

Was junges Wohnen kostet

Junges Wohnen bedeutet nicht zwingend günstiges Wohnen. Obwohl die finanziellen Mittel oft knapp sind, zahlen junge Menschen im Durchschnitt die höchsten Mieten. Bauträger wollen neben kompakten Grundrissen mit einer guten Infrastruktur, teilmöblierten Wohnungen und Gemeinschaftsangeboten bei der jungen Klientel punkten.

BERND AFFENZELLER

Anfang 2021 lebten in Österreich laut Statistik Austria exakt 8.932.664 Personen, davon waren 1.365.415 Personen zwischen 15 und 29 Jahre alt. Rund 410.000 von ihnen leben in Wien. Während der Altersschnitt in den meisten anderen Bundesländern kontinuierlich steigt, wird die Bundeshauptstadt jünger und ist heute das „jüngste“ Bundesland Österreichs.

Laut einer aktuellen Sora-Studie „Junge Menschen in Wien II“ im Auftrag der AK Wien leben 88 Prozent der jungen Wiener gerne in der Stadt, 75 Prozent geben an, mit ihrer Lebenssituation zufrieden zu sein. Das bedeutet im Vergleich zur Vorgängerstudie einen Rückgang von zehn Prozent. Entscheidend für diese Entwicklung ist vor allem die Verschlechterung der finanziellen Lage. Nur knapp 60 Prozent der Befragten sind mit der Höhe ihres Einkommens eher oder sehr zufrieden, mehr als ein Viertel gibt an, nicht gut mit dem Haushaltseinkommen über die Runden zu kommen. Die Pandemie hat die finanziellen Probleme vieler junger Menschen noch einmal verstärkt.

Die Gründung eines eigenen Haushalts wird immer schwerer und verzögert sich infolge der fehlenden Leistbarkeit. „Die jungen Menschen stehen vor einer ungewissen Zukunft und hohen



Visualisierung: Bergland

Speziell für Junge: Kostengünstiger Wohnbau in Bürmoos. Bergland errichtet in enger Kooperation mit der Gemeinde auf einem Baurechtsgrundstück um einen symbolischen Euro pro Jahr einen Neubau.

Wohneinstiegskosten“, sagt Sina Moussa-Lipp von der AK Wien. Fast die Hälfte der jungen Wiener in eigenem Haushalt lebt in privater Hauptmiete, das ist ein Anstieg um sechs Prozent seit 2013. Dort sind laut Statistik Austria die Wohnkosten für junge Menschen um rund 27 Prozent höher als bei den gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen (siehe Tabelle). Die Wohnkostenbelastung ist laut Sora-Studie speziell für junge Menschen in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen, auch Befristungen haben seit 2008 deutlich zugenommen, ebenso die Überbelegung. „Speziell junge Haushalte mit Kindern sind von Befristungen und Überbelegungen betroffen. Mehr als 40 Prozent dieser Wohnungen sind überbelegt“, sagt Moussa-Lipp.

Teures Studium

Auch für die große Gruppe der Studierenden ist Wohnen eine kostspielige Angelegenheit. Laut Studierenden-Sozialerhebung der österreichischen Hochschülerschaft ÖH sind die durchschnittlichen Wohnkosten für Studie-

rende in Österreich alleine zwischen 2015 und 2019 um 14 Prozent gestiegen. Im Vergleich zur Gesamtbevölkerung, die rund ein Viertel ihres Haushaltseinkommens für Wohnen aufwenden muss, sind es bei den Studierenden rund 40 Prozent. Am stärksten sind die Kosten für Wohnungen mit Partner gestiegen (+21 Prozent), gefolgt von den Kosten für Wohnheime (16 Prozent). Studierende, die in Einzelhaushalten leben, gaben im Vergleich zu 2015 um elf Prozent mehr für Wohnen aus, für Wohngemeinschaften liegt der Anstieg bei neun Prozent. Laut Einschätzung der ÖH hat sich dieser Trend auch in den letzten zwei Jahren fortgesetzt. Zwar gab es speziell im Bereich der Studierendenheime in letzter Zeit eine leichte Entspannung auf Angebotsseite, dies ist allerdings fast ausschließlich auf eine massive Zunahme des Angebots im hochpreisigen Segment kommerzieller Anbieter zurückzuführen. Dagegen ist das Angebot an privaten Einzelwohnungen und Wohngemeinschaften laut ÖH in den vergangenen Jahren massiv geschrumpft und immer mehr Vermieter bevorzugen eine

andere, finanzkräftigere Klientel. Dass der Wunsch nach eigenständigem, leistbaren Wohnen bei den Studierenden aber immer wichtiger wird, zeigen vermehrte Anfragen bei der Hochschülerschaft zum Thema gemeinnütziges und kommunales Wohnen. „Das ist auch der einzige Sektor, wo es noch unbefristete, gesicherte Wohnmöglichkeiten für junge Erwachsene ohne finanzstarkem familiären Hintergrund gibt“, heißt es bei der ÖH.

