkostenanteile nach Rechtsform betrachtet, ist auffallend, dass die höchsten Anteile von jungen Menschen in privater Hauptmiete und Gemeindewohnungen aufgewendet werden müssen (28 Prozent im Durchschnitt; Tabelle 35). Vor dem Hintergrund des niedrigeren Haushaltseinkommens für GemeindebaubewohnerInnen ergibt sich also trotz geringerer Mietkosten in den Gemeindewohnungen eine ähnlich hohe Belastung wie auf dem privaten Wohnungsmarkt. Ein etwas geringerer Anteil muss für Wohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen aufgewendet werden (24 Prozent).

**Tabelle 35: Wohnkostenanteile Ausgezogener und Nicht-Ausgezogener aus dem Elternhaus nach Rechtsform 2013 (Anteile in %)**

Wohnkostenanteil	Eigenen Haushalt gegründet	Lebt bei Eltern	Gesamt
Eigentum*	14	11	12
private Hauptmiete	31	22	28
Gemeinnützige Bauvereinigung	23	27	25
Gemeindebau	23	34	28
sonstige*	39	28	37

Anmerkung: gewichtet, n=1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

\*Achtung: geringe Fallzahl

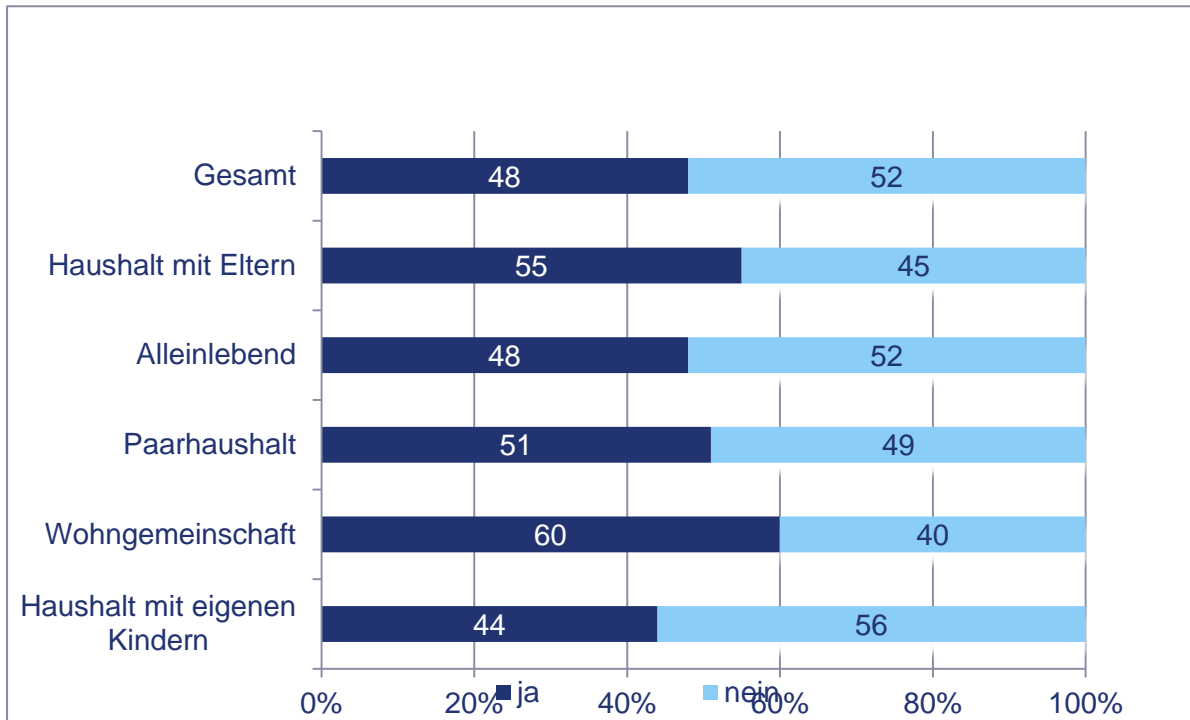
### 3.4 Der geplante Wohnungswechsel

Insgesamt plant beinahe die Hälfte der jungen Menschen einen Wohnungswechsel in den nächsten zwei Jahren: entweder alleine oder mit anderen Haushaltsmitgliedern (Grafik 20). Besonders junge WienerInnen, die noch im Elternhaushalt wohnen, beabsichtigen umzuziehen (55 Prozent). Darüber hinaus planen vor allem junge WienerInnen in Wohngemeinschaften einen Umzug (60 Prozent).

<sup>13</sup> Die Wohnkosten enthalten die Miete inkl. Betriebskosten, jedoch nicht Heizung und Stromkosten („Kaltmiete“).



