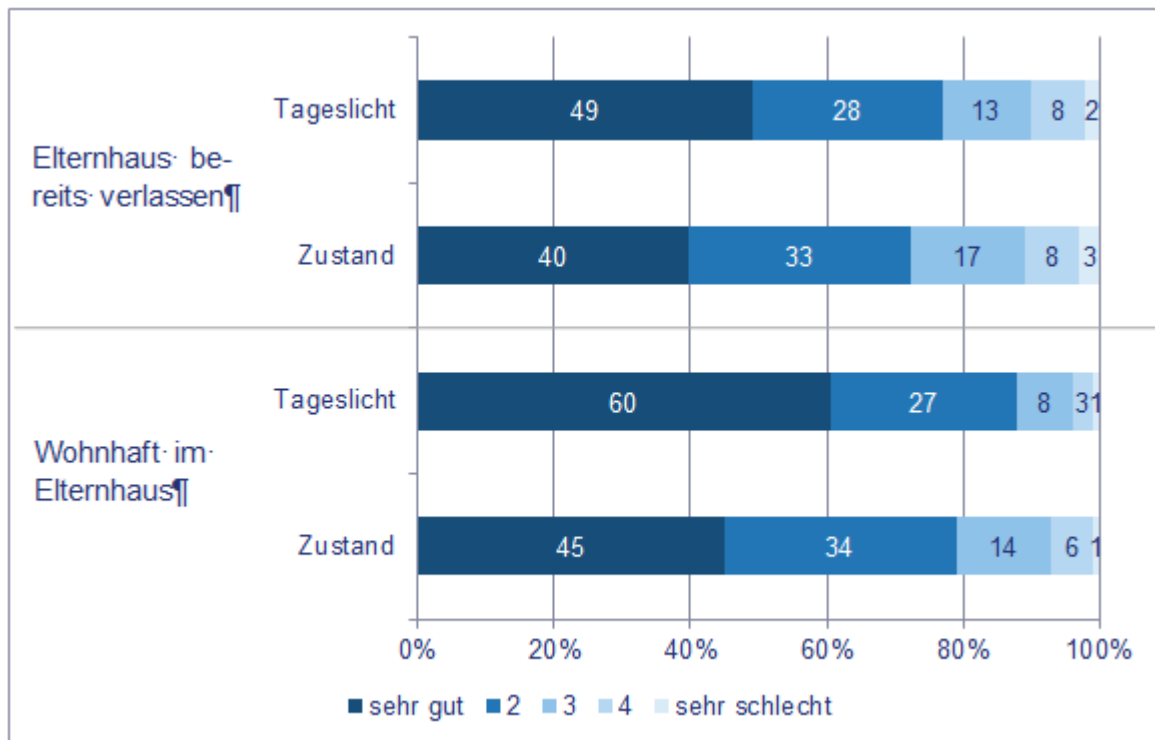


**Grafik 14: Subjektive Einschätzung der Wohnsituation von Ausgezogenen aus dem Elternhaus 2013**



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)**

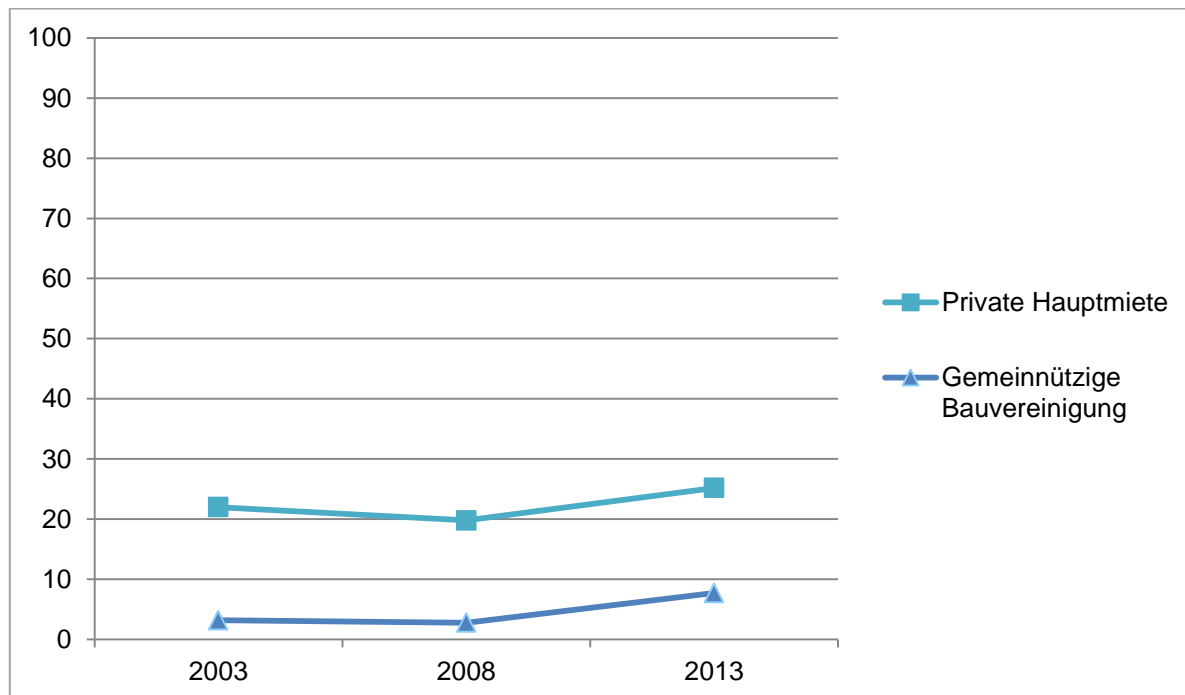
Rechtsform	n (gewichtet)	Befristet	Nicht befristet
Private Hauptmiete	620	25%	75%
Gemeinnützige Bauvereinigung	286	8%	82%
