

Wohnkostenbelastung junger ArbeitnehmerInnen in Wien

Befragung 2013

Studienbericht

Diese Studie wurde erstellt für die:
Arbeiterkammer Wien

Wien, im Februar 2014
Archivnummer: 21917056

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Daten zur Untersuchung	3
Vorwort	4
I. Die Hauptergebnisse in Kurzform	5
II. Struktur der Stichprobe	10
III. Die Ergebnisse im Einzelnen	12
1. Wohnform	12
1.1 Wohnsegment	12
1.2 Alter der Wohnanlage	14
2. Informiertheit über die Mieten im Altbausektor	15
2.1 Informiertheit über die gesetzlichen Mietobergrenzen	15
2.2 Informiertheit über die Schlichtungsstelle der MA 50	17
3. Zur Befristung des Mietvertrages	19
4. Wohnungsgröße und Ausstattung der Wohnung	20
4.1 Wohnungsgröße	20
4.2 Ausstattung	21
5. Wie leicht war es, eine passende Wohnung zu finden?	22
6. Laufende Wohnkosten	24
6.1 Monatliche Miethöhe	24
6.2 Betriebskosten	27
7. Mietbelastung	28
8. Beurteilung der Mietkosten	31
9. Anteil der gesamten Wohnkosten am Einkommen	33
10. Einmalzahlungen beim Bezug der Wohnung	35
10.1 Wofür wurde gezahlt?	35
10.2 Finanzierung der Zahlungen	40
11. Finanzielle Einschränkungen wegen der Mietkosten	41
12. Bezug einer Wohnbeihilfe	44
13. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation	45

Daten zur Untersuchung

Thema:	Wohnkostenbelastung junger ArbeitnehmerInnen in Wien
Auftraggeber:	Arbeiterkammer Wien
Grundgesamtheit:	Arbeitnehmerhaushalte unter 35 Jahren
Erhebungsgebiet:	Wien
Stichprobenumfang:	500 Personen
Zielpersonenauswahl:	Zufallsauswahl nach Telefonscreening
Art der Befragung:	Telefonische Erhebung (CATI)
Befragungszeitraum:	Oktober bis Dezember 2013
Projektleiter:	Dr. Gert Feistritzer
Projektassistenz:	Mag. ^a Teresa Schaup Stefan Friesenbichler
Auswertung:	Mag. Gerald Gredinger, MA

Vorwort

Die gegenständliche Studie beinhaltet eine Analyse der Mietkosten und Mietbelastung für junge Arbeitnehmerhaushalte im Alter bis zu 35 Jahren in Wien. Die empirische Basis dafür bilden 500 Telefoninterviews, die vom IFES im Auftrag der AK-Wien von Oktober bis Dezember 2013 zu dieser Thematik bei der entsprechenden Zielgruppe durchgeführt wurden.

Inhaltlich liegt der Fokus auf der Erhebung der Mietkosten und der finanziellen Belastungen durch die monatlichen Mietzahlungen sowie durch die gesamten laufenden Wohnkosten. Darüber hinaus wurden auch Einmalzahlungen und Provisionen beim Bezug der Wohnung sowie deren Finanzierung erhoben. Erhoben wurde die Frage der Befristung der Mietwohnungen, die Informiertheit über gesetzliche Mietobergrenzen in Altbauwohnungen, die wesentliche Ausstattung der bezogenen Wohnungen und der diesbezügliche Investitionsbedarf. Weiters wurde gefragt, welche Probleme die Wohnungssuche besonders erschwert haben und welche Maßnahmen für nötig gehalten werden, um das Wohnen in Wien wieder leistbarer zu machen.

Die Daten wurden unter anderem nach den unterschiedlichen Wohnsegmenten (private Hauptmiete, Hauptmiete in geförderten Wohnungen) ausgewertet und analysiert.

Neben diesem Studienbericht, der die Hauptergebnisse der Befragung beinhaltet, liegt eine Tabellenauswertung vor, in der die Erhebungsdaten in detaillierter Form dokumentiert sind.

Wien, im Februar 2014

Institut für empirische Sozialforschung
Gert Feistritzer

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.

II. Struktur der Stichprobe

Für die vorliegende Erhebung der Mietzahlungen wurden ausschließlich junge Arbeitnehmerhaushalte befragt, in denen alle Personen jünger als 35 Jahre waren und zumindest eine davon einer unselbständigen Beschäftigung nachging. Bei rund drei von zehn Haushalten handelt es sich um Single-Haushalte; ebenso hoch ist der Anteil an Wohnungen, in welchen zumindest zwei Erwachsene mit Kind(ern) leben. In vier von zehn Haushalten wohnen Paare ohne Kinder. Der Anteil der AlleinerzieherInnen beläuft sich auf 3 Prozent.

Zwei Drittel der Befragten waren zum Erhebungszeitraum voll berufstätig; 16 Prozent arbeiteten Teilzeit; die übrigen waren in Karenz, arbeitslos gemeldet oder geringfügig beschäftigt. 80 Prozent standen in einem Angestelltenverhältnis; 15 Prozent waren als Arbeiter/innen beschäftigt. Bezüglich der Berufsposition stuften 23 Prozent ihre Arbeit als leitende Tätigkeit ein, 57 Prozent als Facharbeit und 16 Prozent als Hilfstätigkeit.

Hinsichtlich der formalen Schulbildung bildet sich folgende Struktur ab: 6 Prozent haben keinen über den Pflichtschulabschluss hinausgehenden formalen Bildungsabschluss. Jeweils rund ein Drittel hat eine Lehre bzw. Fachschule absolviert, die Matura oder ein Studium abgeschlossen.

Das persönliche monatliche Netto-Einkommen macht bei rund einem Drittel der Befragten maximal 1.350 Euro aus; knapp ein weiteres Drittel verdient bis zu 1.800 Euro im Monat, 27 Prozent haben ein höheres Einkommen. Das monatliche Haushaltseinkommen liegt bei 14 Prozent bei maximal 1.350 Euro, bei einem Drittel bei maximal 2.300 Euro und bei jeweils 22 bis 23 Prozent bei bis zu 3.000 Euro oder darüber.

Ein Viertel der Befragten gab an, die Wohnung in den letzten beiden Jahren (2012, 2013) bezogen zu haben, jeweils 38 Prozent sind in den Jahren 2010/2011 bzw. im Jahr 2009 eingezogen.

<i>Strukturtafel</i>		
	Befragte	in Prozent
Gesamt	500	100
HH-Struktur		
Single-HH	145	29
mehr Personen ohne Kind	196	39
mehr Personen mit Kind(ern)	146	29
AlleinerzieherInnen	13	3
ALTER		
18 bis 25 Jahre	67	13
26 bis 30 Jahre	166	33
31 bis 35 Jahre	267	53
PERSÖNL. EINKOMMEN		
bis 1.350 Euro	177	35
bis 1.800 Euro	157	31
bis 2.300 Euro	83	17
über 2.300 Euro	48	10
HAUSHALTSEINKOMMEN		
bis 1.350 Euro	70	14
bis 1.800 Euro	90	18
bis 2.300 Euro	78	16
bis 3.000 Euro	115	23
über 3.000 Euro	111	22
SCHULBILDUNG		
max. Pflichtschule	29	6
Lehre, Fachschule	162	32
Matura	145	29
Hochschule, Akademie	164	33
BERUFSTATUS		
Arbeiter/in	74	15
Angestellte/r	400	80
Anderes	26	5
BERUFSTÄTIGKEIT		
voll berufstätig (über 36 Stunden)	337	67
Teilzeit (12 bis 36 Stunden)	81	16
in Karenz	36	7
arbeitslos	21	4
anderes	25	5
TÄTIGKEIT BEFRAGTER		
Hilftätigkeit	81	16
Facharbeit	286	57
leitende Tätigkeit	114	23

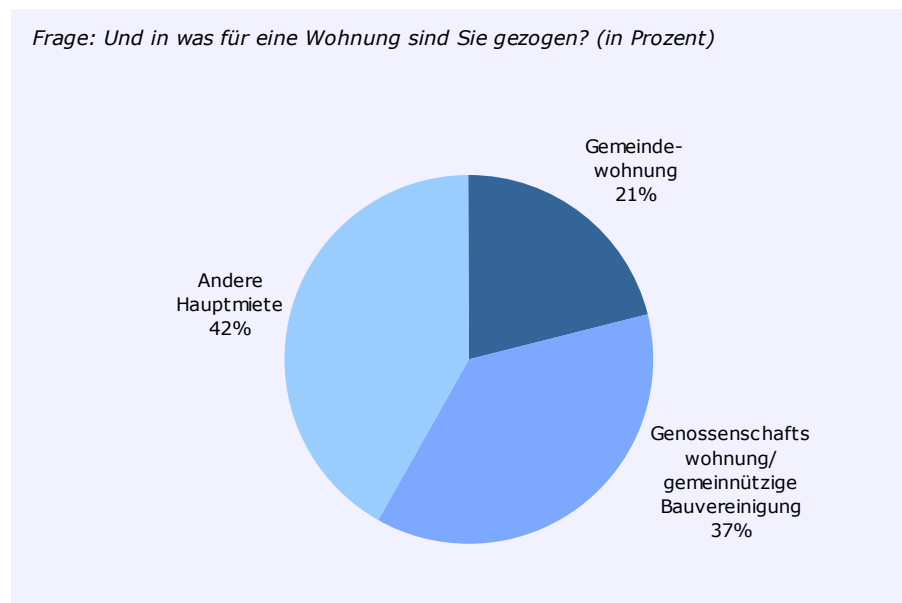
III. Die Ergebnisse im Einzelnen

1. Wohnform

1.1 Wohnsegment

In dieser Studie wurden nur Haushalte in die Befragung einbezogen, die einen Hauptmietvertrag in den folgenden drei Wohnungsmarktsegmenten haben: Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen (gefördert errichtete Wohnungen) und private Mietwohnungen.