Gegensteuern der Gemeinnützigen

Viele gemeinnützige Bauvereinigungen haben schon vor Jahren junge Mieter als Zielgruppe erkannt und haben nicht nur in den großen Ballungszentren entsprechende, maßgeschneiderte Wohnungen oder Projekte im Angebot. So hat etwa die Salzburger Genossenschaft Wohnbau Bergland in Zell am See, Grödig oder Bürmoos Projekte mit Starterwohnungen und kleineren Wohneinheiten in Zentrumsnähe realisiert. Auch die Heimbau richtet sich im Neubau mit kompakten, günstigen Wohnungen und in der Wiedervermietung mit kleinen Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen zu günstigen Konditionen explizit an ein junges Publikum.

Um die akuten Wohnbedürfnisse von Studierenden zu befriedigen, hat das ÖSW schon 1994 gemeinsam mit dem

Österreichischen Volkswohnungswerk die Stuwo Gemeinnützige Studentenwohnbau AG gegründet. Der zweitgrößte Studentenheimanbieter Österreichs ist auch heute noch bundesweit der einzige gemeinnützige Bauträger in diesem Segment. Seit der Gründung wird annähernd im Zwei-Jahres-Rhythmus ein neues Wohnheim errichtet. Abgerundet wird das Angebot des ÖSW an junge Mieter durch die Marke room4rent, das serviciertes Wohnen auf Zeit anbietet. Die komplett möblierten Apartments beginnen bei 28 Quadratmeter, die durchschnittliche Größe beträgt um die 40 Quadratmeter und reicht bei einzelnen Suiten bis zu 85 Quadratmeter. Internetanschluss, TV und Betriebskosten sind in der provisionsfreien Pauschalmiete inkludiert. Dienstleistungen wie Apartmentreinigung, Wäscheservice, Küchenausstattung oder hauseigene Fitness- und Wellnessangebote können hinzugebucht werden.

Nicht nur billig

Viele junge Mieter verfügen über begrenzte finanzielle Möglichkeiten. „Junges Wohnen bedeutet aber nicht unbedingt auch gleich allgemein günstiges Wohnen“, erklärt Wohnbau Bergland-Geschäftsführer Philipp Radlegger. Bei der Wohnbau Bergland ergeben sich geringere Gesamtkosten für die junge Klientel

unter anderem dadurch, dass die Wohnungen selbst kleiner und mit einer Küche ausgestattet sind, sodass ein Teil der finanziellen Belastung gerade beim Einrichten der ersten eigenen Wohnung wegfällt. Da die Wohnungen meist zentrumsnah oder mit einer guten Anbindung an das öffentliche Netz errichtet werden, wird auch kein eigenes Auto benötigt und die kostenintensiven Parkplätze fallen weg.

Auch bei der Heimbau setzt man auf eine gute Infrastruktur und die Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ebenso das ÖSW, das zusätzlich bezugsfertige Wohnungsausstattungen, vielfältige Gemeinschaftsangebote und das Zusammenleben mit Gleichaltrigen als wichtige Faktoren für junge Menschen bei der Wohnungssuche sieht.

Um noch mehr Wohnraum speziell für junge Menschen realisieren zu können, wünschen sich die gemeinnützigen Bauträger von der Politik eine Abänderung der Einkommensgrenzen, niederschwellige Förderangebote nach dem Vorbild der „Startwohnungen“, die auf die Bedürfnisse junger Menschen mit sehr wenig Eigenmitteln zugeschnitten sind und entsprechend günstige Konditionen bieten, und eine enge Kooperation mit den Kommunen wie beim Projekt der Wohnbau Bergland in Bürmoos. Dort konnte mit der Gemeinde, die das Grundstück für einen symbolischen Euro pro Jahr zur Verfügung stellt, günstiger Wohnraum für junge Menschen in Zentrumsnähe realisiert werden.

Wohnkosten für Studierende

Ort	Wien	Graz	Salzburg	Linz	Innsbruck	Klagenfurt	Leoben	Kleinere HS- Standorte	Durchschnitt
Wohnheim	382 €	337 €	372 €	345 €	333 €	304 €	343 €	358 €	362 €
Wohngemeinschaft	387 €	344 €	382 €	339 €	391 €	323 €	323 €	376 €	376 €
Einzelhaushalt	506 €	479 €	496 €	510 €	510 €	466 €	386 €	525 €	504 €
Haushalt mit Partner	494 €	465 €	519 €	493 €	468 €	495 €	429 €	526 €	498 €
Durchschnitt	447 €	410 €	448 €	436 €	420 €	443 €	357 €	471 €	442 €

Wohnformen von Studierenden

Ort	Wien	Graz	Salzburg	Linz	Innsbruck	Klagenfurt	Leoben	Kleinere HS- Standorte	Gesamt
Elternhaushalt	19 %	15 %	25 %	25 %	19 %	27 %	12 %	30 %	20 %
Wohnheim	10 %	11 %	16 %	14 %	11 %	8 %	28 %	11 %	11 %
Wohngemeinschaft	27 %	30 %	18 %	14 %	38 %	10 %	31 %	14 %	25 %
Einzelhaushalt	17 %	16 %	16 %	15 %	12 %	21 %	14 %	17 %	16 %
Haushalt mit Partner	27 %	29 %	26 %	31 %	20 %	35 %	15 %	29 %	28 %
Summe	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %