

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 2012¹¹ (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.

¹¹ 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.

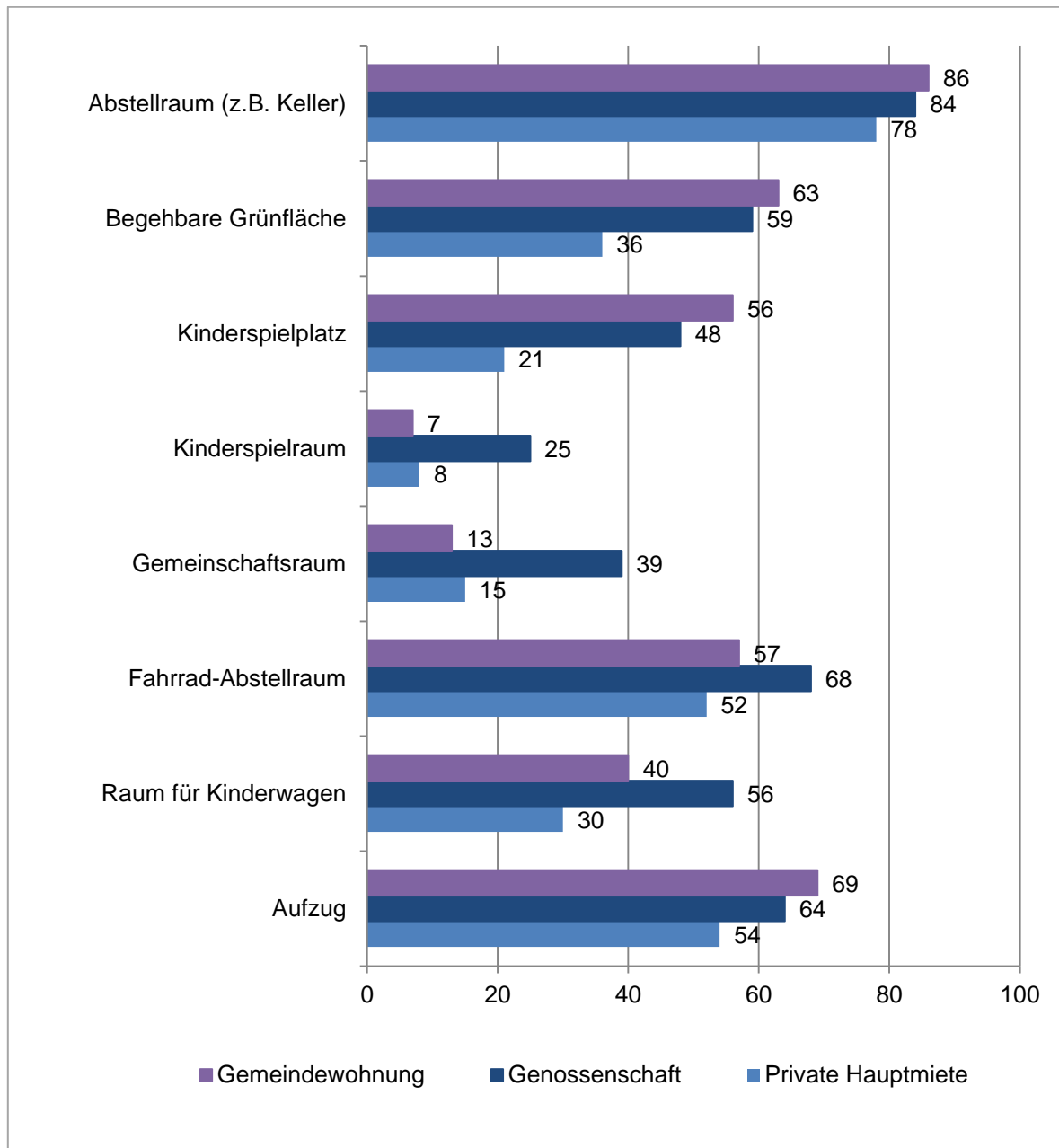
- Abgesehen davon sind *junge Menschen mit Migrationshintergrund (erste und zweite Generation)* verstärkt im Gemeindebau anzutreffen.
- Junge WienerInnen, die das *Elternhaus bereits verlassen* haben, leben in unterdurchschnittlichem Ausmaß im Gemeindebau.