58 Prozent der Befragten sind in den letzten 5 Jahren in eine Wohnung im öffentlichen Segment eingezogen (21 Prozent in eine Gemeindewohnung, 37 Prozent in eine Genossenschaftswohnung). Rund vier von zehn Haushalten haben eine nicht geförderte Mietwohnung im privaten Segment bezogen.



Die Verteilung der Haushaltsstruktur in den Wohnsegmenten zeigt, dass Paare ohne Kinder zu überdurchschnittlichen Anteilen in eine private Mietwohnung gezogen sind (52 %), während Haushalte mit Kindern vermehrt eine Genossenschaftswohnung bevorzugt haben (44 %). Single-Haushalte liegen diesbezüglich im Gesamtschnitt.

Jene, die sich für eine private Hauptmiete entschieden haben, arbeiten in erhöhtem Maße in leitender Tätigkeit und haben dementsprechend auch ein überdurchschnittliches Einkommen. Personen mit einem geringen Haushaltseinkommen sind vermehrt in eine Gemeindewohnung gezogen.

Die zunehmende Knappheit vor allem im geförderten Mietsektor bildet sich auch bei der vorliegenden Erhebung 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.

Dass der rezente Trend hin zu einem Bezug von nicht geförderten Wohnungen auf einer grundsätzlichen Präferenz beruht, kann man durchaus ausschließen, da bei der Frage, ob man es zugunsten einer leistbareren Wohnsituation für notwendig hält, dass Wien viel mehr als bisher in geförderte Mietwohnungen investiert, 84 Prozent zustimmten (siehe dazu Kap. 13).

Frage: Und was für eine Wohnung haben Sie bezogen? (in Prozent)

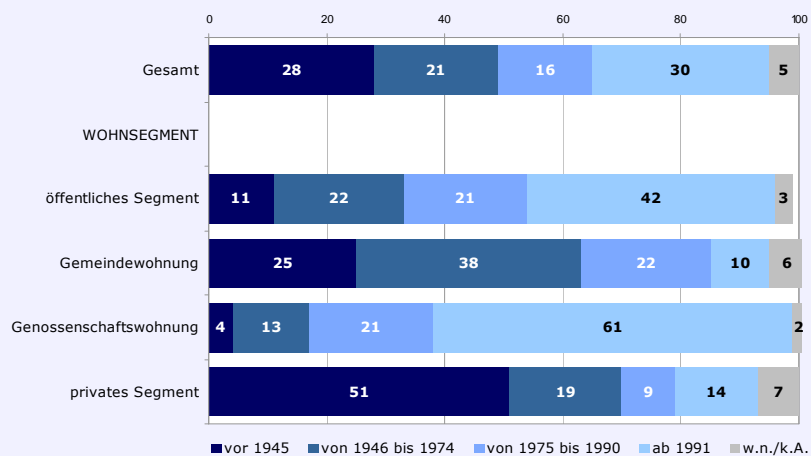
	Hauptmiete Gemeinde	Hauptmiete Genossen- schaft	andere Hauptmiete
Gesamt	21	37	42
HAUSHALTSEINKOMMEN			
bis 1.350 Euro	40	27	33
bis 1.800 Euro	23	42	34
bis 2.300 Euro	18	27	55
bis 3.000 Euro	16	45	39
über 3.000 Euro	13	40	48
WOHNUNGSBEZUG			
2009	24	40	36
2010-2011	18	37	44
2012-2013	20	32	48

1.2 Alter der Wohnanlage

28 Prozent der Befragten leben in einem Altbau (vor 1945 erbaute Wohnanlage) – das ist rund die Hälfte derer, die in eine private Mietwohnung gezogen sind. Ein Fünftel hat ein Wohnhaus bezogen, das zwischen 1946 und 1974 errichtet worden ist; 16 Prozent leben in einer zwischen 1975 und 1990 gebauten Wohnanlage und 30 Prozent in einem neueren Wohnhaus.

In den einzelnen Wohnsegmenten sind deutliche Unterschiede hinsichtlich der Baujahre der Wohnanlagen festzustellen: Während im Privatsegment viele in einer älteren Bausubstanz leben, handelt es sich vor allem im Genossenschaftssektor überwiegend um Wohnhäuser, die ab 1991 errichtet wurden (zu 61 %). Im Gemeindebausegment wiederum leben knapp vier von zehn Befragten in Häusern, die zwischen 1946 und 1974 errichtet worden sind.

Frage: Wann ungefähr wurde Ihr Wohnhaus bzw. Ihre Wohnhausanlage errichtet? (in Prozent)

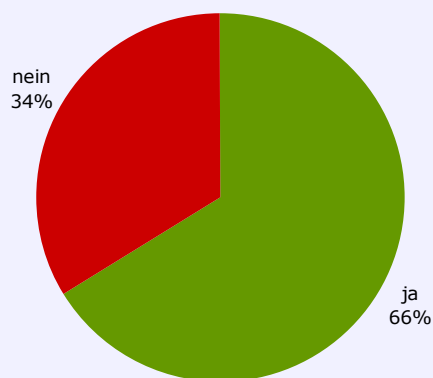


2. Informiertheit über die Mieten im Altbausektor

2.1 Informiertheit über die gesetzlichen Mietobergrenzen

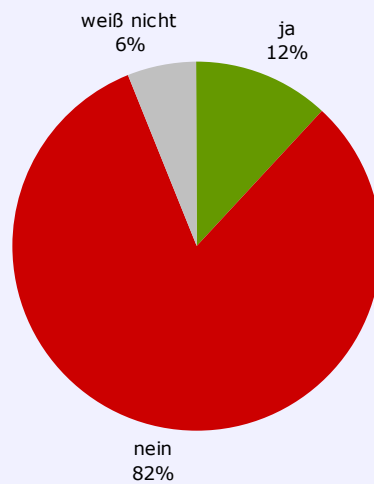
Personen, die in eine privat vermietete Altbauwohnung (Haus, das vor 1945 gebaut wurde) und dort in keine Wohnung in einem Dachgeschoßausbau gezogen sind (dies umfasst 90 Prozent der in einen Altbau Eingezogenen), wurden gefragt, ob sie darüber informiert sind, dass es für ihre Wohnung eine gesetzliche Begrenzung der Miete gibt. Dies bejahten nur zwei Drittel von ihnen. 34 Prozent wussten darüber nicht Bescheid.

Frage: Wissen Sie, dass es für Ihre Wohnung eine gesetzliche Begrenzung der Miete gibt? (Basis: Wohnhaus vor 1945 errichtet und kein Dachgeschossausbau; n=97; in Prozent)



Von jenen, die ihre Wohnung über Makler bezogen haben, wurden nur wenige (12 %) von diesen über die gesetzliche Mietenbegrenzung informiert. In rund neun von zehn Fällen wurde diese Regelung von den Maklern nicht erwähnt.

Frage: Hat Sie der Makler über die gesetzliche Begrenzung der Miete informiert?
(Basis: Wohnhaus vor 1945 errichtet und kein Dachgeschossausbau sowie Wohnung über Makler bekommen; n=48; in Prozent)



2.2 Informiertheit über die Schlichtungsstelle der MA 50

Noch geringer ist bei jenen, die in eine Altbauwohnung gezogen sind, das Wissen über die Möglichkeit, ihre Miete kostenlos bei der Schlichtungsstelle der MA 50 überprüfen zu lassen. Darüber war nur rund die Hälfte der Befragten informiert.

