

**Projektbericht**  
**Research Report**

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

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



INSTITUT FÜR HÖHERE STUDIEN  
INSTITUTE FOR ADVANCED STUDIES  
Vienna



**Projektbericht**  
**Research Report**

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

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

Endbericht

Im Auftrag des Magistrats Wien  
Geschäftsgruppe Wohnen,  
Wohnbau und Stadterneuerung

**September 2015**

**Institut für Höhere Studien (IHS), Wien**  
**Institute for Advanced Studies, Vienna**

**Kontakt:**

Univ.Doz.<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Dipl.Soz.<sup>in</sup> Beate Littig

☎: +43/1/599 91-215

E-Mail: littig@ihs.ac.at

Dr.<sup>in</sup> Astrid Segert

☎: +43/1/599 91-213

E-Mail: segert@ihs.ac.at

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Hauptergebnisse der Studie</b>	<b>7</b>
<b>2. Ausgangspunkt der Studie</b>	<b>13</b>
<b>3. Forschungsansatz</b>	<b>16</b>
<b>4. Forschungsziele und Forschungsfragen</b>	<b>22</b>
<b>5. Methoden</b>	<b>25</b>
<b>6. Wohnungssuche und Wohnungspassagen junger WienerInnen</b>	<b>27</b>
6.1. Wohnungssuchmuster junger WienerInnen.....	27
6.2. Wohnungspassagen junger WienerInnen.....	33
<b>7. Wohnwünsche junger WienerInnen</b>	<b>35</b>
7.1. Wohnerfahrungen im Elternhaus .....	35
7.2. Milieuübergreifender Wohnwunsch: Leistbare Erstwohnung.....	37
7.3. Milieuübergreifender Wohnwunsch: Jugendlicher Freiraum in urbaner Lage.....	41
7.4. Milieuspezifische Wohnwünsche junger WienerInnen.....	49
<b>8. Informationsstand und Image des geförderten Wiener Wohnbaus</b>	<b>57</b>
8.1. Geförderten Wiener Wohnbau – Image unter jungen Wohnungssuchenden .....	57
8.2. SMART-Wohnungen – Image unter jungen Wohnungssuchenden .....	59
<b>9. Schlussfolgerungen</b>	<b>63</b>
<b>10. Literatur</b>	<b>70</b>
<b>11. Anlagen</b>	<b>74</b>
10.1 Zusammensetzung des Samples.....	74
10.2 Gesprächsleitfaden .....	81
10.3 Aussagen zum Wohngefühl in Wiener Jugendmilieus .....	84

## Abbildungen und Tabellen

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose Wien (Quelle MA 23).....	13
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2014-2014 , Quelle MA 23 .....	14
Abbildung 3: Wiener Jugendmilieus im Modell der Sinus-Jugendmilieus 14- bis 29-Jährige	19
Abbildung 4: Fokusgruppen im Raum der österreichischen Sinus-Jugendmilieus .....	25
Abbildung 5: Erster Job – erste eigene Wohnung.....	31
Abbildung 6: Zukunftsfähige Wohnung für Single, Paar oder Familie.....	31
Abbildung 7: Schnelle Lösung für Zuziehende, bei Trennung, erstem Kind .....	31
Abbildung 8: Übergangslösung Wohngemeinschaft .....	31
Abbildung 9: Jugendlicher Kreativraum.....	31
Abbildung 10: Modell multipler jugendlicher Wohnungspassagen .....	34
Abbildung 11: Wohnbezirke der Erstwohnungssuche Junger WienerInnen .....	47
Abbildung 12: Milieuübergreifender Wohnwunsch junger WienerInnen .....	48
Abbildung 13: Modell milieuspezifischer Wohnwünsche im Raum der Sinus-Jugendmilieus	49
Abbildung 14: Zusammensetzung des Samples nach Jugendmilieus.....	77
Abbildung 15: Zusammensetzung des Samples nach Altersgruppen.....	77
Abbildung 16: Zusammensetzung des Samples nach Geschlecht .....	78
Abbildung 17: Zusammensetzung des Samples nach Familienstand .....	78
Abbildung 18: Zusammensetzung des Samples nach höchstem Bildungsabschluss .....	79
Abbildung 19: Zusammensetzung des Samples nach Beschäftigungsstatus.....	79
Abbildung 20: Zusammensetzung des Samples nach Staatsbürgerschaft.....	80
Abbildung 21: Zusammensetzung nach Alt-WienerInnen und ZuwanderInnen .....	80
Tabelle 1: 18- bis 35-Jährige WienerInnen nach Jugendmilieus [Stichtag 1.1.2014] .....	20
Tabelle 2: Leistbarkeit von Erstwohnungen in den Sinus-Jugendmilieus .....	40
Tabelle 3: Das SMART-Wohnungsbauprogramm aus Sicht der Wiener Jugendmilieus.....	62
Tabelle 4: Zusammensetzung des Samples, N=55).....	74

## 1. Hauptergebnisse der Studie

### **Wohnwünsche junger Erwachsener im Wandel und zunehmend vielfältiger**

Die Wohnungswünsche junger WienerInnen befinden sich aufgrund der sich verändernden jugendlichen Lebensstile in einem historischen Wandel und sie differenzieren sich innerhalb dieser Altersgruppe 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. Jugend gilt ihnen vielmehr 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 vielfältige Daseinsaufgaben parallel zu bewältigen und die individuell jeweils passenden Umgangsformen zu finden und auszugestalten. Das betrifft Bildung und Ausbildung, den Berufseintritt, die Paar- bzw. Familienbildung. Die Ablösung aus der elterlichen Wohnung und die Passage in eine eigene Wohnung gehören zu diesen jugendlichen Lebensaufgaben, die einem sozialen Wandel unterzogen sind.

### **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. Junge WienerInnen wünschen sich demgemäß Wohnungen mit jugendgemäßem Preis-Leistungs-Verhältnis, das heißt, sie suchen nach leistbaren innerstädtischen Wohnungen. Mit anderen Worten, junge WienerInnen aller Milieus wünschen sich: *Leistbare Wohnungen in einem lebendigen Haus in einer lebendigen Stadt mit Weltzugang in Echtzeit* (siehe Abbildung 12).

### **Modell multipler jugendlicher Wohnpassagen**

Auch die Wohnpassagen von der elterlichen Wohnung in die eigene Wohnung sind einem starken Wandel unterzogen. Die Wohnungspassage von der elterlichen Wohnung in eine eigene Wohnung ist traditionell 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 Überganslösungen aufgelöst wird. Dies wird in der gegenständlichen Studie durch ein *Modell Multipler Wohnungspassagen* dargestellt (siehe Abbildung 10). 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 (siehe Abbildung 13):

#### **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 in den *Jugendmilieus der Mitte*. 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 mit 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. Dies gilt in besonderem Maße für Jugendliche, die sich noch in Ausbildung befinden. 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 dieses 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 des Milieus der *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 im Netz unterwegs und auch räumlich sind sie im Rahmen ihrer Ausbildung oder zu Freunden in Wien, aber auch in anderen europäischen Großstädten 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. *Digitale Individualisten* 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 würden. 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 soeben 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 zumindest 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 in ihrem Leben. So wie junge Erwachsene der *Milieus der Mitte* suchen sie daher Wohnungen, die Raum für flexibles Arbeiten zu Hause bieten.

### **Quantitative 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 präferiert, das 33% der untersuchten Altersgruppe umfasst, aber auch die anderen Wohnwünsche: *Elementare Standardwohnung* (25%), *Effiziente Wohnung* (23%) und *Schöne Wohnung* (19%) sind in der Altersgruppe annähernd gleichverteilt (siehe Abbildung 13). 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 überteuerte 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 junge Wohnungssuchende. 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 oder gesundheitlichen Anforderungen.

### **SMART-Wohnungsbauprogramm Wien kaum bekannt, aber mit Interesse begegnet**

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 die Wiener Wohnungsangebote, ob privat oder gefördert, informieren, wünschen sie sich Informationsplattformen zum *SMART-Wohnungsbauprogramm Wien*, die unmittelbar an ihren Netzgewohnheiten und Wohnungssuchpraktiken ansetzen.

### **Vorschläge für Schwerpunktsetzungen und Maßnahmen**

Aus den flexiblen und mobilen Lebensstilen in den Wiener Jugendmilieus und den daraus entstehenden 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* genutzt 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 benutzt werden, beispielsweise auf Facebook oder durch die Entwicklung einer *SMART-Wohnungs-APP* als sinnvoll.

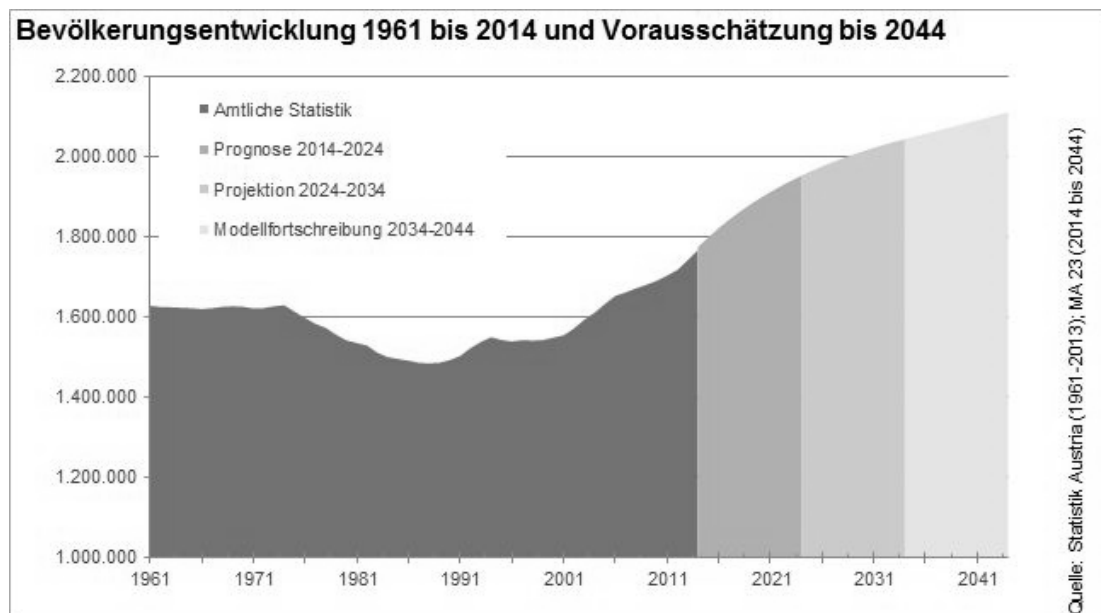
**Gesetzliche Regelung zur Mietpreisbegrenzung für private Mietwohnungen:**

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.

## 2. Ausgangspunkt der Studie

Wien ist eine wachsende Stadt (siehe Abbildung 1). Die Bevölkerungsprognose prognostiziert ein Bevölkerungswachstum bis 2020 auf mehr als 1,85 Mio. EinwohnerInnen. Für 2031 wird erwartet, dass die Zwei-Millionen-Grenze überschritten wird (Wien MA 23, 2013, 98; vgl. auch MA 23 2014, ÖROK 2014). Aufgrund von Zuwanderung und einem anhaltenden Geburtenüberschuss wird Wiens Bevölkerung jünger und mittelfristig zum jüngsten Bundesland Österreichs. Aus dieser demografischen Entwicklung entstehen hohe Anforderungen an einen bedürfnisgerechten Wohnungsbau für alle Altersgruppen.

**Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung und Prognose Wien (Quelle MA 23)**

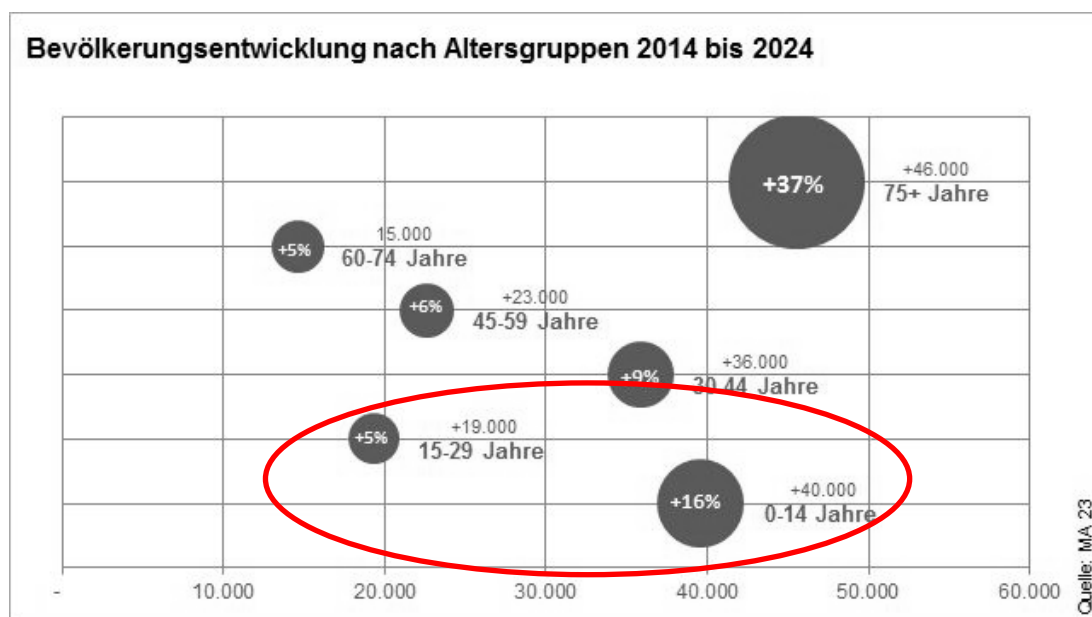


Wien hat im Wohnbau in den vergangenen Jahren vielfältige Initiativen entwickelt und die Wohnbauforschung profiliert. Im Fokus der Analysen und Aktivitäten des Wiener Magistrats stand dabei zunächst die größte und am raschesten wachsende Altersgruppe: Die Älteren (siehe Abbildung 2). Hier hat Wien wichtiges Wissen generiert und innovative Projekte insbesondere im Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens und des betreuten Wohnens entwickelt (Wiener Wohnbauforschung, Wohnen für Fortgeschrittene, gemeinsam bauen wohnen, Angelmaier 2009, Temel et al. 2009, Verwiebe et al. 2014 u.a.m.)

Junge Erwachsene standen bisher weniger im Zentrum der Aufmerksamkeit. Das lässt sich zum einen daraus erklären, dass diese Altersgruppe im Verhältnis zu älteren Altersgruppen vergleichsweise kleiner ist. Zum anderen galt es, akute Probleme der Wohnsituation von älteren WienerInnen zu lösen. Junge Wohnungssuchende rücken nunmehr verstärkt in den Fokus der Wiener Wohnungspolitik und der damit verbundenen Wohnbauforschung. Eine der Ursachen ist im erwartbaren Wachstum dieser Altersgruppe zu suchen. Sie wird in den

kommenden 10 Jahren um bis zu 19.000 Personen anwachsen (siehe Abbildung 2) Damit wächst auch die Gruppe potenzieller Erstwohnungssuchender. Dieser Zuwachs wird sich in den darauf folgenden 10 Jahren voraussichtlich noch einmal verdoppeln. Hinzu kommt jener Teil der 30- bis 44-Jährigen, die in den ersten 5 Jahren ihres dritten Lebensjahrzehnts aufgrund verlängerter Ausbildung, verzögerter Erwerbsarbeit oder persönlicher Probleme in einer nicht-adäquaten Übergangswohnung oder vereinzelt noch bei ihren Eltern leben.

**Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2014-2014 , Quelle MA 23**



Zusätzlich zu diesen quantitativen Herausforderungen gibt es eine bedeutsame qualitative Herausforderung an den zielgruppengerechten Wohnbau für junge WienerInnen. Für Wiens wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung ist es bereits heute von außerordentlicher Bedeutung, möglichst viele junge WienerInnen durch attraktive jugendgerechte Wohnungsangebote und ein smartes Stadtumfeld an Wien zu binden. Wer keine passende Wohnung findet, wandert leicht ab. Das gilt vor allem für gut (aus)gebildete und flexible junge Leute. Dieses Problem wird an Bedeutung zunehmen, da der Wettbewerb um die kreativen Jungen heute nicht mehr nur zwischen den österreichischen Regionen ausgetragen wird, sondern zunehmend zwischen den europäischen Großstädten. Die internationale Konkurrenz wächst auch auf diesem Gebiet. Wiens Herausforderung besteht also darin, nachwachsenden Generationen ein attraktives Wohnen zu ermöglichen. Wien hat ein hohes Interesse, den Zugang zu Wohnraum für junge Erwachsene zu verbessern.

Für junge Erwachsene haben die Ablösung vom Elternhaus und die Übersiedelung in eine eigene Wohnung einen hohen Stellenwert (vgl. AK Wien 2015, Hurrelmann 2008, [Marbach 2001](#), Mayer 2002, [GfK 2007](#)). Eine bedürfnisgerechte Wohnung und ein passendes Wohnumfeld sind für junge WienerInnen ebenso wichtig wie eine gute Arbeit und ein

attraktives städtisches Leben. Allerdings belegen Untersuchungen, dass gerade junge Wohnungssuchende große Probleme haben, eine passende leistbare Wohnung zu finden (AK 2014). 60% der 2013 befragten jungen Wohnungssuchenden gaben an, Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche zu haben. Als Hauptprobleme wurden hohe Mietpreise, Maklerkosten und Einmalzahlungen, befristete Mietverträge sowie der Nachweis eines gesicherten Berufs- und Einkommensstatus benannt. (Ifes 2013, 13). Bedeutsam ist, dass der Problemdruck aus der Perspektive der Jugendlichen in den vergangenen Jahren zugenommen hat. So stieg der Anteil derjenigen, die Probleme bei der Wohnungssuche aufzeigen, zwischen 2009 und 2013 von 50% auf 71%. Aufgrund der hohen Mieten muss eine Mehrheit junger WienerInnen (65%) ein Drittel und mehr ihrer Einkommen für die Wohnung aufbringen.

Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche sind kein spezielles Wiener Phänomen. Auf Probleme österreichischer Jugendlicher wird auch im *Jugendmonitor, Welle 6* hingewiesen (Bmwfj 2012). Darin wird belegt, dass 21% der österreichischen Jugendlichen nach eigener Einschätzung ihr Geld *hauptsächlich für Unterkunft* ausgeben. Damit liegen die Wohnkosten zwar nach Kleidung (33%), Essen/Lebensmittel (30%), Ausgehen (22%) auf Rang 4 der Lebenshaltungskosten. Aber gleichzeitig geben 28% der Jugendlichen an, dass sie mit ihrem Geld *nicht gut auskommen und hin und wieder mehr Geld ausgeben, als sie haben*. 4% *kommen schlecht aus und geben regelmäßig mehr Geld aus, als sie haben* (Bmwfj 2012, 29). In diesem Zusammenhang wird mit Bezug auf Schoibl (1998) auf ein erhöhtes Verschuldungsrisiko dieser Altersgruppe bei Haushaltsgründung, Wohnungsanmietung und –einrichtung hingewiesen (Bmwfj 2011, 49). Weiters wird betont, dass Jugendliche eine eigene Wohnung häufig nur durch Fremdfinanzierung realisieren können. (siehe Bmwfj 2014).

Als wichtige Ursache für Probleme junger Wohnungssuchender wird zum einen die mangelnde Regulierung des privaten Wohnungsmarktes benannt, die übersteuerte Mieten und Zusatzkosten für Makler, Kautionen und Ablösen zur Folge hat. So verweist Heeg (2013) darauf, dass Wohnungen verstärkt zu Renditeobjekten werden und dadurch übersteuert angeboten werden. Auch Rosifka (2014) kritisiert steigende Mieten insbesondere im Altbau. Als eine weitere Ursache für Wohnungsprobleme junger Leute wird der Rückgang des geförderten Wohnungsbaus benannt. Dies hatte in Wien wiederum einen deutlichen Rückgang bezogener geförderter Wohnungen von 64% in 2009 auf 52% 2012/13 zur Folge (IFES 2014, 13). Insbesondere durch den jahrelang fehlenden Gemeindewohnungsneubau ist eine große Lücke zwischen leistbaren Kleinwohnungen und Wohnungswünschen junger WienerInnen entstanden, die dringend geschlossen werden muss.

Diese Problemsituation wird gegenwärtig mit dem Thema *Leistbares Wohnen* für Jugendliche aufgegriffen (vgl. Ifes 2010, 2014, Roth 2014, Prenner 2011). Hier wird auf die Notwendigkeit verwiesen, den geförderten Wohnungsbau nicht nur wiederzubeleben,

sondern zukunftsorientiert auf die sich verändernden Bedürfnisse junger Wohnungssuchender abzustimmen. Das *SMART-Wohnungsbauprogramm Wien* wird daher darauf gerichtet, nicht nur Wohnprobleme junger Erwachsener zu berücksichtigen, sondern auf *Trends und Bedürfnisse junger WienerInnen* einzugehen (MA 50 a und b). Um dieser anspruchsvollen Aufgabe gerecht zu werden, ist es notwendig *Trends und Bedürfnisse* junger Wohnungssuchender genauer zu erforschen und dabei zunehmend deren soziokulturell bedingte Binnendifferenzierungen zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass die Frage, wie junge WienerInnen heute und in Zukunft wohnen wollen, nicht mehr mit einem einzigen Trend zu beantworten ist.

Soziologische Forschungen der vergangenen drei Jahrzehnte haben Veränderungen von Wertewelten und Lebensstilen im Allgemeinen und von Jugendlichen im Besonderen erforscht und dargestellt (Beck 1983, Schulze 1992, Spellerberg 1996, Klages 2002, Menzl 2007, Albert et al. 2010). Junge Leute von heute unterscheiden sich aufgrund des raschen gesellschaftlichen Wandels und der Individualisierungstendenzen in modernen Gesellschaften sehr viel mehr in ihren Wohnformen und Wohnwünschen, als dies für Gleichaltrige vor 20 oder gar vor 40 Jahren der Fall war. Sie entwickeln neue und stärker differenzierte Lebenskonzepte als frühere Generationen (vgl. Hradil/Schiener 2001, ÖIJ et al. 2001, Langness et al. 2006, Bmwfj. 2014, Großegger 2014). Vor diesem Hintergrund entwickeln sie auch neue und stärker differenzierte Wohnwünsche, denen die gegenständliche Studie nachgeht. Anhand der daraus gewonnenen Erkenntnisse lassen sich bestehende Wohnbau-Programme profilieren sowie neue Angebote entwickeln.

### 3. Forschungsansatz

Die gegenständliche Studie basiert auf zwei namhaften theoretischen Ansätzen, dem Generationenansatz und dem Milieuansatz.

*Zum einen* fußt die Studie auf dem *Generationenansatz*, wie er von Mannheim begründet und in der Jugendforschung in der empirischen Analyse einer Vielfalt von Lebenspraktiken und Lebenswünschen Jugendlicher etabliert wurde (vgl. Mannheim 1964, Hurrelmann 2002, Albert et al. 2010). Mannheim hat den historischen Charakter von Generationen begründet, indem er verdeutlichte, dass Generationen durch gemeinsame Schlüsselerlebnisse und Erfahrungen charakterisiert sind (vgl. Mathes 1985). So wachsen Jugendliche einer Generation in einer ganz bestimmten historischen Situation auf, verbinden sich in einem gemeinsamen Zusammenhang, indem sie an den geistigen Strömungen ihrer Zeit teilhaben und bilden dabei eine Identität aus. Abgeleitet davon bedeutet dies für die heutigen Jugendlichen, dass sie nicht aufgrund ihres biologischen Alters eine Gruppe bilden, sondern aufgrund ihrer gemeinsamen Zeiterfahrungen und ihrer darauf reagierenden Alltagspraktiken und Wertewelten.



Ausgehend von Mannheims Generationenbegriff wird *Jugend* nicht einfach als biologisch bestimmte Altersgruppe definiert, sondern als soziale Gruppe konzeptualisiert, die durch besondere Erfahrungen, ihr Handeln und ihre kollektiven Identitäten bestimmt ist (Albert et al. 2010). Jugenderfahrungen und Jugendwelten sind wie die Gesellschaft insgesamt einen Wandel unterworfen, dessen Tempo zunimmt. Die Erfahrungen, Wertewelten und Alltagspraktiken heutiger Jugendlicher unterscheiden sich so nicht nur von Älteren, sondern auch von deren Jugenderfahrungen, Werten und Alltagspraktiken als sie jung waren. Es gibt keine historisch unveränderliche *Jugend* und auch keine zeitlosen jugendlichen *Wohnwünsche*, die über Jahrzehnte gleich bleiben. Sie bedürfen daher immer wieder der empirischen Analyse und können nicht aus der Vergangenheit in die Gegenwart und von dieser nicht in die Zukunft neuer Generationen fortgeschrieben und prognostiziert werden.

Die Lebenserfahrungen, -vorstellungen und Lebensstile von Jugendlichen haben sich in den vergangenen drei Jahrzehnten stark gewandelt. Die Jugendphase wurde nicht nur zeitlich in das dritte Lebensjahrzehnt verlängert. Die Statusübergänge von der elterlichen Abhängigkeit und Fürsorge in die soziale und ökonomische Abhängigkeit verlaufen fließend und mit unterschiedlichem Tempo (vgl. Schäfers/Scherr 2005, Abels 2008). Dabei überlagern sich verschiedene biografische Aspekte, es kommt zu Ungleichzeitigkeiten von Lebensaufgaben, wie Bildung, Ausbildung, Partnersuche, ökonomische Selbständigkeit, Familienbildung sowie zu Übergangslösungen in dem einen oder anderen Lebensbereich. Das Ende der Jugendphase wird heute kaum mehr einheitlich und eindeutig durch *Heirat* oder Beginn eines *Normalarbeitsverhältnis* beendet, Statusinkonsistenzen sind eher die Regel (Thomas/Calmbach 2012). Dies hat Einfluss auf die Wohnungssuche und die Wohnungswünsche von jungen Wohnungssuchenden. Insbesondere in der sich weiter verlängernden Ausbildungszeit wohnen Jugendliche aufgrund fehlender oder mangelnder Einkommen länger bei ihren Eltern. Gleichzeitig verändern sich die Vorstellungen über eine eigene Wohnung, die zu jugendlichen Lebensstilen passen soll. Dies gilt es in Analysen jugendlicher Wohnwünsche zu berücksichtigen.

*Zum anderen* fußt die Studie auf dem *Milieuansatz*, wie er durch das *Sinus-Institut Heidelberg* für Deutschland entwickelt und seither für verschiedene europäische Länder, auch für Österreich, bearbeitet wurde (vgl. Sinus Sociovision 2006, Hradil 1992, Vester et al. 2001, Dangschat/Hamedinger 2007). Dieser Ansatz ist sowohl in der akademischen als auch in der angewandten Forschung erprobt. Er hat in den vergangenen drei Jahrzehnten in der soziologischen Forschung, in der Wahlforschung und bei Marktanalysen Anwendung gefunden, um Zielgruppen zu analysieren und adäquat anzusprechen.

Der Milieuansatz geht davon aus, dass in modernen Gesellschaften soziodemografische und ökonomische Faktoren unterschiedliche Alltagspraktiken und Bedürfnisse nicht mehr hinreichend erklären können. Das gilt insbesondere für Wohnerfahrungen und Wohnwünsche. In der Art, wie man wohnt, werden die eigenen Lebenswerte ausgedrückt.

Der Milieuansatz spannt den Sozialraum zwischen sozialer Lage und Wertorientierungen und beschreibt darin Milieus als soziokulturelle Kontexte, die das Alltagshandeln der einzelnen Personen bestimmen und zwischen ihnen eine einfache Kommunikation ermöglichen. Diese Klassifizierung ist somit reicher als die klassische demografische, nimmt deren Kernverortungen aber als Dimension auf. Wie in Abbildung 3 ersichtlich, werden Milieus nicht trennscharf verortet, vielmehr überlappen sich bestimmte Aspekte benachbarter Milieus. Dies bedingt auch, dass sich Personen im Verlaufe ihrer Biografie aus ihrem Herkunftsmilieu in ein angrenzendes (selten in ein fernes) Milieu hineinentwickeln können. Sie verändern ihre Werte, Handlungspräferenzen, Lebenswünsche und Alltagspraktiken. Dies gilt auch für das Wohnen. Das bedeutet, dass junge Erwachsene in Bezug auf ihre Wohnwünsche durch die elterliche Wohnung zwar beeinflusst werden, sich diese Präferenzen aber durch eigene Wohn- und Lebenserfahrungen verändern.

Aus der Milieuperspektive unterscheiden sich die Wohnwünsche junger WienerInnen heute nicht nur nach den ihnen zu Verfügung stehenden finanziellen Mitteln. Sie bringen aus dem soziokulturellen Umfeld ihrer Herkunftsfamilien verschiedenartige Vorstellungen über die ideale Wohnung mit. Sie greifen bei der Wohnungssuche auf sehr unterschiedliche Informationen und soziale Ressourcen zurück. Und nicht zuletzt entwickeln sie ihre Wohnwünsche in der Kommunikation mit ihrer Peergroup, deren Werte und Lebensstil sie teilen. Den soziokulturellen Rahmen für die einzelnen Peergroups bilden unterschiedliche *Milieus*. Für alle Altersgruppen der Wiener Bevölkerung werden für Österreich seit 2011 folgende Milieus beschrieben:<sup>1</sup>

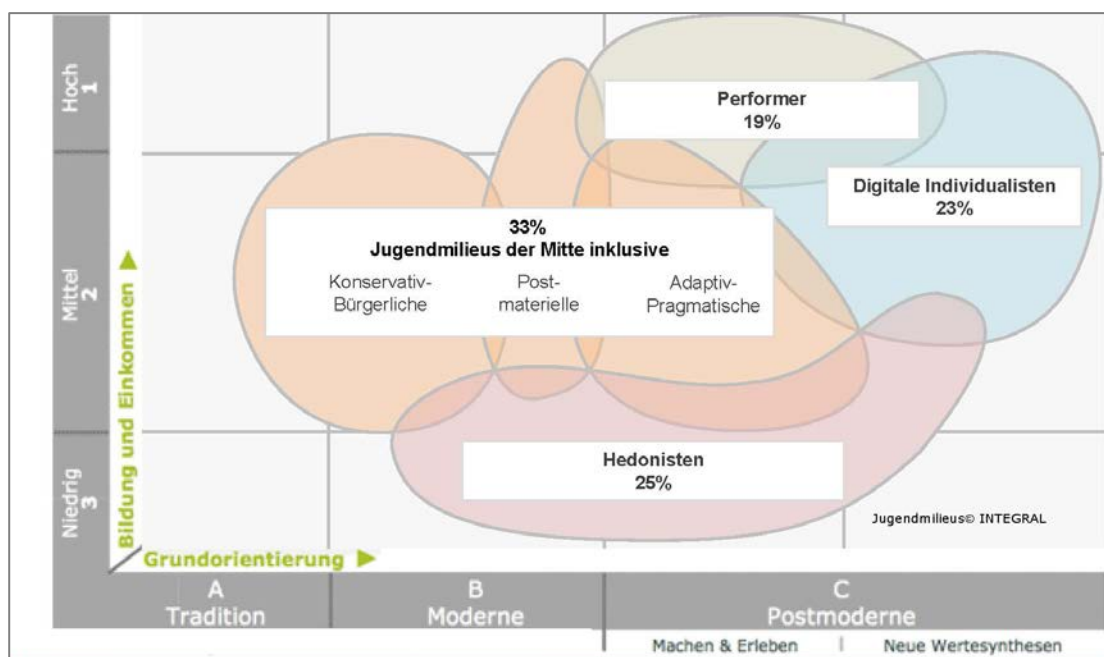
- *Performer*
- *Digitale Individualisten*
- *Adaptive Pragmatische*
- *Hedonisten*
- *Postmaterielle*
- *Bürgerliche Mitte*
- *Konservative*
- *Traditionelle*
- *Etablierte*
- *Konsumorientierte Basis.*

---

<sup>1</sup> Die österreichischen Milieus basieren auf Grundlagenstudien für Deutschland und wurden in aufwändigen qualitativen Großstudien speziell für Österreich konzeptualisiert. Sie werden spätestens nach 10 Jahren auf neue Trends hin analysiert, adaptiert und neu quantifiziert. Die derzeit empirisch angewandte Adaption neuer Wertetrends erfolgte 2011 auf der Basis von N=5.000, wo beispielsweise die Ausdifferenzierung des damaligen experimentellen Jugendmilieus in 2 neue Milieus beschrieben wurde: Die *Digitalen Individualisten*, die ein neues Trendmilieu darstellen und die *Adaptiven Pragmatischen*, die den *Milieus der Mitte* zuzurechnen sind (vgl. Integral 2011).

