

**Kurzbericht**  
**Research Report**

**Junges Wohnen in Wien**  
Analyse  
von Wohnwünschen  
junger WienerInnen aus  
milieuspezifischer Perspektive

**Beate Littig**  
**Astrid Segert**

Kurzfassung

Studie  
im Auftrag des Magistrats Wien  
Geschäftsgruppe Wohnen,  
Wohnbau und Stadterneuerung

**September 2015**



INSTITUT FÜR HÖHERE STUDIEN  
INSTITUTE FOR ADVANCED STUDIES  
Vienna



➤ **Wohnwünsche junger Erwachsener im Wandel**

Die Wohnungswünsche junger WienerInnen befinden sich aufgrund der sich verändernden Lebensstile in einem historischen Wandel und sie differenzieren sich deutlich aus. Junge WienerInnen sind heute sozial und räumlich sehr viel mobiler als noch vor 20 Jahren, sie sind virtuell und analog vielfältig vernetzt. Viele junge Leute leben heute anders, als ihre Eltern in diesem Alter. Jugend gilt ihnen nicht einfach als Vorbereitung eines von den Eltern vorgelebten Lebensmodells, sondern als besondere Lebensphase, in der sie eigene, neue Alltagspraktiken und Beziehungen erproben, ändern, verwerfen oder in die nächste Lebensphase überführen. In der biografischen Phase der Jugend sind zahlreiche Daseinsaufgaben parallel zu bewältigen und die individuell jeweils passenden Umgangsformen zu finden und auszugestalten. Das betrifft Bildung und Ausbildung, den Berufseintritt sowie die Paar- bzw. Familienbildung. Die Ablösung aus der elterlichen Wohnung und die Passage in eine eigene Wohnung gehören zu diesen sich wandelnden jugendlichen Lebensaufgaben.

➤ **Milieuübergreifende Wohnwünsche: Jugendgemäßes Preis-Leistungs-Verhältnis**

Aufgrund dieses gesellschaftlichen Wandels haben sich unter jungen Erwachsenen die Bedeutung der ersten eigenen Wohnung sowie der von ihnen praktizierte Zugang dazu verändert. Junge WienerInnen aller Milieus wünschen sich Wohnungen, die ihnen selbstbestimmte Freiräume für neue Formen jugendlichen Alltags im urbanen Umfeld bieten. Sie wünschen sich Wohnungen, die sich ihren flexiblen Lebensstilen anpassen – nicht umgekehrt, die ein jugendgemäßes Preis-Leistungs-Verhältnis aufweisen und auch im innerstädtischen Raum leistbar sind. Mit anderen Worten, junge WienerInnen aller Milieus wünschen sich: *Leistbare Wohnungen in einem lebendigen Haus in einer lebendigen Stadt mit Weltzugang in Echtzeit.*

➤ **Modell multipler jugendlicher Wohnpassagen**

Auch die Wohnpassagen von der elterlichen Wohnung in die eigene Wohnung sind einem starken Wandel unterzogen und ist eine der wichtigsten Themen dieser Lebensphase. Gegenwärtig zeigt sich jedoch, dass das traditionelle Modell eines geplanten Übergangs von der elterlichen in die eigene Wohnung zu Beginn einer Erwerbstätigkeit durch vielfältige Übergangslösungen aufgelöst wird. Dies wird in der gegenständlichen Studie durch ein *Modell Multipler Wohnungspassagen* dargestellt. Die Ursachen für die sich ausdifferenzierenden jugendlichen Wohnpassagen sind doppelter Natur: Sie werden *zum einen* bestimmt durch eine stark wachsende räumliche Mobilität junger Erwachsener und *zum anderen* durch biografisch begrenzte Finanzierungsmöglichkeiten einer eigenen Wohnung auf dem angespannten Wohnungsmarkt. Beides stellt eine Herausforderung für jugendgemäße Wohnbauförderung dar.