**Grafik 20: Geplanter Wohnungswechsel nach Haushaltstypen 2013**



Anmerkung: gewichtet; n=1.410 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

Rund ein Drittel aller Personen, die einen Umzug planen, strebt wieder eine Wohnung in der gleichen Wohngegend an (Tabelle 36). Jeweils ein Fünftel möchte in ein dicht bebautes Stadtgebiet oder in ein Stadtrandgebiet in Wien übersiedeln. Weitere 18 Prozent planen Wien zu verlassen, um entweder in das Wiener Umland (6 Prozent) oder weiter weg (12 Prozent) zu ziehen.

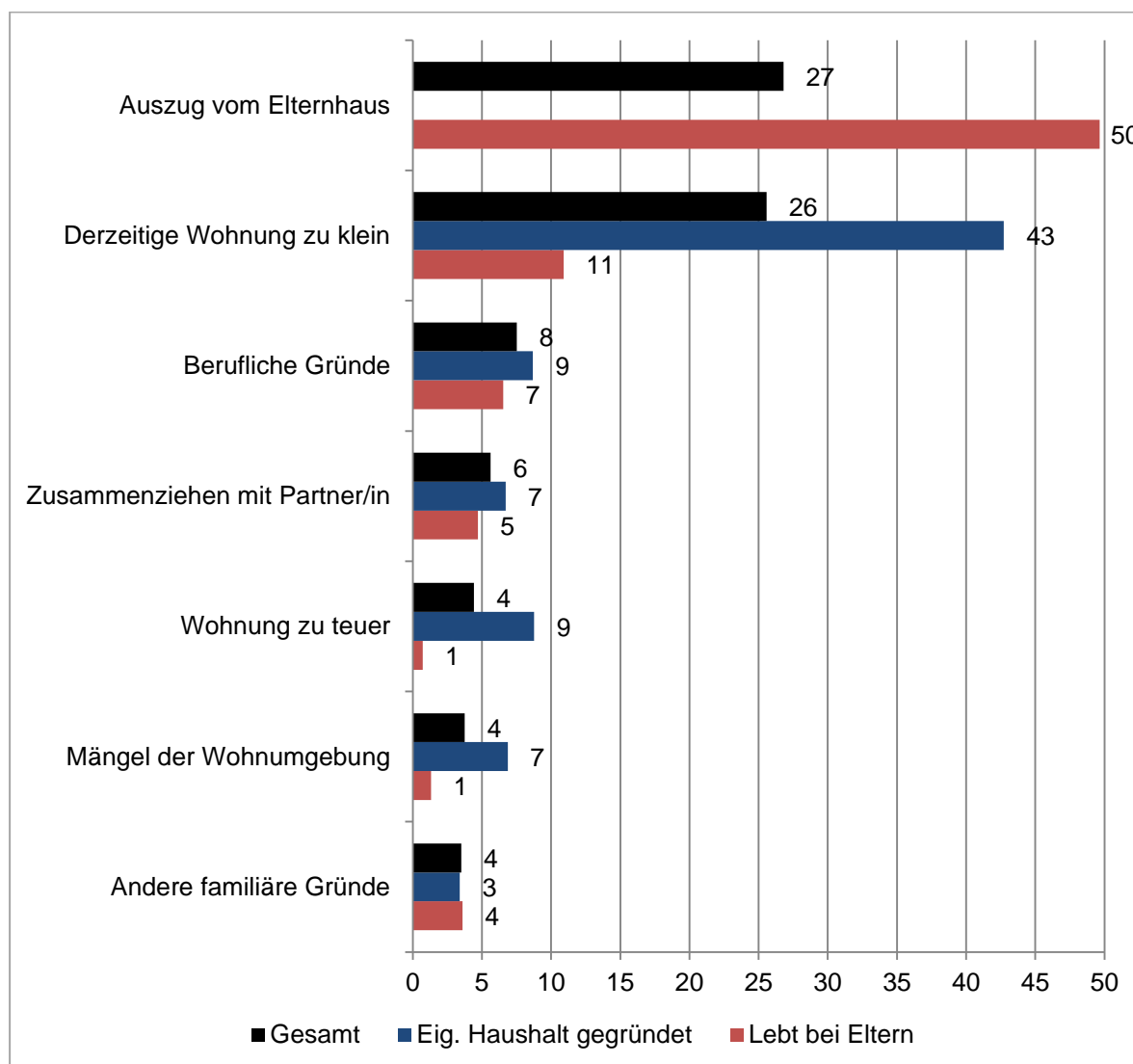
**Tabelle 36: Angestrebte Wohngegend bei geplantem Umzug 2013**

	n (gewichtet)	Prozent
Gleiche Wohngegend	302	34
Dicht bebautes Stadtgebiet	177	20
Stadtrandgebiet von Wien	185	21
Wiener Umland (bis 20 km von Wien)	51	6
Weiter weg	103	12
Egal	61	7
Gesamt	879	100

Anmerkung: gewichtet; n=716 (ungewichtet)