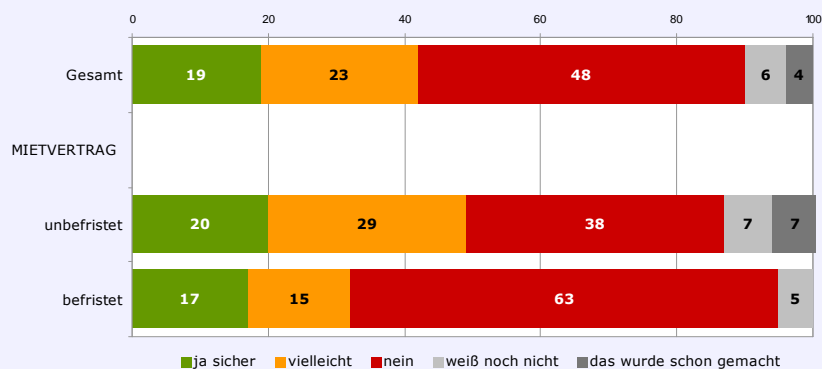
Frage: Wissen Sie, dass Sie Ihre Miete kostenlos bei der Schlichtungsstelle der MA50 überprüfen lassen können? (Basis: Wohnhaus vor 1945 errichtet und kein Dachgeschossausbau; n=97; in Prozent)



Rund ein Fünftel der betreffenden Personengruppe plant konkret, die Miethöhe von dieser städtischen Schlichtungsstelle überprüfen zu lassen. Knapp ein Viertel kann sich vorstellen, dies einmal zu machen. Jede/r zweite Befragte hat das nicht vor. Lediglich 4 Prozent haben eine solche Kontrolle schon machen lassen.

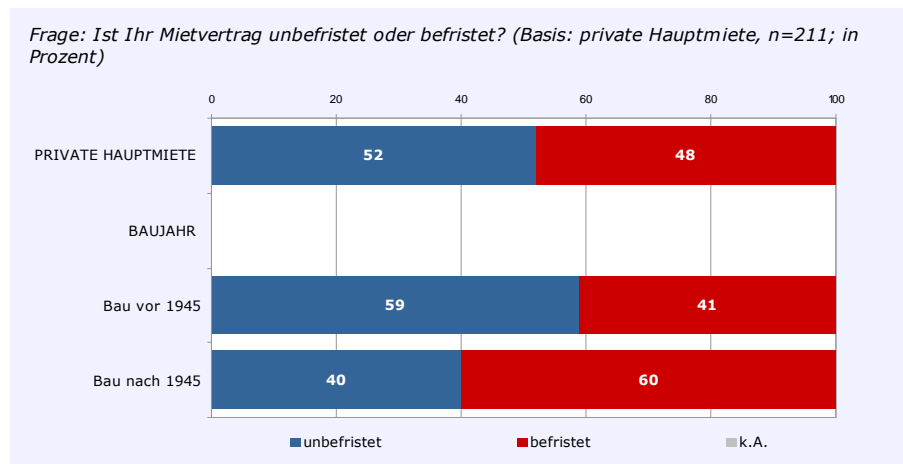
Große Unterschiede gibt es hier zwischen jenen, die eine unbefristete oder eine befristete Mietwohnung haben. Seitens der Befragten mit einer befristeten Miete hat noch niemand die Miete von der Schlichtungshöhe auf ihre Korrektheit hin überprüfen lassen. Knapp zwei Drittel (63 %) der in einer befristeten Mietwohnung Lebenden schließen einen solchen Schritt auch in Zukunft aus (bei Personen mit einem unbefristeten Mietverhältnis ist der entsprechende Anteil mit 38 Prozent deutlich geringer). Hier kann man davon ausgehen, dass viele derer, die ein befristetes Mietverhältnis haben, diesen Schritt vor allem deshalb scheuen, weil sie befürchten, dass ihr Mietvertrag dann nicht verlängert wird.

Frage: Haben Sie vor, Ihre Miete überprüfen zu lassen? (Basis: Wohnhaus vor 1945 errichtet und kein Dachgeschossausbau; n=97; in Prozent)

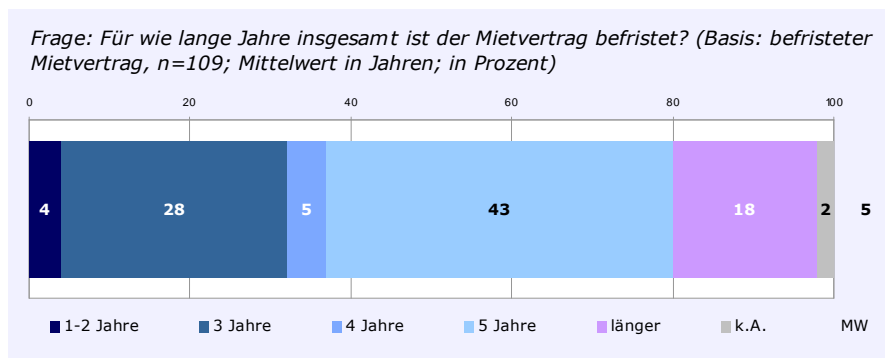


3. Zur Befristung des Mietvertrages

Rund die Hälfte der Arbeitnehmer/innen, die in den letzten 5 Jahren in eine private, nicht geförderte Hauptmietwohnung gezogen sind, hat einen befristeten Mietvertrag bekommen. Bei jenen Wohnhäusern, die nach 1945 erbaut worden sind, ist der Anteil der befristeten Mieten mit 60 Prozent überdurchschnittlich hoch.



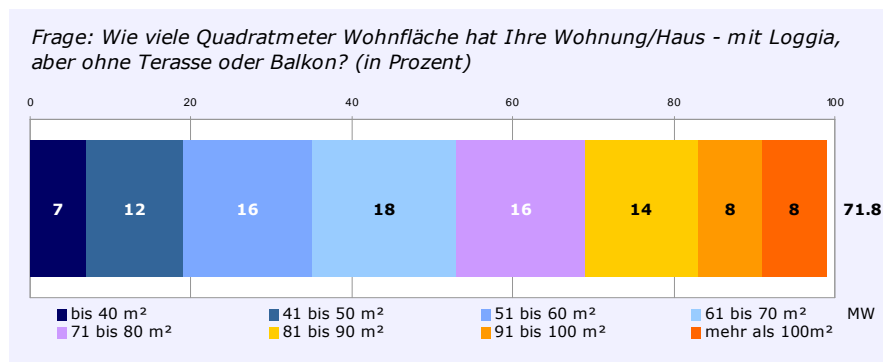
Die Befristung des Mietvertrages erstreckt sich im Regelfall entweder auf 3 oder 5 Jahre oder auf einen längeren Zeitraum. Im Durchschnitt sind die Mietwohnungen auf 5 Jahre befristet, wobei es keine allzu großen Unterschiede zwischen den Befristungen im Altbau (vor 1945 errichtet) und in den später erbauten Wohnanlagen gibt (4,6 Jahre versus 5,3 Jahre).



4. Wohnungsgröße und Ausstattung der Wohnung

4.1 Wohnungsgröße

Die jungen Arbeitnehmer/innen haben in Wien in den letzten fünf Jahren eine Wohnung bezogen, die im Schnitt rund 72 Quadratmeter groß ist (mit Loggia, aber ohne Terrasse oder Balkon).



Am vergleichsweise größten ist der Wohnraum im Genossenschaftssegment (ca. 78 m²), am geringsten im Gemeindebau (ca. 62 m²). Der private Mietsektor liegt hier im Gesamtschnitt (71,5 m²).

Die Größe der Wohnung ist natürlich eines der wesentlichen Kriterien bei der Wohnungssuche und hängt primär davon ab, aus wie vielen Personen der derzeitige (oder künftige) Haushalt besteht. Dementsprechend sind die Single-Wohnungen die vergleichsweise kleinsten (im Schnitt: ca. 57 m²), zwei oder mehr Erwachsene ohne Kind leben im Schnitt auf ca. 75 m², Personen mit Kindern auf ca. 83 m². Bei der kleinen in der Stichprobe vertretenen Gruppe der Alleinerzieher/innen beläuft sich die mittlere Wohnungsgröße auf ca. 67 m².

4.2 Ausstattung

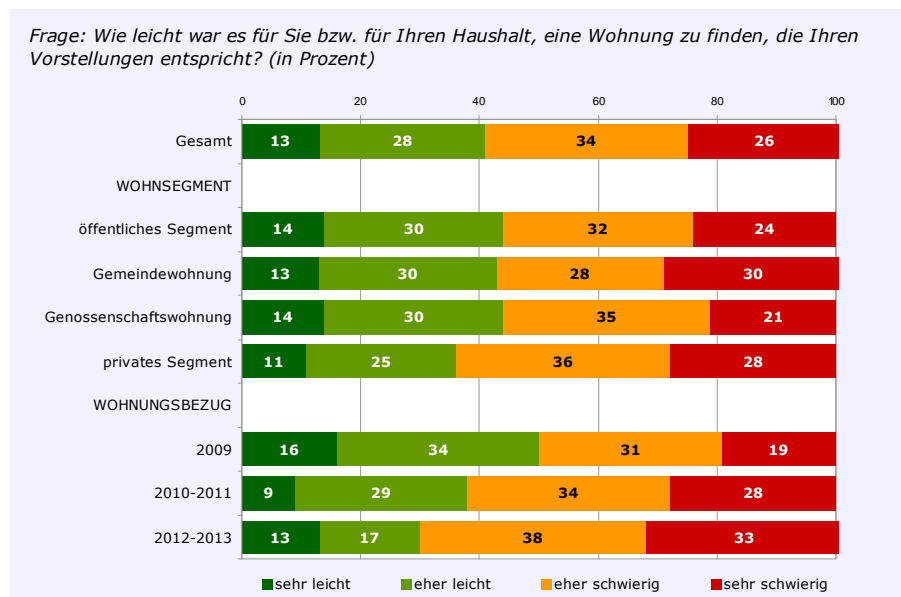
Fast alle Wohnungen der jungen Arbeitnehmerhaushalte sind gut ausgestattet: 95 Prozent der Wohnungen sind der Kategorie A zuzuordnen. Jeder in der Erhebung vertretene Haushalt hat ein Bad oder eine Dusche, so gut wie alle (98 %) haben das WC in der Wohnung und haben auch eine Zentral- oder Gasanlagenheizung bzw. verfügen über einen Fernwärmeanschluss (97 %). Darin unterscheiden sich die jeweiligen Wohnsegmente auch kaum voneinander.