➤ **Milieuspezifische Differenzierungen jugendlicher Wohnwünsche**

Die konkreten Wohnwünsche junger WienerInnen nach den für ihre Lebensvorstellungen passfähigen Wohnungen, unterscheiden sich gemäß ihrer Milieuzugehörigkeit. Dies ergibt sich daraus, dass die Jugendmilieus nach den ihnen zugänglichen materiellen und Bildungsressourcen sowie nach ihren Wertewelten und Alltagspraktiken differieren. Beide Aspekte, Ressourcenzugang und kulturelle Vorlieben, beeinflussen die Wohnungswünsche und die Wohnungssuche junger WienerInnen. Nach Analyse der Wiener Jugendmilieus lassen sich in ihnen vier typische Wohnwünsche beschreiben. Sie werden nachfolgend skizziert.

➤ **Wohnwünsche in Jugendmilieus der Mitte**

In den *Jugendmilieus der Mitte* werden vorrangig: *Planbare und sichere Wohnungen* gewünscht. In ihrem Leben spielt die Familienorientierung eine große Rolle. Sie werden bereits im Elternhaus zu einer langfristigen Wohnungsplanung angehalten. Dementsprechend werden relativ früh Familienwohnungen oder zumindest familienfähige Partnerwohnungen gesucht. *Zukunftsfähigkeit* und *Familiensinn* sind in diesem Milieusegment wichtige Themen. Die Suche im geförderten Wohnungssegment spielt eine große Rolle. Neben Gemeindewohnungen werden Genossenschaftswohnungen und teilweise auch geförderte Eigentumswohnungen geschätzt. Die Fördermechanismen des sozialen Wohnbaus sind diesen Jugendlichen vergleichsweise gut bekannt. Sie wünschen sich eine Wohnung als selbstbestimmten Ort für den privaten Rückzug und für soziale Kommunikation mit Freunden und Familie. Gleichzeitig sind Sicherheit und Geborgenheit wichtige Themen für Jugendliche dieses Milieus. Bei einem Teil davon wird die Wohnung an Wochenenden, an Abenden oder zu unterschiedlichen Zeiten auch als Arbeitsort genutzt. Dadurch entsteht ein erhöhter Raumbedarf. Junge Erwachsene der *Milieus der Mitte* haben kaum Probleme im Zugang zum geförderten Wohnbau. Ein wichtiges Problem stellt für sie jedoch die mehrjährige Wartezeit dar, vor allem dann, wenn ein Kind erwartet wird. Junge Familien leiden zudem nicht selten unter Raumnot. Ein zusätzliches Problem, das auch in anderen Milieus eine Rolle spielt, ist der erschwerte Zugang zu geförderten Wohnung durch zuziehende Auszubildende, die teils in Wien bleiben wollen und teils nach der Ausbildung in ihre Bundesländer zurückgehen.

➤ **Wohnwünsche im Jugendmilieu der Hedonisten**

Junge *Hedonisten* wünschen sich eine *elementare Standardwohnung* mit einer Miete bis maximal 400€. Sie verfügen im Vergleich zu anderen Jugendmilieus über geringere finanzielle Mittel sowie über mittlere und untere Bildungsabschlüsse und damit über geringere Spielräume für die Inszenierung ihres Lebens. Sie stehen teils vor großen Herausforderungen, ihren Alltag zu sichern. Dadurch werden ihre Wohnwünsche stärker als in anderen Jugendmilieus durch die ihnen zugänglichen limitierten materiellen Ressourcen und weniger durch kulturelle Vorlieben geprägt. Die

*Leistbarkeit* einer eigenen Wohnung sowie der *unkomplizierte Zugang* zu ihr sind ihre zentralen Themen. Die Wohnwünsche junger *Hedonisten* sind daher vergleichsweise bescheiden. *Substandardwohnungen* werden auch von diesen Jugendlichen nicht mehr gewünscht. Junge *Hedonisten* wünschen sich ihre eigene Wohnung als einen persönlichen Rückzugsort vom Arbeitsstress ihrer nicht selten monotonen bzw. körperlich anstrengenden Erwerbsarbeit. Zugleich gilt ihnen ihre Wohnung als wichtiger Ausgangspunkt für ein abwechslungsreiches Leben, das sie genießen wollen. Das trifft im besonderen Maße für Jugendliche, die sich noch in Ausbildung befinden zu. Insgesamt leben *Hedonisten* stärker als alle anderen Jugendlichen im Heute. Auch in Bezug auf die Wohnungssuche sind sie eher nicht langfristig orientiert und suchen oft in einer akuten Situation (Trennung, Schwangerschaft usw.) eine *schnelle Wohnungslösung*. Durch das Leben im Heute werden Zugangsprobleme zu einer leistbaren Wohnung zusätzlich zu den vorhandenen Finanzierungsgrenzen verstärkt, da die Wohnungsförderung ein gewisses Maß an vorausschauender Beschäftigung und Wartezeiten impliziert. Jugendliche *Hedonisten* sind daher aus doppeltem Grunde eine wichtige Zielgruppe für die soziale Wohnbauförderung: sie benötigen geförderten Wohnraum und besondere Unterstützung beim Zugang zu den Angeboten.

➤ **Wohnwünsche im Jugendmilieu der *Digitalen Individualisten***

*Digitalen Individualisten* sind die mobilsten unter den jungen Erwachsenen. Sie sind täglich mehrmals online und auch räumlich im Rahmen ihrer Ausbildung oder zu Freunden in Wien, aber auch in anderen europäischen Großstädten, viel unterwegs. *Digitale Individualisten* suchen nach einer *effizienten Wohnung*, die sie als eine Art Netzwerknoten gut mit ihren Freunden in Wien, mit den Orten ihrer Freizeitaktivitäten, ihrer Ausbildung bzw. ihrer Arbeit verbindet. Ihre Wohnung gilt ihnen stärker als allen anderen Jugendmilieus als Ort der ästhetischen Selbstverwirklichung und für einen experimentellen Lebensstil. *Räumliche und virtuelle Mobilität* sowie *Individualität* sind zentrale Themen in diesem Milieu. *Digitale Individualisten* suchen daher nicht selten nach einer leistbaren befristeten Wohnungslösung, da sie möglicherweise bald neue Freunde finden, mit denen sie zusammenziehen wollen oder weil sie in eine andere Stadt wechseln. Angehörige dieses Milieus befinden sich überdurchschnittlich in akademischer Ausbildung. Sie ziehen aus anderen Bundesländern oder aus anderen Ländern nach Wien und können daher die Förderkriterien für *SMART-Wohnungen* nicht erfüllen, obwohl sie sich dafür interessieren. Daher sind sie auf den privaten Wohnungsmarkt angewiesen, wodurch für sie starke finanzielle Belastungen entstehen. Dies gilt insbesondere für jenen Teil der *Digitalen Individualisten*, deren Eltern sie nicht hinreichend unterstützen können.

➤ **Wohnwünsche im Jugendmilieu der *Performer***

*Junge Performer* verfügen im Vergleich mit anderen Milieus über gute materielle und logistische Unterstützung für die Wohnungssuche durch ihr Elternhaus. Sie befinden

sich in ihrer Jugendphase in der Regel in einer längeren akademischen Ausbildung oder haben als AbsolventInnen vor kurzem ihren Berufseinstieg realisiert. Der damit verbundene Statusunterschied macht sich in den Wohnwünschen und Wohnungssuchstrategien junger *Performer* bemerkbar. Während der Ausbildungsphase ist es auch für diese Jugendlichen nicht leicht, eine leistbare jugendgemäße Wohnung zu finden, da sie selbst in dieser Zeit noch über ein begrenztes Einkommen verfügen. Daher weichen *Performer* häufiger als Jugendliche anderer Milieus auf ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft aus oder bleiben, wenn sie aus Wien sind, in der elterlichen Wohnung, die ihnen bezogen auf die Wohnfläche genügend Entfaltungsraum bietet. Junge *Performer* suchen fast ausschließlich am privaten Sektor zunächst nach einer Ausbildungswohnung oder einer WG. Mit dem ersten Job werden für sie *schöne Wohnungen* mit genügend Raum zur persönlichen Selbstentfaltung und Selbstdarstellung sowie für Treffen mit Freunden interessant. Ihre Themen sind *Wohnästhetik* und *soziale Kommunikation*. Zudem spielt für *Performer* die Erwerbsarbeit eine zentrale Rolle. So wie junge Erwachsene der *Milieus der Mitte* suchen sie daher Wohnungen, die Raum für flexibles Arbeiten zu Hause bieten.