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)

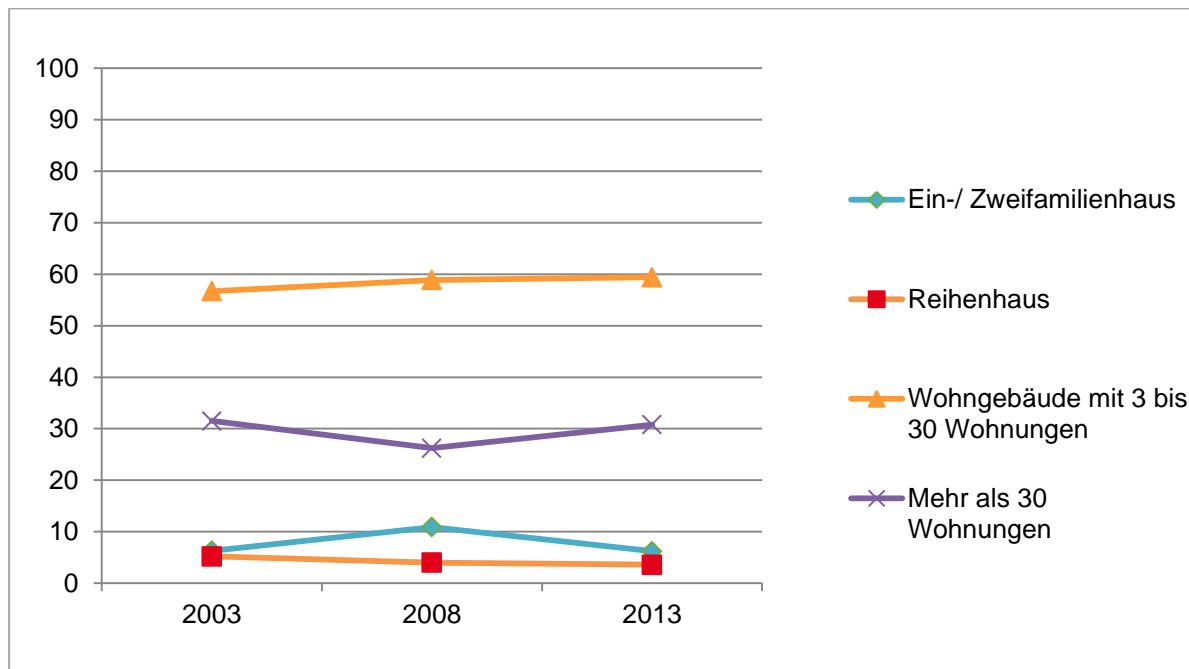


Anmerkung: gewichtet; n=624 (ungewichtet)

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

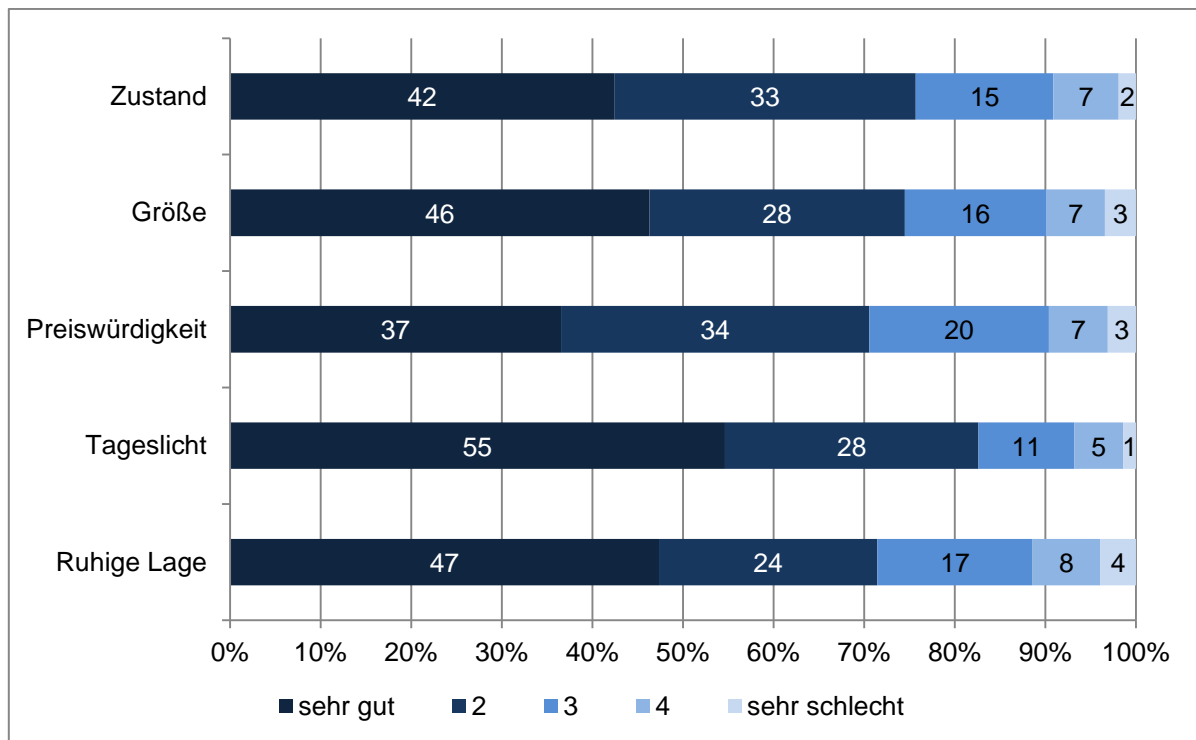
Die Wohnzufriedenheit hängt sehr stark mit Zustand, Größe, Preiswürdigkeit und Tageslicht der Wohnung zusammen. Sehr positiv wird die Versorgung mit Tageslicht in der Wohnung bewertet: 55 Prozent beurteilen diesen Punkt mit sehr gut, gefolgt von der der Größe (46 Prozent) und dem Zustand (42 Prozent; 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