Immerhin 7 Prozent haben das Bad bzw. die Dusche selbst eingebaut; in Bezug auf das WC traf dies auf 4 Prozent und auf die Heizung auf 3 Prozent zu.

5. Wie leicht war es, eine passende Wohnung zu finden?

Sechs von zehn Befragten sagten, dass es für sie bzw. für ihren Haushalt schwierig war, in Wien eine Wohnung zu finden, die ihren Vorstellungen entspricht. Diese Verteilung trifft mit eher nur geringen Abweichungen auf alle bezogenen Wohnsegmente zu.

Von jenen, die vor fünf Jahren eingezogen sind, gab die Hälfte an, dass es alles andere als leicht war, eine passende Wohnung zu finden. In den Jahren danach hat das Problem noch deutlich zugenommen. Von der Gruppe derer, die heuer oder im Vorjahr die Wohnung bezogen haben, sagten sieben von zehn Personen, dass sich die Wohnungssuche schwierig gestaltete.



Das Hauptproblem bei der Wohnungssuche waren die hohen Preise am Wohnungsmarkt. 87 Prozent derer, die die Wohnungssuche als eher oder sehr schwierig bezeichneten, wiesen auf diesen Aspekt hin. 55 Prozent nannten einen weiteren Kostenfaktor, nämlich die hohen Maklergebühren bzw. Provisionen. 45 Prozent hatten mit den hohen Einmalzahlungen vor allem bei den geförderten Mietwohnungen Probleme.

Weitere Schwierigkeiten resultierten aus der vielfach schlechten Qualität der am Markt befindlichen Wohnungen, aus den oft nur zeitlich befristeten Mietverträgen und auch daraus, dass von Vermietern zunehmend der Berufs- und Einkommensstatus für die Entscheidung, wer die Wohnung bekommt, herangezogen wird. Ein Viertel derer, die die Woh-

nungssuche als schwierig bezeichneten, monierte in diesem Zusammenhang auch schlechte bzw. unzureichende Informationsleistungen seitens der Makler/innen.

Die folgende Grafik bildet die Gründe für die schwierige Wohnungssuche gereiht nach den jeweiligen Nennungsanteilen ab. Diese basieren auf der Gruppe derer, die die Wohnungssuche als mühevoll erlebten.



Bei den „anderes“-Antworten wurden vor allem folgende Probleme genannt: die Schwierigkeit, in einer guten bzw. an das öffentliche Verkehrsmittelnetz gut angebundenen Lage eine Wohnung zu finden, die langen Wartelisten bei den geförderten Wohnungen, das oft schlechte Preis-Leistungsverhältnis und das generell als zu gering erachtete Angebot an leistbaren Wohnungen in Wien.

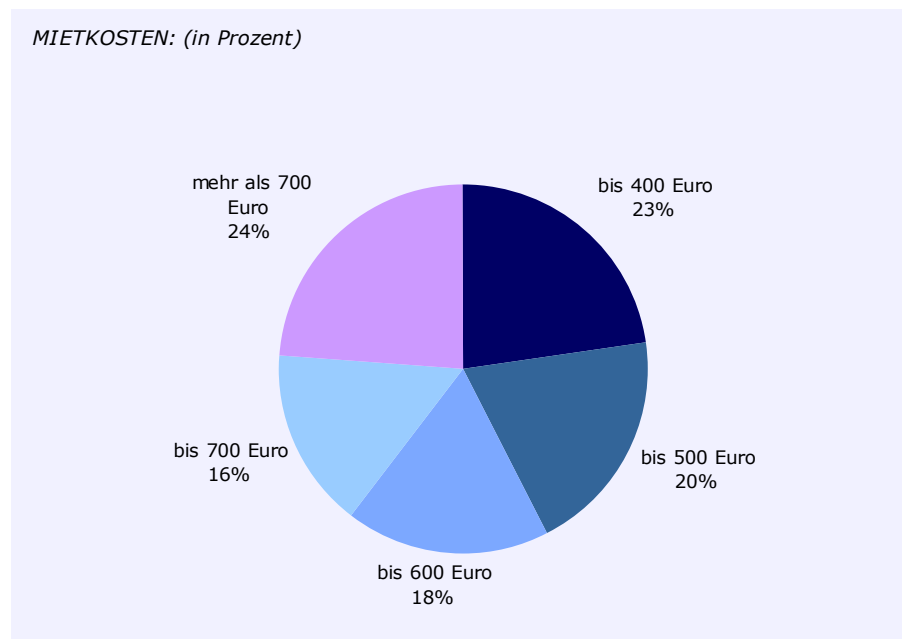
6. Laufende Wohnkosten

6.1 Monatliche Miethöhe

Die Mietkosten wurden als Gesamtmiete inklusive Haushaltsbetriebskosten und Mehrwertsteuer erhoben. Da es vor allem in den Genossenschaftswohnungen gängige Praxis ist, Warmwasser- und Heizkosten sowie etwaige Zahlungen für Garagenstellplätze über die Mietvorschreibung abzurechnen, wurden auch diese Teilbeträge erhoben und in der Analyse von den Gesamtmieten abgezogen.

Im Schnitt beläuft sich bei den jungen Arbeitnehmerhaushalten die monatliche Gesamtmiete inklusive Betriebskosten, aber ohne Heizung und Strom etc. auf 574 Euro.

Bei 23 Prozent macht die monatliche Gesamtmiete maximal 400 Euro aus; jeweils rund ein Fünftel zahlt dafür bis zu 500 oder bis zu 600 Euro. Bei 16 Prozent der Haushalte liegt die Gesamtmiete bei bis zu 700 Euro; rund ein Viertel gab dafür einen noch höheren Betrag aus.



Die durchschnittliche Gesamtmiete ist im privaten Mietsektor mit 672 Euro deutlich höher als im öffentlichen Segment, in dem im Mittel für die Miete 515 Euro bezahlt werden. Am vergleichsweise niedrigsten sind die Mietkosten bei Gemeindewohnungen (454 Euro). Die befragten Haushalte zahlen im Schnitt pro Quadratmeter 8,20 Euro. Mit rund 7,16 Euro pro Quadratmeter sind die geförderten Wohnungen deutlich billiger als jene im privaten Wohnsegment (9,62 Euro/m²).

Bei Genossenschaftswohnungen wurde im Zuge der Kostenberechnung die Abschreibung des Finanzierungsbeitrags (1% per anno) berücksichtigt. Dieser Korrekturfaktor betrifft die Miethöhe, die durchschnittlichen Kosten pro Quadratmeter und die Wohnbelastung in Relation zum Haushaltseinkommen.

<i>Gesamtmiete Wohnen (Mittelwerte; in Euro)</i>		
	Gesamtmiete	Miete/m²
Gesamt	581	8,20
SEGMENT – Hauptmiete in ...		
öffentlichem Segment	515	7,16
Gemeindewohnung	454	7,37
Genossenschaftswohnung	549	7,04
privatem Segment	672	9,62
PRIVATE HAUPTMIETE		
Bau vor 1945	683	9,46
Bau nach 1945	651	9,71
WOHNUNGSBEZUG		
2009	546	7,79
2010-2011	596	8,39
2012-2013	613	8,55
WOHNUNGSGRÖSSE		
bis 40m ²	352	9,53
41-50m ²	396	8,52
51-60m ²	457	8,14
61-70m ²	552	8,30
71-80m ²	617	8,05
81-90m ²	667	7,74
91-100m ²	746	7,61
mehr als 100m ²	976	8,12
MIETKOSTEN		
bis 400 Euro	319	6,36
bis 500 Euro	460	7,87
bis 600 Euro	559	8,05
bis 700 Euro	658	8,83
mehr als 700 Euro	901	9,94
HAUSHALTSEINKOMMEN		
bis 1.350 Euro	413	7,69
bis 1.800 Euro	479	7,98
bis 2.300 Euro	568	8,79
bis 3.000 Euro	619	8,00
über 3.000 Euro	724	8,47

Bemerkenswert ist, dass die Mietkosten im privaten Wohnsegment bei jenen Wohnungen, die über einen Makler bezogen wurde, im Mittel deutlich höher sind. Sie liegen im Schnitt bei 10,17 Euro/m², während die Miete/m² bei Wohnungen, die man ohne Makler bekommen hat, im Schnitt 9,05 Euro/m² ausmacht.