Jugendliche und junge Erwachsene verteilen sich nicht gleichmäßig auf die für Österreich beschriebenen soziokulturellen Milieus (vgl. Sinus und Integral 2011). Vielmehr finden sie sich überproportional in den sogenannten *Jugendmilieus*. Dazu wurde 2014 auf Basis der langjährigen Forschungen des *Sinus-Institutes Heidelberg* sowie von *Integral Markt- und Meinungsforschung Wien* gemeinsam mit *t-factor Trendagentur* die Sinus-Jugendmilieustudie durchgeführt (Integral/t-factor 2014). Im Ergebnis dieser Untersuchung wurden jene Milieus als Jugendmilieus herausgearbeitet, die die Werte- und Lebenswelten Jugendlicher zwischen 14 und 29 Jahren im Vergleich zu älteren Kohorten prägen. In der *Sinus-Milieu@Jugendstudie 2014* wurde erhoben, dass in Wien die *Jugendmilieus* der *Digitalen Individualisten*, *Performer* und *Hedonisten* (67%) deutlich stärker verbreitet sind, als dies im österreichischen Durchschnitt der Fall ist (56%). In der gegenständlichen Studie werden die Charakteristika der Sinus-Jugendmilieus auf die gesamte Gruppe der 18- bis 35-Jährigen angewendet. Dies ist möglich, da die Basis der von Integral bestimmten Jugendmilieus in der Großstadt Wien besonders nahe an der nachfolgenden Altersgruppe ist. Mit anderen Worten: Großstädtische 30- bis 35-jährige WienerInnen sind in ihren Wertewelten und Lebensstilen so *jung* wie die unter 30-Jährigen.

**Abbildung 3: Wiener Jugendmilieus im Modell der Sinus-Jugendmilieus | 14- bis 29-Jährige, N 1.000**



Berechnet man die in der *Jugendstudie 2014* angegebenen Anteile der Wiener Jugendmilieus auf die absolute Größe der hier untersuchten Gruppe junger WienerInnen zwischen 18 und 35, so ergeben sich bei einer Gesamtheit von fast 475.000 in 2014 folgende Größengruppen für die untersuchten Jugendmilieus (siehe Tabelle 1).

**Tabelle 1: 18- bis 35-Jährige WienerInnen nach Jugendmilieus [Stichtag 1.1.2014]**

18- bis 35-Jährige in den Wiener Jugendmilieus	
<b>Jugendmilieus der Mitte</b>	156633
<b>Hedonisten</b>	118661
<b>Digitale Individualisten</b>	109168
<b>Performer</b>	90183
<b>Gesamt</b>	474645

Inhaltlich lassen sich die untersuchten Jugendmilieus folgendermaßen bestimmen:

### **Jugendmilieus der Mitte**

Die *Jugendmilieus der Mitte* umfassen die *Adaptiv-Pragmatischen*, die *Postmateriellen* und die *Konservativ-Bürgerlichen*. Ihnen allen ist gemeinsam, dass sie nach beruflicher und sozialer Etablierung streben. Sie haben stärker als alle anderen Jugendmilieus einen Familiensinn. Das bedeutet, dass sie früher als Jugendliche anderer Milieus eine eigene Familie gründen oder eine spätere Familiengründung bereits frühzeitig mit Aktivitäten wie Ausbildung und Mobilität mitplanen. Die Familienorientierung der *Jugendmilieus der Mitte* gibt ihren beruflichen und Ausbildungsaktivitäten sozialen Sinn und bindet diese in diesen Rahmen ein. Hinzu kommt bei den *Adaptiv-Pragmatischen*, dass Bildung und Arbeit auf pragmatische Weise mit dem starken Wunsch nach Spaß und Unterhaltung verbunden werden. Bei den *Postmateriellen* verbindet sich berufliches und Bildungsengagement in besonderem Maße mit gesellschaftlichem Verantwortungsbewusstsein und bei den *Konservativ-Bürgerlichen* mit einem modernen Konventionalismus, mit der Wahrung von Werten und Traditionen. Familienorientierung und zukunftsorientierte Lebensstile beeinflussen die Wohnwünsche dieses Milieusegments nach familiengerechten Wohnungen. Die Angebote des geförderten Wohnbaus treffen bei diesen Jugendlichen aufgrund langfristiger Lebensführung auf besondere Beachtung. In den *Jugendmilieus der Mitte* finden sich auch viele gut integrierte junge MigrantInnen der 2. Generation, die sich erfolgreich in die österreichische Gesellschaft integriert haben und für die die oben genannten Merkmale ebenfalls zutreffen.<sup>2</sup> Als Teil der *Jugendmilieus der Mitte* schätzen auch sie die Angebote des geförderten Wohnbaus. Aus der hohen Bedeutung von Ausbildung und Erwerbsarbeit, aus einer langfristigen Lebensplanung und Familienorientierung ergeben sich besondere Anforderungen an die in den *Jugendmilieus der Mitte* gesuchten Wohnungen. In ihnen soll die gesuchte Balance unterschiedlicher Lebensbereiche räumlich gesichert werden.

<sup>2</sup> Für detaillierte Aussagen zu den Wohnwünschen junger Wohnungssuchender mit Migrationshintergrund ist eine eigenständige Studie notwendig.

### **Hedonisten**

Das Jugendmilieu der *Hedonisten* lehnt den Mainstream einer auf langfristige Entwicklung angelegten Leistungsorientierung und entsprechende traditionelle Normen eher ab. Diese Jugendlichen trennen klar zwischen Arbeitsverpflichtungen und Freizeit, auch räumlich. *Hedonisten* leben im Heute und suchen mit den ihnen zur Verfügung stehenden begrenzten Ressourcen nach einer Lebensnische in der Gesellschaft, nicht außerhalb. Sie sind erlebnishungrig, spaß- und konsumorientiert und suchen gleichzeitig nach Gemeinschaftserlebnissen. Aufgrund eines unterdurchschnittlichen Einkommens und ihrer vielfältigen Konsumbedürfnisse erleben sie diverse Einschränkungen ihrer Lebens- und Wohnqualität. Gleichzeitig träumen sie von größeren finanziellen Spielräumen in der Zukunft. Ihr variabler Lebensstil und ihr Wunsch nach Gemeinschaftserlebnissen beeinflussen ihre Wohnwünsche. Ihre begrenzten finanziellen Ressourcen limitieren neben anderen Lebensbereichen auch ihre Wohnmöglichkeiten. Daher sind *Hedonisten* überproportional auf Unterstützung bei der Wohnungssuche angewiesen. Gleichzeitig haben diese Jugendlichen Schwierigkeiten, sich in die langfristigen Prozeduren gesellschaftlicher Institutionen, etwa für die Wohnungssuche, hineinzusetzen. Dadurch laufen Jugendliche dieses Milieus eher als andere Gefahr, ihre Wohnungsprobleme ungeachtet vorhandener Angebote nicht oder nicht zeitgerecht zu lösen. Auch in diesem Jugendmilieu finden sich Wohnungssuchende mit Migrationshintergrund. Sie sehen sich mit größeren Integrationsproblemen als Migrantinnen der Mittelmilieus konfrontiert, die sich auch auf die Wohnungssuche auswirken.<sup>2</sup>

### **Digitale Individualisten**

Das Jugendmilieu der *Digitalen Individualisten* ist über die Grenzen Österreichs räumlich und virtuell mobil. Es ist online und offline gut vernetzt. Technische Neuerungen finden bei diesen Jugendlichen besonderes Interesse und werden rasch in ihren Alltag integriert. Dies zeigt sich auch in einem zeitlich ausgedehnten und vielfältigen Medienkonsum. Die virtuelle und persönliche Kommunikation spielt im Leben dieser jungen Leute zeitlich und räumlich eine große Rolle. Sie suchen damit ständig nach neuen Erfahrungen und Inspiration. Darüber hinaus suchen sie in ihren Freizeitaktivitäten nach Grenzerfahrungen, um die eigenen Fähigkeiten zu erproben und zu erleben. Sie experimentieren mit vielfältigen Lebensstilen, nehmen Anregungen aus den verschiedensten Szenen auf und inszenieren ihr persönliches Umfeld als Ausdruck ihrer ästhetischen Originalität. *Digitale Individualisten* sind auch physisch hochmobil und daher zunehmend im europäischen Ausland unterwegs, sei es bei Freunden oder zur Ausbildung. Diese Erfahrungen bringen sie in Wien in ihre Wohnungssuche ein. Umgekehrt fehlt ihnen wie den *Hedonisten* eine langfristige Planungsorientierung, wie sie für die Nutzung geförderter Wohnungsangebote notwendig ist. Ihre Fähigkeiten, ihr Leben in Echtzeit zu planen, helfen ihnen zwar dabei, rasch im privaten Wohnungssegment Übergangslösungen zu finden, aber weniger bei der Sicherung einer längerfristigen preiswerten Wohnung. Die hohe Flexibilität, ihr Streben nach Selbstverwirklichung, ihre IT-Affinität und die vielfältige Kommunikation haben Auswirkungen auch auf ihre Wohnwünsche und Wohnpraktiken. *Digitale Individualisten* probieren gern

neue Wohnformen aus und setzen Trends für andere Jugendliche. Ihre Ideen können für die Wohnbauförderung genutzt werden.

### **Performer**

Das Jugendmilieu der *Performer* sucht den mehrdimensionalen Erfolg, dies nicht nur im Beruf, sondern auch im Ausleben persönlicher Fähigkeiten, Begabungen und Wünsche sowie in der Qualität ihrer sozialen Beziehungen. Diese jungen Leute leben nach dem Bild effizienzorientierter MacherInnen. Sie streben nach ungehinderter Entfaltung ihrer Persönlichkeit durch effizientes Selbstmanagement in allen Lebensbereichen. Sie kommen in der Regel aus Elternhäusern mit mindestens durchschnittlichem Einkommen und Bildungsniveau. Aufgrund ihrer guten Ressourcenausstattung und ihrer starken Leistungsorientierung sehen sie besonders optimistisch in die Zukunft, auch wenn sie sich noch in der Ausbildung befinden und selbst noch nicht über ein eigenes Einkommen und eine Wohnung verfügen. Ihre hohen Ansprüche an sich, ihr beruflicher Erfolg und ihre Umgebung, beeinflussen ihre Wohnwünsche und Wohnstiele. Daher leben *Performer* während ihrer akademischen Ausbildung gern noch im Elternhaus, das ihnen einen guten Wohnkomfort bietet, den sie sich mit ihren eigenen Mitteln noch nicht leisten können. Wenn sie die elterliche Wohnung verlassen, suchen sie zwar vorrangig aber nicht ausschließlich am privaten Markt. Als bezahlbare Übergangslösungen mit Wohn- und Kommunikationswert wird in der Ausbildungszeit der Suche nach einer Wohngemeinschaft verstärkte Aufmerksamkeit gewidmet.

## **4. Forschungsziele und Forschungsfragen**

### **Forschungsziele**

Die Studie verfolgt zwei Ziele. Im Zentrum steht die qualitative Analyse zu aktuellen Wohnwünschen junger Wohnungssuchender in Wien sowie zum Informationsstand und Image des sozialen Wohnbaus Wien im Allgemeinen und des neuen *SMART-Wohnungsbauprogramms Wien* im Besonderen. In der empirischen Untersuchung wird der Binnendifferenzierung der Wohnwünsche und Bewertung des Wohnbaus in den Wiener *Jugendmilieus* besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Die Differenzierung erfolgt zwischen den drei polarisierenden Einzelmilieus (*Performer, Digitale Individualisten, Hedonisten*) sowie dem Milieusegment der *Jugendmilieus der Mitte*, das die nahe beieinanderliegenden Milieus: *Adaptiv-Pragmatische, Postmaterielle* und *Konservativ-Bürgerliche* zusammenfasst. Zudem wird, ausgehend von der Verteilung junger WienerInnen auf die *Sinus-Jugendmilieus*, eine quantitative Verteilung der im qualitativen Teil beschriebenen Wohnwünsche dargestellt.

### **Zielgruppe**

Gegenstand der Studie sind *Junge Wiener Wohnungssuchende*. *Junge WienerInnen* umfassen hier *Jugendliche bzw. junge Erwachsene* im Alter von 18 bis 35 Jahren. Für die

Untersuchung entscheidend ist nicht die trennscharfe Abgrenzung der Altersgruppe, entscheidend ist die biografische Lebenssituation, die die Wohnungssuche der Jugendlichen bestimmt. In der Studie werden die Begriffe *junge WienerInnen*, *junge Erwachsene*, *Jugendliche* und *junge Wohnungssuchende* in diesem Sinne parallel verwendet.<sup>3</sup> Die hier fokussierte biographische Phase verlängert sich seit einigen Jahren durch diverse Faktoren im Lebensverlauf bis in das dritte Lebensjahrzehnt. Gleichzeitig verliert das Muster der *frühen Nestflüchter*, die die elterliche Wohnung vor dem 18. Lebensjahr verlassen, an Bedeutung. Dies wurde bei der Definition der Zielgruppe berücksichtigt, sie ist als soziale und nicht als rein demografische Gruppe definiert. So wie sie sich biografisch ins dritte Lebensjahrzehnt öffnet, so ist sie auch am Beginn des Erwachsenenalters tendenziell offen. So können beispielsweise Lehrlinge unter 18 Jahren unter dieser Gruppe subsumiert werden, aber nur dann, wenn sie bereits einen selbständigen Wohn- und Lebensmittelpunkt aufbauen.<sup>4</sup> Konstituierend für die Zielgruppe ist also nicht das konkrete Alter, sondern das Streben nach selbständiger Lebensgestaltung, was eigene Wohnungssuchefahrungen im Zeitraum der vergangenen zwei Jahre einschließt. Im Einzelnen sind in die Zielgruppe eingeschlossen: Junge Erwachsene, die entweder Raum für ein Single-Leben oder für die Paarbildung suchen, Arbeitssuchende, Auszubildende und StudentInnen, die aus anderen Bundesländern oder dem Ausland zuwandern sowie junge Paare und FamiliengründerInnen. Inkludiert sind junge Frauen und Burschen, Alleinstehende und Verpartnerte, ohne Kinder, mit Kinderwunsch und mit Kleinkind/ern.

Nicht inkludiert in die Zielgruppe sind junge Erwachsene, die noch keine Wohnungssuchefahrungen haben, da diese häufig nur vage Phantasien von möglichen Wohnungen haben. Solche *Wohnträume* sind eher *Wohnvorstellungen im Konjunktiv*. Sie werden durch die eigene Wohnungserstsuche auf ihren harten Kern hin geprüft. In der Phase der eigenen ersten Wohnungssuche schälen sich jene Elemente der Jugendwohnträume als charakteristische *Wohnwünsche* heraus, die für den Übergang ins Erwachsenenalter, also für ein selbständiges erfülltes Leben sowie für gelebte Partnerschaften und Familienbildung tatsächlich als bedeutsam bewertet werden. Die Zielgruppe wird nach den *Sinus-Jugendmilieus* differenziert (siehe oben.)

### **Wohnwünsche junger Wohnungssuchender**

Im Zentrum der Studie stehen die *Wohnwünsche junger Wohnungssuchender*. Als *Wohnwünsche* werden die individuellen Vorstellungen über die gesuchte Wohnung verstanden, die den eigenen Lebenswerten und Alltagspraktiken entsprechen. In die Analyse sind neben den Dimensionen Wohnungsgröße, Wohnungszuschnitt und -ausstattung, Kosten und Eigentumsform, auch die Gestaltung des Hauses und des unmittelbaren Wohnumfeldes sowie die Anbindung an den Stadtraum einbezogen. *Wohnwünsche* bilden

---

<sup>3</sup> Wenn in der gegenständlichen Studie von *Jugendlichen* gesprochen wird, ist damit also nicht die in Statistiken gemeinhin anzutreffende Altersgruppe der 15- bis 25-Jährigen gemeint, sondern die hier definierte Gruppe junger Wohnungssuchender.

<sup>4</sup> In die durchgeführten Fokusgruppen und Interviews sind Lehrlinge unter 18 Jahren jedoch nicht involviert.

ein Spannungsfeld zwischen idealen Vorstellungen und realen Angeboten sowie eigenen Möglichkeiten ab. Sie sind zwar zunächst relativ vage, werden aber durch die Erfahrungen der Jugendlichen und den Informationsgewinn im Verlauf ihrer Wohnungssuche schrittweise konkretisiert und teilweise auch relativiert. Jugendliche Wohnwünsche sind daher nicht statisch. Sie verändern sich in Abhängigkeit von den jeweils zugänglichen Ressourcen, den Lebensumständen und Wohnsucherfahrungen sowie von aktuellen Wohnungsangeboten.

In der Studie werden die *Wohnwünsche junger Wohnungssuchender* fokussiert und nicht die *Wohnzufriedenheit* in vorhandenen Wohnungen, wie in anderen Studien (vgl. SORA 2005). Das hat zur Folge, dass aus der Forschungsperspektive der gegenständlichen Studie die qualitative *Vielfalt* jugendlicher Wohnwünsche zutage tritt, während die Kategorie der *Wohnzufriedenheit* sich zwischen einem positiven Zufriedenheitspol (wohnen) und einem negativen Pol (ausziehen, Auszugsgedanken, ausziehen) bewegt. Positive Wohnwünsche hingegen unterscheiden sich ihren Inhalten nach qualitativ auf vielgestaltige Weise, die entlang mehrerer Dimensionen typisiert werden können. Diese Dimensionen sind empirisch in Abhängigkeit von den individuellen Vorlieben und der Milieuzugehörigkeit zu bestimmen.

### **Forschungsfragen**

1. Wohnerfahrungen junger WienerInnen verschiedener Jugendmilieus
  - Wie haben die jungen Wohnungssuchenden bisher gewohnt (z.B. Eltern/WG u.a.)?
  - Aufgrund welcher Anlässe/Probleme wurde/wird eine Wohnung gesucht (z.B. erster Job/Paarbildung/Trennung/Familienbildung u.a.)?
  - Wie dringlich ist ihre Wohnungssuche (z.B. aufgrund von Zuzug/Schwangerschaft)?
  - Welche Erfahrungen machen sie bei der Wohnungssuche/haben sie gemacht?
2. Wohnwünsche junger WienerInnen verschiedener Jugendmilieus
  - Welche Vorstellungen haben junge Wohnungssuchende verschiedener Jugendmilieus aus den Elternwohnungen mitgenommen?
  - Welche Rolle spielt die Wohnung für junge Wohnungssuchende, um sich selbst und ihren sozialen Status auszudrücken?
  - Welche Wohnungsart wird gewünscht (z.B. Singlewohnung/WG/Familienwohnung)?
  - Welche Bedeutung hat räumliche Nähe zu den Freunden bzw. zur Kernfamilie?
  - Wie flexibel sind junge Wohnungssuchende bei Wohnungsstandort und Wohnform?
  - Was bedeutet *leistbare Wohnung* für verschiedene Jugendmilieus?
  - Welche Wohnungsgröße wird gewünscht und wie wird sie bestimmt (m<sup>2</sup>/ Räume)?
  - Welche Rolle spielt kindgerechter Wohnbau?
  - Welche Gemeinschaftseinrichtungen und welches Wohnumfeld wünschen sich junge Wohnungssuchende (z.B. Partyräume/Kinderwagen-, Fahrradabstellräume, Garagen/U-Bahnanschluss u.a.)?
  - Welche Bedeutung wird wohnnahem Grün oder einem Balkon beigemessen?
  - Wer zieht in Betracht aus Wien wegzuziehen? Wenn ja, warum?

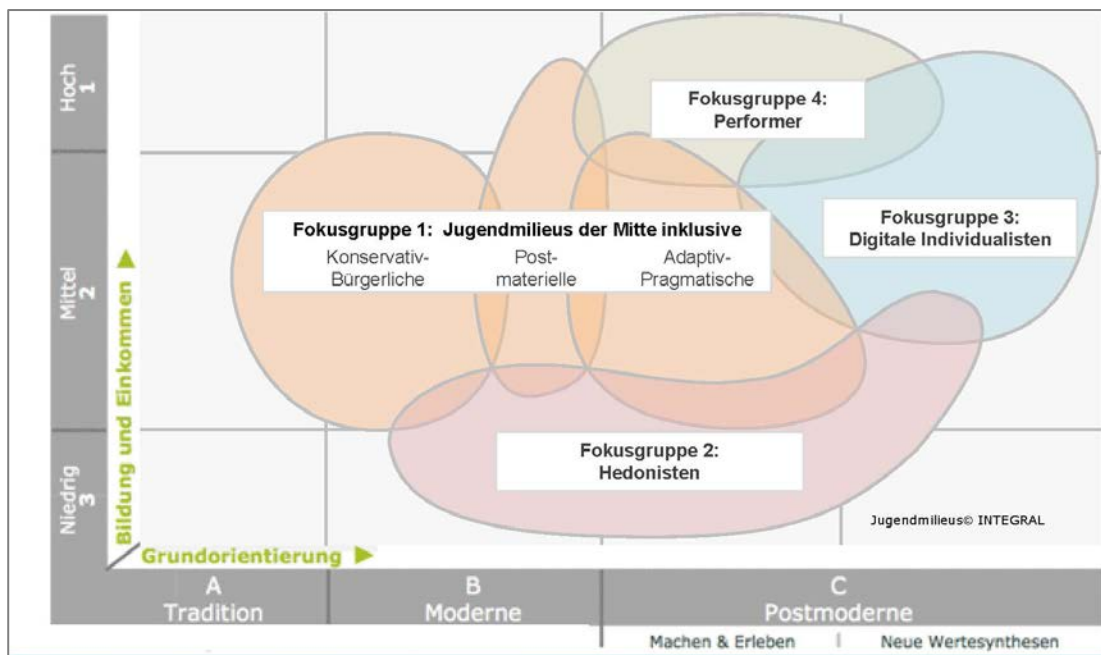


3. Informationsstand und Image des geförderten Wohnbaus, insbesondere des *SMART-Wohnbauprogramms Wien* in den verschiedenen Jugendmilieus
- Ist die Wiener Wohnbauförderung (sozialer Wohnungsbau/Genossenschaftswohnungen u.a.) bekannt und welches Image hat sie bei jungen Wohnungssuchenden unterschiedlicher Jugendmilieus?
  - Ist das *SMART Wohnbauprogramm Wien* bekannt und welches Image hat es?
  - Wie attraktiv sind die einzelnen Angebote von konkreten *SMART-Projekten*?

## 5. Methoden

Die gegenständliche Studie ist als qualitatives Forschungsprojekt konzipiert. Die Forschungsfragen wurden mittels zweier erprobter qualitativer empirischer Forschungsmethoden untersucht: Es wurden milieuspezifische Fokusgruppen sowie themenzentrierte Tiefeninterviews durchgeführt (vgl. Flick 1995, Littig/Wallace 1998).

**Abbildung 4: Fokusgruppen im Raum der österreichischen Sinus-Jugendmilieus**



Insgesamt wurden vier Fokusgruppen durchgeführt (siehe Abbildung 4). Die Fokusgruppen sind streng nach Milieuzugehörigkeit zusammengesetzt. Das bedeutet, dass in der Fokusgruppe 1 nur Personen teilnahmen, die den *Jugendmilieus der Mitte* angehören. In der Fokusgruppe 2 nahmen nur Personen teil, die dem Jugendmilieu der *Hedonisten* zugeordnet werden. Fokusgruppe 3 bestand aus Personen des Jugendmilieus der *Digitalen Individualisten* und Fokusgruppe 4 bestand aus Personen, die als *Performer* zuvor identifiziert worden waren. Die vier Fokusgruppen wurden mit je 8-9 Personen in etwa gleichbesetzt. Insgesamt nahmen 33 Jugendliche teil.

Da die Fokusgruppen alle Jugendmilieus des Raums der österreichischen *Sinus-Jugendmilieus* systematisch abdecken, sind generalisierende Aussagen verlässlich möglich. Die Güte der Samplebildung wurde durch empirische Zuordnung der TeilnehmerInnen zu den einzelnen Milieus auf Basis eines umfangreichen Fragebogens zur Werthaltungen in unterschiedlichen Lebensbereichen sowie zu den klassischen sozio-demografischen und ökonomischen Daten gesichert. Die Antworten wurden geclustert und Milieus zugewiesen. Durch die Zusammenarbeit mit erfahrenen Forscherinnen von *Sensor Marktforschung Ges.mbH*, die über langjährige Erfahrungen in der qualitativen Entwicklung und Anwendung des Sinus-Milieumodells verfügen, wurde sichergestellt, dass die Fokusgruppen-TeilnehmerInnen aus dem jeweiligen Kern der Milieus kommen.

Zusätzlich zu den Fokusgruppen wurden 24 vertiefende Interviews durchgeführt, von denen 22 in die Auswertung einbezogen wurden. Auch diese Personen konnten durch die Zusammenarbeit mit *Sensor* verlässlich den Milieus zugeordnet werden. Die Gesamtheit des Samples einbezogener Personen in den Fokusgruppen und Interviews folgt in etwa der Größe der Wiener Jugendmilieus (siehe Anlage, Tabelle 4). Die *Milieus der Mitte* sind in den Tiefeninterviews etwas überrepräsentiert, um die innere Differenzierung dieser größten und zusammengefassten Gruppe besser zu erfassen. In diesem Segment sind Personen zusammengefasst, die den *Adaptiv-Pragmatischen*, den *Postmateriellen* und den *Konservativ-Bürgerlichen* angehören. Die *Hedonisten* sind im Gegenzug im Vergleich zu ihrem Bevölkerungsanteil leicht unterrepräsentiert. Hier gab es wie in vielen anderen Studien das Problem, dass ein Teil dieser Jugendlichen nur sehr schwer für ein Interview zu gewinnen ist. Gleichwohl sind die einbezogenen Interviews sehr aussagekräftig. Im Jugendmilieu der *Hedonisten* spielt die Schichtzugehörigkeit, also der Einfluss sozialökonomischer Faktoren im Vergleich zu allen anderen Jugendmilieus eine größere Rolle, als der Einfluss kulturell differenzierender Faktoren. Beides wurde sehr gut in der Fokusgruppe herausgearbeitet, so dass ein größerer Anteil an Tiefeninterviews für die *Milieus der Mitte* genutzt werden konnte. Digitale *Individualisten* und *Performer* wurden auch in den Interviews in etwa entsprechend ihrer Größe erfasst.

Für die moderierten Fokusgruppen wurde ein Leitfaden erarbeitet, der die Grundlage für die Moderation bildete (siehe Anlage). Die Schwerpunkte der Fokusgruppendifkussion wurden auch für die Durchführung der Interviews genutzt, wobei hier die persönliche Wohnsuchgeschichte stärker thematisiert werden konnte. Jede der durchgeführten Fokusgruppe umfasste eine Gesprächszeit von drei Stunden. Die Fokusgruppen und Interviews werden durch erfahrene Kräfte transkribiert, kodiert und anschließend inhaltsanalytisch nach Mayring (vgl. Mayring/Brunner 2009) ausgewertet und in Typen systematisierend verdichtet sowie im Raum der Sinus-Jugendmilieus grafisch dargestellt. Aus den Forschungsergebnissen wurden schließlich Schlussfolgerungen für die zielgruppenspezifische Entwicklung des Wiener Wohnbaus speziell für Jugendliche abgeleitet.

## 6. Wohnungssuche und Wohnungspassagen junger WienerInnen

### 6.1. Wohnungssuchmuster junger WienerInnen

Junge WienerInnen haben erhebliche Probleme, leistbare und ihren Wünschen angepasste Wohnungen zu finden. In diesem Zusammenhang wird in allen Milieus eine Verschlechterung des Angebotes in den vergangenen fünf Jahren wahrgenommen. Es erfordert erhöhte Anstrengungen, um damit zurechtzukommen und eine Wohnung zu finden. Davon zeugt das folgende Zitat<sup>5</sup> eines Wohnungssuchenden aus den *Milieus der Mitte*:

*IP1: Es sind schon ewig keine [Gemeindewohnungen von der Stadt] gebaut worden. Es gibt ja gar keine kleinen Wohnungen mehr, und bezahlbare sowieso nicht. Was soll man da machen? (M, IP1, 87-88)*

Jeweils die Hälfte der in die Studie einbezogenen Jugendlichen war unmittelbar auf Wohnungssuche oder hat in den vergangenen zwei Jahren eine Wohnung gesucht. Die überwiegende Mehrheit derjenigen, die in der Vergangenheit auf Wohnungssuche waren, hat in diesem Zeitraum *eine* Wohnung gefunden, allerdings nicht immer *die* ursprünglich gewünschte. Nicht selten muss mehr Geld ausgegeben werden, als geplant oder die Wohnung hat weniger Platz, weniger Standard oder liegt nicht in der gesuchten Gegen. Fast alle Jugendlichen berichten von erheblichen Problemen bei ihrer Wohnungssuche. Diese Probleme junger Wohnungssuchender umfassen folgende Strukturebenen:

- Finanzierungsprobleme
- Zeitprobleme
- Informationsprobleme
- Besondere Wohnungsanforderungen.

Auf diesen vier Problemebenen sind Jugendliche mit einer Vielzahl sich überlagernder Einzelprobleme konfrontiert. Sie umfassen u.a. ein stark begrenztes Angebot an kleinen Wohnungen, an Wohnungen in jugendgemäßen Wohnbezirken, überhöhte private Mieten, den Mangel an unbefristeten Mietverträgen, den Mangel an geförderten jugendgerechten Wohnungen, lange Wartelisten auch für junge Familien u.a.m. Problem Nummer Eins für Jugendliche ist die Finanzierbarkeit einer eigenen Wohnung (siehe unten).