Sonstige (z.B. Untermiete)	84	34%	66%
<b>Gesamt</b>	<b>990</b>	<b>21%</b>	<b>79%</b>
Nicht betroffen: Eigentum, Gemeindebau	800	0%	100%

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.

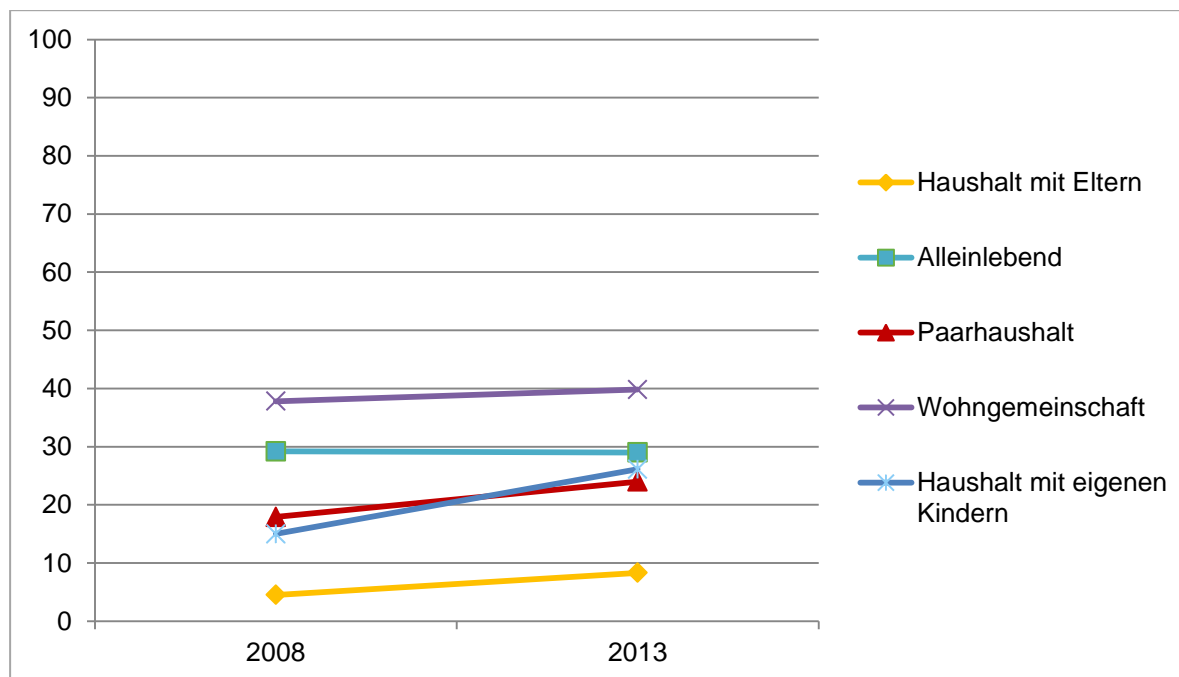
**Tabelle 29: Befristete Mietverträge von Ausgezogenen und Nicht-Ausgezogenen aus dem Elternhaus 2008 bis 2013 (in Prozent)**