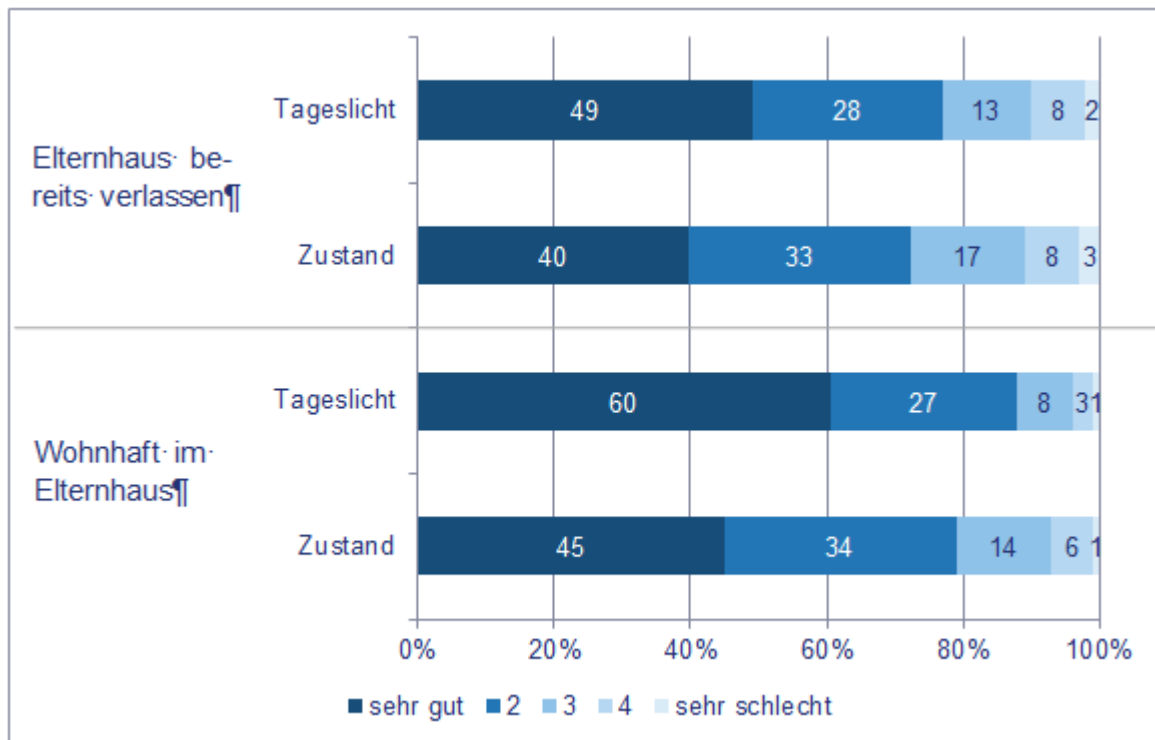
Anmerkung: gewichtet; n=1.264-1.410 (ungewichtet)

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.