---

<sup>5</sup> Die nachfolgenden Zitate sind den Transkriptionen bzw. Protokollen entnommen. Sie sind kursiv dargestellt. *IP* bezeichnet immer eine/n FokusgruppenteilnehmerIn, ein / bezeichnet die Interviewerin bzw. Moderatorin. Unterstrichene Wörter sind Worte, die von den SprecherInnen besonders betont wurden. In eckigen Klammern [...] stehen schwer verstehbare Worte. Runde Klammern (...) kennzeichnen Auslassungen in den Zitaten, die die Verständlichkeit des Gesagten erschweren (Abschweifungen, Wortdopplungen usw.). Am Ende des Zitates wird das Milieu gekennzeichnet und die zitierte Stelle im Transkript. *M* bedeutet: SprecherIn aus den *Milieus der Mitte*, *H* = *HedonistIn* spricht, *D* = *Digitale IndividualistIn*, *P* = *PerformerIn* spricht.

*IP46: Ich wohne seit zwei Jahren mit meinem Freund in einer Wohnung im 5. Bezirk. Die war auch bis vor einem Jahr meine Traumwohnung und nachdem die komplette eingebaute Einbauküche und alles Mögliche kaputt geht, sind wir auf der Suche nach was Besserem, was aber wirklich schwer ist, weil tendenziell [werden die Wohnungen immer teurer]. Ich weiß, vor vier Jahren waren die Preise unglaublich viel günstiger. Es gab viel mehr Möglichkeiten, und wenn ich jetzt danach suche-: Es ist unglaublich, weil es ist ziemlich teuer geworden. (P, IP46, 35-41)*

Als zweites großes Problem in jeweils unterschiedlicher Gestalt wird von jungen Wohnungssuchenden das Zeitproblem hervorgehoben. Das Leben junger WienerInnen ist schnelleren Veränderungen unterworfen, so dass zwei Jahre, die in der gegenständlichen Studie als zeitlicher Rahmen für eine erfolgreiche Wohnungssuche vorgegeben waren, vielen zu lang erscheinen. Kaum ein/e Jugendliche/r möchte heute noch zwei Jahre warten, bis sie/er beispielsweise mit der PartnerIn zusammenziehen kann. In vergangenen Zeiten zogen junge Leute nach der Heirat zusammen und blieben dann meist beieinander. Heute ziehen viele von ihnen schon zusammen, wenn sie sich kennengelernt haben und trennen sich auch wieder. Dieser Trend hat erhebliche Konsequenzen für die Wohnwünsche und die Wohnungssuche. Problematisch wird es vor allem dann, wenn ein ungeplantes Kind kommt oder wenn sich beide im Streit trennen, dann muss entweder eine Familienwohnung oder eine neue Singlewohnung sehr rasch gefunden werden.

*IP34: Ein Wohnbauprogramm für uns [Jugendliche] ist überfällig, weil, dann verkürzt sich vielleicht diese unmenschliche Wartezeit [bei Gemeindewohnungen] einmal endlich, weil, das ist wirklich desaströs. (D, IP36, 1552-1553)*

Erstwohnungssuchende Jugendliche verfügen nicht immer über genügend Informationen aus dem Elternhaus, auf welchem Wege sie eine jugendgemäße Wohnung finden können, welche Kostenarten auf sie zukommen oder welche Rechte und Pflichten sie als MieterInnen haben. Das gilt in besonderem Maße für Jugendliche, die für Ausbildung oder Arbeit nach Wien kommen.

*IP13: Als ich nach Wien kam, habe ich gesucht ein Zimmer für maximal 300 €. Wo ich gesucht habe, habe ich gar nicht so eingeschränkt, weil ich mich ja auch überhaupt noch nicht auskannte in Wien und auch keine Bezirkspräferenzen hatte oder so was, sondern ich habe einfach überall gesucht. (...) Ich habe dann gewohnt im 9. für 210 €, in einem grauenhaften Zimmer. (...) Ich habe vorrangig geschaut, dass ich überhaupt was finde. Dadurch, dass es meine erste Wohnung war oder mein erstes Zimmer, hatte ich schon Angst dann irgendwie, dass ich nichts finde und dass ich dann nach Wien komme zum Studienbeginn und keine Wohnung habe sozusagen. Das heißt, ich hätte wahrscheinlich alles genommen, solange es halt*

*irgendwie im preislichen Rahmen war, hätte ich alles genommen. So ziemlich. (...) Das habe ich dann auch gemacht.*

*I: Ein Zimmer in einem Studentenwohnheim kam nicht in Frage?*

*IP13: Nein. Ich habe mich informiert irgendwann über Studentenwohnheime, fand das aber sehr kompliziert und auch teuer und das kam im Prinzip ja nicht in Frage. (...) Ich bin dann bald in eine bessere WG gezogen und jetzt gehe ich ein Semester [nach X]. (...) Wenn ich zurückkomme nach Wien und wieder was suche, kann ich meine Freunde über Facebook fragen, dann habe ich auch schon Vorstellungen über die Stadt und wo es sich lohnt zu wohnen. (M, IP13, 41-66)*

Einen erstaunlich breiten Raum nimmt unter den Problemen junger Wohnungssuchender die Belastung durch hohe Heizkosten ein. Dies bestimmt auch die Sicht der meisten Befragten auf Formen des ökologischen Bauens. Schlecht schließende Fenster und Türen, überalterte Heizungsanlagen und Thermen, fehlende Bodenabdichtung in Erdgeschosswohnungen, Schimmelbildung durch defekte Wände, unsanierte Häuser u.a.m. beschäftigen die jungen Leute sehr stark. Davon sind in besonders hohem Maße jene Jugendlichen betroffen, die am privaten Wohnungsmarkt suchen (müssen) und die sich Mieten gepflegter Wohnungen oft nicht mehr leisten können. Betroffen sind aber auch junge MieterInnen in nicht sanierten geförderten Wohnbauten. Sie alle nehmen eine qualitative Verschlechterung ihrer Wohnsituation beim Auszug aus der elterlichen Wohnung wahr.

*IP4: Also mir ist schon wichtig, dass die Wohnung vielleicht nicht schön, aber gemütlich einfach ist (...) und dass es im Sommer nicht so heiß wird, dass man jetzt einfach auch in der Wohnung sein kann oder im Winter halt natürlich gut gedämmt ist, damit jetzt die Heizkosten nicht extrem hoch sind. (M, IP4, 364-368)*

*IP24: Mein Partner war eben in einer Altbauwohnung und die Heizkosten waren enorm. Also das brauche ich nicht- (...) Bei den Neubauten- ist gut, dass man sich Heizkosten erspart etc.- so Passivhäuser, was jetzt momentan gebaut werden. (H, IP24, 1134-1147)*

*IP46: Ich kenne halt bei vielen Freunden von der Altbauwohnung, dass das mit dem Heizen irgendwie ein Problem ist, mit der Dichtung und so. (...) Wärme ist für mich wichtig. (P, IP46, 166-168)*

Einige der jungen Wohnungssuchende benötigen speziellen Wohnraum, dies betrifft beispielsweise Jugendliche mit besonderen gesundheitlichen Beeinträchtigungen und chronischen Erkrankungen oder auch derzeit wohnungslose Jugendliche. So heterogen diese Gruppe ist, so heterogen sind ihre besonderen Wohnwünsche und die Anforderungen an institutionelle Unterstützung. Die in die Studie einbezogenen Jugendlichen machten dabei deutlich, dass sie die vorhandenen Unterstützungsangebote kennen und teilweise nutzen.

Von besonderer Bedeutung sind für diese Jugendlichen ein niederschwelliger Zugang zur Wohnungsvermittlung sowie eine fallbezogene Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen städtischen und caritativen Institutionen der Jugendarbeit, der Gesundheitsförderung und der Wohnungsförderung.

*IP17: Ich habe jetzt einen Job. Jetzt möchte ich eine Wohnung. Ich möchte raus [aus dem betreuten Wohnen]. Ich möchte leben wie alle.*

*I: Ist es für Sie schwierig etwas zu finden?*

*IP17: Ich bin optimistisch. Ich habe gerade angefangen zu suchen. (M, IP17, 70-72)*

Mit all diesen Problemen müssen sich junge Wohnungssuchende auseinandersetzen. Als Reaktion darauf lassen sich fünf unterschiedliche Suchmuster in Bezug auf die Erstwohnung erkennen:

- Erster Job und endlich erste eigene Wohnung
- Zukunftsfähige Wohnung für Single, Paar oder Familie
- Schnelle Lösung für Zuziehende, bei Trennung, erstem Kind
- Übergangslösung, z.B. Wohngemeinschaft
- Jugendlicher Kreativraum

In den nachfolgenden Grafiken wird dargestellt, wie unterschiedlich sich diese Suchmuster im Raum der *Sinus-Jugendmilieus* verteilen.

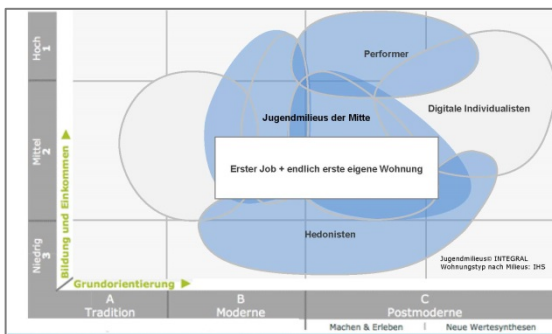
### **Erster Job + endlich erste eigene Wohnung**

Es entsteht spätestens mit dem ersten selbst verdienten Geld der Wunsch, aus der elterlichen Wohnung auszuziehen und das Leben auch räumlich in die eigenen Hände zu nehmen. In der ersten eigenen Wohnung drückt sich auf diese Weise für die jungen Erwachsenen ihr Ausbildungs- und beruflicher Erfolg aus. Sie sind stolz darauf, sich nunmehr eine eigene Wohnung leisten zu können. Diese ist in der Regel für den Singlebedarf oder für eine Partnerschaft ausgelegt und kann nach einiger Zeit zugunsten einer Familienwohnung oder einer größeren Single-/Paarwohnung aufgegeben werden.

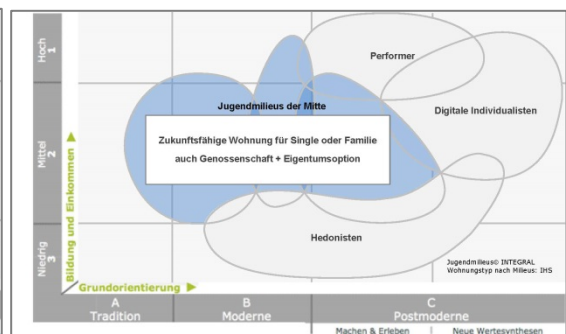
In Abbildung 5 ist ersichtlich, dass dieses Suchmuster fest in der gesellschaftlichen Mitte verankert ist. Von einkommensschwachen *Hedonisten* über die *Milieumitte* bis zu *Performern* sind alle Jugendmilieus beteiligt. Die große Ausnahme bilden *Digitale Individualisten*, bei denen dieses Suchmuster weniger verbreitet ist, da dem Berufsbeginn weniger biographische Aufmerksamkeit gewidmet wird. Sie studieren vielleicht ein zweites Mal oder machen zwischendurch Praktika oder probieren sich anderweitig aus. Der Weg in den Beruf ist hier weniger ein *Einstieg* als ein Prozess des Ausprobierens oder ein *Hineinrutschen*. Einige *Konservativ-Bürgerliche* wechseln von der elterlichen Wohnung direkt in eine zukunftsorientierte Familienwohnung.

Das Suchmuster *Erster Job + erste eigene Wohnung* zeigt keine Schichtunterschiede. Letztere wirken sich lediglich in Größe und Standard der Erstwohnung aus, nicht aber im Zeitpunkt der Suche. Biographisch hängt dieses Suchmuster vom Zeitpunkt der ersten Erwerbstätigkeit ab, der sich verzögern kann und bis in die Anfangsjahre des dritten Lebensjahrzehnts hineinreichen kann.

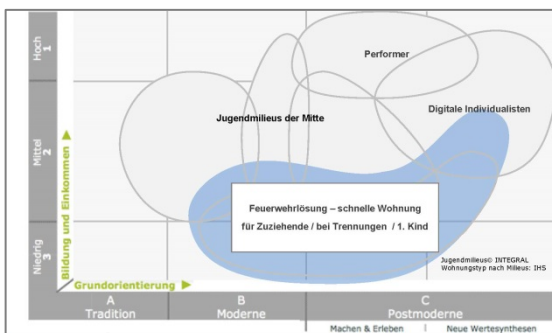
**Abbildung 5: Erster Job – erste eigene Wohnung**



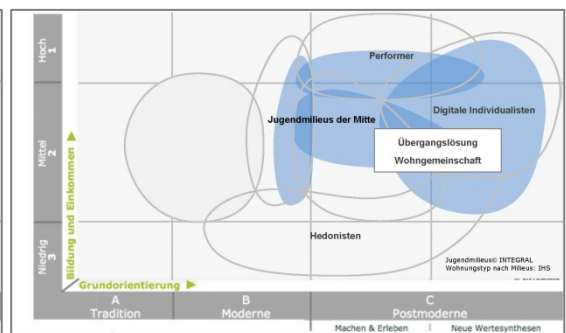
**Abbildung 6: Zukunftsfähige Wohnung für Single, Paar oder Familie**



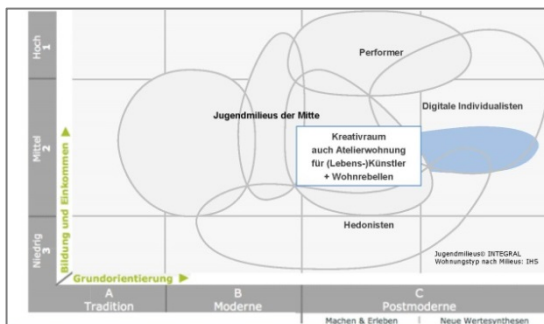
**Abbildung 7: Schnelle Lösung für Zuziehende, bei Trennung, erstem Kind**



**Abbildung 8: Übergangslösung Wohngemeinschaft**



**Abbildung 9: Jugendlicher Kreativraum**



### **Zukunftsfähige Wohnung für Single, Paar oder Familie**

Das traditionelle Suchmuster nach einer zukunftsfähigen Wohnung, die bis zu einem gewissen Grade mit den sich verändernden Lebensbedingungen mitwächst, ist in Abbildung 6 dargestellt. Es bedeutet, dass diese Jugendlichen ihre Jugendwohnung bereits nach Vorstellungen suchen, die in die Zukunft reichen. Wohneigentum aufzubauen, ist bereits im Jugendalter ein Thema. Der Einfluss der Eltern und ihrer früheren Wohnsucherfahrungen ist hier besonders groß. Die Suche nach einer zukunftsfähigen Wohnung ist ein Phänomen der *Mittelmilieus*. Aber auch ein Teil der *Performer* geht so an die Wohnungssuche heran und bleibt lieber etwas länger im Elternhaus, um sich anschließend eine zukunftsfähige Wohnung *leisten* zu können. Zukunftsfähige Wohnungen werden sowohl von Singles gesucht, die ihre sozialen Beziehungen zumindest mittelfristig nicht in einer Paarwohnung ausleben wollen. Sie werden auch von Paaren gesucht, die zunächst keine Kinder wollen und sich paargerecht einrichten wollen. Und schließlich suchen junge Familien nach zukunftsfähigen Wohnungen, um sowohl die finanziellen als auch die zeitlichen und organisatorischen Belastungen eines mehrfachen Wohnungswechsels zu vermeiden. Diesem Suchmuster liegt also eine mittelfristig optimierte Suchstrategie zugrunde. Dies gilt auch in Bezug auf die gesuchten Eigentumsformen. In diesem Suchmuster werden Genossenschaftswohnungen als zukunftsorientierte Wohnungsform sehr geschätzt.

### **Schnelle Wohnung – Feuerwehrlösung für Zuziehende, bei Trennung oder Kind**

Erzählungen zu diesem Suchmuster sind stärker als alle anderen Suchmuster durch hohen Leidensdruck gekennzeichnet. Jugendliche kommen aufgrund von Statusinkonsistenzen in die verschiedensten sozialen Problem- bzw. Konfliktsituationen, die sie aus eigener Kraft (noch) nicht im notwendigen Tempo lösen können. Daraus erwächst ein hoher Bedarf an persönlicher und institutioneller Unterstützung. Schnelle Wohnungen werden zunächst einmal von allen Zuziehenden gesucht. Da zukünftig die Zahl der aus anderen Bundesländern und anderen Ländern Zuziehenden wachsen wird, wird sich dieses Suchmuster weiter verbreiten. Milieuspezifisch ist das Suchmuster *Feuerwehrlösung* vorrangig bei *Hedonisten* sowie bei einem Teil der *Jugendmilieus der Mitte* und der *Digitalen Individualisten* angesiedelt (siehe Abbildung 7). Dieses Suchmuster ist also bei sesshaften WienerInnen eher schichtspezifisch verteilt. Es betrifft insbesondere Milieus der unteren sowie der unteren Mittelschicht. Aufgrund der Vielfalt an Problemen, die diese Jugendlichen lösen müssen, sind allgemeine Lösungsmuster für sie nicht ausreichend.

### **Übergangslösung Wohngemeinschaft**

Erstaunlich großen Raum nimmt in den Erzählungen der Jugendlichen über ihre Wohnungssuche das Thema *Wohngemeinschaft* ein. Fast ein Fünftel der in die Studie Einbezogenen lebt aktuell in einer WG. Der Schwerpunkt liegt bei den unter 30-Jährigen, hier ist der Anteil also noch höher. Aber nur 7% geben an, ursprünglich nach einer WG gesucht zu haben. In den Interviews wird deutlich, dass junge Erwachsene, aus zwei völlig unterschiedlichen Gründen auf Wohngemeinschaften zugreifen. Entweder sie suchen für einige Jahre, insbesondere in der Ausbildungszeit, die Gemeinsamkeit mit Gleichaltrigen,



wollen ausdrücklich kein Single-Leben führen und suchen die Kommunikation. Eine WG hat dann die Züge einer lebensphasenbedingten Übergangslösung zur Realisierung eines jugendgemäßen Lebens- und Kommunikationsstils. Oder die Jugendlichen müssen im Verlauf ihrer Wohnungssuche erkennen, dass sie sich eine eigene Wohnung nicht, oder zumindest nicht im Innenstadtbereich leisten können. Oder sie brauchen aufgrund von Konfliktsituationen oder Zuzug sofort eine *Schlafstelle* und haben keine Zeit für eine adäquate Wohnungssuche. Dann wird die Wohngemeinschaft quasi als zeitweilige Notlösung genutzt. Wie in Abbildung 8 dargestellt ist, ist die Wohngemeinschaft insbesondere im Milieu der *Digitalen Individualisten* sowie in einem Teil der *Jugendmilieus der Mitte* und der *Performer* verbreitet. Dies ergibt sich daraus, dass die Abstimmung zwischen mehreren Jugendlichen in einer Wohnung voraussetzt, dass unterschiedliche Lebensstile im unmittelbaren Alltag akzeptiert und ausgehandelt werden müssen. Dies passt weniger zu ordnungsorientierten Lebensentwürfen, aber auch nicht zu Lebensstilen mit einem zu stark ausgeprägtem Laissez-faire.

### **Jugendlicher Kreativraum**

Die Suche nach einer Wohnung, die vor allem Kreativraum ist, ist nicht mit dem milieübergreifenden Wunsch nach einer Wohnung als Ort der Selbstverwirklichung identisch. Letzterer stellt ein jugendgemäßes Grundbedürfnis dar, ersterer betrifft eine eher kleine Gruppe an Jugendlichen, die vorrangig im Jugendmilieu *Digitaler Individualisten* angesiedelt ist (siehe Abbildung 9). Dieses Suchmuster wird zum einen aus beruflichen Ambitionen junger Leute gespeist, z.B. aus der Gründung von Start Ups oder aus künstlerischen Interessen und Begabungen, die diesseits der Berufsausbildung oder Erwerbsarbeit eines eigenständigen Ortes bedürfen.

Als Zwischenresümee lässt sich festhalten, dass junge Wohnungssuchende gegenwärtig auf erhebliche Probleme am Wohnungsmarkt stoßen, mit denen sie auf unterschiedliche Weise umgehen. Die oben beschriebenen Suchmuster junger WienerInnen werden durch die je unterschiedlich verfügbare sozial-ökonomischen Ressourcen sowie durch differierende Lebensvorstellungen und Lebensstile beeinflusst. Dies schlägt sich nicht nur darin nieder, welche Wohnung und wie schnell sie gesucht wird, sondern auch in der charakteristischen Verteilung jugendlicher Wohnungssuchmuster im Raum der *Sinus-Jugendmilieus*.

## **6.2. Wohnungspassagen junger WienerInnen**

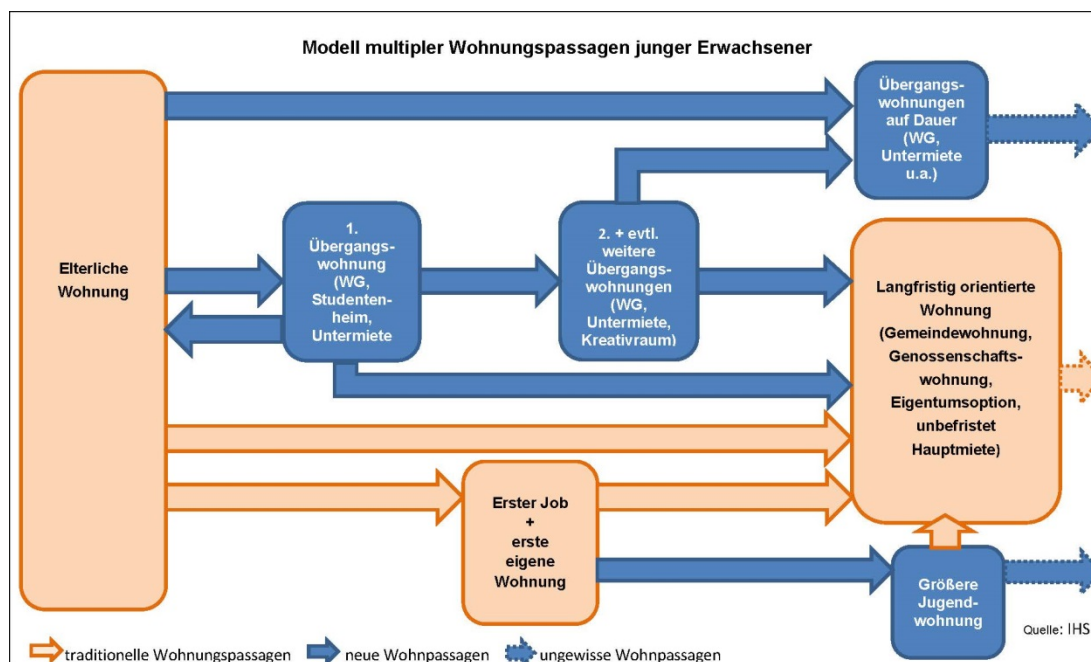
Aufgrund der sich wandelnden jugendlichen Lebensstile, des für Jugendliche schwierigen Wohnungsmarktes und der daraus erwachsenden Wohnungssuchprobleme werden auch die Wege junger Wohnungssuchender zur eigenen Wohnung vielfältiger und spontaner. Teils sind sie durch mehrfachen Wechsel zwischen Wohn- und Haushaltstypen gekennzeichnet. Der direkte Weg zwischen elterlicher Wohnung und eigener Familienwohnung ist nur noch einer unter anderen Wohnungspassagen junger Erwachsener. Daraus erwachsen neue Anforderungen an die zielgruppengerechte Förderung von Wohnungen für wohnungssuchende junge Erwachsene.

Die Erstwohnungssuche stellt für junge Erwachsene aller Milieus eine besondere Herausforderung dar. Dies betrifft zum einen ihre Finanzierbarkeit zum anderen die Suche nach dem passenden Wohnungstyp, der passenden Lage und teils auch den passenden MitbewohnerInnen, da ein Teil der Jugendlichen nach einer Wohngemeinschaft sucht.

Aus den Fokusgruppen und Interviews mit jungen Wiener Wohnungssuchenden lassen sich vier unterschiedliche Wohnungspassagen von der elterlichen Wohnung zu einer lang- bzw. längerfristigen Wohnung unterscheiden (siehe Abbildung 10). Dazu gehören:

- Wohnpassagen mittels freiwilliger oder unfreiwilliger Übergangswohnung (Wohngemeinschaft, Untermiete, Lehrlings- oder Studentenheim, ...)
- Wohnpassagen mittels mehrerer aneinander anschließender Übergangswohnungen (wie oben)
- Wohnpassagen mittels einer kleinen Erstwohnung für Singles oder Paare
- direkter Spätauszug aus der elterlichen Wohnung (*Hotel Mama*) in eine zukunftsfähige Wohnung.

**Abbildung 10: Modell multipler jugendlicher Wohnungspassagen**



Mit Blick auf Abbildung 10 lässt sich als Zwischenresümee hier festhalten, dass Übergangslösungen der verschiedensten Art immer stärkere Verbreitung finden. Diese Flexibilität erweist sich *zum einen* als erzwungen aufgrund eines Mangels an jugendgemäßen leistbaren Wohnungen. Sie ist *zum anderen* Teil selbstbestimmter jugendlicher Lebensstile. So flexibel wie junge Leute heute leben, so flexibel gehen sie mit dem Thema *Wohnen* um, ohne grundlegende Wohnwünsche aus dem Auge zu verlieren.

## 7. Wohnwünsche junger WienerInnen

Der konkreten Wohnungssuche und den damit verbundenen Wohnpassagen junger WienerInnen von der elterlichen Wohnung in eine eigene Wohnung liegen grundlegende Wohnwünsche zugrunde. Die Wohnwünsche junger WienerInnen entstehen vor dem Hintergrund der räumlich-sozialen Wohnerfahrungen in ihren Herkunftsfamilien. Ihrem Inhalt nach werden jugendliche Wohnwünsche durch die Besonderheit der Lebensphase Jugend bestimmt, die sich von denen älterer Altersgruppen teils deutlich unterscheidet. Die Wohnwünsche junger WienerInnen werden zudem durch die Vielfalt jugendlicher Lebensstile und Wertewelten der verschiedenen Jugendmilieus beeinflusst. Die Wohnwünsche junger Wohnungssuchender erschließen sich daher nur im Zusammenhang mit ihrer bisherigen Wohnerfahrungen, ihren vielfältigen und sich rasch verändernden biografischen Lebensaufgaben sowie mit ihren jugendlichen Wertewelten und Lebensstilen.

### 7.1. Wohnerfahrungen im Elternhaus

Analysiert man zunächst die räumlich-sozialen Wohnerfahrungen junger Erwachsener, so fällt auf, dass sie vorrangig schichtspezifisch geprägt sind und durch persönliche soziale Familienerfahrungen überlagert werden. So sind *Hedonisten*, ein großer Teil der Jugendlichen aus den *Milieus der Mitte*, ein Teil der *Digitalen Individualisten* und einzelne *Performer* in kleinen, einfachen Wohnungen im privaten Altbau oder in Gemeindewohnungen groß geworden. Sie haben das Leben in der elterlichen Wohnung zwar nicht selten als räumlich eingeschränkt, aber meist als ausreichend wahrgenommen. Probleme wie undichte Fenster oder Probleme mit der Heizung sind ihnen vertraut. In Wohnungen mit Standarteinschränkungen wollen die jungen Leute i.d.R. nicht wohnen, wenn sie aus der elterlichen Wohnung ausziehen. Ihre jugendlichen Wohnwünsche zeichnen sich durch bewusste Abgrenzungen gegen ungepflegte Wohnungen sowie gegen Substandardwohnungen aus.

*IP2: Ich möchte mich wohlfühlen. (...) Nicht so, dass der Parkett auf einmal da aufreißt oder knistert, wenn ich vorbeigehe. Stichwort Altbau – da ist das oft. (...) Ich muss keinen Luxus haben (...) ich muss keine Luxusküche haben. Es sollte halt, wie soll ich sagen, nicht heruntergekommen ausschauen (...) Letzte Woche habe ich mir eine Wohnung angeschaut. Das war wirklich ein Loch. Da hat jemand [ewig nicht mehr ausgemalt] Solch eine Farbe hat das gehabt [zeigt auf einen grauen Tisch], das war einmal weiß. (M, IP2, 280-292)*

*Hedonisten* berichten zudem häufig über eine *schwierige Zeit* in der/den elterlichen Wohnung/en. Häufig sind Scheidungserfahrungen und dadurch bedingte Umzüge oder Wohnen an mehreren Orten. Für sie ist beim Auszug aus der elterlichen Wohnung daher der Gewinn selbst bestimmter sozialer Beziehungen besonders bedeutsam.

*IP24: Wie ich das erste Mal ausgezogen bin in eine Gemeindewohnung, habe ich eine Substandardwohnung bekommen. Ich wollte schnell wie möglich ausziehen,*

*war eh spät mit 21. Da habe ich endlich eine Wohnung gehabt und die hatte weder Warmwasser, noch Dusche und ganz klein auch, ein kleines Zimmer und so und das war richtig beengend. Da wollte ich dann schnell wieder raus nach eineinhalb Jahren.*

*I: Substandard vermisst also niemand von Ihnen?*

*IP25: Nein.*

*IP26: Nein. (H, IP24/25/26, 224-238 )*

Die Mehrheit der *Digitalen Individualisten* und jungen *Performer* berichten hingegen über gute räumliche und soziale Erfahrungen in ihrer Kindheit. Sie erleben den Auszug aus der elterlichen Wohnung daher als deutliche Verschlechterung ihrer individuellen Wohnverhältnisse, die sie in Kauf nehmen, um eigenständig leben zu können. Das *Hotel Mama* bleibt jedoch relativ lange attraktiv, wenn das leistbare Wohnungsangebot nicht den eigenen Vorstellungen entspricht und die Familienverhältnisse als angenehm erlebt werden.