	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)

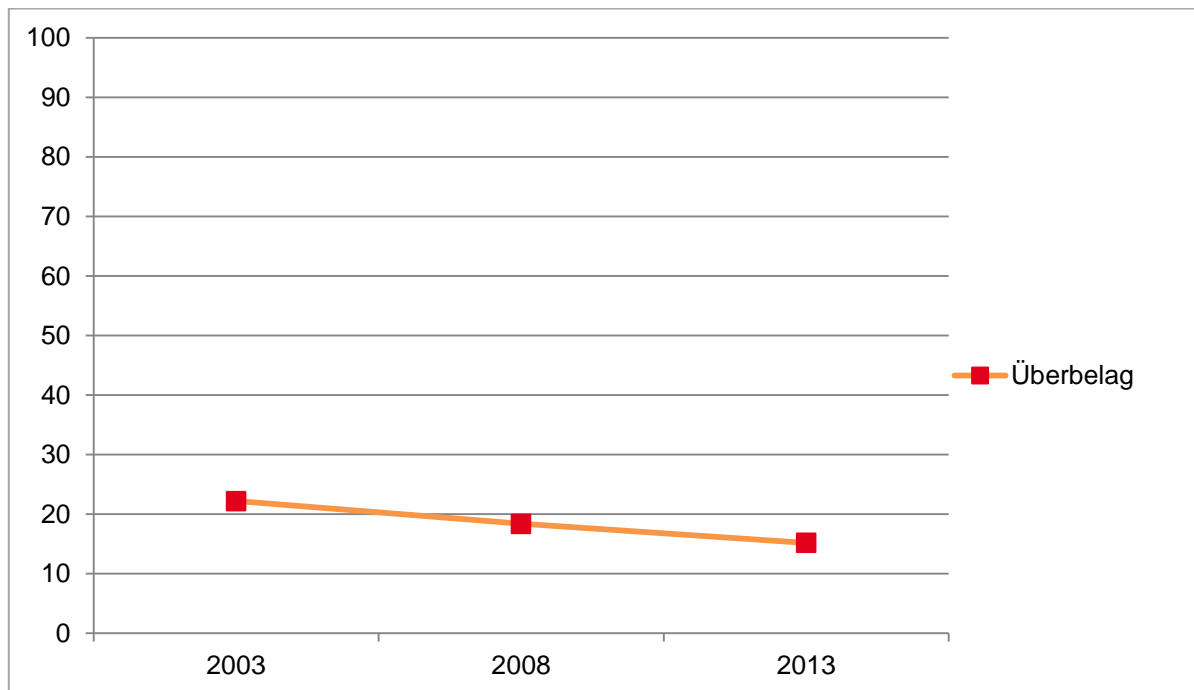
Quelle: SOWI Datensätze 2008, 2013

- 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)**

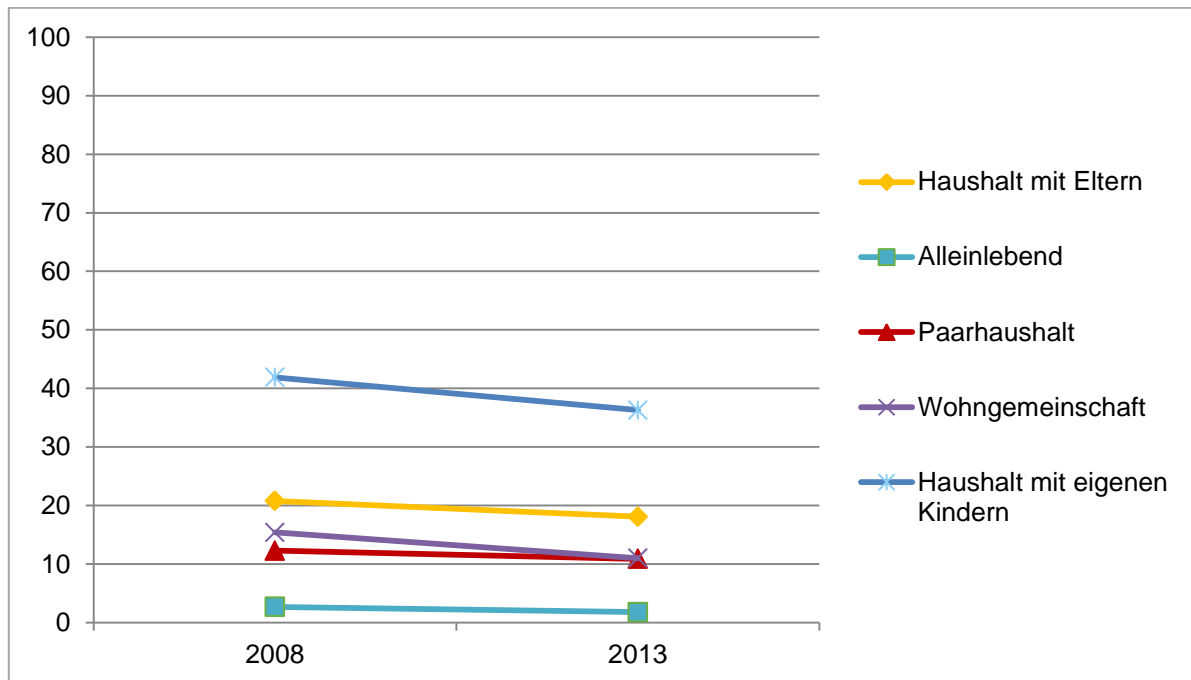
Haushaltstyp	n (gewichtet)	Überbelag
Alleinlebend	335	2%
Mit PartnerIn	266	11%