Die Durchschnittskosten pro Quadratmeter unterscheiden sich im privaten Hauptmietsektor kaum darauf hin, ob die Miete befristet oder unbefristet ist (unbefristet: 9,67 Euro/m² versus befristet: 9,58 Euro/m²).

Selbst im privaten Altbausegment halten sich die Preisunterschiede pro Quadratmeter bei befristeten und unbefristeten Mietverhältnissen in sehr engen Grenzen (unbefristet: 9,85 Euro/m², befristet: 8,93 Euro/m²).

6.2 Betriebskosten

Die in der Gesamtmiete enthaltenen Hausbetriebskosten (Müll, Hausreinigung etc, ohne Garagenplatz und ohne Energiekosten) belaufen sich im Schnitt auf 172 Euro im Monat, wobei es nur geringe Abweichungen zwischen geförderten und nicht geförderten Hauptmietwohnungen gibt (169 Euro versus 174 Euro).

Bei 17 Prozent der Haushalte wurden auch die in der Gesamtmiete inkludierten Heiz- und Warmwasserkosten herausgerechnet. Diese betragen im Schnitt knapp 130 Euro.

12 Prozent der Befragten gaben an, dass in dem an den Vermieter bzw. and die Hausverwaltung zu bezahlenden Betrag auch ein Garagen- oder Autoabstellplatz enthalten ist, der im Schnitt 64 Euro ausmacht.

7. Mietbelastung

Die Mietbelastung wurde aus dem Anteil der Gesamtmiete am Haushaltsnettoeinkommen berechnet.

Insgesamt beträgt die durchschnittliche Mietbelastung bei den jungen Arbeitnehmerhaushalten ein Viertel des monatlichen Haushaltsnettoeinkommens.

Im privaten Mietsektor beläuft sich dieselbe auf rund 28 Prozent; dabei gibt es leichte Unterschiede zwischen Alt- und Neubauten (Bau vor 1945: 29,3%, nach 1945: 26,6%). Im geförderten Segment beträgt die Mietbelastung 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 deutlich höher als bei den Gemeindewohnungsmietern. Weiters sind die privat angemieteten Wohnungen im Schnitt kleiner als die Genossenschaftswohnungen.

Da Personen, die kleinere Wohnungen beziehen, im Regelfall auch ein geringeres Einkommen haben, fällt die Mietbelastung je nach Wohnungsgröße relativ gleichförmig aus. Lediglich im untersten und im obersten Größenbereich weicht die Mietbelastung etwas stärker vom Durchschnitt ab. Sie macht bei Haushalten in Wohnungen bis 40 m² rund 22 Prozent und in Wohnungen ab 100 m² ca. 29 Prozent aus.

Das Ausmaß der Mietbelastung ist auch vom Zeitpunkt des Wohnungsbezugs abhängig: Je länger der Wohnungsbezug zurückliegt, desto niedriger sind die Belastungen durch die zu zahlende Miete. 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.

In hohem Maße hängt die Mietbelastung natürlich von der Höhe des Haushaltseinkommens ab. Bei Haushalten mit einem Netto-Gesamteinkommen von bis zu 1.350 Euro macht die Mietbelastung rund 36 Prozent aus, bei Haushalten mit einem Einkommen von über 3.000 Euro ist dieselbe mit knapp 18 Prozent nur halb so hoch.

Die nachfolgende Tabelle weist die durchschnittliche Mietbelastung bzw. den Anteil der Gesamtmiete am HH-Einkommen nach relevanten Subgruppen aus.

<i>Mietbelastung: Anteil der Gesamtmiete am HH-Einkommen (in Prozent)</i>	
	Mittelwert
Gesamt	26,0
WOHNSEGMENT	
öffentliches Segment	24,6
Gemeindewohnung	25,4
Genossenschaftswohnung	24,2
privates Segment	27,8
PRIVATE HAUPTMIETE	
Bau vor 1945	29,3
Bau nach 1945	26,6
WOHNUNGSBEZUG	
2009	24,0
2010-2011	26,4
2012-2013	28,4
WOHNUNGSGRÖSSE	
bis 40m ²	22,3
41-50m ²	26,4
51-60m ²	25,1
61-70m ²	26,1
71-80m ²	27,9
81-90m ²	25,5
91-100m ²	24,3
mehr als 100m ²	28,7
HAUSHALTSEINKOMMEN	
bis 1.350 Euro	36,4
bis 1.800 Euro	30,0
bis 2.300 Euro	27,0
bis 3.000 Euro	22,9
Über 3.000 Euro	18,0

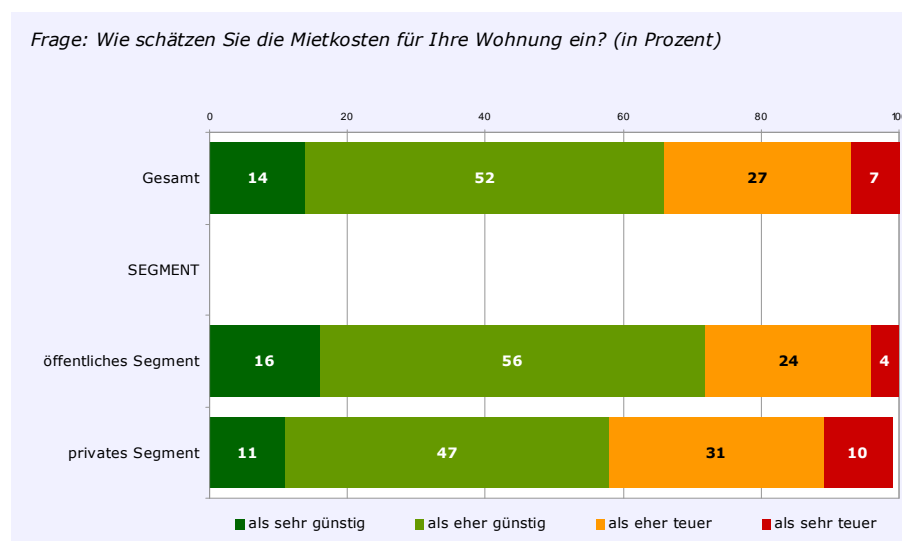
Die sehr unterschiedliche Belastungshöhe am HH-Einkommen lässt sich auch anhand folgender hypothetischer Fälle zeigen: Hätten etwa die Gemeindebaummieter einer Wohnung mit 62 m² eine private Miete in einer gleich großen Wohnung, wären sie zu einem Anteil von 32 Prozent ihres HH-Einkommens belastet (statt bei rund einem Viertel). Hätte ein Genossenschaftsmieter 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 %).

8. Beurteilung der Mietkosten

Ein Drittel der jungen Arbeitnehmer/innen, die in den letzten Jahren in eine Mietwohnung gezogen sind, hält die eigenen Mietkosten für (zu) hoch bzw. teuer. Von einer sehr günstigen Miete spricht nur eine kleine Minderheit; rund die Hälfte erachtet die Kosten für eher günstig. Dabei ist aber zu bedenken, dass diese Einschätzung natürlich in Relation zur derzeitigen Preislage zu sehen ist. Angesichts der weiter gestiegenen Mietpreise bei einem Neueinzug ist man mit der derzeitigen Kostenhöhe eher zufrieden.

Für 6 von 10 der Befragten war es eher bis sehr schwierig, eine Wohnung zu finden, wobei 87% von ihnen bestätigten, dass das Hauptproblem bei der Wohnungssuche die zu hohen Mietpreise waren. Kommen viele Wohnungen wegen der zu hohen Mieten nicht in Frage, erscheint die dann endlich gefundene weniger teure Wohnung in Relation zum nicht leistbaren Angebot „eher günstig“. Eine solche Einschätzung wurde sogar dann abgegeben, wenn man sich wegen der konkreten, immer noch hohen Mietbelastung doch einschränken muss (was bei mehr als zwei Drittel der Befragten der Fall ist – siehe 11).

Bei der entsprechenden Einschätzung gibt es große Unterschiede zwischen dem öffentlichen und privaten Wohnsegment. Im privaten Wohnsektor werden die Mieten gegenüber dem öffentlichen Sektor zu deutlich höheren Anteilen als teuer bezeichnet (41 % versus 28 %). Dies gilt in besonderem Maße für die private Hauptmiete von Wohnungen, die nach 1945 errichtet worden sind („eher“ bzw. „sehr teuer“: 50 %).