*IP47: Ich bin in einem Altbau groß geworden, das heißt: hohe Räume. Das merke ich eigentlich noch immer. Das heißt, wenn ich in einen Neubau hineingehe, fällt mir auf, dass die Decke weiter unten ist [und mir der Raum fehlt]. Das ist ein ganz interessantes Phänomen. Wir hatten damals eine Mietwohnung, die war doch relativ groß für Altbau in Wien. (P, IP47, 117-120)*

*IP48: Ich habe mit meinen Eltern immer nur gemeinsam in einer Gemeindewohnung gewohnt und jetzt haben wir ein Reihenhaus auch von der Gemeinde und ich finde das eigentlich ganz gut, weil es auch recht günstig ist und wir doch selber wieder eine Gemeindewohnung suchen, wenn sich eine ergibt. (P, IP48, 125-132)*

*IP35: Bei den vielen Vollzeitstudenten, die was nebenbei arbeiten, [ist es nicht so,] dass sie unbedingt zuhause wohnen wollen. Aber die Relation ist besser: Der Mehraufwand für das Wohnen ist dann halt geringer, wenn man zuhause wohnt. Ich kann mir das aber für mich nicht vorstellen. Da arbeitet man lieber selber und leistet sich eine eigene Wohnung bzw. warmes Wasser. (D, IP35, 213-2017)*

*IP36: Ich würde sagen, junge Menschen sind Lebensqualitätsverlierer trotz einer eigenen Wohnung. Natürlich leiste ich mir eine eigene Wohnung, aber im 8. Bezirk [bei den Eltern] zu wohnen war viel günstiger, ich war in fünf Minuten überall. Natürlich war das bequemer, als jetzt draußen im 21. Bezirk (D, IP36, 2013-228).*

Als Zwischenresümee kann hier festgehalten werden, dass sich jugendliche Wohnwünsche vor dem Hintergrund der Wohnerfahrungen in der elterlichen Wohnung herausbilden. Bei beengten Wohnerfahrungen dort, sollen diese in der eigenen Wohnung überwunden oder doch gemildert werden. Bei guten Wohnerfahrungen dort, gibt es ein Bewusstsein über die

begrenzten Möglichkeiten in der Jugendphase, einen gleichwertigen Wohnstandard aus eigenen Kräften zu schaffen. Dennoch ist heute fast Niemand mehr bereit, die Loslösung vom Elternhaus in einer Substandardwohnung zu realisieren. Umgekehrt bilden die Erfahrungen in der elterlichen Wohnung zwar einen Vorstellungsrahmen, sie werden aber von den jungen Erwachsenen i.d.R. nicht einfach fortgeschrieben, sondern sollen sich v.a. ihrem jugendlichen Alltagsleben anpassen.

### **7.2. Milieuübergreifender Wohnwunsch: Leistbare Erstwohnung**

Eine leistbare jugendgemäße Erstwohnung zu finden, stellt für junge Erwachsene aller Milieus eine große Herausforderung dar. Die konkrete Problemlage differiert aber erheblich: Einige können sich selbst eine separate Wohnung überhaupt erst nach Ende ihrer Ausbildung leisten. Andere suchen früh nach einer passfähigen Wohnung mit entsprechender Lage, Zimmerzahl oder Raumgröße. Alle jungen Wohnungssuchenden sind in Wien mit einem überteuerten und begrenzten privaten Wohnungsmarkt und einem limitierten Angebot an geförderten jugendgemäßen Wohnungen konfrontiert.

Jugendliche aller Milieus reflektieren kritisch, dass sich das Wiener Wohnungsangebot im Verlauf der letzten fünf Jahre verschlechtert hat. Sie kritisieren zum einen die sprunghafte Verteuerung auf dem privaten Wohnungsmarkt, die sich wiederholende ungerechtfertigte Erhöhung von Mieten nach dem Auszug befristeter Mieter und den Mangel an leistbaren geförderten Wohnungen für junge Leute sowie den langwierigen Zugang zu ihnen.

*IP49: Es ist einfach ein extremer Konkurrenzdruck, weil einfach so viele eine Wohnung suchen. (P, IP46, 476)*

*IP6: Ich finde, dass man eigentlich nicht nur den Wert einer Wohnung zahlt, sondern irgendeinen übertriebenen hoch angesetzten Preis, [der ist] so definiert, dass es halt noch genug Deppen gibt, die halt dann dafür zahlen. (M, IP6, 557-559)*

*IP19: Ich finde halt, die Gemeinde hätte schon viel früher reagieren müssen mit neuen Gemeindewohnungen, weil die Stadt wächst. Das weiß ein jeder, oder, dass irgendwann es zu Ende geht mit den Gemeindewohnungen, dass dann der Bedarf größer ist als das Angebot. Das war irgendwie klar. (H, IP19, 772-775)*

Jugendliche aller Milieus verbinden leistbares Wohnen mit städtischen geförderten Angeboten. Sie sehen den geförderten Wohnbau nicht als Hilfe für Bedürftige, sondern als eine städtische Dienstleistung wie den Straßenbau oder Kindertagesstätten. Aus dieser Perspektive wünschen sie sich jugendgerechte städtische Wohnungen in ausreichender Zahl. Zudem werden aus dieser Perspektive die allgemeinen Zugangskriterien zum Gemeindebau und zu anderen geförderten Wohnprojekten als nicht angemessen an die

speziellen Lebensbedingungen und Lebensstilen von jungen Wohnungssuchenden kritisiert. Die jungen Leute wünschen sich gerechte, aber jugendgemäße Zugangskriterien.

*IP3: Ich wohne auch im 17. und habe eine 27-m<sup>2</sup>-Wohnung. Die Wohnung ist privat, die läuft nicht auf meinen Namen. Ich suche seit zwei oder drei Jahren eine Wohnung. Bei Wiener Wohnen habe ich schon einen Antrag abgegeben und wurde abgelehnt. Ich wusste nicht, dass ich da die Hauptwohnung brauche. Ich bin umgezogen vom 6. in den 17. und da wusste ich nicht, dass man sich da ummelden muss, wenn man bei Wiener Wohnen weiterkommen will und- Keine Ahnung, da hat mich Wiener Wohnen irgendwie gesperrt und muss man sich das erklären gehen. Was soll ich jetzt machen? Ich kann mir nicht leisten, dass ich noch zwei, drei Jahre warten muss oder was weiß ich, ja. (M, IP3, 67-73)*

*IP29: Ich würde gern in eine kleine Gemeindewohnung ziehen, aber es gibt ja keine. (...) Ich habe mich von meiner Freundin getrennt und musste ausziehen. Wie soll ich da 2 Jahre Hauptmiete schaffen. Das schaffe ich nicht. (H, IP29, 121-125)*

Das Thema Leistbare Wohnung spielt für Jugendliche aller Milieus eine zentrale Rolle. *Leistbarkeit* wird dabei unterschiedlich definiert. Allgemein gilt für die befragten Jugendlichen: Die Kosten für Wohnen dürfen ein *schönes Leben* nicht gefährden. Es soll genügend Geld übrig bleiben, um den eigenen Hobbies nachzugehen, auszugehen, sich jugendgemäß anzuziehen, Freunde zu treffen, mobil zu sein. Wenn bereits ein Kind da ist, soll nach Abzug der fixen Wohnkosten auch dafür genügend Geld übrigbleiben. Im Zentrum der Überlegungen steht ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Vor diesem Hintergrund wird *Leistbares Wohnen* in den einzelnen Jugendmilieus bezugnehmend auf unterschiedliche Referenzwerte definiert. Für *Hedonisten* bildet der *absolute Geldbetrag*, den sie für Miete und Heizung aufbringen müssen, eine Grenze, jenseits derer eine Wohnung nicht mehr finanzierbar ist. Für die *Jugendmilieus der Mitte* geht es eher um den *Anteil an den Lebenshaltungskosten*, die zwischen einem Viertel und einem Drittel liegen sollten. Diese Jugendlichen sowie *Performer* betonen zudem, dass die Definition der leistbaren Wohnung für sie von dem rasch veränderbaren Einkommen abhängt. Das heißt, in der Ausbildungsphase sind die Möglichkeiten deutlich geringer als nach Berufsbeginn. *Digitale Individualisten* wiederum definieren die Leistbarkeit der eigenen Wohnung tendenziell als *Restgröße* von den sicherzustellenden Mitteln, die sie für die schönen Dinge des Lebens unbedingt brauchen, also für Handy u.a. IKT, Kleider, Fahrrad/Auto, Reisen usw. Diese Unterschiede werden in den nachfolgenden Zitaten deutlich.

*IP27: Bei mir sind 350 € die Schmerzgrenze. Wenn man nur 1.000 € im Monat zur Verfügung hat, muss man irgendwie mehr zum Leben [übrigbehalten], als man für*

Wohnen ausgibt] Also ich finde, für ein Leben braucht man Geld und da sollte man was zur Verfügung haben. (H, IP27, 389-391)

IP15: Ich wünsche mir, dass mehr Wohnungen zur Verfügung stehen und die Miete bezahlbar ist. Wenn es 1.200 € Lohn gibt, wie soll ein Mensch eine so teure Wohnung bezahlen: 600 € oder mehr? Dann kommt noch Strom und Gas dazu, 100 € im Monat, dann wären es 700 €. Es gibt ja Wohnbeihilfe oder Beihilfen, aber das ist halt nicht gut. Ich will keine Beihilfe. Ich will überhaupt dort nicht hingehen. Weil es [fällt] mir irgendwie schwer, es kommt mir [komisch vor], dass ich sozial irgendwo was dazubekomme. Ich will halt, dass ich irgendwie allein [zurechtkomme], ich weiß nicht. (M, IP15, 364-369)

IP7: Eine leistbare Wohnung? Das kommt darauf an, wie viel ich verdiene im Monat und dass ich nicht mein ganzes Gehalt für die Wohnung ausbebe, sondern dass ich auch noch normal schön leben kann von meinem Gehalt und nicht alles in die Wohnung reinstecke. (M, IP7, 782-786)

IP37: Ich glaube, wenn man mich ausraubt, dann hat man ein halbes Einfamilienhaus alleine an Kleidung dort, weil ich sehr gerne bessere, nettere Marken trage, manchmal kenne ich sie gar nicht, aber sie sind schön und kosten viel und gefallen mir halt. Mir sind Kleider auch schon wichtiger jetzt im Moment als meine Wohnung. Ja, was Richtiges, Gescheites [eine Wohnung auf Dauer] ist dann schon was anderes, aber jetzt ist mir das [Kleider] wichtiger. (D, IP37, 583-588)

IP50: Leistbar ist für mich so 400€. Also, am liebsten wären wir natürlich 300 bis 400€, das ist sehr schwierig zu finden. (...) Mehr als 400 würde ich auch nicht dafür [für ein WG-Zimmer] ausgeben, aber ich glaube, da ist halt auch so, wenn man dann eine Wohnung sieht und die ist wirklich top Lage und die entspricht allen Erwartungen und so, vielleicht wird man dann ein bisschen weicher mit der Grenze. (P, IP50, 751-755)

IP51: Ich wohne jetzt zurzeit im 6. Bezirk und suche auch eine Wohnung, die zentral gelegen ist, also die inneren Bezirk eher und es ist halt sehr schwierig. Also neugebaut wird ja immer nur über die Donau, aber in der Stadt kaum und wenn, dann ist es sehr teuer. (P, IP51, 620-623)

**Tabelle 2: Leistbarkeit von Erstwohnungen in den Sinus-Jugendmilieus**

grün = leistungsfähig, rot mit weißer Schrift = Finanzierungsprobleme

Erstmiete leistbar bis maximal ...	Gesamtkosten Erstwohnung <sup>6</sup> leistbar bis ...	Milieus der Mitte	Hedonisten	Digitale Individualisten	Performer
300€	1.500€	gut finanzierbar	gut finanzierbar	gut finanzierbar	gut finanzierbar
400€	2.500€	finanzierbar	teils finanzierbar	gut finanzierbar	gut finanzierbar
500€	3.500€	Finanzierungs- probleme Erstmiete + Gesamtkosten	Finanzierungs- probleme Erstmiete + Gesamtkosten	Finanzierungs- probleme bei Gesamtkosten	Finanzierungs- probleme bei Gesamtkosten
600€ und mehr	5000€ und mehr	Finanzierungs- probleme Erstmiete + Gesamtkosten	nicht finanzierbar	Finanzierungs- probleme Erstmiete + Gesamtkosten	teils finanzierbar

Aufgrund geringer Einkommen können sich Jugendliche generell eine eigene Wohnung nur bis zu einem begrenzten Limit leisten. Wie Tabelle 2 zeigt, sind für junge Erwachsene Erstwohnungen mit Wohnungsmieten (inklusive Betriebskosten) nur in Höhe von 300€ und Gesamtkosten (für Makler, Kautions, Eigenmittel usw.) in Höhe von 1500€ wirklich gut leistungsfähig. Wie Tabelle 2 weiter zeigt, haben *Hedonisten* und ein Teil der *Jugendmilieus der Mitte* nach eigener Einschätzung die größten Probleme bei der Finanzierung ihrer Erstwohnung. Insbesondere *Hedonisten* gelingt es immer schwerer, eine eigene Wohnung zu finanzieren, selbst dann, wenn sie eine sehr kleine Wohnung suchen. Die immer häufiger verlangten Mieten über 300€ für die Erstwohnung sowie die notwendigen Kosten für Ablöse, Kautions, Provision, Übersiedelung u.a.m. sind für diese Jugendlichen sehr schwer aufzubringen. Sie wünschen sich daher kompakte preiswerte Standardwohnungen mit Mieten unter 400€.

Bei den *Jugendmilieus der Mitte* liegt die Grenze bei 400€ und für *Digitale Individualisten* und *Performer* beginnen die Finanzierungsprobleme spätestens bei 500€. Die von den befragten Wohnungssuchenden aufgezeigte finanzielle Barriere können nur wenige mit Hilfe ihrer Eltern überwinden. Diese Hürde ergibt sich nicht nur für *Digitale Individualisten*,

<sup>6</sup> Gesamtkosten inklusive Makler Kautions, Ablöse usw.



sondern auch für *Performer*, wenn sie ihre Ausbildung noch nicht abgeschlossen haben. Erst danach können sie mehr als 500€ für eine eigene Wohnung aufbringen. Daher werden Übergangslösungen in Wohngemeinschaften, zur Untermiete sowie in Wohnheimen genutzt, selbst wenn eine eigene Wohnung gewünscht und ursprünglich auch gesucht wurde.

Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes spielt die Hilfe von Eltern und Verwandten bei der Erstwohnungssuche in allen Milieus eine große Rolle. Die dabei erschließbaren Ressourcen differieren auch hier erheblich. So berichten junge *Hedonisten*, dass ihnen ihre Eltern eher mit persönlicher Umzugshilfe oder mit Möbeln und Haushaltsgegenständen aushelfen. Finanzielle Unterstützung ist hier eher begrenzt. In den anderen Milieus stellen Eltern auch finanzielle Mittel zur Verfügung. Teils werden Mietkosten während der Ausbildung ganz oder teilweise übernommen, teils werden Privatkredite vergeben oder Hilfen bei der Finanzierung von Genossenschaftsanteilen geleistet. Nach Einschätzung der Befragten wären viele Jugendliche ohne die Unterstützung ihrer Eltern nicht in der Lage, eine eigene Wohnung zu finden und zu unterhalten.

*IP 38: Meine Eltern helfen mir mit der Miete, es geht halt nicht anders (D, IP38, 731-732)*

*IP17: Ohne meine Eltern geht es nicht, das ist so. (M, IP17, 217)*

*IP29: Mein Vater war zwar in Pension, wie ich ausgezogen bin, aber er hat mich dahingehend unterstützt, dass er mir immer was zum Einkaufen mitgebracht hat bzw. auch so mit Töpfen und so Sachen, die er nicht mehr benutzt hat, mitgeholfen hat. (H, IP29, 541-544)*

Hier ergibt sich als Zwischenresümee, dass sich junge Wohnungssuchende milieuübergreifend, eine leistbare Wohnung wünschen, dass aber *Leistbarkeit* unterschiedlich definiert wird. Allgemein ist den Vorstellungen junger WienerInnen über leistbares Wohnen die Verbindung von quantitativen und qualitativen Kriterien in einem für junge Leute passenden Preis-Leistungs-Verhältnis.

### **7.3. Milieuübergreifender Wohnwunsch: Jugendlicher Freiraum in urbaner Lage**

Die Wohnwünsche aller in die Studie einbezogenen Jugendlichen gehen in die Richtung, einen **leistbaren jugendlichen Freiraum** in urbaner Lage zu finden. Wie die Fokusgruppen eindrucksvoll belegen, bedeutet für junge Erwachsene eine eigene Wohnung: Einen Ort zu finden, an dem und von dem aus sie ihr Leben zunehmend *eigenständig, ohne ständige Kontrolle, so wie ich will, endlich mit meinem Freund zusammen* gestalten zu können.<sup>7</sup> Die erste eigene Wohnung ist für die Jugendlichen Ausdruck von *Freiheit* für die individuelle

<sup>7</sup> In den Satz sind Formulierungen aus den Interviews eingefügt, die durch kursive Schrift sichtbar gemacht sind.

Persönlichkeitsentfaltung, Freiheit für persönliche Bildung und berufliche Entwicklung, für soziale Verankerung und Vernetzung und die Möglichkeit, einen selbstbestimmten Lebensrhythmus zu finden. Welche dieser Lebensbereiche für Einzelne im Zentrum ihrer Wohnungswünsche steht, hängt von der aktuellen Lebenssituation ab, etwa ob ein Kind erwartet oder eine Ausbildung begonnen wird. Insgesamt gilt aber: Die jungen Leute wollen *jetzt leben* und sie suchen dafür nach lebendigen Orten. Das bedeutet, sie wollen sich spüren, sich beweisen, Grenzen erfahren und überwinden, sich Herausforderungen der unterschiedlichsten Art stellen. Sie suchen das Neue und wollen mit Gleichaltrigen in intensivem Kontakt sein. Ihre Wohnung, ihr Wohnumfeld und die ganze Stadt sollen dafür Raum und Bühne sein.

*IP11: Ich habe was Eigenes gesucht. Weil, meine Mama hat immer gesagt, ich kann so lange dort bleiben, so lange, ich in Ausbildung bin und am liebsten würden sie ja wollen, dass ich immer dort bleibe. Aber es ist dann einfach [schwierig]. Man will dann schon sein eigenes Leben beginnen und dann passt das [ihr] wieder nicht in den Kram.*

*I: ‚Ihr eigenes Leben beginnen‘, das ist eine schöne Formulierung. Und das ‚eigene Leben‘ fängt für Sie auch mit einer eigenen Wohnung an. Können Sie sagen warum?*

*IP11: Ich glaube, weil man dann auch ein bisschen autonomer ist, weil bei meinen Eltern ist es halt einfach so: Die wollen halt immer, dass ich so viel lerne und das die sind einfach- ich weiß nicht, [anders als ich]. Meine Eltern zwingen mich die ganze Zeit zum Lernen und Leistungsstipendium hier, Leistungsstipendium da und das nervt mich einfach. Ich habe eigentlich meinen eigenen Rhythmus, wann ich lerne, wie ich lerne und die Mama- wenn Prüfungswoche ist, nimmt sie sich frei, damit sie mit mir lernen kann. Ist eh voll nett, ist auch in Ordnung, aber es ist halt einfach nervig. Da [in der eigenen Wohnung] hat man auch seinen eigenen Raum und ich finde, es ist auch wichtig, dass man das dann auch lernt selber, Wäsche zu waschen, zu kochen, zu bügeln, halt Haushalt zu machen, um selber zu wirtschaften, das ist schon wichtig. (M, IP11, 59-73)*

Wie die Fokusgruppen und Interviews belegen, erweisen sich junge WienerInnen bei ihrer Wohnungssuche durchaus als realitätstüchtig. Jugendliche suchen weniger nach Wohnfläche, als nach einem selbstbestimmten, zentral gelegenen *Wohn-Raum*. Sie wünschen sich in ihren Wohnungen einen eigenen Raum für jede MitwohnerIn, um so für jede/n eine Rückzugsmöglichkeit zu sichern. Junge Erwachsene akzeptieren für ihre aktuelle Lebensphase kleine Wohnungen, es sei denn, sie suchen bereits eine Familienwohnung oder sie benötigen Raum für berufliche Aktivitäten oder sie sind keinen finanziellen Restriktionen unterworfen.

*I: Wenn Sie jetzt einmal an die Zahl der Räume denken, wie viele Räume brauchen Sie?*

*IP7?: Sechs.*

*I: Sechs Räume?.*

*IP7: Ja, für jeden halt.*

*IP8: Für jeden einen.*

*IP4: Für jeden ein Zimmer, ja, und dann ein Arbeitszimmer-*

*IP5: Ja, ich- Also Schlafzimmer, Küche, Bad, das wäre es, was auch mal reichen würde, wenn ich halt ein Zimmer habe, in dem ich auch wohnen kann.*

*IP6: Ich: Zwei bis drei. (M, IP4/5/6/7/8, 962-972)*

*IP3: Ich brauche nicht viel Platz, Ich bin es gewohnt, auf kleinem Raum zu leben. (M, IP3, 168-169)*

*IP11: Ich brauchte recht kurzfristig und spontan eine Wohnung, weil ich aus der alten Wohnung habe ausziehen müssen. Ich habe davor mit meinem Freund zusammen gewohnt und das hat nicht funktioniert und dann haben wir beide schnell Wohnungen gesucht und ich habe das Glück gehabt, dass ich doch relativ schnell etwas gefunden habe. (...) Ich bin ja in Wien schon öfter umgezogen und die vorherigen Male war es nicht so einfach. Also ich war echt positiv (lacht) überrascht diesmal und habe jetzt eine kleine Wohnung gefunden mit 35 m<sup>2</sup> im 17. Bezirk und zahle jetzt für die Wohnung 420 € ungefähr und das passt. Ja. Das war nicht- eben recht spontan. Ich habe eben vorwiegend im Internet geschaut, weil ich eben nicht zu der Zeit in Wien war, wo ich gesucht habe und da ist nicht viel übrig geblieben mit Makler oder so und- Ja.*

*I: Okay. So. Das war jetzt schon erst Mal- Also Sie haben jetzt gesagt, Sie haben negative Erfahrungen gemacht und jetzt auf einmal eine positive.*

*IP11: Ja, weil es relativ schnell gegangen ist. Unkompliziert.*

*I: Und wieso war es diesmal so unkompliziert? Was war das Gute daran sozusagen?*

*IP11: Also ich weiß noch, wo ich am Anfang hingezogen bin, habe ich auch nach Wohnungen für mich alleine gesucht und dann hat es Maklertermine gegeben, wo man sich Wohnungen angeschaut hat und da waren 20 Leute für eine Wohnung und- Das waren so Massenabfertigung und ich war da ehrlich gesagt schockiert, weil ich komme ja eigentlich nicht aus Wien, ich komme aus Tirol und da bin ich das überhaupt nicht gewohnt gewesen, solche Verpflichtungen, habe mir gedacht, okay. Das war leider öfter der Fall und dann habe ich damals versucht, auch eine WG zu finden und da war es auch so, eher Casting programmäßig und man muss sich für eine Wohnung (lächelt) (I lacht laut) bewerben und das war dann nicht so ideal. Man ist halt echt- Man bemüht sich, man will doch eine Wohnung finden, aber es ist halt, ja, schwierig dann. (M, IP11, 8-29)*

Gleichzeitig belegen die Fokusgruppen, dass die erste eigene Wohnung für junge Erwachsene auch bedeutet Verantwortung zu übernehmen: Verantwortung für sich selbst, für die PartnerIn oder für eine Familie, aber auch Verantwortung als NachbarIn in einer lebendigen Stadt. Die Jugendlichen nehmen ihre Welt als Teil des sozialen Stadtkörpers wahr, nicht als Exklave. Ihre Wohnwünsche bezogen auf die eigene Wohnung und ihr Wohnumfeld formulieren sie meist auch mit einem Blick auf andere BewohnerInnen. Mögliche Konflikte mit der Nachbarschaft, die aufgrund jugendlicher Lebensstile entstehen können, werden durchaus antizipiert. Dabei wird *einerseits* eine gewisse Toleranz für abweichende Aktivitäten erwartet, *andererseits* gibt es ein Bewusstsein über alters- und milieuübergreifende Normen des Zusammenlebens und eine verbreitete Bereitschaft diese im Großen und Ganzen einzuhalten.

*IP27: Also ich finde, ein modernes Modell mit Nachhaltigkeit wäre wahrscheinlich nötig: Miteinander [reden], man redet, (...) und ich gebe natürlich der Nora vollkommen Recht und sage auch, was die Monika auch sagt mit ihren Kindern: [Regeln] Das ist einfach einzuhalten. Ich habe auch die Party geliebt und bis heute mach ich laute Musik, aber- also ohne Nachtruhe wird es, glaube ich, da wird es Probleme geben. Glaube ich.*

*IP29: Ja. Ein lauter Streit für zehn Minuten stört mich nicht, das muss manchmal einfach sein, aber wenn jemand um 2 Uhr früh meint, er muss jetzt Wäsche waschen und schleudern und das ganze Haus vibriert, das ist ein Unterschied, weil so was passiert dann regelmäßig. Gut, das ist [vermeidbar], aber für soziale Ausbrüche habe ich mal immer wieder Verständnis. (...)*

*IP30: Ich war jetzt sechs Jahre lang im Studentenheim. Ich habe das tagtäglich gehabt. Ich habe müssen aufstehen, die Trotteln haben gefeiert, haben aber keine Rücksicht genommen und irgendwann hat es einmal gereicht, dann habe ich einmal gesagt, und aus.*

*IP31: Na, ich rege mich bei so was nie auf, aber-*

*IP30: Ja, irgendwann musst du aber einmal sagen: ‚Entschuldigung Leute, so geht es nicht. Ihr könnt bis um Elf, Zwölf- mein Gott, ja, aber nachher [muss Ruhe sein]. (...)*

*IP26: Man muss sich an Regeln halten und das waren die Hausregeln und wenn sich an die nicht gehalten wird, dann muss man halt Konsequenzen ziehen.*

*IP27: Wie man sieht, es kann Konflikte geben. (...)Ich denke, man könnte das ja alles so baulich machen eben, dass beide Seite zufrieden sind, so eine Art Lärmschutzwände, Ruhe, dass man wirklich im Freien sitzt, aber so halt hohe Lärmschutzwände hat, dass der Lärm nicht so jetzt nach außen dringt und trotzdem, dass man seinen Spaß haben kann Vielleicht gibt es da Möglichkeiten, ich weiß es nicht und wenn nicht, ist das halt so, dass man bis 10 Uhr Party macht und dann eben-*

*IP30: Zimmerlautstärke reicht ja vollkommen. Ich sage ja nicht, sie müssen jetzt aufhören, aber Zimmerlautstärke nach Zehn.*

*IP28: Eben, Zimmerlautstärke.*

*IP30: Ja, normal reden. Ich muss ja jetzt nicht schreien und am Tisch hauen (...) (H, IP 26/27/28/29/30/31, 1726-1772)*

Junge WienerInnen leben stärker als alle anderen Altersgruppen sozial vernetzt, und das im gesamten Stadtraum. Im Fokus ihrer Wohnwünsche steht daher nicht einfach eine Wohnung im Sinne eines eigenen abgeschlossenen Raumes, sondern deren gute Verbindung mit jugendgemäßen städtischen Aktivitätsangeboten sowie mit der Wohnung ihrer Freunde und teils mit der Wohnung ihrer Herkunftsfamilien.

*IP5: Ja, es ist schon angenehm. In meinem Fall ist es jetzt auch so, dass die Freunde und Eltern in der Nähe sind, aber ich würde jetzt nicht- wenn irgendwo ein tolles Angebot käme, dann sagen, nein, die Wohnung nehme ich nicht, weil Mama und Papa zu weit weg sind. (M, IP5, 1076-1078)*

*IP 40: Es ist einfach wichtig, dass Freunde in der Nähe sind, zu denen man gehen kann (...) und man redet miteinander. (D, IP40, 846-848)*

Junge WienerInnen aller Milieus suchen daher in der überwältigenden Mehrheit bewusst nach urbanen Wohnungen, die ihnen ein selbstbestimmtes und reiches soziales Leben ermöglichen, die sie zudem schnell mit allen Orten ihrer Freizeit- und Berufsaktivitäten sowie mit ihren Freunden verbinden. Sie wollen vielfältige Dinge erleben. Ihre Wohnung soll dazu den raschen Zugang ermöglichen. Dies findet seinen Ausdruck in dem verbreiteten Wunsch nach einer Wohnung in den Innenstadtbezirken bzw. in angesagten Wohnbezirken, in denen viele Jugendliche wohnen bzw. sich dort treffen. Die Wunschbezirke der Jugendlichen zeichnen sich also dadurch aus, dass in ihnen aus ihrer Sicht *Leben* ist. Die Wunschwohngebiete können sich mit der Zeit verlagern, so wie sich *hotspots* jugendlicher Aktivitäten verlagern.

Jugendliche wollen dort wohnen, wo andere junge Leute wohnen. Sie suchen soziale Kontakte in ihrer Altersgruppe und ihrem Milieu und teilweise zu ihren Herkunftsfamilien. Als Lebenswerte spielen Schnelligkeit und Beweglichkeit für Jugendliche eine besondere Rolle. Daher werden ganz gezielt Wohnorte in U-Bahnnähe bzw. mit guter Anbindung an das gesamte öffentliche Verkehrsnetz gesucht. Besonders geschätzt wird der unkomplizierte Zugang zu den Nachtfahrangeboten. Den Jugendlichen bedeutet *U-Bahnnähe* nicht einfach ein rationales Moment der Wohnungssuche. Sie erschließt vielmehr die für jugendliche Lebensstile konstitutiven sozialen Sofort-Kontakte auf unkomplizierte und leistbare Weise rund um die Uhr. Folglich werden Wohnungen in Randbezirken nur von jenen Jugendlichen gewünscht, die entweder dort aufgewachsen sind und so engen Kontakt zu ihren Eltern

halten wollen oder die bereits eine Familie bilden und naturnahe Bezirke bevorzugen oder die aus dem unmittelbaren Umland zuziehen. Für erstwohnungssuchende Jugendliche sind die Wiener Randbezirke wenig interessant.