Quelle: SOWI Datensatz 2013

**Grafik 21: Gründe für den Umzug 2013 (Mehrfachnennungen, % der Fälle)**



Anmerkung: gewichtet; n=761 (ungewichtet); Quelle: SOWI Datensatz 2013 (keine Angaben: unter 6% nicht mehr angeführt/nicht abgefragt)

Haben die Befragten den Wunsch auszuziehen geäußert, so wurden sie offen nach den Gründen dafür gefragt. Als häufigster Grund für den geplanten Umzug wird der Auszug aus dem Elternhaus genannt (27 Prozent). Dies betrifft klarerweise nur jene, die noch im Elternhaushalt wohnen. Betrachtet man nur die jungen WienerInnen, die bei den Eltern wohnen, ist der Auszug aus dem Elternhaus für die Hälfte der Grund für den Umzug.

Eine zu kleine Wohnung ist für insgesamt 26 Prozent der jungen WienerInnen der Grund für den geplanten Umzug. Für jene, die das Elternhaus bereits verlassen haben, ist das jedoch mit 43 Prozent der häufigste Grund für einen Wohnungswechsel. Der zweithäufigste Grund für diese Gruppe ist eine zu teure Wohnung (9 Prozent).

### 3.5 Resümee: Wohnen nach Gruppen

**Die (teure) Gründung des eigenen Haushaltes.** Parallel mit dem Einstieg ins Berufsleben verlassen immer mehr junge WienerInnen mit 18 Jahren ihr Elternhaus. Mit 30 Jahren leben beinahe alle jungen Menschen nicht mehr bei den Eltern. Dabei gibt es mehrere Faktoren, die ein frühzeitigeres Verlassen des Elternhauses behindern.

Ausschlaggebend sind einerseits die verlängerte Ausbildungszeit und die damit einhergehenden fehlenden finanziellen Möglichkeiten. Berufstätige junge WienerInnen hingegen haben in allen Altersgruppen bereits häufiger einen eigenen Haushalt gegründet.

Auf der anderen Seite ist insbesondere für junge Menschen das Wohnen im selbst gegründeten Haushalt teuer: Neue Mietverträge verschlingen laut Statistik Austria<sup>14</sup> ein Drittel des gesamten Haushaltseinkommens (im Durchschnitt sind es „nur“ 25 Prozent).

Darüber hinaus müssen junge WienerInnen bei der Gründung eines eigenen Haushaltes neben der höheren finanziellen Belastung eine Reihe von Abstrichen machen. So sind etwa der Zustand und das Tageslicht ihrer Wohnungen schlechter als bei jenen, die noch bei den Eltern wohnen. Darüber hinaus leben jene, die das Elternhaus bereits verlassen haben, überdurchschnittlich in privater Hauptmiete, was neben den stark erhöhten Wohnkosten auch noch befristete Mietverträge mit sich bringt.

Überbelag ist für junge Eltern ein besonders drängendes Problem: 36 Prozent der jungen Haushalte mit eigenen Kindern müssen in zu knappem Wohnraum leben.

Wie schon im vorangegangenen Kapitel werden nachfolgend die Ergebnisse der übrigen Gruppen zusammengefasst.

Personen der ersten und zweiten MigrantInnen-Generation: Diese Gruppe hebt sich von den anderen Gruppen in verschiedenen Punkten teils erheblich ab. Junge MigrantInnen der ersten und zweiten Generation sind deutlich unzufriedener mit der eigenen Wohnsituation (Zustand, Größe, Preiswürdigkeit) und haben überdurchschnittlich häufig befristete Mietverträge, obwohl sie gleichzeitig verstärkt in Gemeindebauten anzutreffen sind. MigrantInnen der ersten Generation sind darüber hinaus stärker von Überbelag betroffen.

Zugezogene: Diese Gruppe ist generell etwas unzufriedener mit der Wohnsituation (Zustand, Größe, Preiswürdigkeit). Da Zugezogene meist nicht mehr im Elternhaus leben, sind sie auch beim Wohnen im Eigentum stark unterdurchschnittlich vertreten.

Personen mit max. Lehrabschluss: Junge Menschen, die eine Lehre als höchsten abgeschlossenen Schulabschluss besitzen, leben überdurchschnittlich oft in überbelegten Wohnungen.

Personen in „sonstiger Tätigkeit“: Jene Menschen, die weder berufstätig noch in Ausbildung sind (arbeitslos, in Karenz, zu Hause, in Pension etc.), weisen die stärkste Unzufriedenheit mit der Wohnsituation auf. Auch diese Gruppe ist stark von Überbelag betroffen.

<sup>14</sup> Quelle: Statistik Austria, Presseausendung 10.892-201/14; [http://www.statistik.at/web\\_de/presse/079386](http://www.statistik.at/web_de/presse/079386); letzter Zugriff