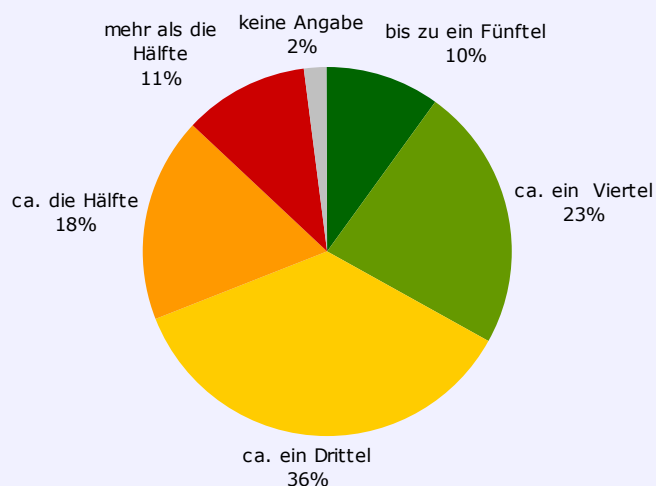
Zu überdurchschnittlichen Anteilen (43 %) haben Mieter von kleineren Wohnungen mit bis zu 40 m² den Eindruck, dass die Kosten (zu) hoch sind. Differenziert nach der Miethöhe schätzen dieselbe vor allem jene als hoch ein, die für ihre Wohnung zwischen 600 und 700 Euro im Monat bezahlen.

9. Anteil der gesamten Wohnkosten am Einkommen

Bei den Wohnkosten fallen neben der reinen Miete und den Hausbetriebskosten auch noch weitere Kosten an. Dies betrifft vor allem die Energiekosten bzw. Strom und Heizung – vielfach kommen auch noch die Haushaltsversicherung und Providerkosten dazu.

Auf die Frage, wie groß ca. der Anteil der gesamten monatlichen Ausgaben für das Wohnen am Haushaltseinkommen ist, sagten knapp drei von zehn jungen Arbeitnehmer/innen, dass diese zumindest rund die Hälfte ihres gesamten Netto-HH-Einkommens ausmachen. 36 Prozent bezahlen für das Wohnen rund ein Drittel ihres HH-Einkommens; bei einem Drittel machen die Wohnkosten einen geringeren Anteil aus.

Frage: Wie hoch ca. ist der Anteil der gesamten monatlichen Wohnkosten inklusive Heizung an Ihrem Netto-Haushaltseinkommen (inkl. Beihilfen etc.)? (in Prozent)



Hier ist natürlich die Einkommenshöhe ausschlaggebend. Dies wirkt sich generell auch bei den jüngeren Arbeitnehmer/innen aus, die noch nicht so viel verdienen. Bei den unter 25-Jährigen beläuft sich der Anteil derer, die zumindest die Hälfte ihres Einkommens für das Wohnen aufbringen müssen, auf 47 Prozent; bei den 31- bis 35-Jährigen auf 23 Prozent.

Frage: Wie hoch ca. ist der Anteil der gesamten monatlichen Wohnkosten inklusive Heizung an Ihrem Netto-Haushaltseinkommen (inkl. Beihilfen etc.)? (in Prozent)

	bis zu ein Fünftel	ca. ein Viertel	ca. ein Drittel	ca. die Hälfte	mehr als die Hälfte
Gesamt	10	23	36	18	11
Alter					
18 bis 25 Jahre	9	18	22	28	19
26 bis 30 Jahre	10	22	36	22	9
31 bis 35 Jahre	10	25	40	12	11
HAUSHALTSEINKOMMEN					
bis 1.350 Euro	4	17	20	37	20
bis 1.800 Euro	6	21	40	20	13
bis 2.300 Euro	9	19	42	14	14
bis 3.000 Euro	6	17	46	18	12
über 3.000 Euro	22	36	32	10	-

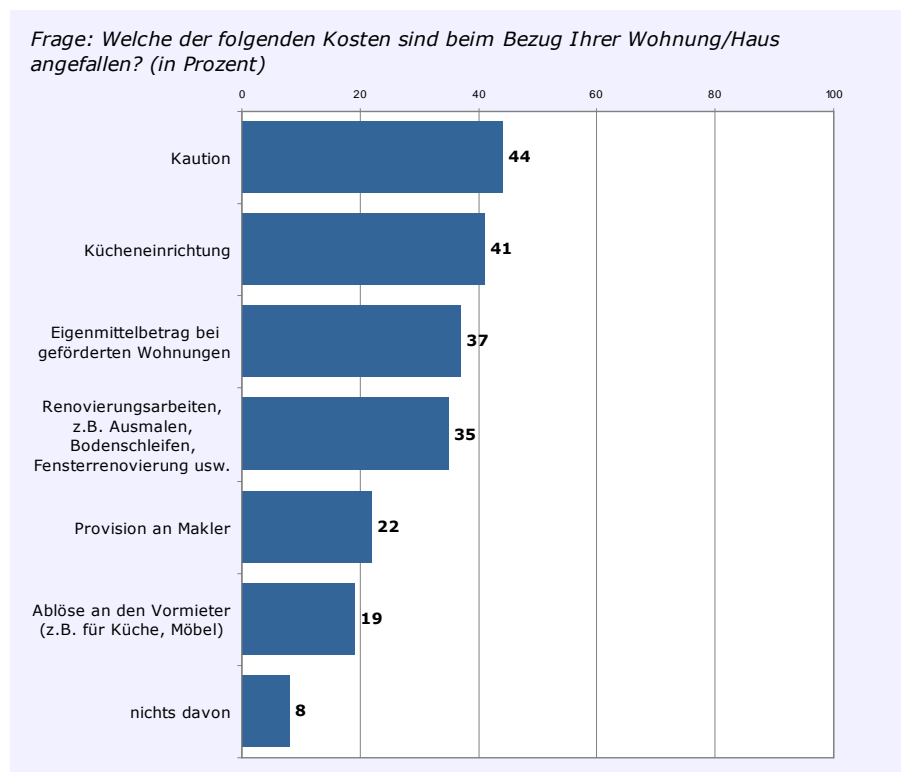
10. Einmalzahlungen beim Bezug der Wohnung

10.1 Wofür wurde gezahlt?

Die am häufigsten anfallenden Kosten beim Wohnungsbezug sind Kauti-
onen. 44 Prozent aller Befragten gaben an, eine solche bezahlt zu ha-
ben; im privaten Wohnsektor waren davon neun von zehn Haushalte be-
troffen. Die Hälfte der in eine private Mietwohnung Gezogenen mus-
ste auch eine Maklergebühr zahlen. 64 Prozent hatten einen Eigenmittelbe-
trag bei geförderten Wohnungen zu leisten; ein Fünftel aller Wohnungs-
wechsler hat eine Ablöse an den Vermieter bezahlt.

Hoch war auch der Anteil derer, die beim Einzug in die Kucheneinrich-
tung investieren mussten. Davon waren vier von zehn Haushalten be-
troffen. Gut ein Drittel war mit der Notwendigkeit konfrontiert, Sanie-
rungsarbeiten durchführen zu lassen (z.B. Ausmalen, Bodenschleifen,
Fensterrenovierung bzw. Erneuerung). Von den einen oder anderen
Einmalzahlungen sind fast alle Haushalte betroffen gewesen (92 %).

Die folgende Grafik illustriert die Verbreitung der Zahlungen gereiht
nach der jeweiligen Nennungshäufigkeit:



Differenziert nach den Wohnsegmenten bilden sich hier große Unterschiede ab. Eine Kautions mussten fast alle hinterlegen, die in eine private Hauptmietwohnung gezogen sind (89 %). Im Genossenschaftssektor waren davon nur wenige betroffen. Maklerprovisionen fielen ausschließlich bei privaten Mietwohnungen an. Kosten für Kücheneinrichtungen und andere Renovierungsarbeiten waren hingegen vor allem in öffentlichen bzw. geförderten Wohnhausanlagen nötig.

Frage 25: Welche der folgenden Kosten sind beim Bezug Ihrer Wohnung/Haushalt angefallen? (in Prozent)

	Kaution	Ablöse an den Vormieter	Provision an Makler	Eigenmittelbeitrag	Kücheneinrichtung	Renovierungsarbeiten	nichts davon
Gesamt	44	19	22	37	41	35	8
SEGMENT – Hauptmiete in ...							
öffentlichem Segment	10	23	-	64	52	40	12
Gemeindewohnung	-	16	-	40	48	39	21
Genossenschaftswohnung	16	27	-	77	54	41	7
privatem Segment	89	14	51	-	26	28	3
BAUJAHR							
vor 1945	67	16	39	10	35	35	6
von 1945 bis 1974	38	20	19	24	36	36	17
von 1974 bis 1990	29	26	4	44	38	44	13
ab 1991	30	21	15	70	53	34	3
PRIVATE HAUPTMIETE							
Bau vor 1945	85	15	51	-	31	31	5
Bau nach 1945	92	15	52	-	20	30	2
WOHNUNGSBEZUG							
2009	35	19	18	41	41	34	12
2010-2011	48	20	24	36	38	34	8
2012-2013	51	18	24	32	46	39	4

Die folgenden Tabellen weisen die Durchschnittskosten bzw. die Mittelwerte bei den einzelnen Zahlungsbereichen aus. Darüber hinaus wurde auch der Median berechnet, also jener Zahlungsbetrag, den jeweils 50 Prozent der Betroffenen unter- oder überschritten haben.