*IP44: Ich habe was für 400 € gesucht, da war schon meine Schmerzgrenze.*

*I: Wo haben Sie gesucht?*

*IP44: Also da wollten wir schon so, 1. bis 9. [Bezirk] und dann 16. bis 20. [Bezirk]. Das war schon sehr wichtig.*

*I: Also, nicht jenseits der Donau?*

*IP44: Nein.*

*I: Warum nicht?*

*IP44: Weil es uns zu weit außerhalb ist, also zu weit weg von der Stadt und man nicht mehr gut- [in die Stadt kommt]. Zum Beispiel am Abend, wenn man ausgeht, kommt man nicht mehr wirklich zurück. Also, auf den Nachtbus eine halbe Stunde warten, eine halbe Stunde fahren und dann – nein das geht nicht. (D, IP44, 114-120)*

*IP45: Durch die U-Bahnen ist die absolute Innenstadt gar nicht notwendig. Wenn ich jetzt z.B. im 14. Bezirk wohne oder sagen wir, im 16., Schwedlerstraße, ist man in zehn Minuten genauso in der Innenstadt.*

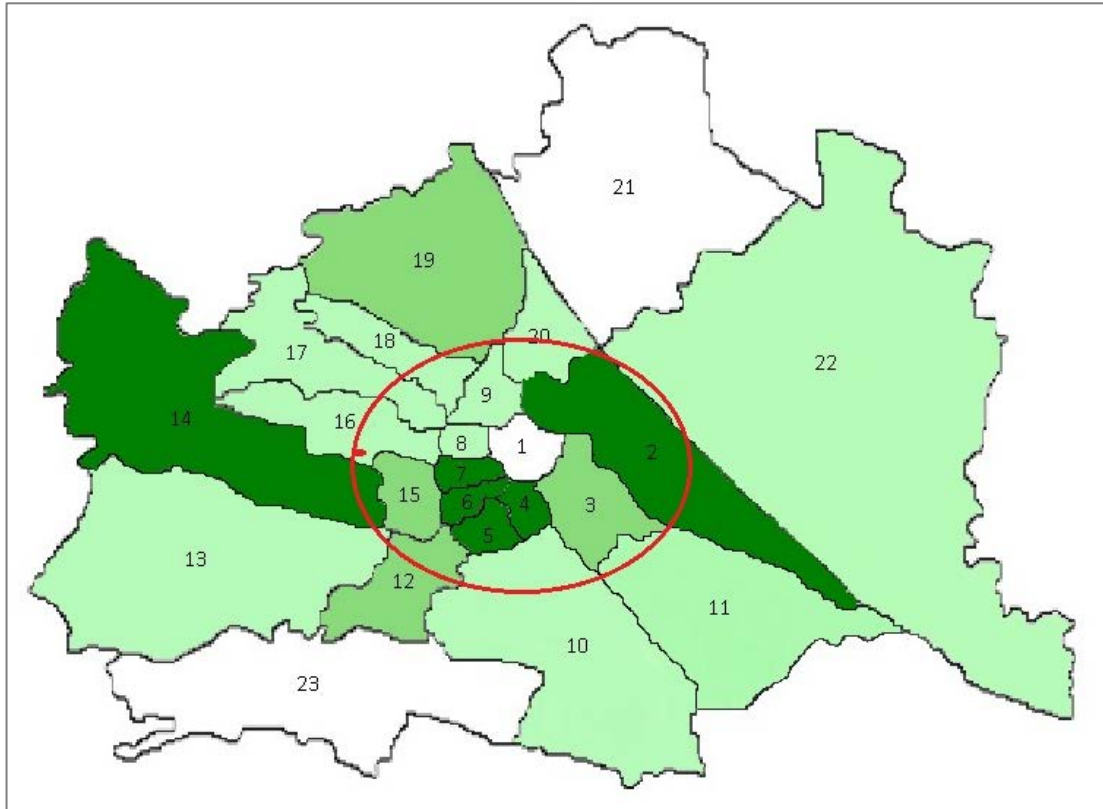
*I: Ist es die U-Bahn, die sie sich in der Nähe ihrer Wohnung wünschen oder ist der öffentliche Verkehr im Großen und Ganzen?*

*IP45: Es ist die U-Bahn, weil, ich wohne jetzt im 23. [Bezirk], ich gehe halt des Öfteren fort, Schwedenplatz, Währinger Gürtel, Nussdorfer Straße, Gürtel Bögen und wenn ich da jetzt heimfahre, fahre ich mit der U-Bahn und dann stehe ich halt in Alt-Erlaa da! Und entweder ich gehe zu Fuß oder, ich weiß nicht, ich fahre mit dem Bus und die Busse sind halt sehr-, wie soll ich sagen, mühsam. (D, IP45, 178-195)*

In Abbildung 11 sind die Wunschbezirke für die Erstwohnung der befragten Jugendlichen markiert. In diesen Bezirken haben sie nach eigenen Aussagen ihre erste eigene Wohnung vorrangig gesucht. Nicht immer haben sie auch dort eine Wohnung gefunden. Wunschbezirk und realisierbare Wohnung liegen teilweise auseinander. Die Jugendlichen versuchen daher über Zwischenlösungen, später in ihren Wunschbezirk zu ziehen oder assimilieren sich im gegebenen Bezirk. In Abbildung 11 sind jene Bezirke (2, 4, 5, 7, 14) dunkel eingefärbt, in denen Jugendliche aller Jugendmilieus nach Erstwohnungen suchen. Je heller die Markierung, desto weniger Jugendmilieus suchen in diesem Bezirk. In den nicht eingefärbten Bezirken haben nur einzelne Jugendliche ihre erste Jugendwohnung gesucht. Der Kreis verdeutlicht zudem, dass die Jugendlichen ihrer Erstwohnung nicht in der

gesamten Fläche ihrer Wunschbezirke suchen, sondern i.d.R. in den zentrumsnahen Quartieren dieser Bezirke.<sup>8</sup>

**Abbildung 11: Wohnbezirke der Erstwohnungssuche Junger WienerInnen**



Der Wunsch nach urbanem Wohnen findet für junge WienerInnen seinen Ausdruck nicht nur in den präferierten innerstädtischen Bezirken, sondern auch in dem Wunsch nach neuester Infrastruktur für ihre Internetkontakte. Junge WienerInnen wünschen sich einen hochwertigen Breitband-Internetzugang nicht nur in ihren Wohnungen, sondern im gesamten Stadtraum. Sie wollen über diesen Zugang individuell entscheiden. Vorgegebene Verträge, die sie auf bestimmte Zugänge festlegen bzw. die eine begrenzte Nutzung beinhalten, erscheinen weniger attraktiv. Junge Erwachsene wollen die rasche informationstechnische Entwicklung individuell mitvollziehen können, ohne an langfristige Verträge gebunden zu sein. Insgesamt spielt die Ausstattung mit IKT auch im Rahmen ihrer Wohnwünsche eine große Rolle. Umfassende technisierte Wohnkonzepte spielen hingegen aktuell eine erstaunlich geringe Rolle. Zum einen sind sie für jugendliche Wohnungssuchende nicht leistbar, zum anderen beschäftigen sich die jugendlichen Wohnungssuchenden damit kaum. Nur zwei der in die Studie einbezogenen jungen Erwachsenen finden komplex technisiert

<sup>8</sup> Im 22. Bezirk müsste in gewisser Weise die Seestadt Aspern in den Kreis einbezogen werden, da die dortigen *SMART-Wohnungen* nach eingehender Information bei einem Teil der Befragten aller Milieus auf Interesse stießen. Dies betrifft in besonderem Maße junge Familien.

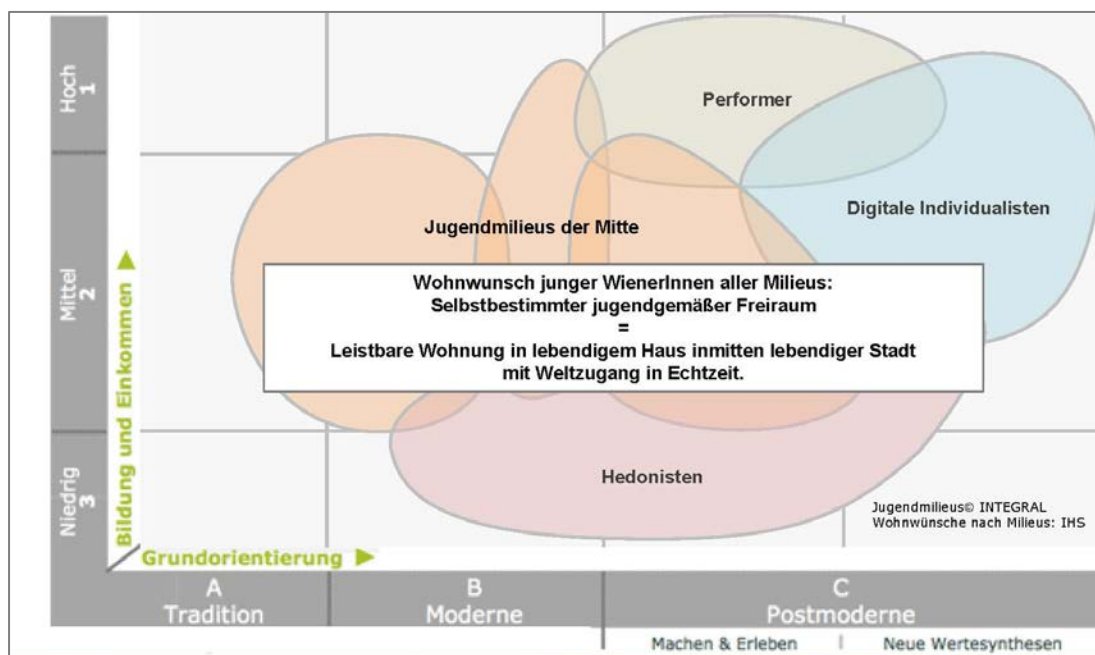
Smart-Lösungen, die über **APPs** die eigene Wohnungsausstattung zentral steuern und kontrollieren können, in ihrer aktuellen Lebensphase attraktiv. Beide sind über 25 Jahre alt. Die konkreten Erwartungen junger Wohnungssuchender sind allerdings einem Wandel in enormem Tempo unterworfen. Daher ist anzunehmen, dass die Erwartungen junger Wohnungssuchender insbesondere an den Netzzugang mit den technischen Möglichkeiten weiter wachsen werden.

*IP39: Der Netzzugang ist vorgegeben, wie jetzt, vom Haus? Ich möchte das selbst machen, selbst entscheiden, wann und wie ich in's Netz gehe? (D, IP39, 420-421)*

*IP43: Netzzugang ist wichtig, sehr wichtig für mich. Aber eine Wohnung, wo man alles mit APP steuern kann, brauche ich nicht. Nicht wirklich. (D, IP43, 386-389)*

Die dargestellten Zitate verdeutlichen die Komplexität jugendlicher Wohnwünsche. Sie umfassen die Wohnung selbst, das Wohnumfeld und die gesamte Stadt, die sie sich insgesamt als Lebensraum erschließen und (mit-)gestalten wollen.

**Abbildung 12: Milieuübergreifender Wohnwunsch junger WienerInnen**



Ausgehend von den Aufgaben und Bedürfnissen in der jugendlichen Lebensphase sind die Wohnwünsche junger WienerInnen im Allgemeinen gerichtet auf: *Eine leistbare eigene Wohnung als jugendlichen Freiraum in einem lebendigen Haus und inmitten einer lebendigen Stadt mit Weltzugang in Echtzeit* (siehe Abbildung 12). Das bedeutet, die Wohnwünsche junger WienerInnen reduzieren sich nicht auf Kosten und Qualität des



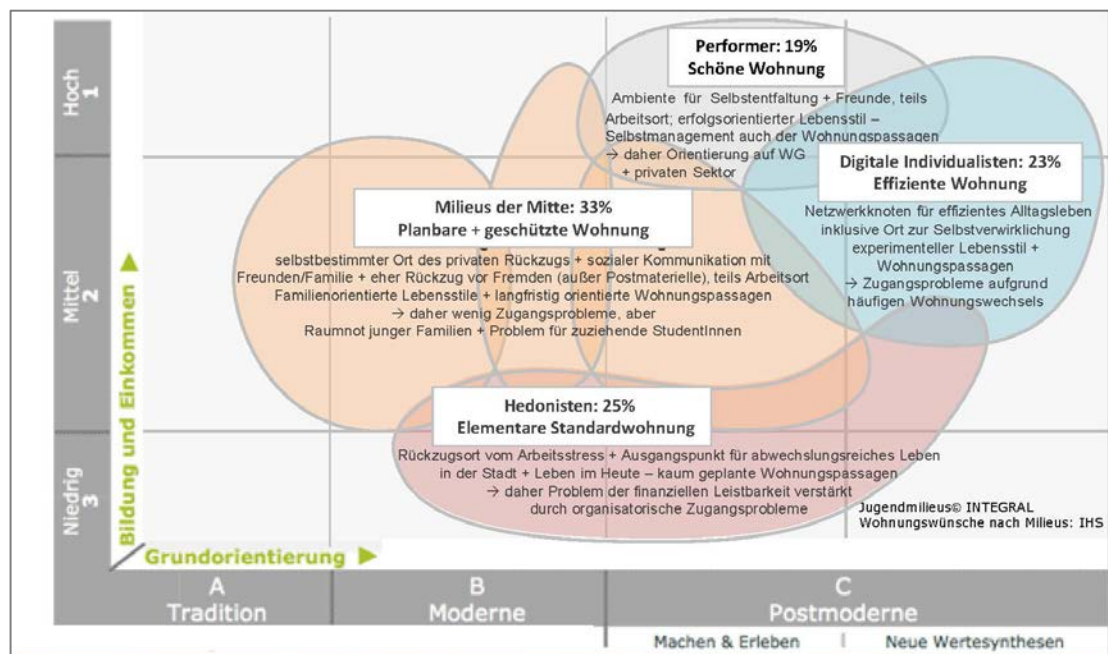
Wohnraums. Gerade diese Altersgruppe der WienerInnen formuliert in ihren Wohnwünschen Anforderungen an eine bedürfnisgerechte Verbindung von Wohn- und Städtebau.

Zusammenfassend lässt sich sagen: Junge Leute wünschen sich eine jugendgemäße Wohnung. *Jugendgemäße Wohnung* bedeutet für sie auf der Ebene der Wohnung: eine leistbare Standardwohnung, die durchaus klein sein kann, aber für jede Person einen eigenen Raum als persönlichen Rückzugsort bietet. Die jugendliche Wohnung soll zudem auf der Ebene des Wohnumfeldes eine rasche und unkomplizierte Anbindung an alle Orte jugendlichen Lebens durch attraktive öffentliche Verkehrsmittel und zunehmend durch attraktive Radinfrastrukturen bieten. Auf der Ebene der Gesamtstadt wünschen sich junge WienerInnen einen flächendeckenden Breitband-Internetzugang.

#### 7.4. Milieuspezifische Wohnwünsche junger WienerInnen

Der Wunsch nach einer gut angebotenen Wohnung für ein eigenständiges Leben, der alle jungen Erwachsenen verbindet, lässt eine interessante milieuspezifische Binnendifferenzierung junger Wohnwünsche erkennen. In den untersuchten Jugendmilieus lassen sich typische Bündel von Wohnwünschen beschreiben (siehe Abbildung 13):

**Abbildung 13: Modell milieuspezifischer Wohnwünsche im Raum der Sinus-Jugendmilieus**



**Jugendmilieus der Mitte: Wunsch nach planbarer, geschützter Wohnung (s. Abbildung 13):**

In den *Jugendmilieus der Mitte* wird der Übergang von der elterlichen Wohnung in eine eigene Wohnung eher als in anderen Jugendmilieus vorausschauend geplant.

Beispielsweise erfolgt frühzeitig eine Anmeldung bei *Wiener Wohnen* und es gibt konkrete zukunftsorientierte Wohnwünsche. Diese jungen Leute wünschen sich ihre Wohnung als Verbindung von geschützter Privatsphäre und genügend Kommunikationsraum für Freunde und/oder Familie. Formuliert werden maßvolle Wünsche nach kleinen Single-Wohnungen, nach anpassungsfähigen Partnerwohnungen sowie nach kinderfreundlichen Familienwohnungen unterschiedlicher Größe in einer kinderfreundlichen Umgebung. Gesucht wird keine billige Wohnung, sondern ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.

Von einem Teil der *Jugendmilieus der Mitte* wird bereits früh eine Eigentumsoption mitgedacht. Für diese jungen Wohnungssuchenden sind neben Mietwohnungen auch Genossenschaftswohnungen sowie geförderte Eigentumswohnungen interessant. Dafür werden, soweit möglich, frühzeitig Ersparnisse beiseitegelegt.

Der hohe Wert einer sinnerfüllten Erwerbsarbeit spiegelt sich im Wunsch nach Raum für Arbeitstätigkeiten wider bzw. im Wunsch nach einer in Arbeitsnähe gelegenen Wohnung. Der Wunsch nach U-Bahnnähe oder einer guten Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel ist hier Synonym für schnelle Arbeitswege verbunden mit einer guten Anbindung an Freizeitangebote sowie an den Wohnorten von Freunden und Verwandten. Gleichzeitig dient die Wohnung als Rückzugsort von beruflicher und gesellschaftlicher Aktivität.

*IP8: Ich brauche viel Platz, also das ist leider ein Manko, kann man halt sehen, wie man will, es ist halt sehr kostspielig auch. (...) Mein Mann muss manchmal auch von Zuhause am Abend arbeiten und da hätte ich auch gerne dann ein eigenes Zimmer, wo ich den Fernseher aufdrehen kann oder wenn ich dann noch in der Küche was mache, dass er halt dann auch noch ein Zimmer hat und eben auch so die Kinder zum Spielen. Bei uns ist es halt auch so, dass die Familie auch am Wochenende dann immer zu uns kommt und das ist halt schon sehr angenehm. (M, IP8, 519-526)*

*IP9: Also ich wünsche mir ein Wohnung mit Schlafzimmer, Küche, Bad, das wäre es, was auch mal reichen würde, und wenn ich halt ein Zimmer habe, in dem ich arbeiten kann.*

*I Was brauchen Sie? Eine kleine Werkstatt?*

*TN: Ja, jetzt habe ich mir eine im Keller eingerichtet. (M, IP9, 971-975)*

Der Wunsch nach einer zukunftsfähigen Wohnung, die nicht nur aktuell bedürfnisgerecht ist, sondern sich an die eigene Lebensplanung anpasst, kann aufgrund der angespannten Wiener Wohnungssituation oft nicht zeitnah verwirklicht werden. Stattdessen werden dann unfreiwillig eine oder mehrere *Übergangswohnung(en)* genutzt. Dies bringt besondere Probleme für junge Familien mit sich, die auf eine geförderte Familienwohnung angewiesen sind und unter langen Wartelisten leiden. Die Wohnerfahrung dieser jungen Leute ist stärker als bei Singles von Raumnot und daraus resultierender Unzufriedenheit geprägt. Das betrifft in besonderem Maße Alleinerziehende und einkommensschwache Familien mit Kleinkind/ern. Darauf verweist auch Hammer (2015, 64).

IP14: 70 m<sup>2</sup> sind zu klein, wenn wir zusammenziehen wollen. Ja, zu klein, ich meine, nach ein paar Jahren (schmunzelt) kommt die Dritte [Person] auch noch dazu. Ja es kommen vielleicht Kinder auch noch dazu, dann ist es zu klein.

I: Sie denken schon an die Zukunft?

IP14: Na, sicher. Dann müsste man halt dann schon wieder schauen. Wenn die Wohnung dann nicht dazu passt, dann muss man halt was Neues dazu finden. Dann immer wieder von vorne anfangen, das will ich eigentlich nicht. Wenn es gerade so was wäre, [was von der Lage her passt], dann muss das halt auch vom Quadratmeter her groß genug sein. (...) Ich meine, 80 oder 86 m<sup>2</sup> ist eigentlich okay und drei Zimmer.

I: Das ist zukunftsfähig für Sie?

IP14: Ja, das würde passen. (M, IP14, 427-436)

IP30: Ich bin damals von meinem Vater ausgezogen, mit meinem Mann zusammen und es musste halt schnell gehen, weil die Hochzeit nahte und ich wohnte nicht mit meinem Mann zusammen, sondern mit meinem Vater. Eine Wohnung musste her, schnell. So, das gibt es natürlich bei der Gemeinde Wien nicht. Somit zogen wir in eine Privatwohnung. Dann bin ich schwanger geworden, habe das Baby dann auch bekommen in der 2-Zimmer-Wohnung. Der Kleine hat sich überall angehaut, weil die Wohnung einfach so klein war und er keinen Raum hatte, um sich zu entfalten. Aber die Gemeinde Wien sagte: ‚Naja, du bist ja erst seit zwei Jahren bei uns gemeldet, hast jetzt zwar ein Kind, jetzt warte halt noch einmal zwei bis drei Jahre. (...) Gut. Dann sind wir in eine größere Wohnung gezogen. So, jetzt wieder ein Baby bekommen. Nicht geplant, aber, ja, so passiert es halt, und ja, genau dasselbe Problem wieder. Jetzt ist die Wohnung zwar größer, jetzt kann das Baby wenigstens drinnen bleiben. Aber jetzt sagt die Gemeinde Wien, dass wir uns eine größere Privatwohnung quasi nicht mehr leisten können, ist kein Grund – wir kommen gar nicht auf die Warteliste für eine 4-Zimmer-Wohnung, weil eine 3-Zimmer-Wohnung für vier Personen passend ist. (H, IP30, 576-591)

IP22: [Ich hatte eine Gemeindewohnung gefunden], aber es hat geheißen, nein, mir gehört sie nicht, ich muss noch ein Jahr warten, damit ich den Antrag stellen kann. Und dann habe ich halt gewartet, aber nebenbei habe ich auch gesucht im Internet, so auf willhaben.at, auch auf bazar.at und habe ich aber nichts gefunden. Und dann ist nächstes Jahr eh gekommen: War ich bei der Gemeinde, habe ich einen Antrag gestellt, aber dort war ich, was weiß ich, [der] 5.000-ste oder 4.500-ste. In der Reihe. Vor mir waren so viele, ja. Dann habe ich versucht über die [Wohnungs]kommission, weil es war wirklich extrem eng bei uns. Obwohl die Eltern ab und zu im Kosovo Urlaub gemacht haben. Dann ich war eh alleine mit Frau und Kind, aber die Wohnung war trotzdem viel zu klein. Ich habe so Atteste gemacht von Eltern, weil der Vater und Mutter, Zuckerkrankheit haben sie, Diabetes hin und her und für

*Kinder auch [Atest], aber das hat nichts geholfen. So war die Vergangenheit. Und dann irgendwann am Abend, wie ich nach der Arbeit zuhause gekommen bin, habe ich gedacht, also ich schaue schnell, bevor ich schlafen gehe, im Internet, also ob es was Neues [von Wiener Wohnen] gibt: nichts. Und dann habe ich geschaut: willhaben.at, es gab so eine Genossenschaftswohnung. Dann habe ich sofort diese Frau angerufen. Es war Donnerstag und sie hat mir gesagt, nächsten Dienstag hat sie Termin. Jetzt habe ich gesagt, okay, aber ich habe es mir überlegt, das ist so lange hin, die Wohnung wird sicher vergeben. Dann, nach zehn Minuten, habe ich sie wieder angerufen, habe gesagt, bitte, ich brauche einen früheren Termin, also wann sie den ersten Termin gleich haben, weil ich brauche die Wohnung dringend, und sie hat gesagt: ‚Ja, dann komm am Montag um 9 Uhr in der Früh!‘ Und dann bin ich am Montag gegangen, also alles hat gepasst und ich habe die Wohnung genommen. Also die Mieterin hat mich vorgeschlagen zur Genossenschaft, also [dem] Bauträger, weil es war kein Weitergaberecht. Und so bin ich also zur Wohnung gekommen. Also bei Wiener Wohnen, also Wohnservice war ich auch angemeldet, ich glaube, im Internet, aber da bin ich-, da habe ich nie eine freie Wohnung gefunden. (M, IP22, 21-45)*

***Hedonisten: Elementare Standardwohnung (s. Abbildung 13):***

Für *Hedonisten* hat die Frage der Leistbarkeit einer eigenen Wohnung besondere Brisanz. Sie wünschen sich eine elementare Standardwohnung (preiswert, einfach, klein), die in zentraler urbaner Lage liegt. *Hedonisten* wünschen sich einen Rückzugsort vom Arbeitsstress für sich selbst, für ihre Partnerbeziehung oder teilweise für eine Kleinfamilie. Dieser soll zugleich den schnellen Zugang zu ihren präferierten Freizeitorten bieten, um ein aktives, erlebnisreiches urbanes Leben führen zu können. Für Alleinerziehende und Kleinfamilien dieses Milieus sind kindgerechte Wohnungen und *alles in der Nähe* von besonderer Bedeutung. Der Wunsch nach U-Bahnnähe hat für diese Jugendlichen aufgrund ihrer vielfältigen Außerhausaktivitäten besondere Priorität. Er ist hier Synonym für vielfältige Freizeitaktivitäten und weniger für die Sicherung schneller Arbeitswege.

*Hedonisten* sind aufgrund ihrer begrenzten Einkommenssituation besonders stark auf Gemeindewohnungen und andere geförderte Mietwohnungen, wie *SMART-Wohnungen*, angewiesen. Allerdings sind sie durch ihren in der Gegenwart verankerten Lebensstil und ihre starke Konsumneigung weniger langfristig orientiert als die *Jugendmilieus der Mitte*. Daher sind für sie langwierige Zugangsregeln bspw. für *SMART-Wohnungen* schwierig zu handeln. *Hedonisten* betonen den Wandel ihrer Lebensbedürfnisse und suchen daher nach flexiblen Wohnlösungen. Daher, aber auch aufgrund ihrer geringen Finanzierungsmöglichkeiten, übersiedeln sie oft von einer Übergangswohnung in die nächste.

*IP26: Ich wohne in einer Wohngemeinschaft - also jetzt seit fünf Jahren wieder, und zwar ist die im 3. Bezirk. Rundherum wird gerade gebaut. Unsere WG ist noch recht günstig. Das Haus ist auch entsetzlich verfallen. Also die wird nicht mehr lange so*

*bleiben. Wir fangen an zu suchen, weil wir damit rechnen, dass unser Haus auch bald saniert wird und dementsprechend teurer. Derweil ist es sehr nett. 3-Personen-WG eben, weil sich drei Burschen nach dem Ende ihrer Beziehungen oder vorherigen WG's zusammengetan haben. Es ist im Moment ein bisschen eine Übergangsphase für derzeit, ein Jahr. Und wir sind quasi gerade wieder dabei, zu suchen, was es so gibt. Die Wohnung ist sehr groß. Jeder hat ein Zimmer in der Größe von ungefähr 30 m<sup>2</sup>. Also das ist recht komfortabel. Dafür ist natürlich der Aufenthaltsraum, den man sich dann teilt- Die Küche ist dementsprechend klein. Es wird sicher schwierig, wiedermal etwas Bezahlbares in der Gegend zu finden. (H, IP26, 35-46)*

*IP33: Als ich meinen Freund kennenlernte, sind wir spontan zusammengezogen, das war eine sehr, sehr schlechte Wohnung. Da wollten wir nicht lange bleiben. Deshalb haben wir was anderes gesucht. Dann ist mein Freund nach Deutschland arbeiten gegangen, da bin ich mit. Dann kam das Kind, da passte die Wohnung nicht. Dann haben wir uns getrennt, er ist zurück nach Wien und ich bin auch wieder da, bin bei Freunden untergekommen. Das geht aber nur für einige Zeit. Ich brauche schnell eine bezahlbare Wohnung für mich und die Kleine. Aber ich kann nicht zu Wiener Wohnen gehen, die nehmen mich nicht. Also muss ich privat etwas finden. Das werde ich schon schaffen. (H, IP33, 102-110)*

In diesem Milieu finden sich auch Jugendliche, die zu Hause ausgezogen sind, kein Einkommen haben und die daher selbst ein WG-Zimmer auf Dauer nicht zahlen können. Sie wechseln so oft es geht im informellen Wohnsektor und laufen Gefahr wohnungslos zu werden.

*IP32: Welche Wohnung ich mir wünsche? Welche die richtige für mich ist? So ziemlich jede. Von ein Zimmer bis alles, WG-, ja. Mir ist nur wichtig, ja, Küche und Bad und ein Raum – Das wäre halt schon wichtig. (H, IP32, 9-11)*

Für sie ist der Zugang zu einer *leistbaren* eigenen Wohnung durch zusätzliche Hürden erschwert. Sie bedürfen besonderer institutioneller Unterstützung, wie des *JUCA – Haus für junge Erwachsene* der Caritas Wien. Diese Jugendlichen wissen niederschwellige Formen der institutionellen Wohnhilfe zu schätzen, die ihnen Brücken zu den geförderten Standardinstitutionen bauen.

***Digitale Individualisten: Effiziente Wohnung (s. Abbildung 13):***

*Digitale Individualisten* sehen ihre Wohnung als geografischen und digitalen Netzwerknoden, in dessen Gestaltung sie sich selbst verwirklichen. Die Wohnung soll ein effizientes, reibungsloses und vielfältiges Leben ermöglichen. Daher ist zum einen die technische Ausstattung mit einem Zugang zum *schnellstmöglichen Internetbreitband* für sie ein wichtiger Aspekt einer attraktiven Wohnung. Gleiches gilt für die schnelle und zuverlässige

U-Bahnanbindung, die nicht durch andere Öffentliche Verkehrsmittel ersetzt werden kann. Die Wohnung soll zudem Raum zur eigenen ästhetischen Gestaltung geben.

*IP40: Straßenbahn? Dafür habe ich keine Zeit. Ich brauche eine U-Bahn in der Nähe. (D, IP40, 580-581)*

*IP37: Ich will auch nicht warten müssen. So viel Zeit habe ich gar nicht, dass ich da jeden Tag zehn Sekunden warte, bis das Wasser warm ist [weil die Terme defekt ist und vom Mieter eine neue gekauft werden müsste]. (D, IP37, 213-2018)*

*Digitale Individualisten* leben nicht nur technisch im globalen Raum. Der Referenzrahmen ihrer Wohnwünsche ist stärker als in anderen Jugendmilieus durch Wohnerfahrungen in europäischen Großstädten geprägt, die sie selbst oder ihre Freunde gemacht haben. In diesem Vergleich erscheint Wien als leistbare Stadt mit hoher Lebensqualität. *Digitale Individualisten* vollziehen damit gemeinsam mit *Performern* eine Öffnung in ihren Wohnpraktiken, die durch grenzüberschreitende Wohnerfahrungen und Wohnwünsche gekennzeichnet sind. Dieser Trend ist in den anderen Jugendmilieus bereits ebenfalls in Ansätzen zu erkennen.

*IP35: Ich habe ganz viele Freunde, die in Rom oder Mailand, Bologna sind. Die Wohnungen sind [schlecht], die fallen teilweise zusammen, weil die so alt sind. Also, mit den Altbauwohnungen hier, das ist ja ein Luxus im Vergleich jetzt zu anderen Städten. (...) Es ist zwar teuer in Wien, aber doch noch billig. Oder auch London und so. Was ich aber schade finde, ist halt, dass ganz viele Wohnungen in Wien überteuert sind und man das eben als Mieter hinnehmen muss. Also das Problem habe ich auch und ich bin sogar unbefristet. Das bedeutet aber, wenn wir jetzt was machen würden, dann könnte die [die Hausverwaltung] die Wohnung einfach gleich zurücknehmen und bei uns ist es halt [eine Katastrophe]. Der Mietzins ist also überteuert und da finde ich halt, da könnte vielleicht die Stadt Wien schon was machen, dass es von vornherein einfach nicht geht, dass Wohnungen zu teuer angeboten werden. (D, IP35, 285-296)*

Ein Teil der *Digitalen* sucht ähnlich wie ein Teil der *Hedonisten* einen Ort für die künstlerische Selbstverwirklichung neben oder als Beruf. Wenn diese Aktivitäten mit Lärm verbunden sind, etwa bei Musiksessions, können sie in Konflikt mit ihren Nachbarn kommen. Daher suchen sie wie die (Lebens-)KünstlerInnen unter den *Hedonisten* tolerante Nachbarn sowie hinreichend lärmgedämmte Wohnungen.

*IP28: Ich mache Musik und auch meine Freunde sind fast alle, wie soll ich sagen, sind Kreative. (...) Ich wünsche mir eine eigene Wohnung, in der ich das alles machen kann und wo meine Freunde kommen können und niemand sagt etwas*

dagegen. Aber sie muss bezahlbar sein, sonst nützt mir das alles nichts. (D, IP28, 208-2012)

**Performer: schöne Wohnung (s. Abbildung 13):**

Junge Performer verfügen im Vergleich mit Jugendlichen anderer Milieus über gute materielle und logistische Unterstützung für die Wohnungssuche aus ihrem Elternhaus. Sie befinden sich in ihrer Jugendphase in der Regel in einer längeren akademischen Ausbildung oder haben als AbsolventInnen soeben ihren Berufseinstieg realisiert. Dieser Statusunterschied macht sich in den Wohnwünschen und Wohnungssuchstrategien jugendlicher Performer bemerkbar. Während der Ausbildungsphase ist es auch für diese Jugendlichen nicht leicht, eine leistbare jugendliche Wohnung zu finden, da sie selbst in dieser Zeit noch über ein begrenztes Einkommen verfügen. Daher weichen jugendliche 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 zumindest, bezogen auf die Wohnfläche, genügend Entfaltungsraum bietet.