➤ **Verteilung der Wohnwünsche in der Altersgruppe der 18- bis 35-Jährigen**

Die untersuchten Jugendmilieus bilden jeweils charakteristische Wohnwünsche aus, die alle der institutionellen Unterstützung durch die Wiener Wohnbaupolitik würdig sind. Zwar wird der Wunschtyp: *Planbare und geschützte Wohnungen* im größten Milieusegment, das 33% der untersuchten Altersgruppe umfasst, präferiert, aber auch die anderen Wohnwünsche: *Elementare Standardwohnung* (25%), *Effiziente Wohnung* (23%) und *Schöne Wohnung* (19%) sind in der Altersgruppe annähernd gleichverteilt. Es ist daher nicht eine Frage der Größe, sondern der sozialpolitischen Schwerpunktsetzung, ob alle Typen gleichermaßen gefördert werden oder welche davon ins Zentrum jugendgemäßer Wohnbauprojekte gestellt werden.

➤ **Vielfältige Probleme junger Wohnungssuchender am Wiener Wohnungsmarkt**

Junge Wohnungssuchende sind mit einer Vielfalt an Problemen konfrontiert, mit denen sie sich auseinandersetzen müssen, um eine leistbare innerstädtische Wohnung für sich zu finden. Dazu gehören vor allem überbezahlte private Mietwohnungen. Bedeutsam ist hier der Befund, dass viele Jugendliche nach ihren eigenen Aussagen aufgrund flexibler Lebensstile zwar grundsätzlich mit befristeten Mieten leben können, nicht aber mit den damit verbundenen übersteigerten Mieten. Sie wünschen sich eine wirksame gesetzliche Regelung. Probleme sehen junge WienerInnen zudem beim Angebot und beim altersgerechten Zugang zu geförderten Wohnungen für ihre Altersgruppe. Sie wünschen sich deutlich mehr geförderten Wohnbau in den von ihnen präferierten verdichteten Wohnbezirken, der ihren Wohnwünschen entspricht. Kritisiert werden zu lange *Wartelisten* sowie *Zugangskriterien* für den geförderten Wohnbau, die den Flexibilitätsanforderungen an Ausbildungs-, Berufs- und persönliche Mobilität im

Jugendalter unzureichend entgegenkommen. Besondere Probleme formulieren Alleinerziehende, junge Familien, nach Wien Zuziehende und Menschen mit besonderen persönlichen Anforderungen oder gesundheitlichen Einschränkungen.

➤ **SMART-Wohnungsbauprogramm kaum bekannt, aber mit Interesse aufgenommen**

Die historischen Aktivitäten im Wiener sozialen Wohnbau sind in allen Jugendmilieus in Grundzügen bekannt. Der soziale Wohnbau in Wien wird im Vergleich zu anderen europäischen Städten als besondere soziale Leistung und als Beitrag zur Lebensqualität der Stadt geschätzt. Das *SMART-Wohnungsbauprogramm Wien* ist hingegen bisher unter jungen Wohnungssuchenden kaum bekannt. Wenn sie darüber anschaulich informiert werden, wird die *smarte* Idee der jugendgemäßen Wohnbauförderung in allen Jugendmilieus sehr positiv bewertet. Allgemein werden insbesondere geschätzt:

- das jugendgemäße Preis-Leistungs-Verhältnis der angebotenen *SMART-Wohnungen*
- die kompakten Grundrisse
- die moderne Architektur.

➤ **Besonderes Interesse an den neuen Angeboten des SMART-Wohnungsbauprogramms**

äußern junge Wohnungssuchende der *Milieus der Mitte* sowie der *Hedonisten*. Unterschiedliche Meinungen gibt es zu einigen Gemeinschaftsangeboten. Angebote in den Randbezirken erscheinen den Jugendlichen weniger attraktiv, es sei denn, sie haben bereits eine Familie mit Kind/ern gegründet. Als nicht passfähig für mobile jugendliche Lebensstile wird die Übernahme des Vergabekriteriums: *Zwei-Jahres Hauptwohnsitz an einer Wiener Adresse* für die *SMART-Wohnungen* gewertet. Da sich junge Wohnungssuchende vorrangig über das Internet über Wiener Wohnungsangebote, ob privat oder gefördert, informieren, wünschen sie sich Informationsplattformen zum *SMART-Wohnungsbauprogramm Wien*, die ihren Netzgewohnheiten und Wohnungssuchpraktiken entsprechen.

➤ **Vorschläge für Schwerpunktsetzungen und Maßnahmen**

Aus den flexiblen und mobilen Lebensstilen der Wiener Jugendmilieus und den daraus folgenden urbanen Wohnwünschen lassen sich folgende Schlussfolgerungen ableiten:

✓ **Angebotsoptimierung:**

Das *SMART Wohnungsbauprogramm Wien* sollte langfristig fortgeführt und gemäß der Besonderheit jugendlicher Lebensstile und der Wohnwünsche junger Erwachsener nach einem jugendgemäßen Preis-Leistungs-Verhältnis weiterentwickelt werden. Dazu könnte eine *Zufriedenheitserhebung* bei den ersten *SMART-BewohnerInnen* durchgeführt werden, die auch die Bewertung von Gemeinschaftsangeboten des Umfeldes und der Mobilitätsangebote

einschließt. So könnten gegebenenfalls Mittel für einige Angebote eingespart sowie zusätzlich gewünschte Jugendangebote forciert werden.

✓ **Experimentelle Projekte für jugendliche Teilgruppen:**

Die bereits geplanten *SMART-Wohnbauprojekte* sollten durch experimentelle Pilotprojekte ergänzt werden, die sowohl die Differenzierung der Wohnwünsche unterschiedlicher Jugendmilieus berücksichtigen als auch die große Flexibilität von jugendlicher Lebensstile aufgreifen. Zum Beispiel könnten Projekte mit *befristeten SMART-Wohnungen* in besonders attraktiven Stadtlagen oder in Baulücken angeboten werden oder altersgebundene Atelierwohnungen für 18- bis 30-jährige Kunstschaffende oder (befristete) Wohnungen für Lebensstilprojekte, etwa in Sachen Mobilität oder Mehrgenerationenwohnen. Ebenso gibt es den Wunsch nach geförderten Wohngemeinschaften, ebenfalls befristet. Zielgruppengerechte Vorschläge könnten mittels einer gezielten *Fokusgruppendifkussion* mit jungen Wohnungssuchenden der besonders interessierten Milieus erarbeitet werden.

✓ **Jugendgerechte Vergabekriterien:**

Die Vergabekriterien für *SMART-Wohnungen* sollten überprüft und gemäß der flexiblen Lebensstile der Jugendlichen zumindest für Teilangebote flexibilisiert werden. Dazu könnte die Zweijahres-Hauptwohnungs-Frist speziell für befristete *SMART-Wohnungs-Projekte* in zentralen Lagen aufgehoben und die Akzeptanz bei den BewohnerInnen erhoben werden.

✓ **Kooperative Lösung zwischen Bundesländern für ausbildungsmobile Jugendliche**

Gemäß der großen Zahl an Jugendlichen, die für Ausbildung oder Partnerschaft nach Wien ziehen, sollte eine vertragliche Lösung zwischen den Bundesländern zugunsten des geförderten und befristeten Wohnbaus für diese Jugendgruppe ausgehandelt werden. Eine jugendgemäße Unterbringung fördert die Ausbildungserfolge und kommt allen Bundesländern zugute, in denen die erfolgreichen AbsolventInnen dann Arbeit suchen. Eine länderübergreifende Initiative ist daher anzustreben.

✓ **Jugendgemäße Informationskampagne zu *SMART-Wohnungen*:**

Als Schlussfolgerung aus der Informationslücke bei jungen Wohnungssuchenden aller Milieus erscheint eine Informationskampagne zum *SMART-Wohnungsbauprogramm* auf Kanälen, die durch Jugendliche routinemäßig genutzt werden, beispielsweise auf Facebook oder durch die Entwicklung einer *SMART-Wohnungs-APP* als sinnvoll.



- ✓ **Gesetzliche Regelung zur Mietpreisbegrenzung für private Mietwohnungen:**  
Es ist im Interesse junger Wohnungssuchender, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis privater Wohnungen zum einen gesetzlich stärker reguliert wird und dass zum anderen die Einhaltung der gesetzlich vorgesehenen Abschläge für befristete Wohnungen institutionell überprüft wird. Ein Teil junger Wohnungssuchender kann zwar mit befristeten Mietverträgen leben, aber nicht damit, dass Neuvermietungen zu Mieterhöhungen genutzt werden.