Die Höhe der **Kaution** belief sich im Schnitt auf rund 2.200 Euro. Dies trifft auch auf das private Segment zu. Bei Genossenschaftswohnungen war sie etwas höher, wobei aber berücksichtigt werden muss, dass es sich hierbei um nicht allzu viele Fälle handelt und möglicherweise kleinere Finanzierungsbeiträge bei älteren Wohnhausanlagen fälschlicherweise als Kaution aufgefasst wurden.

<i>Frage 25a: Wie hoch war diese Zahlung? - Kaution</i> <i>(Basis: n=218; Mittelwerte; in Euro)</i>		
	Median	Mittelwert
Gesamt	1.965	2.245
SEGMENT – Hauptmiete in ...		
öffentlichem Segment	2.050	2.954
Gemeindewohnung	-	-
Genossenschaftswohnung	2.050	2.954
privatem Segment	1.963	2.153

Die zu zahlenden **Ablösen an Vormieter** waren ebenfalls in Genossenschaftswohnungen mit rund 5.700 Euro am vergleichsweise höchsten. Bei Gemeindewohnungen betrug die durchschnittliche Ablöse rund 2.500 Euro, bei der privaten Hauptmiete bei rund 2.360 Euro.

Die Höhe der Ablösen an Vormieter hängt natürlich stark davon ab, welche und wie viele Einrichtungsgegenstände abgelöst wurden. Daraus resultieren auch die großen Abweichungen zwischen dem Median und dem Mittelwert.

<i>Frage: Wie hoch war diese Zahlung? - Ablöse an Vormieter</i> <i>(Basis: n=97; in Euro)</i>		
	Median	Mittelwert
Gesamt	1.977	4.137
WOHNSEGMENT		
öffentliches Segment	2.714	4.866
Gemeindewohnung	1.917	2.509
Genossenschaftswohnung	2.900	5.684
privates Segment	1.075	2.356

Maklerprovisionen beschränken sich auf das private Mietsegment. Im Mittel zahlte man 1.678 Euro an Maklergebühr. 50 Prozent der Betroffenen zahlten einen Betrag, der bis zu 1.474 Euro ausmachte.

*Frage: Wie hoch war diese Zahlung? - Provision an Makler
(Basis: n=108; in Euro)*

	Median	Mittelwert
privates Segment	1.474	1.678

Ein **Finanzierungsbeitrag bei geförderten Wohnungen** ist vor allem beim Bezug einer Genossenschaftswohnung zu entrichten. Er belief sich in diesem Wohnsegment im Schnitt auf knapp 21.500 Euro. Die Hälfte der Betroffenen bezahlte bis zu rund 17.900 Euro, die andere Hälfte einen noch höheren Betrag. Bei jenen, die in eine Gemeindewohnung gezogen sind und ihren Angaben zufolge einen Eigenmittelbetrag zahlen mussten, lag derselbe deutlich darunter. In der Hälfte der Fälle belief er sich auf maximal 1.440 Euro.

Frage: Wie hoch war diese Zahlung? - Eigenmittelbetrag bei geförderten Wohnungen (Basis: n=184; in Euro)

	Median	Mittelwert
WOHNSEGMENT		
öffentliches Segment	11.667	17.694
Gemeindewohnung	1.440	4.088
Genossenschaftswohnung	17.875	21.554

Vier von zehn Haushalten hatten beim Einzug in die neue Wohnung Investitionskosten für eine **Kücheneinrichtung**. Im öffentlichen Wohnsektor betraf dies rund jeden zweiten und im privaten Mietbereich rund jeden vierten Haushalt.

Im öffentlichen Wohnsegment wird es offenkundig nicht nur häufiger für nötig erachtet, beim Einzug die Kücheneinrichtung zu erneuern oder zu ergänzen, auch die dafür ausgegebenen Beträge sind im Schnitt deutlich höher als im privaten Wohnsektor. Die Unterschiede erklären sich auch dadurch, dass im privaten Segment rund die Hälfte aller neuen Verträge nur befristet abgeschlossen wird und dass sich bei einer nur kurzfristig sicheren Wohnversorgung größere Anschaffungen nicht rechnen.

*Frage: Wie hoch war diese Zahlung? - **Kücheneinrichtung***
(Basis: n=205; in Euro)

	Median	Mittelwert
Gesamt	3.822	4.554
WOHNSEGMENT		
öffentliches Segment	4.728	5.179
Gemeindewohnung	3.875	4.560
Genossenschaftswohnung	4.800	5.482
privates Segment	1.640	2.732

Renovierungsarbeiten sind im privaten Wohnsegment kostspieliger als bei geförderten Wohnungen. Dies gilt allerdings nur für Altbauwohnungen. In diesen gaben die einziehenden Haushalte im Schnitt 5.400 Euro dafür aus; in Nachkriegsbauten beliefen sich die mittleren Investitionskosten auf knapp 3.000 Euro, also etwa ebenso viel, wie im öffentlichen Wohnsektor für Renovierungen bezahlt werden musste.

*Frage: Wie hoch war diese Zahlung? - **Renovierungsarbeiten***
(Basis: n=176; in Euro)

	Median	Mittelwert
Gesamt	918	3.314
WOHNSEGMENT		
öffentliches Segment	991	2.839
Gemeindewohnung	933	2.449
Genossenschaftswohnung	1.200	3.026
privates Segment	675	4.236

10.2 Finanzierung der Zahlungen

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 aufnahm, musste wiederum rund ein Viertel mehr als 28.000 Euro aufnehmen. Der Median liegt bei 15.500 Euro, d.h. bei der Hälfte der Kreditnehmer lag die Kreditsumme über diesem Betrag.

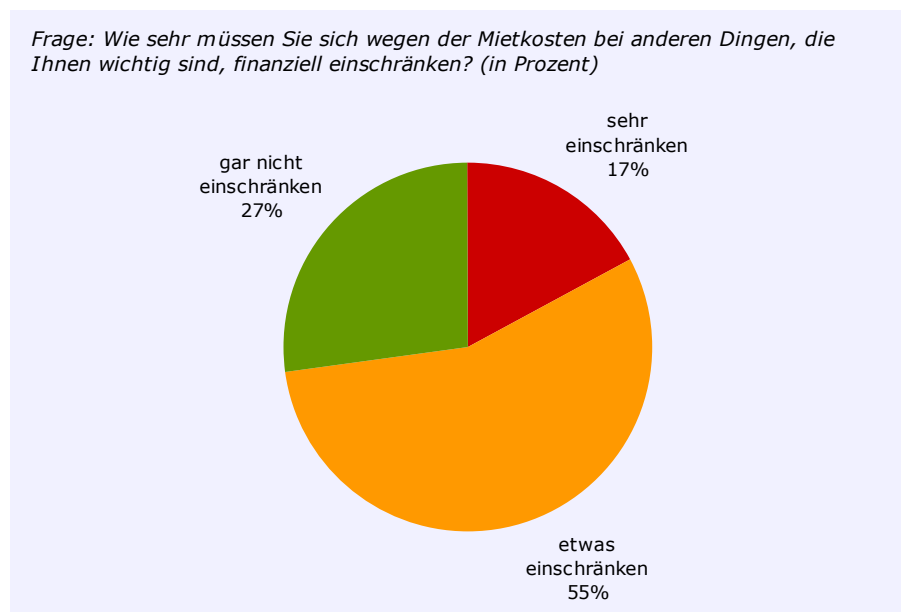
Auf einen Kredit waren am häufigsten jene angewiesen, die im Genossenschaftssektor einen Finanzierungsbeitrag bezahlen mussten. Im Schnitt belief sich die Darlehenshöhe in diesem Wohnsektor auf rund 23.700 Euro. Mit rund 12.500 Euro deutlich geringer war die durchschnittliche Kredithöhe bei jenen, die für die Finanzierung einer Gemeindewohnung oder einer privaten Mietwohnung auf einen Kredit zurückgegriffen haben.

Die monatlichen Rückzahlraten für den Kredit machen im Schnitt 246 Euro aus.

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 oder andere Personen den Großteil übernommen. Bei einem Viertel der Haushalte hat es quasi eine Halbe/Halbe-Lösung zwischen eigenen Ersparnissen und einer familiären Unterstützung gegeben. Zwischen den einzelnen Wohnsegmenten fallen die diesbezüglichen Unterschiede nur gering aus.

11. Finanzielle Einschränkungen wegen der Mietkosten

17 Prozent der befragten jungen Arbeitnehmer/innen befinden sich infolge der hohen Mietkosten in einem so starken finanziellen Engpass, dass sie sich sonst nur noch wenig leisten können. Weitere 55 Prozent sagten, dass sie sich aus diesem Grund in Bezug auf andere Dinge, die ihnen wichtig sind, zumindest etwas einschränken müssen. Insgesamt sind davon also 72 Prozent mehr oder weniger stark betroffen.