*IP51: Mein größter Wunsch ist: Möglichst günstig, aber, wenn es geht, möglichst gut angebunden, was halt schwierig zu finden ist in Kombination. Wenn möglich alleine [wohnen]. Also ich könnte mir auch vorstellen, notfalls in ein Studentenwohnheim zu ziehen, aber-. Ja, wenn das nicht geht, dann nehme ich auch eine WG. Also das Wichtigste ist eigentlich, dass es günstig ist. (...)*

*IP49: Bei mir ist es im Moment ein bisschen gespalten. Für meinen Fall wäre wichtig: Mit Garten, mit mindestens drei Zimmern, weil ich schon an Familienplanung denke. (P, IP49/51, 306-310)*

*IP48: Für mich ist es eigentlich wichtig, eben eine schöne Wohnung zu haben, also nach meinem Sinn natürlich eingerichtet und halt auch für meine Freunde, also weil ich jetzt sehr viele soziale Kontakte habe und das war eigentlich schon immer in der Familie so, dass man auch die Freunde halt- wenn man sie einladet, genug Platz hat. (...) Also für mich ist es sehr wichtig, weil ich halt sehr gerne ausgehe, aber auch halt sehr gerne zuhause bin und einlade. (...)*

*IP50: Das unterschreibe ich auch. Also das war auch eine Überlegung: Kann ich in meiner Wohnungsgröße genug Freunde einladen, ja, kann ich ihnen ein Ambiente bieten, wo die Leute gerne herkommen.*

*I: Ist das nur eine Frage der Größe?*

*IP48: Auch, ja.*

*IP52: Größe und Lage. (P, IP48/51/52, 235-248)*

*IP47: Für mich ist die Hauptsache, wie gesagt, sie liegt so 1. bis 9. Bezirk, dass ich nicht weit muss zur Arbeit. Ich arbeite im AKH und habe flexible Arbeitszeiten. (P, IP47, 598-599)*

Junge *Performer* suchen nach einer Ausbildungswohnung oder WG fast ausschließlich am privaten Sektor. Sie beklagen überhöhte Mieten und die Abhängigkeit von den Vermietern, selbst wenn sie im Recht sind. Mit Befristungen kommen diese Jugendlichen in der Regel gut zurecht, da sie die Jugendphase und die Wohnungen dieser Zeit bewusst als Übergangslösungen für eine flexible Ausbildungszeit wahrnehmen. Nur jener Teil jugendlicher *Performer*, der im geförderten Wohnbau aufgewachsen ist, sucht auch im geförderten Wohnbau nach einer Jugendwohnung. Sie schätzen diese Angebote, wünschen sich jedoch flexiblere geförderte Jugendwohnungen, etwa für Wohngemeinschaften.

Mit dem ersten Job bzw. sobald sie es sich leisten können, suchen sie dann nach einer schönen großzügigen Wohnung. Sie wünschen sich eine *schöne Wohnung* mit genügend Raum zur persönlichen Selbstentfaltung und Selbstdarstellung sowie für Treffen mit Freunden. Ihre Themen sind *Wohnästhetik* und *Kommunikation*. Zudem spielt für *Performer* die Erwerbsarbeit eine zentrale Rolle in ihrem Leben. So wie junge Erwachsene der *Milieus der Mitte* suchen sie daher Wohnungen, die Raum für flexibles Arbeiten zu Hause bieten. Ein Teil junger *Performer* macht sich nach der Ausbildung selbständig und benötigt dafür einen eigenen Raum/eigene Räume. Bevorzugt werden Wohnungen, wo dies in oder in der Nähe der eigenen Wohnung möglich ist.

Als Zwischenresümee ist festzuhalten, dass es keinen einheitlichen Wohnwunsch junger WienerInnen gibt. Alle jungen Wohnungssuchenden wünschen sich zwar eine leistbare urbane Wohnung, die zu ihren Lebensvorstellungen und ihrem Alltagsleben passt. Da diese Vorstellungen und Aktivitäten sich aber milieuspezifisch unterscheiden, unterscheiden sich auch die Wohnwünsche innerhalb der Altersgruppe der jungen Erwachsenen. Es lassen sich vier milieutypische Wohnwünsche beschreiben. Angebote für junge Wiener Wohnungssuchende sollten die Vielfalt ihrer Wohnwünsche widerspiegeln. Dabei sollte die quantitative Verteilung der Wohnwünsche sowie der Ressourcenlimits in den Jugendmilieus berücksichtigt werden. Der Wunschtyp *Planbare und geschützte Wohnungen* wird im größten Milieusegment präferiert. Es umfasst 33% der untersuchten Altersgruppe. Aber auch die anderen jugendlichen Wohnwünsche: *Elementare Standardwohnung* (25%), *Effiziente Wohnung* (23%) und *Schöne Wohnung* (19%) sind in der Altersgruppe deutlich repräsentiert. 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 in Wien gestellt werden.



## 8. Informationsstand und Image des geförderten Wiener Wohnbaus

### 8.1. Geförderten Wiener Wohnbau – Image unter jungen Wohnungssuchenden

Junge WienerInnen, die in Wien aufgewachsen sind, wissen um die historische Bedeutung des sozialen Wohnbaus in Wien. Das Wissen ist aber sehr unterschiedlich fundiert. Das gilt für Wohnungssuchende aller Jugendmilieus. Der soziale Wohnbau wird zudem als eine besondere Wiener Leistung im Vergleich zu anderen europäischen Städten und als Beitrag zur Lebensqualität der Stadt wahrgenommen. Auch vielen jungen Erwachsenen, die aufgrund ihrer Ausbildung oder Erwerbstätigkeit aus anderen Bundesländern zuziehen oder aus anderen Ländern nach Wien kommen, ist Wiens sozialer Wohnbau zumindest ein Begriff. Insgesamt hat der geförderte Wohnbau in Wien ein gutes Image, allerdings wird zwischen der Idee des sozialen Wohnbaus und den praktischen Sucherfahrungen unterschieden, welche nicht selten problembeladen sind.

*IP10: Gemeindebau? Ja, ich habe davon gehört. Das wird gefördert. Mit Genossenschaften weiß ich nicht so gut Bescheid, da muss man einzahlen oder? (M, IP10, 12-13)*

*IP14: Ich habe, glaube ich, in der Zeitung gelesen, dass die Stadt, wie heißt das-, neue Wohnungen, Gemeindewohnungen [baut] (...) Und ich glaube, das ist draußen, wo war das genau? Das war auch so ein Bild wie das da [Bilder zum Sonnwendviertel]. Und das wird neu gebaut. (M, IP14, 260-266)*

*IP31: Gerade Gemeindewohnungen, finde ich zwar gut. Die Idee ist gut, aber hast du einmal was falsch gemacht, [dann hast Du ein Problem mit der Verwaltung] (H, IP31, 574-577)*

Die Einschätzung des geförderten Wohnbaus in Wien als soziale Leistung wird nicht nur von Jugendlichen geteilt, die aufgrund ihrer sozialen Lage dieser besonders bedürfen. Sie wird auch von jenen jungen *Performern* geteilt, die Angebote des geförderten Wohnbaus persönlich kaum in Anspruch nehmen, aber dessen sozial integrative Wirkung befürworten.

*IP51: Wien macht auch viel für die Leute. (P, IP51, 1592).*

*IP50: Also in den letzten Jahren hat sich schon ein bisschen mehr getan, vor allem, wenn man in Richtung Familienplanung denkt, wird Wien, glaube ich, ein bisschen alternativer. (...)*

*IP52: Ich finde Wien auch sehr, sehr kinderfreundlich. (P, IP50/52, 1570-1589)*

*IP53: Ich bin zweigespalten irgendwie, einerseits finde ich es toll, wie viele geförderte Wohnsituationen es in Wien gibt und dadurch, dass ich auch selber halt im Gemeindebau aufgewachsen bin und ur viele Verwandte dort habe, finde ich das eigentlich eine recht genügliche Situation, muss ich sagen und ich habe auch viele Freunde von mir, die sich anmelden für so was, aber die lange Wartezeit das ist wirklich schwierig. Dadurch, dass ich nicht weiß, ob ich nach dem Studium in Wien bleibe-. Ich weiß nicht, ob man sich das dann antun sollte. (P, IP53, 417-422)*

Die Vielfalt des geförderten Wohnbaus ist bei jungen WienerInnen nur in den Grundzügen bekannt. Die Unterschiede zwischen Gemeindebau, Genossenschaftswohnungen oder geförderten Eigentumswohnungen sind nur wenigen wirklich geläufig. Insbesondere im Wissen über die Organisation und die Vergabekriterien von Genossenschaftswohnungen gibt es große Lücken.

Zudem sind handlungsrelevante Kenntnisse über die konkreten Procedere, wie die einzelnen geförderten Wiener Wohnungsangebote in Anspruch genommen werden können, in den Jugendmilieus ungleich verteilt. Jugendliche in den *Jugendmilieus der Mitte* wissen am besten über den Gemeindebau, über Bedingungen von Genossenschaftswohnungen, geförderten Eigentumswohnungen und Krediten Bescheid.

*IP3: Ich sage einmal, die Wohnsituation in Wien ist wirklich gut. Wir lutschen an einem Lolly. Das ist wirklich super, ja. Also ich meine, ich kann jetzt sprechen von Gemeindewohnungen und die Wohnung von meiner Freundin ist ein Altbau, privat halt. (M, IP3, 601-603)*

*IP4: SMART-Wohnungen? Ich habe gehört, dass es für junge Leute ist, glaube ich, und es halt besonders günstige Wohnungen gibt und dass man sich anmelden konnte oder kann, um eine zu bekommen, dass die neu gebaut werden. (M, IP4, 1375-1376)*

*IP46: Was sind Genossenschaftswohnungen? Sind das Gemeindebauten oder?*

*I: Wer kann erklären, was eine Genossenschaftswohnung ist?*

*IP47: Das ist im Grunde wie ein Verein (...) man zahlt einen höheren Betrag an Eigenmitteln, meistens 35.000 € und dafür hat man eigentlich eine günstigere Miete. Das ist im Grunde wie eine Mietwohnung, nur zahlt man halt am Anfang einen Fixpreis von 5 bis 30.000 €, aber den bekommt man beim Auszug wieder.*

*IP48: Ist das nur für Wien oder für Österreich?*

*IP47: Ist in ganz Österreich.*

*IP48: Aber nur für Österreicher.*

*IP47: Glaube nicht. (P, IP46/47/48, 558-566)*

In den *Wiener Jugendmilieus der Mitte* finden sich auch zahlreiche gut integrierte junge MigrantInnen und Kinder von MigrantInnen, die sogenannte *zweite Generation mit*

*Migrationshintergrund.* Die in die Studie einbezogenen Jugendlichen mit Migrationshintergrund aus den *Jugendmilieus der Mitte* waren vergleichbar gut informiert, wenn sie im Gemeindebau oder in einer Genossenschaftswohnung aufgewachsen waren, wenn ihre Eltern sie frühzeitig mit den Vorteilen und Vergabekriterien des geförderten Wohnbaus vertraut gemacht hatten und wenn Sie aufgrund ihrer Staatsbürgerschaft den Vergabekriterien entsprachen.

*IP14: Nach der Gemeindewohnung kommt für mich Genossenschaft. Das ist noch bessere Lösung, das muss ich sagen. Ja, wenn Gemeinde [Wohnung anbieten] nicht kann, dann Genossenschaft beste Lösung in Wien für mich, aber [nur dann] wenn man Geld hat. Man muss für 2-Zimmer Wohnung mindestens 12.000 € haben. Das ist zu viel für junge Leute. (M, IP14, 367-370)*

Im Vergleich zum Wissen über den Gemeindebau und Genossenschaftswohnungen ist das konkrete Wissen zum *SMART-Wohnungsbauprogramm* unter den Wiener Jugendlichen bisher sehr gering. Hier gibt es in allen Jugendmilieus viele Fragen zu den Zugangsregeln, zu der Ausgestaltung und zur Lage der Projekte.

*IP41: SMART-Wohnungen? Nie gehört. (D, IP41 890)*

*IP9: Smart-Wohnung – ist das mit dem Handy alles steuerbar alles? (M, IP9, 1365)*

Interessante Reaktionen gibt es in Bezug auf den Programmnamen. Zunächst identifizieren viele Jugendliche *SMART-Wohnungen* mit *technisch ausgestatteten* Wohnungen. Nach einer detaillierten Information über den Inhalt des Programms, empfinden die jungen Leute das Programm dann aber doch als *smart*: *smart* im Sinne von kluger oder piffiger Sozialpolitik. Mit dieser besonderen Bedeutung von SMART als *Smart Social Housing* könnte eine aktive Informationskampagne entwickelt werden. Die in die gegenständliche Studie einbezogenen jungen WienerInnen haben sich für sozialen Wohnbau sehr offen gezeigt.

## **8.2. SMART-Wohnungen – Image unter jungen Wohnungsuchenden**

Aufgrund des geringen Ausgangswissens über das *SMART-Wohnungsbauprogramm* wurde in allen Fokusgruppen sowie in den Interviews mittels Charts über die Eckpunkte des Programms informiert. Zusätzlich wurde anhand von Bildern speziell vom *SMART-Projekt im Sonnwendviertel* die Attraktivität eines konkreten Beispielangebotes erhoben. Nachdem die Jugendlichen eingehend informiert wurden, gab es in allen Jugendmilieus sehr positive Reaktionen auf die Idee des *SMART-Wohnungsbauprogramms Wien*. Die Initiative der Stadt Wien, geförderte Wohnungen speziell für junge Leute zu bauen und dafür 1/3 der Neubauten zu widmen, wird allgemein sehr begrüßt. Teils wird dies als nachholende Aktivität gewertet, da Wohnbauförderung für Junge WienerInnen bisher nicht im Fokus der Stadt stand.

Auf besonderes Interesse stoßen: der günstige Preis, die kompakten Grundrisse sowie die Möglichkeit zur Mitsprache und die individuellen Balkone. Zu den Einzelangeboten dieses

Wohnbauprojektes, etwa der Lage, der angebotenen Wohnungsgrößen, der geplanten Gemeinschaftseinrichtungen, der Begrünung, der Mobilitätsangebote oder der geplanten Versorgungseinrichtungen differierten die Meinungen zwischen den Milieus.

Im Jugendmilieu der *Hedonisten* werden Angebote des *SMART-Wohnungsbauprogramms im Sonnwendviertel* fast durchgehend positiv bewertet, auch wenn einige Jugendliche ungeachtet der geringen Höhe der Eigenmittel Probleme bei deren Finanzierung haben. In den anderen Jugendmilieus werden bestimmte Angebote, wie Gemeinschaftsterrassen eher kritisch gesehen und teilweise ganz abgelehnt. Die folgenden Zitate aus den Fokusgruppen belegen exemplarisch positive Reaktionen auf Informationen über *SMART-Wohnungsangebote* im Sonnwendviertel.

*IP6: Schön, dass es das gibt. (M, IP6, 1457)*

*IP27: Die maximal 7,50 € pro Quadratmeter finde ich attraktiv. (...)*

*IP28: Das Mitspracherecht und Balkone finde ich toll, Kinderspielraum für Kinder ist auch nicht selbstverständlich. (...)*

*IP29: Grünflächen, ja, also ich bin schlichtweg begeistert. (...)*

*IP28: Also ich finde, das klingt toll. (...)*

*IP27: Ich frage mich halt, was sind ‚junge Leute‘ für die Stadt Wien? Gehöre ich noch dazu oder bin ich schon drüber? (...) Du gehörst dazu, aber ich frage mich:*

*Muss ich ausziehen, wenn ich 35 bin? (H, IP27/28/29, 500-1507)*

Eine weitgehend positive Bewertung erfahren Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, Kinderspielplätze und die verkehrsberuhigten und grünen Innenhöfe, auch Gemeinschaftsräume und Waschküchen werden positiv gesehen, aber in einem abgeschwächten Maße. Projekte wie das Sonnwendviertel werden nach Durchsicht von Bildern, Plänen und Grundrissen in ihrer baulichen Gestaltung und der Farbgestaltung als *modern* wahrgenommen. Es gibt aber auch junge Wohnungssuchende, denen die vorgestellten Projekte zu groß und zu wenig individuell gestaltet sind. Dies betrifft eher *Digitale Individualisten* und *Performer*, seltener *Hedonisten* und *Jugendmilieus der Mitte*.

*IP38: Die Umgebung ist ziemlich grauslich dort [Sonnwendviertel]. (...)*

*IP39: Als erste Wohnung bei dem Preis ist mir das herzlich egal. (D, IP38/39, 1640-1641)*

*IP49: Ich finde es extrem. Mich spricht es sehr an, es ist reduziert und trotzdem viel Grün und offene Gestaltung. Ich mag diesen modernen Touch.*

*IP53: Mir gefällt das auch, das viele Grüne gefällt mir gut.*

*IP52: Meinen Freund würde es total ansprechen, auch mit den vielen sozialen Kontakten [durch Gemeinschaftsbalkone]. Aber ich möchte nicht dazu gezwungen werden, das ist eine sehr enge Nachbarschaft. (...) In so einem Bau entwickelt sich*

*das automatisch, was eigentlich sehr gut ist, aber ich bin nicht der Mensch im Moment dafür.*

*IP51: Der Grundriss sieht extrem gut aufgeteilt aus. (...)*

*IP50: Für eine Familie ist das zu klein [70m<sup>2</sup>]. Jemand der Familie plant, will nicht dreimal umziehen. (P, IP49/50/51/52/53, 1312-1440)*

Unterschiedliche Meinungen gibt es über das Angebot der Wohnküchen. Diese werden nicht von allen bevorzugt, bei Möglichkeit der Mitsprache über eine Trennwand wird das Angebot positiv bewertet. Möglichkeiten zur Mitsprache werden insgesamt als sehr wichtig bewertet. Gegensätzliche Bewertungen gibt es vor allem zu den geplanten Gemeinschaftsbalkonen. Sie werden von einem Teil sehr positiv und gemeinschaftsbildend wahrgenommen, ein nicht geringer Teil hat jedoch Angst vor Lärmbelästigung und möglichen Sichtbelästigungen in den nahegelegenen Wohnungen. Geteilte Meinungen gibt es auch in Bezug auf die Lage einzelner Projekte. Projekte an innenstadtnahen Standorten stoßen eher auf Interesse, da die überwiegende Mehrheit junger Erwachsener aller Jugendmilieus nicht eine Wohnung an sich sucht, sondern eine *lebendige Umgebung*.

Nachfolgend sind in Tabelle 3 Diskussionsergebnisse zu verschiedenen Angeboten des *SMART-Wohnungsbauprogramm Wien* aus den vier Fokusgruppen zusammengestellt. Mittels Farbranking werden positive Bewertungen (grün) von stark gegensätzlich diskutierten Bewertungen (orange) und vorwiegend kritisch gesehenen Angeboten dargestellt. In der Horizontale wird auf einen Blick sichtbar, dass die Idee des Gesamtprogramms sowie die Preisgestaltung in allen Jugendmilieus positiv gesehen werden. Die kompakten Grundrisse werden von allen begrüßt, die sie gern nutzen (würden). Nur im Jugendmilieu der *Performer* gibt es so hohe Raumansprüche, dass selbst der Wohnungstyp C teilweise als zu klein angesehen wird. Die individuellen Balkone sowie die großzügige Begrünung werden insbesondere im Vergleich zu weitgehend balkonlosen und verdichteten Altbauten sehr wertgeschätzt. Beides kommt dem offenen Lebensstil junger Leute sehr entgegen. Geteilte oder kritische Meinungen wurden zu Gemeinschaftsterrassen geäußert.

In der Vertikale wird ebenfalls auf einen Blick sichtbar, dass das Gesamtpaket der SMART-Wohnungsangebote auf besondere Wertschätzung im Jugendmilieu der *Hedonisten* trifft. Hier ist bedeutsam, dass *SMART-Wohnungen* dieses Milieu mit reduziertem Ressourcenzugang nicht in punkto Leistbarkeit anspricht, sondern ebenso den Raum-, Gestaltungs- und sozialen Wohnwünschen entgegenkommt. Dieses Milieu ist auch offen für alle Standorte. Eher positiv (außer zu Gemeinschaftsterrassen) reagieren auch Junge der *Milieus der Mitte*. *Digitale Individualisten* suchen hingegen eher nach kleineren, stärker individuell gestalteten Angeboten. *Performer* sehen das Programm weniger als Angebot für sich als aus einer Beobachtungsperspektive.

**Tabelle 3: Das SMART-Wohnungsbauprogramm Wien aus Sicht der Wiener Jugendmilieus**  
(dunkelgrün = super, hellgrün = ok, orange mit weißer Schrift = widersprüchliche Meinungen zwischen Zustimmung und Ablehnung, rot mit weißer Schrift = weitgehend abgelehnt)

SMART-Wohnungs-Angebote	Jugendmilieus der Mitte	Hedonisten	Digitale Individualisten	Performer
1/3 Neubau für Junge mit geringem Einkommen	Schön, dass es das gibt.	Das verkürzt die Wartezeit.	Attraktiv für einige, viele auf private Miete orientiert.	Gute Idee.
Max. 7,50€/m <sup>2</sup> + max. 60€/m <sup>2</sup>	Lage ist nicht so top, aber wenn das Angebot wirklich so toll ist, müsste man sich das anschauen.	Super Angebot. Die 60€/m <sup>2</sup> sind aber schwierig.	Gutes Preis-Leistungs-Verhältnis.	Das wusste ich nicht, sollte man mal anschauen.
Kompakte Grundrisse	Die Aufteilung ist perfekt. Es ist ein riesen Balkon dabei.	Cool.	Attraktiv für viele, für wenige zu klein.	Gute Singlelösung, 70m <sup>2</sup> für Paar ok vs. für 1 Kind zu klein.
Mitsprache bei Grundrissen	Aha, super.	Cool.	Toll.	Gut gemacht.
Wohnküche	Ist für mich super. vs. das geht überhaupt nicht.	Cool	Das ist cool.	Sehr gut vs. das ist nichts für mich.
Individuelle Balkone	Das mag ich.	Lieber Loggien.	Nice to have.	Sieht gut aus.
Gemeinschaftsterrassen	Das hallt irrsinnig. Da kannst nicht ruhig sitzen. Jeder sieht, wer kommt, wer geht.	Im Sommer sitzt man länger, da sollten alle flexibel sein. vs. mit Nachtruhe wird's Probleme geben.	Keine fremden Leute vor meiner Tür, das gibt nur Krieg. Dachterrasse ja.	Würde ich nutzen, allein schon Silvester vs. das hat bisschen Wohnheimcharakter.
Gemeinschaftsraum	Gut zum Feiern.	Sehr gut.	Toll vs. gibt Streit.	Gutes Angebot.
Waschküche	Werde ich nutzen.	Würde ich nutzen, solange ich keine Waschmaschine habe.	Nicht so schlecht vs. man muss sich eintragen.	Ist immer gut. vs. ich bin eher der private Typ.
Kinderspielraum	Ist gut, wenn ich Kinder habe.	Das gibt es nicht überall.	Extrem nett vs. ich mag keine Kinder.	Nice to have.
Kinderwagenraum	Hoffentlich mit genügend Raum, da gibt es Streit um die Plätze.	Gutes Angebot für Familien.	Stelle meinen Kinderwagen dort nicht ab. vs. das ist gut.	Wenn ich Kinder hätte.
Fahrradabstellraum	Sehr gut. vs. da stell ich mein Rad nicht ab.	Cool, aber sind die auch sicher?	Sichere Box und City Bike in der Nähe!	Nice to have.
Großzügige Grünflächen im Innenhof	Sieht gut aus.	Für Kinder sehr gut.	Cool vs. gut für Kinder, die man nicht hat.	Sehr gut.
Standorte	Gegend mag ich nicht. Wie Alterlaa vs. muss man sich anschauen.	Müsste man sich überlegen.	Keine Baustellen! vs. als 1. Wohnung bei dem Preis ist das egal.	Es bildet sich neues Leben irgendwie vs. das ist für mich keine Stadt.
SMART-Wohnungsbauprogramm bekannt	Wenigen bekannt, aber diese suchen aktiv nach SMART.	Wenigen bekannt, aber diese suchen aktiv nach SMART.	Verwechselt mit Smart-City-Initiative / Wort ist technisch besetzt.	Kaum bekannt.
Wohnungsausstattung	Schön vs. kein begrüntes Haus = Ungeziefer.	Ist ok.	Kein Laminat / Teppichboden	Muss ich mir ansehen.
Bauweise	Modern ist es schon vs. keine lauten Außentreppen.	Modern, ansprechend.	Nicht individuell.	Lieber gleich am Land.

## 9. Schlussfolgerungen

Die gegenständliche Studie belegt, dass jugendliche Wohnpassagen von der elterlichen Wohnung in die eigene Wohnung gegenwärtig einem starken Wandel unterworfen sind. Das traditionelle Modell eines geplanten Übergangs von der elterlichen in die eigene Wohnung mit Beginn der Erwerbstätigkeit wird heute durch vielfältige Übergangslösungen aufgelöst. Jugentliche Wohnpassagen werden vielfältiger und spontaner. Die Ursachen für die Ausdifferenzierung von jugendlichen Wohnpassagen sind doppelter Natur: Sie werden *zum einen* durch den Wandel jugendlicher Lebensstile und ihre gewachsene räumliche Mobilität und *zum anderen* durch ihre biografisch begrenzten Finanzierungsmöglichkeiten auf einem angespannten Wohnungsmarkt beeinflusst. Beides stellt eine Herausforderung für zielgruppenadäquate Wohnbauförderung für junge WienerInnen dar.

Aus diesem Befund wird in der gegenständlichen Studie ein Modell multipler Wohnungspassagen (siehe Abbildung 10) entworfen. Dieses Modell kann für die Sensibilisierung von Entscheidungsträgern bezüglich veränderter Wohnungssuche heutiger Jugendlicher sowie als Grundlage für politische Entscheidungen über die Entwicklung spezieller Wohnbauangebote für junge WienerInnen und als Informationsgrundlage für Bauträger genutzt werden.

In den Fokusgruppen wurde über eine Vielfalt an Problemen berichtet, mit denen sich junge Wohnungssuchende in Wien auseinandersetzen müssen. Dazu gehören vor allem überbezahlte private Mietwohnungen. Bedeutsam ist hier der Befund, dass viele junge Wohnungssuchenden nach ihren eigenen Aussagen aufgrund flexibler Lebensstile zwar grundsätzlich mit befristeten Mieten leben können, nicht aber mit den damit verbundenen übersteigerten Mieten. Aus der Sicht der jungen Wohnungssuchenden liegt das Problem für sie weniger in der Dominanz befristeter Mieten am privaten Wohnungsmarkt, als in häufig nicht gewährten Abschlüssen sowie in einer starken Preisspirale in den vergangenen fünf Jahren.

Probleme haben junge WienerInnen durch ihre jugendlichen Lebensstile zudem beim Zugang zu geförderten Wohnungen. Auch nach Wien Zuziehende, die eine Ausbildung beginnen oder zu eine/r PartnerIn ziehen, sehen sich mit Zugangsproblemen zum geförderten Wohnbau konfrontiert. Junge Familien leiden nicht selten unter Raumnot und langen Wartelisten.

Zudem berichten die jungen Leute darüber, dass sie häufig eine gefundene Wohnung wieder aufgeben (müssen), da sie entweder nur einen befristeten Mietvertrag haben oder da sie eine/n PartnerIn finden oder sich wieder trennen, weil sie in Konflikt mit MitbewohnerInnen oder NachbarInnen gekommen sind, weil ihnen das Geld ausgeht, weil sie ihre Ausbildung in einer anderen Stadt fortsetzen, ein Praktikum beginnen oder eine Erwerbsarbeit aufnehmen.

Aus diesem Befund ergibt sich die Schlussfolgerung: Junge Wohnungssuchende bedürfen der besonderen institutionellen Unterstützung durch jugendgemäßen geförderten Wohnbau. Das SMART-Wohnungsbauprogramm Wien bietet dafür gute Rahmenbedingungen. Da die Stadt weiter wachsen wird, sollte es fokussiert auf die Wohnbedürfnisse junger Wohnungssuchender langfristig fortgeführt und orientiert an ihren besonderen Lebensanforderungen weiterentwickelt werden (siehe Tabelle 3). Mit anderen Worten, das Label *Smart-Wohnungen* sollte für Jugendwohnungen reserviert bleiben. Es könnte zu einer spezifischen *Wiener Wohnbaumarke* weiterentwickelt werden, die jede/r Jugendliche/r kennt und schätzt.

Für die Weiterentwicklung von SMART-Projekten kann eine *Zufriedenheitserhebung* bei den ersten SMART-WohnerInnen genutzt werden, die auch die Bewertung von Gemeinschaftsangeboten, des Wohnumfeldes und der wohnungsnahe Mobilitätsangebote einschließt. So könnten gegebenenfalls Mittel für einige Angebote eingespart sowie zusätzlich gewünschte Jugendangebote forciert werden. Zudem ist zu prüfen, inwieweit das Bedürfnis nach leistbaren Erstwohnungen besser durch *SMART-Angebote* gewerblicher Bauträger befriedigt werden kann, bei denen keine Eigenmittel anfallen.

Zudem liegt es im Interesse junger Wohnungssuchender, dass das Preis-Leistungs-Verhältnis von privaten Wohnungen verlässlich gesetzlich geregelt und die Einhaltung institutionell kontrolliert wird. Es sollte geprüft werden, ob Wien eine entsprechende Gesetzesinitiative initiieren kann.

Aus der besonderen Lebensphase junger Wohnungssuchender sowie aus dem historischen Wandel und der milieuspezifischen Ausdifferenzierung jugendlicher Lebensstile ergeben sich spürbare Auswirkungen auf die Wohnwünsche junger WienerInnen heute. Die Wohnwünsche junger Wohnungssuchender erschließen sich daher nur im Zusammenhang mit ihren vielfältigen und sich rasch verändernden biografischen Lebensaufgaben und den jugendlichen Wertewelten und Alltagspraktiken. Diese sind sehr viel flexibler als noch vor 20 Jahren geworden und sie sind durch hohe virtuelle und räumliche Mobilität geprägt. Gleichzeitig sind die finanziellen Ressourcen für junge Wohnungssuchende in der Phase der Berufsausbildung und des Berufseinstiegs sowie der Partnersuche und Familiengründung deutlich begrenzt. Junge Erwachsene suchen daher in der überwältigenden Mehrheit nach preiswerten Wohnungen, die ihnen Freiräume für ein selbstbestimmtes und reiches soziales Leben bieten, die sie zudem schnell mit allen Orten ihrer Freizeit- und Berufsaktivitäten verbindet und die ihnen einen hochwertigen Internetzugang ermöglicht (siehe Abbildung 12).