Mit (Groß-)Eltern	891	18%
WG-ähnlich (Erwachsenenhaushalt, keine Verwandtschaft)	109	11%
Mit eigenen Kindern	168	36%
Gesamt	1.769	15%

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)

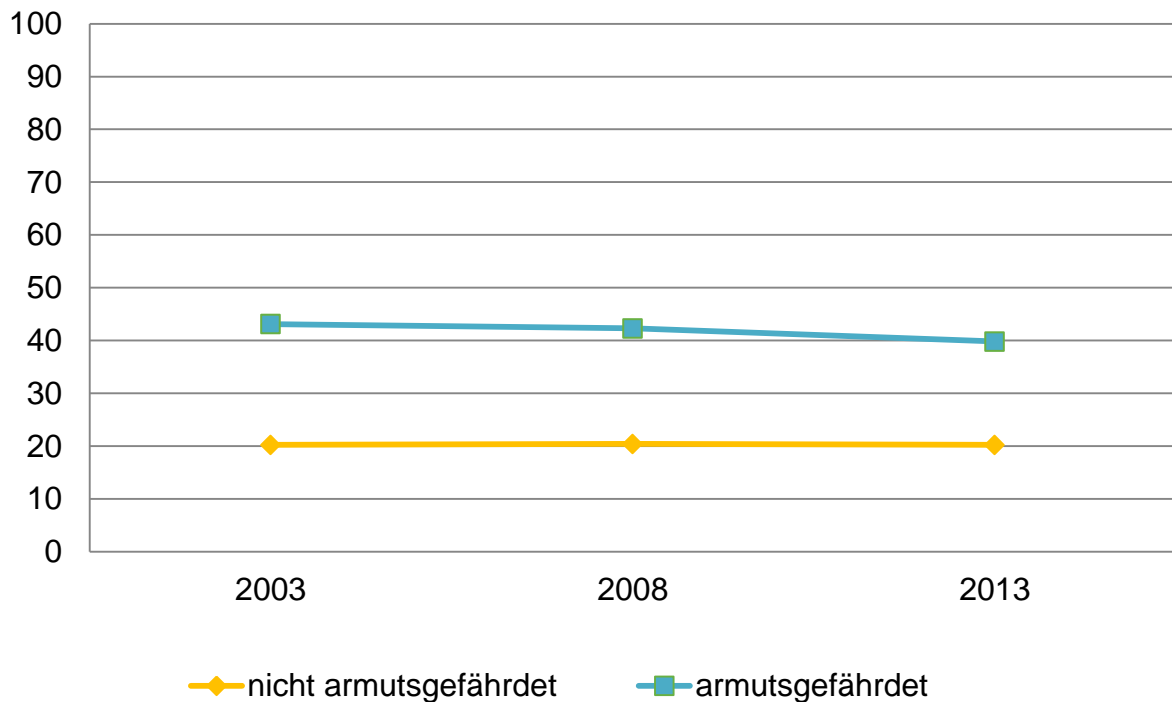
Quelle: SOWI Datensatz 2013

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“).