Am meisten leiden unter den hohen Mietkosten die Alleinerzieher/innen. Von ihnen bestätigten so gut wie alle, dass sie aufgrund der hohen Mietkosten finanziell eingeschränkt sind – die Mehrzahl von ihnen in einem starken Ausmaß. Dasselbe trifft generell auf all jene zu, deren gesamte Wohnkosten mehr als die Hälfte des monatlichen Haushaltseinkommens ausmachen.

Zur Leistbarkeit von zum Teil elementaren Lebensgütern und Dienstleistungen wurde die Frage gestellt, ob man sich diese problemlos leisten kann oder ob das manchmal oder oft gar nicht möglich ist.

Für 15 Prozent der Haushalte ist es aus finanziellen Gründen zumindest manchmal bzw. bei längeren Kälteperioden nicht möglich, die Wohnung angemessen warm zu halten.

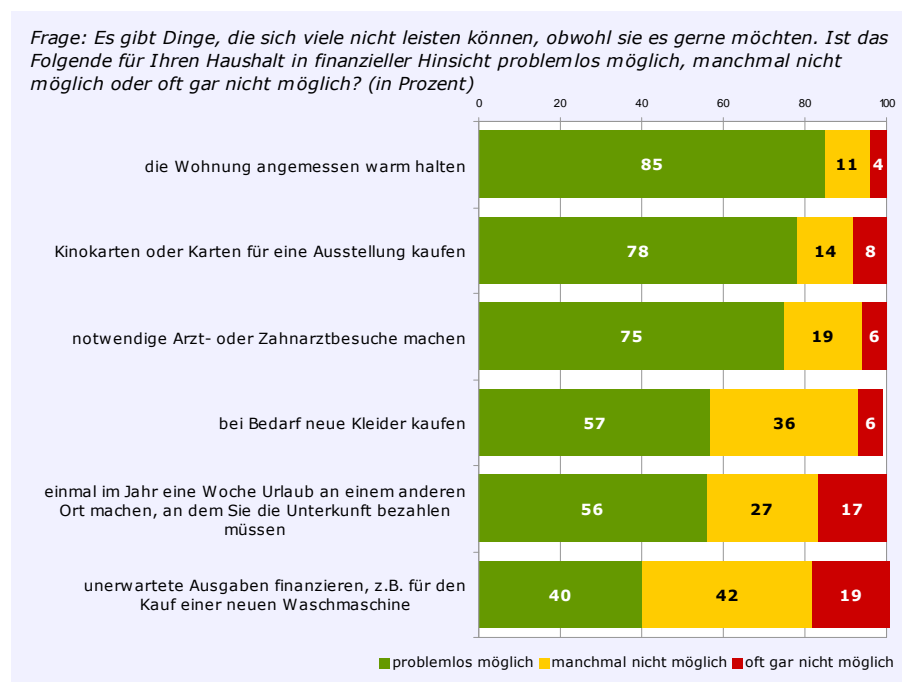
Rund ein Fünftel (22 %) der Befragten gab an, sich nicht nach Wunsch Kinokarten oder Karten für eine Ausstellung kaufen zu können.

Jeder vierte Haushalt kann es sich auch nicht immer leisten, notwendige Zahnarztbesuche bzw. andere mit Kosten verbundene Arztbesuche 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 in Hauptmiete lebenden jungen Arbeitnehmerhaushalte 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).



Finanziell kritisch wird die Lage vielfach, wenn die Mietkosten rund die Hälfte oder mehr des Haushaltseinkommens ausmachen. Von den betreffenden Haushalten kann sich jeweils ein Drittel einen einwöchigen Jahresurlaub entweder gar nie oder zumindest nicht immer leisten. Die Finanzierung von unerwarteten Ausgaben (z.B. Kauf einer Waschmaschine) ist für die meisten nur schwer oder gar nicht möglich.

Dass die finanziellen Einschränkungen infolge der hohen Mietpreise bei den jungen Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern ganz besonders ausgeprägt sind, zeigt ein Vergleich mit Referenzwerten der Wiener Gesamtbevölkerung. Auch wenn diese Erhebung schon einige Jahre alt ist (Sozialwissenschaftliche Grundlagenstudie für Wien, 2008; Befragung von 8.700 Personen), kann man davon ausgehen, dass sich diesbezüglich seit damals nicht allzu viel verändert hat (darauf weisen auch die sehr stabil gebliebenen Werte gegenüber der damaligen Vorgängerstudie aus dem Jahr 2003 hin).

Bei dieser Studie gaben 93 Prozent der Wienerinnen und Wiener an, dass es für sie problemlos möglich ist, die Wohnung angemessen warm zu halten. Bei den jungen Arbeitnehmer/innen sind es mit 85 Prozent deutlich weniger (Differenz: 8 Prozentpunkte).

Noch viel größer sind die Unterschiede in Bezug darauf, ob man sich bei Bedarf neue Kleidung leisten kann. Wienweit sagten 78 Prozent der Bevölkerung, dass dies für sie praktisch immer möglich ist; bei den jungen Arbeitnehmer/innen bestätigten dies nur 57 Prozent (Differenz: 21 Prozentpunkte).

Ungleich verbreiteter als bei der Wiener Gesamtbevölkerung sind die finanziellen Einschränkungen der jungen Arbeitnehmer/innen auch hinsichtlich der Leistbarkeit eines einwöchigen Urlaubs im Jahr. Während 77 Prozent der Wiener/innen sich einen solchen problemlos finanzieren können, trifft dies bei den jungen Arbeitnehmer/innen nur auf 56 Prozent zu (Differenz: 21 Prozentpunkte).

12. Bezug einer Wohnbeihilfe

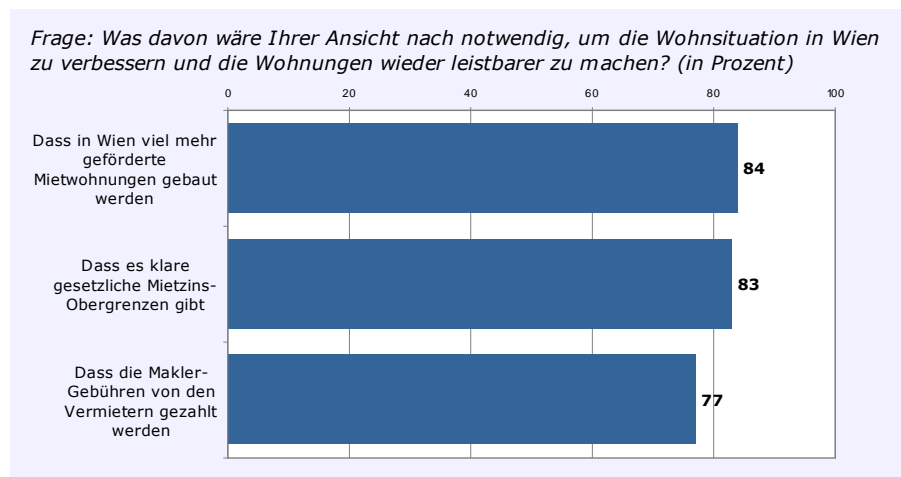
4 Prozent der Befragten bestätigten den Bezug einer Wohnbeihilfe, wobei es sich dabei fast ausschließlich um Haushalte im öffentlichen Wohnsegment handelt (Gemeindewohnung: 8 %). Von jenen, die ein Haushaltseinkommen von maximal 1.350 Euro Netto im Monat beziehen, bekommen 11 Prozent eine Wohnbeihilfe. Bei einem HH-Einkommen von bis zu 1.800 Euro sind es nur halb so viele.

Auch wenn der Anteil der Alleinerzieherinnen in der Stichprobe gering ist, weisen die Ergebnisse auf die prekäre finanzielle Lage dieser Haushalte hin: Rund die Hälfte von ihnen sind auf den Bezug der Wohnbeihilfe angewiesen.

Im Schnitt beläuft sich die Wohnbeihilfe auf 143 Euro im Monat, wobei es hier nur geringfügige Unterschiede zwischen den einzelnen Wohnsegmenten gibt.

13. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation

Angesichts 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 hält man die Einführung klarer gesetzlicher Mietzinsobergrenzen. Eine große Mehrheit sieht auch nicht ein, dass die Maklergebühren von den Mietern bezahlt werden müssen. 77 Prozent der Befragten plädieren dafür, dass diese Kosten in Hinkunft die Vermieter übernehmen sollen.



Der verbreitete Wunsch, diese Maßnahmen umzusetzen, bildet sich bei allen ausgewerteten Subgruppen ab. In überdurchschnittlichem Ausmaß trifft dies in Bezug auf klare gesetzliche Mietzinsobergrenzen auf jene zu, die in den letzten beiden Jahren eine Mietwohnung bezogen haben. 92 Prozent von ihnen halten angesichts der stark angestiegenen Mietpreise eine entsprechende Regelung, die das Wohnen wieder leistbarer macht, für dringlich.