Aus diesem Befund lässt sich die Schlussfolgerung ableiten, dass junge WienerInnen mehrheitlich nicht einfach eine *billige Wohnung* suchen. Das Kriterium der Leistbarkeit spielt für junge Wohnungssuchende eine zentrale Rolle (siehe Tabelle 2). Leistbarkeit wird aber nicht rein quantitativ definiert. Vielmehr



werden quantitative und qualitative Suchkriterien ganz bewusst verbunden. Das heißt, junge WienerInnen suchen urbane Wohnungen mit jugendgemäßem Preis-Leistungs-Verhältnis. Billige Substandard-Wohnungen werden heute nicht mehr als jugendtaugliche Übergangslösungen angesehen. Diesem Wunsch nach urbanen Wohnungen mit jugendgemäßem Preis-Leistungs-Angebot kommen geförderte Wohnungen mit kompakten Grundrissen und moderner Ausstattung in städtischen Kernbereichen direkt entgegen.

Der geförderte Wohnbau spielt für die Lebensqualität junger WienerInnen und damit für die Wertschätzung Wiens eine zentrale Rolle. Kleine Standardwohnungen mit Mieten zwischen 300 € und 400 € (ohne und mit Eigenmitteln) kommen der differenzierten Problemsituation junger Wohnungsuchender besonders entgegen. Daher sollte die Zahl jugendgerechter Kleinwohnungen deutlich erhöht werden.

Wie die Fokusgruppen und Interviews belegen, erweisen sich junge WienerInnen bei ihrer Wohnungssuche durchaus als realitätstüchtig. Sie suchen weniger nach *Wohnfläche*, als nach einem selbstbestimmten, zentral gelegenem *Wohn-Raum*. Junge StädterInnen suchen mehrheitlich im verdichteten städtischen Raum, aber nicht an Luxusstandorten. Sie wollen möglichst schnell und unkompliziert mit ihren FreundInnen Kontakt haben und zu jeder Zeit rasch verschiedene Freizeit- und Arbeitsorte erreichen. Sie wollen vielfältige Dinge erleben. Ihre Wohnung soll dazu den raschen Zugang ermöglichen. Dies findet seinen Ausdruck in dem verbreiteten Wunsch nach einer Wohnung in den Innenstadtbezirken bzw. in *angesagten Grätzln*, in denen viele Jugendliche wohnen bzw. sich treffen, in denen also aus Sicht der Jugendlichen *Leben* ist. Das bedeutet: Jugendliche wollen dort wohnen, wo andere junge Leute wohnen. Sie suchen soziale Kontakte in ihrer Altersgruppe und ihrem Milieu und teilweise zu ihren Herkunftsfamilien. Als Lebenswerte spielen Schnelligkeit und Beweglichkeit für Jugendliche eine besondere Rolle, daher bedeutet ihnen auch *U-Bahnnähe* einschließlich der Nachtfahrangebote nicht einfach ein rationales Moment der Wohnungssuche, sondern sie erschließt die für jugendliche Lebensstile so wichtigen schnellen sozialen Kontakte. Ähnliches lässt sich über den Wunsch nach ständigem und schnellem Internetzugang sagen. Weiters ist für die untersuchten Altersgruppen eine ausgebaute Radinfrastruktur von Bedeutung, dies schließt praktikable und sichere Abstellmöglichkeiten, eine gute Radweganbindung sowie einen nahen Zugang zu Sharingsystemen ein. Im Unterschied zur Majorität junger WienerInnen werden Wohnungen in Randbezirken nur von jenen Jugendlichen gewünscht, die entweder dort aufgewachsen sind und so engen Kontakt zu ihren Eltern halten wollen oder die bereits eine Familie bilden und naturnahe Bezirke bevorzugen oder die aus dem unmittelbaren Umland zuziehen.

Dieser Befund unterstreicht die Schlussfolgerung, dass jugendgemäßer Wohnbau insbesondere in den städtischen Kernbereichen und in angesagten *Jugendbezirken* bzw. *-quartieren* forciert werden sollte (siehe Abbildung 11). Jugendgemäßer

Wohnbau bedeutet somit, die ausgeprägten Bedürfnisse jugendlicher Altersgruppen nach vielfältigen sozialen Kontakten, hinreichend zu berücksichtigen.

Jugendgemäßer Wohnbau nimmt zudem die Themen *nachhaltige Mobilität* sowie *hochwertige IKT-Vernetzung* auf und entwickelt integrierte urbane Wohn- und Stadtkonzepte weiter, die jugendliche Mobilitätsbedürfnisse in der Wohnbauplanung berücksichtigen.

Die Fokusgruppen und Interviews der gegenständlichen Studie zeigen, dass aus der Sicht junger Wohnungssuchender ungeachtet aller Wünsche an die eigene Wohnung, die dafür aufzubringende Miete noch genügend *Geld zum Leben* übrig lassen soll. Besondere Risiken, eine eigene Wohnung zu finanzieren, haben *Hedonisten* sowie Alleinerziehende und Paare mit Kindern auch aus den *Milieus der Mitte*.

Was jugendgemäßes Leben jeweils ausmacht und welche Wohnwünsche sich damit verbinden, unterscheidet sich dabei nach der Milieuzugehörigkeit. Die untersuchten Jugendmilieus differieren nach zugänglichen materiellen und Bildungsressourcen sowie nach Wertewelten und Alltagspraktiken. Beide Aspekte, Ressourcenzugang und kulturelle Vorlieben beeinflussen ihre Wohnwünsche junger Wohnungssuchender. Nach Analyse der Wiener Jugendmilieus lassen sich vier typische Wohnwünsche junger Erwachsener beschreiben (siehe Abbildung 13), die sich entsprechend der Größe der Jugendmilieus in Wien folgendermaßen verteilen:

<i>Planbare und sichere Wohnungen:</i>	v.a. für <i>Jugendmilieus der Mitte</i>	(33% der Altersgruppe)
<i>Elementare Standardwohnungen:</i>	v.a. für <i>Hedonisten</i>	(25% der Altersgruppe)
<i>Effiziente Wohnungen:</i>	v.a. für <i>Digitale Individualisten</i>	(23% der Altersgruppe)
<i>Schöne Wohnungen:</i>	v.a. für <i>Performer</i>	(19% der Altersgruppe)

Aus diesem Befund lassen sich zwei Schlussfolgerungen für die Profilierung der Wohnbaupolitik für junge WienerInnen ableiten: Zum einen folgt aus der ungleichen Ressourcenverteilung in den Jugendmilieus, dass neben Alleinerziehenden und Paaren mit Kind/ern aus den *Milieus der Mitte* insbesondere *junge Hedonisten* zur Kerngruppe jugendgemäßer Wohnbauförderung zu rechnen sind. Zudem dürfen zuziehende Jugendliche nicht aus dem Auge verloren werden, unter denen besonders viele *Digitale Individualisten* sind. Letztere sind nicht zuletzt deshalb wichtig für Wien, da aus diesem Milieu überproportional viele junge Kreative, Start-Up-GründerInnen, ErfinderInnen usw. hervorgehen. Sie in Wien zu halten sollte ein strategisches Ziel der Stadt sein. Denn sie vergleichen Wien ganz selbstverständlich mit anderen Metropolen und könnten der Stadt aufgrund anhaltender persönlicher Wohnungsprobleme verloren gehen.

Zum anderen folgt aus den unterschiedlichen jungen Wohnwünschen, dass die bereits entwickelten *SMART-Wohnbauprojekte* durch experimentelle Pilotprojekte ergänzt werden sollten. Sie sollten die Differenzierung der Wohnwünsche unterschiedlicher Jugendmilieus ebenso berücksichtigen wie die große Flexibilität jugendlicher Lebensstile sowie die Akzeptanz befristeter leistbarer Mietverhältnisse aufgreifen. Folgende Vorschläge ergeben sich aus der Studie:

- Es könnten Baulücken in attraktiven Stadtlagen erschlossen werden und anteilig oder ganz als kompakte *SMART-Wohnungen* (ohne Eigenmittel) vergeben werden.
- Es könnten bei der Sanierung innerstädtisch gelegener Gemeindebauten einige Etagen oder Aufgänge jugendgemäß umgestaltet und im Rahmen des *SMART-Wohnbauprogramms* vergeben werden.
- Es könnten speziell für jugendliche Wohngemeinschaften geförderte *SMART-Wohnungen* (ohne Eigenmittel) entwickelt werden.
- Es könnten kompakte, *möblierte SMART-Wohnungen* (ohne Eigenmittel) in attraktiven Stadtlagen angeboten werden.
- Es könnten altersgebundene Atelierwohnungen für 18- bis 30-jährige Kunstschaffende oder (befristete) Wohnungen für Lebensstilprojekte, etwa in Sachen Mobilität oder Mehrgenerationenwohnen in das *SMART-Wohnbauprogramm Wien* aufgenommen werden.

Die jungen Wohnungssuchenden sehen verschieden Probleme. Aus der Sicht der befragten Jugendlichen aller Milieus hat sich das Wiener Wohnungsangebot für jugendliche Wohnungssuchende mit begrenzten Mitteln und speziellen Wohnwünschen in den letzten fünf Jahren verschlechtert. Sie kritisieren neben der spürbaren Verteuerung jugendgemäßer Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt und der Nutzung von befristeten Wohnungsmieten als finanzielle Druckmittel auch den Mangel bzw. den schwierigen Zugang zu geförderten jugendgemäßen Wohnungen. Besonders problematisch erweisen sich langfristige Bewerbungsprozedere für junge *Hedonisten*, die aufgrund ihrer am Heute orientierten Lebensweise sich darauf oft gar nicht erst einlassen und stattdessen am privaten Wohnungsmarkt suchen, obwohl sie ihrem Einkommen nach zur Kerngruppe des geförderten Wohnbaus gehören. Aus der Sicht aller Jugendlichen wird das Vergabekriterium des zweijährigen Hauptwohnsitzes an einer Wohnadresse als nicht ihren Wünschen entsprechend bewertet. Von deren ausschließender Wirkung sind alle Jugendlichen betroffen, die freiwillig (Partnerschaft) oder unfreiwillig ein- oder mehrfach umgezogen sind. Negativ betroffen davon sind auch StudentInnen und Zuziehende. Darunter sind viele

*Digitale Individualisten*, die entweder zum Studium nach Wien kommen oder die in ihrer Ausbildung oder für andere Aktivitäten zeitweilig in andere Städte gehen.

Aus diesem Befund lässt sich ableiten, dass eine Flexibilisierung der Vergabekriterien für *SMART-Wohnungen* im Interesse junger Wohnungssuchender, insbesondere für junge *Hedonisten* und *Digitale Individualisten*, aber auch im Interesse der wachsenden Zahl zuziehender Jugendlicher zumindest in bestimmten Angebotssegmenten geprüft werden sollte.

Zielgruppengerechte Vorschläge könnten mittels einer gezielten *Fokusgruppendifkussion* mit jugendlichen Wohnungssuchenden dieser beiden Milieus erarbeitet werden. Dies erscheint sinnvoll, da junge *Hedonisten* aufgrund ihrer sozialen Lage gemeinsam mit Jugendlichen der *Milieus der Mitte* zum Kern der Zielgruppe des geförderten Wohnbaus für junge WienerInnen gehört.

Um eine gerechte Verteilung der Kosten unter den Bundesländern zu erreichen, um das Problem nach Wien ziehender Auszubildender zu lösen, sollte Wien eine bundesländerübergreifende Kooperation initiieren.

Die historischen Aktivitäten im Wiener sozialen Wohnbau sind in allen Jugendmilieus bekannt. Sie werden im Vergleich zu anderen europäischen Städten als besondere Leistung und als Beitrag zur Lebensqualität der Stadt wahrgenommen. Die neue Wohnbauinitiative des *SMART-Wohnungsbauprogramms Wien* wird ausdrücklich begrüßt, auch von jenen Jugendlichen, die eher am privaten Wohnungsmarkt aktiv sind. Die Kenntnisse über konkrete geförderte Wohnbauprojekte sowie über deren Zugangsmodalitäten, sind sehr unterschiedlich ausgeprägt. Viele Jugendliche suchen daher in Akutsituationen auf dem privaten Wohnungsmarkt. Sie nutzen dazu fast alle das Internet und entsprechende Plattformen und Facebook. Auch das *SMART-Wohnungsbauprogramms Wien* ist bisher unter Jugendlichen kaum bekannt. Wenn sie darüber informiert werden, wird die Idee einer Wohnbauförderung für Jugendliche in allen Jugendmilieus sehr positiv bewertet. Allgemein werden insbesondere das jugendgemäße Preis-Leistungs-Verhältnis, die kompakten Grundrisse und die moderne Architektur geschätzt. Besonderes Interesse an den neuen Angeboten äußern Jugendliche der *Milieus der Mitte* und der *Hedonisten*. Unterschiedliche Meinungen gibt es zu einigen Gemeinschaftsangeboten. Angebote in den Randbezirken sind nur für wenige attraktiv. Als nicht passfähig für mobile jugendliche Lebensstile wird das Vergabekriterium *2 Jahres Hauptwohnsitz an einer Wiener Adresse* gewertet.

Aus diesem Befund einer Informationslücke bei Jugendlichen aller Milieus über aktuelle Wiener Wohnbauinitiativen erscheint die Ergänzung der neuen Informationsinitiative der Arbeiterkammer zum jungen Wohnen durch eine Informa-

tionskampagne zum *SMART-Wohnungsbauprogramm* auf jugendgemäßen Kanälen, wie eine *SMART-Wohnungs-APP* oder auf Facebook, als sinnvoll.

Insgesamt belegt die gegenständliche Studie, dass jugendliche WienerInnen den geförderten Wohnungsbau in Wien schätzen und ein großes Interesse an leistbaren Wohnungen für Jugendliche haben. Wenn ihnen die geförderten speziellen Angebote der Stadt Wien für junge WienerInnen nicht bekannt sind oder aber – was stärker ins Gewicht fällt – wenn es zu wenige Angebote in gesuchten Bezirken gibt oder wenn die Vergabekriterien und das Vergabeprocedere nicht ihren Lebensvorstellungen und Alltagspraktiken entsprechen, dann nutzen Jugendliche den geförderten Wiener Wohnbau nicht und suchen am privaten Wohnungsmarkt. Das betrifft insbesondere *Hedonisten*, die die institutionelle Unterstützung aufgrund ihrer Einkommenssituation besonders brauchen. Es betrifft aber auch Teile der *Jugendmilieus der Mitte* sowie *Digitale Individualisten*. Durch den in der gegenständlichen Studie genutzten Milieuansatz konnte dies aufgedeckt und Vorschläge zur Bearbeitung des Problems gemacht werden.

## 10. Literatur

- Abels, Heinz. 2008. „Lebensphase Jugend“, In: Abels, Heinz, Honig, Michael-Sebastian, Saake, Irmhild und Weymann, Ansgar. *Lebensphasen: Eine Einführung*. Wiesbaden: VS-Verlag, S. 77-157.
- AK Wien. 2015. Arbeit, Wohnen und Freiraum. Junge WienerInnen brauchen Platz. AK Wien: Stadt. *ArbeitnehmerInneninteressen im urbanen Raum*. Nr. 01/2015. (20.04.2015)
- AK Wien. 2014. *Wohnen ist für Junge oft Luxus*, Eine IFES-Studie im Auftrag der AK Wien. [http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/pk20140228\\_mietkostenbelastung\\_junge\\_an.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/pk20140228_mietkostenbelastung_junge_an.pdf) (20.03.2015)
- Albert, Mathias, Hurrelmann, Klaus und Quenzel, Gudrun. 2010. *Jugend 2010: Eine pragmatische Generation behauptet sich*. TNS Infratest Sozialforschung. Hrsg. Shell Deutschland Holding, Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuchverlag.
- Angelmaier, Claudia. 2009. *Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau. Eine Untersuchung von (gelungenen) Beispielen, Modellversuchen und neuen Ansätzen*. Studie. <http://www.angelmaier.at/files/docs/885.pdf> (03.09.2015)
- Beck, Ulrich. 1983. „Jenseits von Stand und Klasse? Soziale Ungleichheiten, gesellschaftliche Individualisierungsprozesse und die Entstehung neuer sozialer Formationen und Identitäten. Soziale Ungleichheiten“, In: *Soziale Welt, Sonderband 2*, S. 35–74.
- Bmwfj. 2011. *6. Bericht zur Lage der Jugend in Österreich – auf einen Blick*. <http://www.bmfj.gv.at/service/publikationen/jugend/6-bericht-zur-lage-der-jugend-in-oesterreich.html> (02.09.2015)
- Bmwfj. 2014. *Jugendmonitor. Gesamtbericht 2010 bis 2013. Datenerhebung 1 bis 11*. <http://www.bmfj.gv.at/ministerium/jugendforschung/jugendmonitor.html> (16.02.2015)
- Bmwfj. 2012. *Der neue Jugendmonitor. 6. Welle: Meinungen und Einstellungen der Jugend zum Thema Sparen*. <http://www.bmfj.gv.at/ministerium/jugendforschung/jugendmonitor.html> (16.02.2015)
- Dangschat, Jens und Hamedinger, Alexander. 2007. *Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen*. Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL), Hannover.
- Flick, Uwe. 1995. *Qualitative Forschung: Theorie, Methoden, Anwendung in Psychologie und Sozialwissenschaften*. Rowohlt Verlag.
- GfK. 2007. *Jugend Online. Informationen und Ergebnisse zur Studie 2007*. [http://linz.abau.at/news/docs/11807\\_Jugend%20Studie%2007.pdf](http://linz.abau.at/news/docs/11807_Jugend%20Studie%2007.pdf) (20.03.2015)
- Großegger, Beate. 2014. *Jugend und Zeitgeist: das „Problem der Generationen“ zur Aktualität der Mannheimschen Generationensoziologie für die zeitgenössische Jugendforschung*. Wien: Institut für Jugendkultur. [http://jugendkultur.at/wp-content/uploads/Dossier\\_Jugend\\_und\\_Zeitgeist\\_Problem\\_der\\_Generation\\_Grossegger\\_2014.pdf](http://jugendkultur.at/wp-content/uploads/Dossier_Jugend_und_Zeitgeist_Problem_der_Generation_Grossegger_2014.pdf)
- Hammer, Katharina (Hrsg.) 2015. *Junge Menschen in Wien. Beschäftigung – Wohnen – Leben in Wien*. AK Wien: Stadtpunkte.

- Harth, Annette, und Gitta Scheller. 2012. „Einführung: Wohnen als alltägliches Handeln“, In: Harth, Annette, Gitta, Scheller. *Das Wohnerlebnis in Deutschland*. VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 7-12.
- Hradil, Stefan und Schiener, Jürgen. 2001. *Soziale Ungleichheit in Deutschland*. Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag.
- Hradil, Stefan. 1992. Alte Begriffe und neue Strukturen. Die Milieu-, Subkultur- und Lebensstilforschung der 80er Jahre. In: Hradil, Stefan. *Zwischen Bewusstsein und Sein*. VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 15-55.
- Hurrelmann, Klaus 2002. *Jugend 2002: Zwischen pragmatischen Idealismus und robustem Materialismus*. 14. Shell Jugendstudie. Frankfurt am Main: Fischer Taschenbuch Verlag.
- Hurrelmann, Klaus. 2008. *Veränderte Bedingungen des Aufwachsens*. VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Ifes. 2014. *Wohnkostenbelastung junger ArbeitnehmerInnen in Wien*. Befragung 2013. Studienbericht. Wien.
- Ifes. 2013. *Sozialwissenschaftliche Grundlagenstudie II. Wohnen*. Tabellenband. Wien.
- Ifes. 2010. AK-Wien. *Studie Mietenbelastung Wien 2009. Kurzfassung*.  
[http://www.ifes.at/sites/default/files/downloads/1267101113\\_21917026.pdf](http://www.ifes.at/sites/default/files/downloads/1267101113_21917026.pdf)  
 (01.02.2015)
- Integral Markt- und Meinungsforschung und t-factory Trendagentur. 2014. *Die Sinus-Milieu® Jugendstudie 2014 von INTEGRAL-SINUS und T-FAKTORY*. Wien.
- Integral und Sinus. 2011. *Die Sinus-Milieus® in Österreich*. Handbuch. Wien und Heidelberg.
- Klages, Helmut. 2002. *Wertewandel*. VS Verlag für Sozialwissenschaften.
- Langness, Anja, Leven, Ingo und Hurrelmann, Klaus. 2006. „Jugendliche Lebenswelten: Familie, Schule, Freizeit“, In: Shell Deutschland Holding (Hg.): *Jugend 2006. Eine pragmatische Generation unter Druck*, Frankfurt am Main, S. 49-102.
- Littig, Beate und Wallace, Claire. 1998. „Möglichkeiten und Grenzen von Fokus-Gruppendiskussionen für die sozialwissenschaftliche Forschung“, In: *Österreichische Zeitschrift für Soziologie* 23, S. 88-102.
- MA 23. 2013. *Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2013*. Leben in Wien.  
<http://www.wien.gv.at/statistik/publikationen/jahrbuch.html> (18.03.2015)
- MA 23. 2014. *Wien wächst... Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirke*. Statistik Journal Wien 1/2014.  
<https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wien-waechst.pdf> (20.02.2015)
- MA 50.a. Smart-Wohnbauprogramm Wien. <http://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/smart.html>  
 (12.02.2015)
- MA 50.b. *Smart-Wohnungen im Sonnwendviertel*. <http://www.wien.gv.at/bauen-wohnen/smart-sonnwendviertel.html> (03.09.2015)

- Mannheim, Karl. 1964. Das Problem der Generationen. Wiederabdruck in: *Wissenssoziologie: Auswahl aus dem Werk*. Luchterhand Verlag, S. 509-565.
- Marbach, Jan H. 2001. *Auszug aus dem Elternhaus: Jugendliche und junge Erwachsene im Übergang zu selbständigem Wohnen*. Deutsches Jugendinstitut München, München, 2001. <http://www.dji.de/bibs/KarlsruheTotal.pdf> (03.09.2015).
- Mathes, Joachim. 1985. „Karl Mannheims „Problem der Generationen“, neu gelesen“, In: *Zeitschrift für Soziologie* 14(5), S. 363-372.
- Mayer, Vera. 2002. *Wohnpräferenzen von Jugendlichen in Wien. Ein Beitrag zur Kultur- und Sozialgeographie des Wohnens*. ISR-Forschungsberichte 27. AdW Wien.
- Mayring, Philipp und Brunner, Eva. 2009. *Qualitative Inhaltsanalyse*. Verlag Gabler.
- Menzl, Marcus. 2007. *Leben in Suburbia: Raumstrukturen und Alltagspraktiken am Rand von Hamburg*. Campus Verlag.
- ÖIJ, LBI, IPT, ISG. 2001. *Österreichische Jugend-Wertestudie 1990-2000*. [http://www.ufg.ac.at/fileadmin/media/institute/kunst\\_und\\_gestaltung/bildnerische\\_erziehung/materialien\\_und\\_links/Pressedossier\\_Jugendwertestudie\\_1999-2000.pdf](http://www.ufg.ac.at/fileadmin/media/institute/kunst_und_gestaltung/bildnerische_erziehung/materialien_und_links/Pressedossier_Jugendwertestudie_1999-2000.pdf) (20.03.2015)
- ÖROK: *ÖROK Regionalprognosen 2014 – Bevölkerung. Kurzfassung*. [http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum\\_u.\\_Region/2.Daten\\_und\\_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose\\_2014/%C3%96ROK-Bev%C3%B6lkerungsprognose\\_Kurzfassung\\_final.pdf](http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2014/%C3%96ROK-Bev%C3%B6lkerungsprognose_Kurzfassung_final.pdf) (23.06.2015)
- Österreichisches Jugendportal. *Erste Wohnung die eigenen vier Wände*. <http://www.jugendportal.at/themen/wohnen-unterkunft/erste-wohnung> (03.09.2015)
- Prenner, Peter (Hrsg.) 2011. *Wien wächst. Herausforderungen zwischen Boom und Lebensqualität*. Tagungsband der AK Wien Fachtagung. Wien AK: Stadtpunkte 14
- Rosifka, Walter. 2014. *Altbau in Wien. Rechtliche Rahmenbedingungen. Probleme und Spekulation*. AK Wien: Konsumentenpolitik.
- Roth, Michael. 2014. *Leistbares Wohnen: Mögliche Beiträge der Raumordnung. Die Ergebnisse der ÖREK-Partnerschaft*. Bundeskanzleramt Österreich.
- Runkel, Martin. 2002. *Der Wandel des Wohnens*. GRIN Verlag
- Schäffers, Bernhard und Scherr, Albert. 2005. *Jugendsoziologie*. VS, Verlag für Sozialwissenschaften.
- Schoibl, Heinz. 1998. *Ursachen und Rahmenbedingungen der Verschuldung von 16-25-Jährigen*, Salzburg Forschungsbericht.
- Schremmer, Christof. 2014. *Herausforderungen für Wohnen und Stadtentwicklung in Wien. Wien: ÖIR*. [http://media.arbeiterkammer.at/PDF/Praesentation\\_Christof\\_Schremmer.pdf](http://media.arbeiterkammer.at/PDF/Praesentation_Christof_Schremmer.pdf). (12.08.2015)
- Schulze, Gerhardt. 1992. *Die Erlebnisgesellschaft. Kultursoziologie der Gegenwart*.
- SINUS Sociovision. 2006. *Die Sinus-Milieus in Österreich*. [http://www.wu.ac.at/werbug/download/sbwl/info\\_a.pdf](http://www.wu.ac.at/werbug/download/sbwl/info_a.pdf)
- SINUS und Integral. 2011. *INTEGRAL Sinus-Milieus® Update 2011*. Wien/Heidelberg.



- SORA. 2005. *Wohnzufriedenheit und Wohnqualität in Wien. Eine Sonderauswertung von „Leben und Lebensqualität Wien II“*.  
[http://www.sora.at/fileadmin/downloads/projekte/2005\\_wohnqualitaet-in-wien\\_bericht.pdf](http://www.sora.at/fileadmin/downloads/projekte/2005_wohnqualitaet-in-wien_bericht.pdf) (12.02.2015)
- Spellerberg, Annette. 1996. „Lebensstile in Deutschland—Verteilung und Beitrag zur Erklärung unterschiedlichen Wohlbefindens.“ In: *Lebensstil zwischen Sozialstrukturanalyse und Kulturwissenschaft*. VS Verlag für Sozialwissenschaften. S. 237-260.
- Temel, Robert, Lorbek, Maja, Ptaszynska, Aleksandra und Wittinger, Daniliela. 2009. *Baugemeinschaften in Wien*. Endbericht [http://www.wohnprojekte-portal.de/fileadmin/Dateien/Materialien/baugem\\_wien\\_endbericht1.pdf](http://www.wohnprojekte-portal.de/fileadmin/Dateien/Materialien/baugem_wien_endbericht1.pdf) (18.03.2015)
- Thomas, Peter Martin und Calmbach, Marc. 2012. *Jugendliche Lebenswelten*. Springer-Verlag.
- Troger, Tobias, Riederer, Bernhard und Verwiebe, Roland. 2013. *Lebensqualität in Wien im 21. Jahrhundert*. Bericht an die Stadt Wien. Universität Wien: Institut für Soziologie.
- Verwiebe, Roland, Riederer, Bernhard und Troger, Tobias. 2014. *Lebensqualität in Wien im 21. Jahrhundert: Endbericht an die Stadt Wien*. Universität Wien: Institut für Soziologie.
- Vester, Michael, Von Oertzen, Peter, Geiling, Heiko, Hermann, Thomas und Müller, Dagmar. 2001. *Soziale Milieus im gesellschaftlichen Strukturwandel*. Frankfurt/M.: Suhrkamp-Verlag.
- Wiener Wohnbauforschung, <http://www.wohnbauforschung.at/>, Wohnen für Fortgeschrittene, [https://www.wohnservice-wien.at/wsw/upload/content/1224\\_FOLDERWOHNENFUERFORTGESCHRITTENE.PDF](https://www.wohnservice-wien.at/wsw/upload/content/1224_FOLDERWOHNENFUERFORTGESCHRITTENE.PDF). Gemeinsam bauen wohnen. Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, <http://gemeinsam-bauen-wohnen.org/>. (12.02.2015)

## 11. Anlagen

### 10.1 Zusammensetzung des Samples

Die Fokusgruppen wurden nach Milieuzugehörigkeit zusammengesetzt. Das bedeutet, dass in der *Fokusgruppe 1* nur Personen teilnahmen, die den *Jugendmilieus der Mitte* angehören. In der *Fokusgruppe 2* nahmen nur Personen teil, die dem Jugendmilieu der *Hedonisten* zugeordnet werden. *Fokusgruppe 3* bestand aus Personen des Jugendmilieus der *Digitalen Individualisten* und *Fokusgruppe 4* bestand aus Personen, die als Performer zuvor identifiziert worden waren. Die vier Fokusgruppen wurden mit je 8-9 Personen in etwa gleichbesetzt. Insgesamt nahmen 33 Jugendliche teil. Zusätzlich wurden 24 vertiefende Interviews durchgeführt, von denen 22 in die Auswertung einbezogen wurden. Daraus ergibt sich ein Datenbestand von N=55.

**Tabelle 4: Zusammensetzung des Samples (Fokusgruppenteilnehmer und Interviews, N=55)**

Jugendmilieu	Anteil der Jugendmilieus in Wien [%]	Anteil der Jugendmilieus am Sample der Studie [%]
<b>Jugendmilieus der Mitte</b>	33	40
<b>Hedonisten</b>	25	18
<b>Digitale Individualisten</b>	23	22
<b>Performer</b>	19	20
<b>Gesamt</b>	100	100

Die Gesamtheit des Samples einbezogener Personen folgt in etwa der Größe der Wiener Jugendmilieus (siehe Tabelle 4). Die *Milieus der Mitte* sind in den Tiefeninterviews etwas überrepräsentiert, um die innere Differenzierung dieser größten und zusammengefassten Gruppe besser zu erfassen. In diesem Segment sind Personen zusammengefasst, die den *Adaptiv-Pragmatischen*, den *Postmateriellen* und den *Konservativ-Bürgerlichen* angehören. Die *Hedonisten* sind im Gegenzug im Vergleich zu ihrem Bevölkerungsanteil leicht

unterrepräsentiert. In diesem Milieu spielt die Schichtzugehörigkeit, also der Einfluss sozialökonomischer Faktoren im Vergleich zu allen anderen Jugendmilieus, eine größere Rolle, als der Einfluss kulturell differenzierender Faktoren. Beides wurde sehr gut in der Fokusgruppe herausgearbeitet, so dass ein größerer Anteil an Tiefeninterviews für die *Milieus der Mitte* genutzt werden konnte. Digitale *Individualisten* und *Performer* wurden auch in den Interviews, in etwa entsprechend ihrer Größe, erfasst.

Weiters wurden in das Sample etwa gleich viele Frauen und Männer im Alter zwischen 18 und 35 Jahren einbezogen. Im Einzelnen gehören 82% des Samples der Altersgruppe von 18 bis 30 Jahren an. Bis zu diesem Alter verlässt die Mehrheit der jungen Erwachsenen das Elternhaus. 18% des Samples gehören der Altersgruppe 31 bis 35 Jahre an. Sie wurden einbezogen, da sich die Wohnungssuche für einen Teil der jungen Erwachsenen in diese Lebensphase fortsetzt (*Nesthocker*). Gleichzeitig konnten dadurch auch Fälle eines zeitweiligen Rückzuges aus der jugendlichen Übergangswohnung (z.B. WG) oder aus der eigenen Erstwohnung zurück zu den Eltern belegt werden. Die Einbeziehung dieser Altersgruppe in die Analyse von jungen Wohnwünschen hat sich daher als sinnvoll erwiesen.

Die Mehrheit unter den Befragten (66%) ist ledig. 16% leben in einer hetero- oder homosexuellen Partnerschaft ohne Kinder. 16% leben entweder alleinerziehend oder in Partnerschaft mit Kind/ern.

Nach dem höchsten Bildungsabschluss verfügen 4% der Befragten über Pflichtschulabschluss, 27% haben eine Lehre oder eine vergleichbare Ausbildung abgeschlossen. Die größte Gruppe von 49% verfügt über Matura. 20% des Samples verfügen über einen Fachschul- oder Hochschulabschluss.

Nach dem Beschäftigungsstatus sind 22% vollzeit- und 16% teilzeitbeschäftigt und 6% sind selbständig tätig. Die verlängerten Ausbildungsphasen im Lebensverlauf verdeutlichen sich darin, dass 29% Teilzeit arbeiten und nebenbei studieren, während 16% angaben Vollzeit zu studieren oder nur geringfügig nebenbei zu arbeiten. 4% befinden sich nach eigenen Angaben derzeit in Karenz bzw. sind arbeitssuchend.

Von den Befragten haben drei Viertel die österreichische Staatsbürgerschaft und ein Viertel hat eine nicht-österreichische Staatsbürgerschaft. Unter den Befragten mit österreichischer Staatsbürgerschaft befinden sich zudem drei eingebürgerte Personen mit Migrationshintergrund. Damit wurde ein angemessener Anteil an Personen in die Studie einbezogen, die sich durch besondere ethnische Erfahrungshintergründe auszeichnen. Im Einzelnen wurden einbezogen: Menschen mit ex-jugoslawischem, mit türkischem, mit deutschem, mit rumänischem, mit schweizerischem, mit italienischem, mit philippinischem Hintergrund. Da der Fokus in der Studie der Milieuanalyse galt und nicht der Analyse nach dem ethnischen Hintergrund, wurde der Anteil der WienerInnen mit Migrationshintergrund von 40% (siehe MA

23 2013) jedoch nicht erreicht. Gleichwohl lassen sich einige Aussagen dazu treffen. Jugendliche aus westeuropäischen Ländern finden sich eher in den Milieus der *Digitalen Individualisten* und der *Performer*, während sich die anderen eher in den Milieus der Mitte finden und sich in die dort beschriebenen Muster der Wohnwünsche einordnen (siehe Kapitel 7).

Zusätzlich zur Dimension spezifischer ethnischer Gruppen wurden weitere Dimensionen der Diversität im Sample zumindest berücksichtigt. Im Einzelnen wurden drei homosexuelle Personen in das Sample einbezogen und es konnten ein jugendlicher Wohnungssuchender mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen sowie ein wohnungsloser Jugendlicher für ein Interview gewonnen werden. Die Analyse zeigt, dass diese Jugendlichen sich in die Ergebnisse der Milieudifferenzierung einordnen und nicht prinzipiell andere Wohnwünsche verfolgen. Jugendliche mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen, die aus Häusern mit betreutem Wohnen in eine eigene Wohnung ziehen wollen wünschen sich lediglich zusätzlich bezahlbare barrierefreie Wohnungen.

Eine knappe Mehrheit von 51% der einbezogenen Wohnungssuchenden kommt aus Wien, 28% sind aus anderen Bundesländern zugezogen und 21% haben vor ihrer Wohnungssuche in Wien im Ausland gelebt. Das betrifft nicht nur ausländische Jugendliche, sondern auch ÖsterreicherInnen, die nach einem Studium wieder nach Wien zurückgekommen sind.

Abbildung 14: Zusammensetzung des Samples nach Jugendmilieus

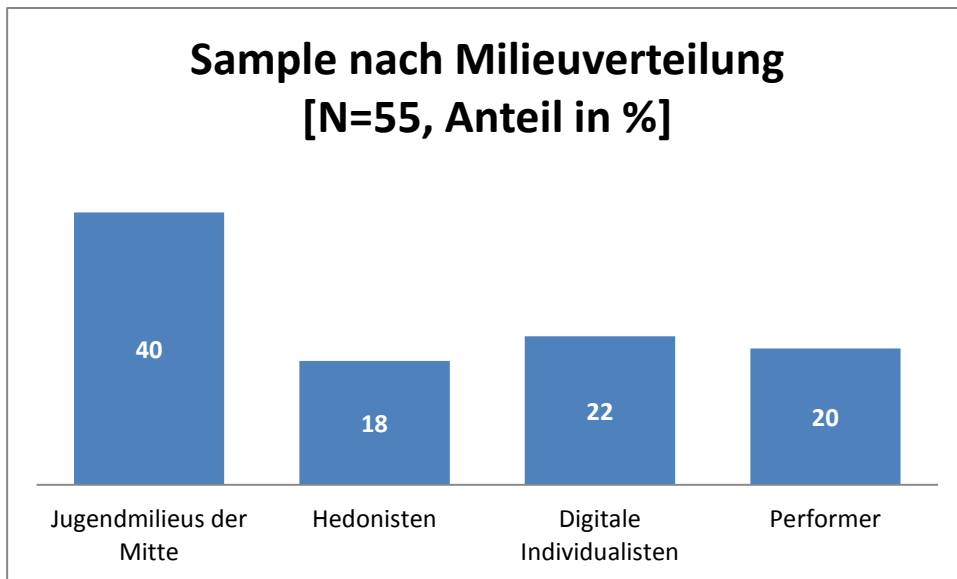


Abbildung 15: Zusammensetzung des Samples nach Altersgruppen

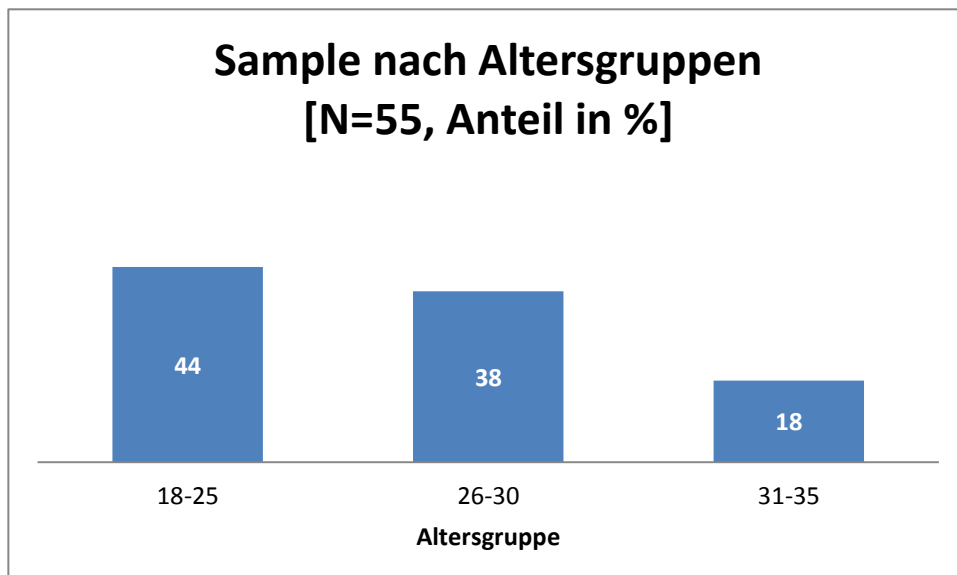


Abbildung 16: Zusammensetzung des Samples nach Geschlecht

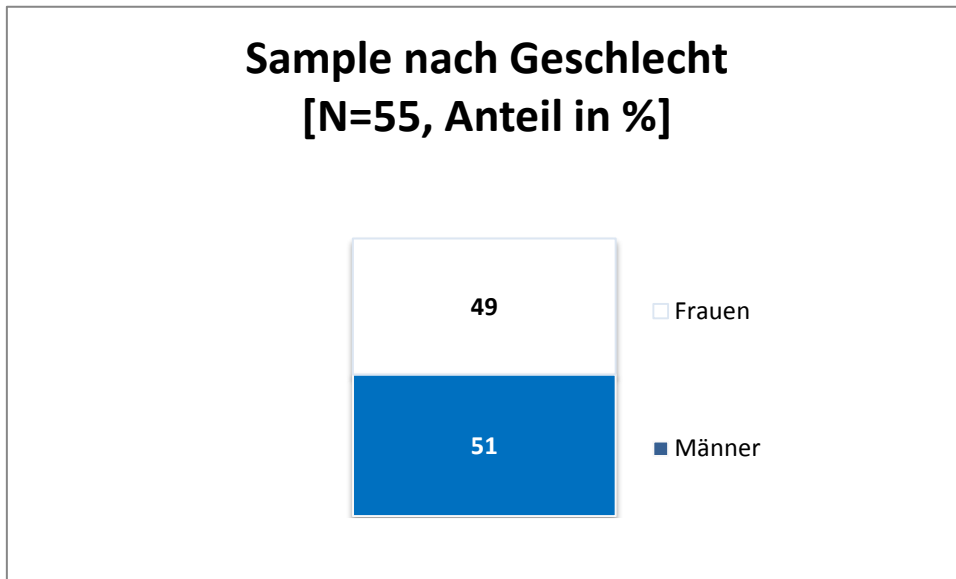


Abbildung 17: Zusammensetzung des Samples nach Familienstand

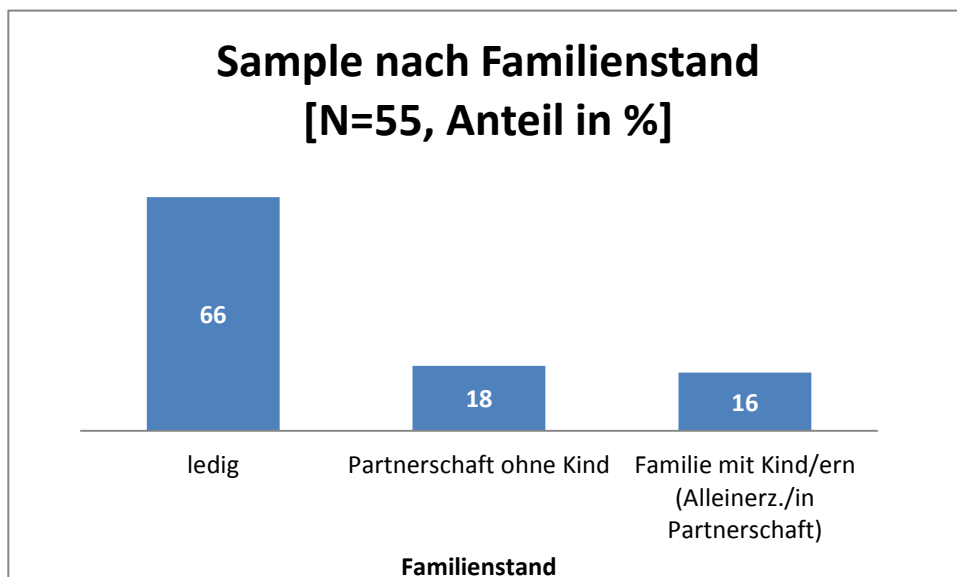


Abbildung 18: Zusammensetzung des Samples nach höchstem Bildungsabschluss

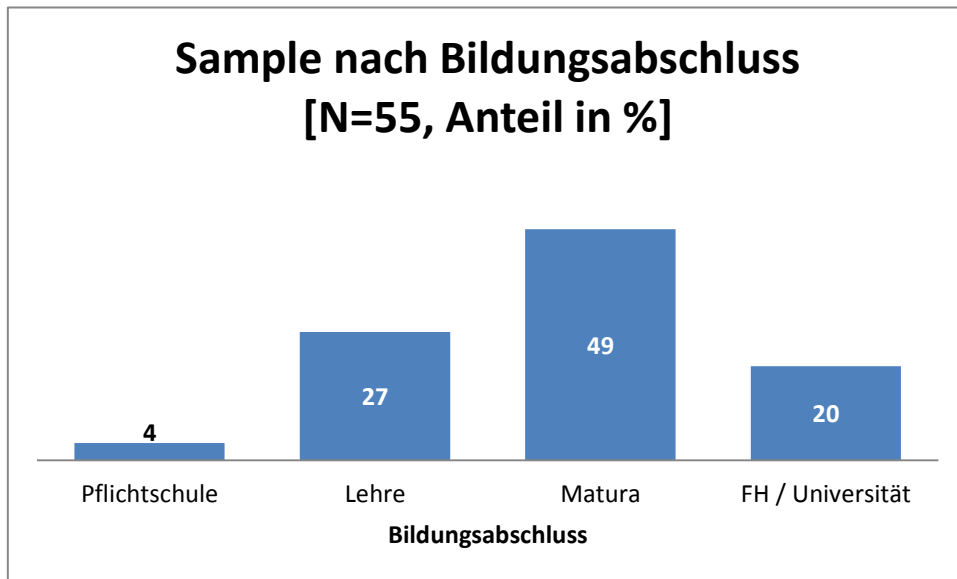


Abbildung 19: Zusammensetzung des Samples nach Beschäftigungsstatus

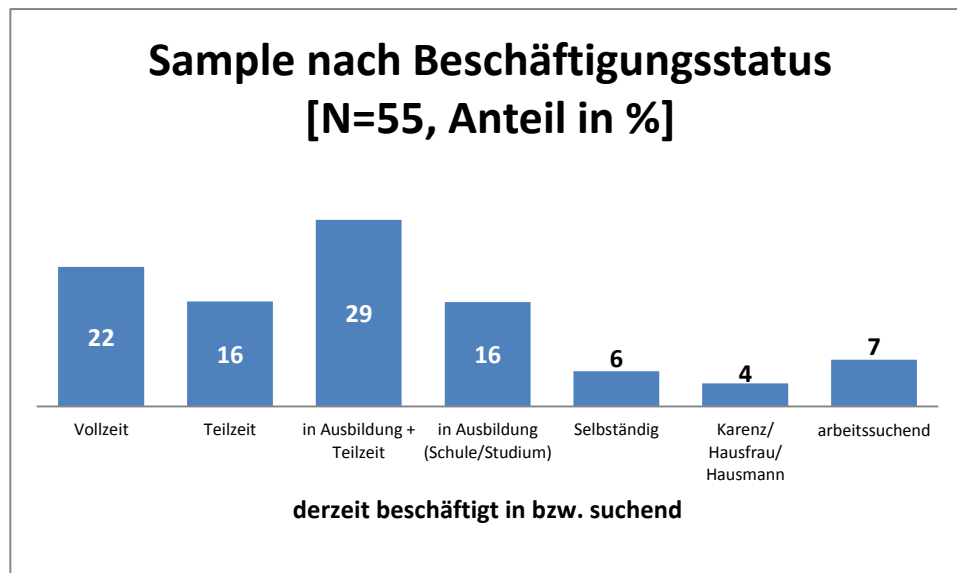


Abbildung 20: Zusammensetzung des Samples nach Staatsbürgerschaft

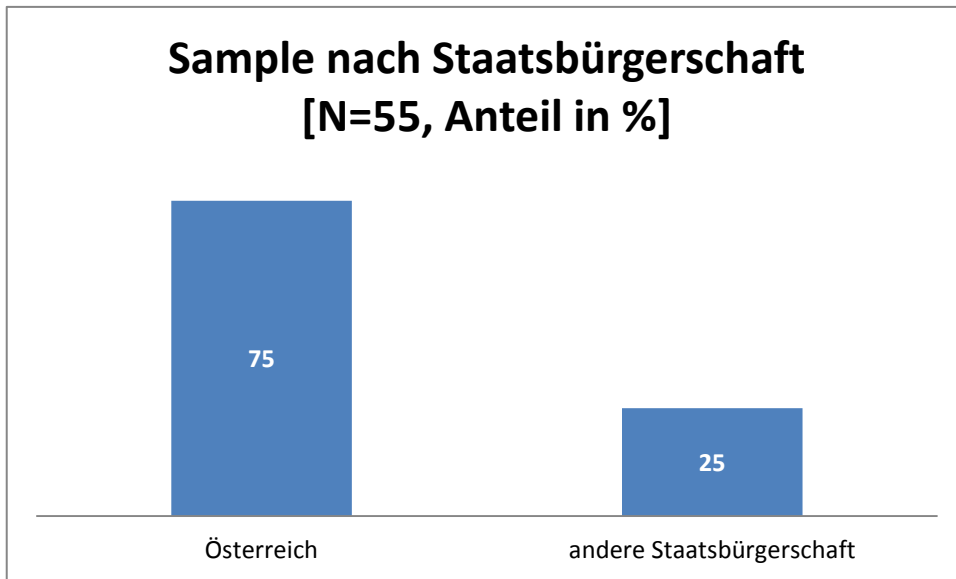
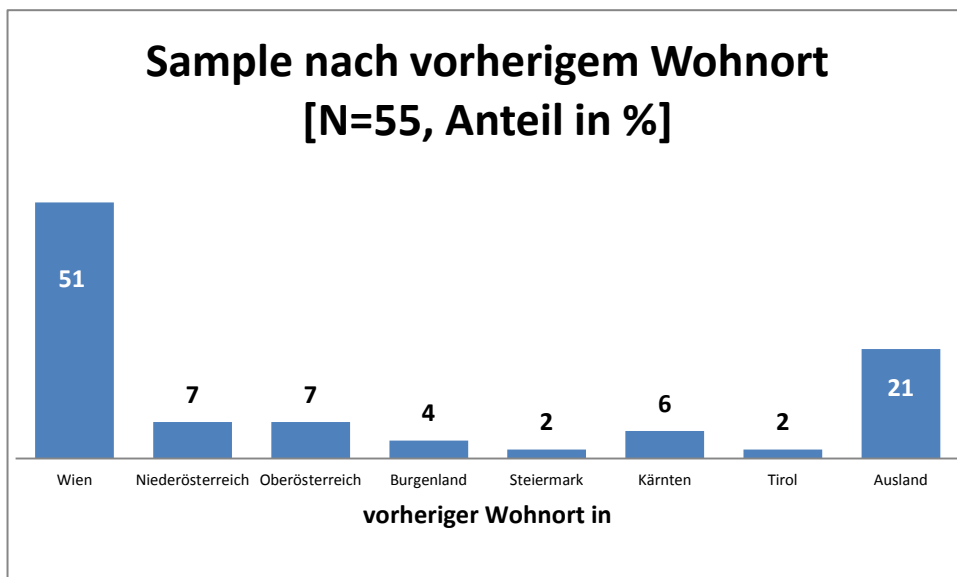


Abbildung 21: Zusammensetzung nach Alt-WienerInnen und ZuwanderInnen





## 10.2 Gesprächsleitfaden



INSTITUT FÜR HÖHERE STUDIEN  
INSTITUTE FOR ADVANCED STUDIES  
Vienna

Littig/Segert

**Projekt „Junges Wohnen in Wien“  
Gesprächsleitfaden für milieuspezifische Fokusgruppen  
mit wohnungssuchenden jungen WienerInnen**

<p><b>Überprüfung der TN nach Milieuzugehörigkeit + Organisatorisches + Information zum Thema der Fokusgruppe</b> Forschungsziel: Studie zu Wohnwünschen + Erfahrungen junger WienerInnen im Auftrag der Stadt Wien Unser heutiges Thema ist das Wohnen junger Menschen in Wien. Ich möchte heute mit Ihnen darüber sprechen, wie Sie derzeit wohnen und welche Wünsche Sie in Bezug auf eine für Sie passende und leistbare Wohnung, ein attraktives Wohnumfeld und den Stadtzugang haben. Mich interessiert auch, was Sie über den Wohnbau in Wien wissen und wie Sie neue Wohnbauinitiativen für junge Wohnungssuchende bewerten.</p>	<p><b>15 Min.</b></p>
<p><b>Kurzvorstellung aller TeilnehmerInnen</b> Jede/r TN stellt sich kurz vor: Vorname, Alter, Ausbildung oder Berufstätigkeit und kurze Beschreibung der persönlichen aktuellen Wohnsituation, derzeit auf Wohnungssuche oder bereits Umzugserfahrung</p>	<p><b>10 Min.</b></p>
<p><b>Bisherige Wohnsituation</b>  Zuerst möchte ich von Ihnen wissen, wie Sie derzeit wohnen. (Die unterschiedlichen Erfahrungen sammeln: Wohnen bei den Eltern / in Übergangslösung / WG)  <b>Nachfrage: Wohnerfahrung bei den Eltern</b> Wie haben Sie bei Ihren Eltern gelebt, woran erinnern Sie sich, hatten Sie ein eigenes Zimmer? <b>Nachfrage: Zufriedenheit</b> Haben Sie in Ihrer aktuellen Wohnung genug Raum und Möglichkeiten für Ihre Lebensbedürfnisse? <b>Nachfrage: Mangel</b> Jetzt möchte ich von Ihnen wissen, warum Sie auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind? Woran mangelt es Ihnen in der jetzigen Wohnung besonders? <b>Nachfrage: Dringlichkeit</b> Wie dringend brauchen Sie eine neue Wohnung? Können Sie sich bei der Suche Zeit lassen oder müssen Sie schnell eine Lösung finden (z.B. Schwangerschaft)?</p>	<p><b>20 Min.</b></p>
<p><b>Image des Wohnungsangebotes in Wien für junge Leute</b>  Wir haben gehört, dass Sie aus den unterschiedlichsten Gründen auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind. Wie ist die Situation für junge Leute in Wien, wenn sie eine eigene Wohnung suchen? Welche Erfahrungen haben Sie selbst gemacht?  <b>Nachfrage: Zugänglichkeit</b> Ist die Erstwohnung leicht zugänglich? Mit welchen Schwierigkeiten muss man sich bei der Suche nach der ersten Wohnung auseinandersetzen? Nachfrage: Attraktivität Wie attraktiv sind die Wohnungsangebote für junge Leute? Nachfrage: Hilfe / Informationsangebote Woher haben Sie sich Informationen besorgt? Wer hat Ihnen geholfen und womit? Hilfe bei Zuwanderung aus Bundesländern nötig?</p>	<p><b>15 Min.</b></p>

<p><b>Wohnwünsche</b></p> <p>Ich möchte nun wissen, welche Wohnung Sie sich für Ihre anstehende Lebensphase wünschen. Welche Wohnung passt zu Ihrem Lebensstil + Alltagsanforderungen?</p> <p><b>Nachfrage: Leistbares Wohnen</b> Die finanziellen Gegebenheiten sind bei jedem unterschiedlich, manche studieren noch, andere haben schon ein gutes Einkommen, andere gründen eine Familie. Was bedeutet für Sie "leistbares Wohnen"? Wie hoch darf die Miete für Sie maximal sein? Worauf sind Sie bereit zu verzichten, um eine leistbare Wohnung zu bekommen?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Diskussionshilfe Wienkarte (Flipchart):</b> Karte Wiener Stadtbezirke</li> <li>➤ <b>Bitte kleben Sie nun einen Ihrer Klebepunkte auf den Wohnbezirk, in dem Sie Ihre erste Jugendwohnung gesucht haben/suchen. Wir notieren extra, wer in mehreren Wohnbezirken oder in ganz Wien sucht/gesucht hat.</b></li> <li>– <b>Diskussionshilfe:</b> zumutbare Miete für Erstwohnung + zumutbare Erstkosten (Kautions, Miete, (Eigenmittel), Umzugskosten)       <ul style="list-style-type: none"> <li>○ bis 300€                      bis 1.500€</li> <li>○ bis 400€                      bis 2.500€</li> <li>○ bis 500€                      bis 3.500€</li> <li>○ bis 600€ oder mehr        bis 5.000 oder mehr möglich</li> </ul> </li> <li>– <b>Diskussionshilfe:</b> Substandard auf Zeit hilfreich?</li> <li>➤ <b>Bitte platzieren Sie Ihren Klebepunkt am Flipchart, wo für Sie persönlich bei Ihrer ersten Jugendwohnung die Grenze der Leistbarkeit war/ist.</b></li> </ul> <p><b>Nachfrage: Alltagstauglichkeit</b> Ihre Wohnung muss zu Ihnen passen: zu Ihrem Alltagsleben, zu Ihren Gewohnheiten und sozialen Beziehungen, zu Ihren Freizeitaktivitäten und Ihrer Mobilität, zu Ihrer Art der Erholung und Ihren ökologischen Vorstellungen. Welche Art der Wohnung und des Wohnumfeldes verdient aus Ihrer Sicht das Prädikat „alltagstauglich“?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Diskussionshilfe (Flipchart):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mitplanen können / Flexibler Grundriss,</li> <li>○ Wohnungsgröße / Raumanzahl</li> <li>○ WLAN</li> <li>○ Eltern in der Nähe,</li> <li>○ Freunde in der Nähe</li> <li>○ WG-Möglichkeit</li> <li>○ Gemeinschaftsräume z.B. Raum für Feiern, Waschküche</li> <li>○ Arbeitsnähe</li> <li>○ Innenstadtlage</li> <li>○ Freizeiteinrichtungen in der Nähe – welche?</li> <li>○ U-Bahnnähe / ÖV-Nähe</li> <li>○ Fernbahnnähe für multilokale Wohnmuster</li> <li>○ Alternative Mobilitätsangebote (Fahrradgarage/Car Sharing u.a.)</li> <li>○ Kindereinrichtung + Kinderspielplatz in der Nähe</li> <li>○ Grünlage</li> <li>○ Ruhelage                      ... Was noch? – hinzufügen lassen</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Bitte versehen Sie die für Sie zwei wichtigsten Aspekte mit je einem Klebepunkt!</b></li> </ul>	<b>60 Min.</b>
---	----------------

<p><b>Informationsstand über aktuelle Aktivitäten im geförderten Wohnbau in Wien / Image geförderter Wohnbau</b></p> <p>Ich möchte nun mit Ihnen einige Fragen zum geförderten Wohnbau in Wien besprechen. In Wien hat der soziale Wohnbau eine besondere Tradition. Was fällt Ihnen spontan zum Thema „sozialer Wohnbau in Wien“ ein? Was heißt sozialer Wohnbau heute?</p> <p><b>Nachfrage: Wissen zur Vielfalt des geförderten Wohnbaus</b> Geförderter Wohnbau ist mehr als Gemeindebau. Was fällt Ihnen zum Thema „geförderter Wohnbau“ in Wien noch ein?</p> <p><b>Nachfragen: Wissen + Image Genossenschaftswohnungen</b> Was ist Ihnen über Genossenschaftswohnungen bekannt? Ist eine Genossenschaftswohnung für Sie attraktiv? Was ist attraktiv / was nicht?</p> <p><b>Nachfrage: SMART-Wohnen Wien</b> Wien hat eine Wohnbauinitiative mit dem Namen <i>SMART-Wohnbauprogramm Wien</i> gestartet. Haben Sie davon gehört? Was wissen Sie darüber? Ich möchte jetzt anhand der Informationen am Flipchart und der Bilder zum <i>SMART-Wohnprojekt Sonnwendviertel</i> wissen, welche der Angebote für Sie attraktiv sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Diskussionshilfe: Bilder Smart-Wohnbau Sonnwendviertel für jede/n TN</b> Bitte schauen Sie sich die Bilder an, sind diese Smart-Wohnungen für Sie attraktiv? Wenn ja, was ist daran attraktiv? Wenn nicht, was fehlt Ihnen hier? Was empfinden Sie, wenn Sie diese Bilder betrachten? Gehen wir nun die Aspekte dieses Angebotes durch. Was ist warum attraktiv für Sie?</li> <li>– <b>Diskussionshilfe Informationen SMART im Sonnwendviertel (Flipchart)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1/3 aller Neubauwohnungen als Smart-Wohnungen für junge Paare, Singles, Alleinerziehende</li> <li>○ Mieten wie für Gemeindewohnungen / max. 7,50€ / m<sup>2</sup></li> <li>○ 1 Zimmer 40m<sup>2</sup> 2.400€ Eigenmittel + 298€ Miete (MwSt.+Bk)</li> <li>○ 2 Zimmer 55m<sup>2</sup> 3.300€ Eigenmittel + 409€ Miete (MwSt.+Bk)</li> <li>○ 3 Zimmer 70m<sup>2</sup> 4.200€ Eigenmittel + 521€ Miete (MwSt.+Bk)</li> <li>○ Alltagstauglichkeit durch kompakte Grundrisse (siehe Bilder)</li> <li>○ 3 Wohnungstypen (A, B, C)</li> <li>○ Geschäfte im Erdgeschoss (siehe Bilder)</li> <li>○ Gemeinschaftsterrassen (siehe Bilder)</li> <li>○ Waschküchen</li> <li>○ Kinderspielraum (siehe Bilder)</li> <li>○ Hausnaher Fahrrad- und Kinderabstellplatz</li> <li>○ Einhaltung ökologischer Standards</li> <li>○ Grünflächen + Gemeinschaftsflächen im Hof (siehe Bilder)</li> <li>○ Vergaberichtlinien, Voranmeldung bereits begonnen</li> </ul> </li> </ul> <p>➤ <b>Bitte bewerten Sie diese Angebote mit zwei Klebepunkten.</b></p> <p><b>Nachfrage: Wissen und Image Seestadt Aspern</b> Nun noch eine Frage zu einem anderen Projekt. Was wissen Sie über den Wohnbau in der Seestadt Aspern? Kennen Sie das neu gebaute Studentenwohnheim dort? Können Sie sich vorstellen, sich dort eine Wohnung zu suchen?</p>	<b>60 Min.</b>
<p><b>Abschluss der Fokusgruppe</b></p> <p>Sie haben in der Diskussion gemeinsam ein Bild Ihrer Wohnwünsche entworfen. Ich bitte Sie abschließend, noch einmal zu sagen, warum Sie persönliche gern in Wien wohnen oder wenn das für Sie nicht zutrifft, warum Sie Wien anderen jungen Leuten nicht empfehlen würden.</p> <p><b>Ich danke Ihnen für Ihre aktive Mitarbeit!</b></p>	<b>10 Min.</b>

### 10.3 Aussagen zum Wohngefühl in Wiener Jugendmilieus

#### **Jugendmilieus der Mitte:**

*Ich wohne gerne in Wien, weil ich finde, dass die Stadt sich bemüht, gut organisiert zu sein und auch vieles gut klappt und weil es eben auch viele Grünzonen gibt und im Großen und Ganzen die Stadt gepflegt ist.*

*Ich wohne in Wien, weil ich in Wien geboren bin und aufgewachsen bin und weil einfach die Infrastruktur so perfekt ist, ich habe Familie, Freunde und weil man in Wien einfach immer was erleben kann. Ich möchte nicht am Land wohnen. Mir wäre dort fad.*

*Ich wohne, jetzt muss ich es leider sagen, ungern in Wien, da man in Wien sehr, sehr faul wird, die Stadt viel zu gemütlich ist. Es gibt keine Abendteuer. Wien ist zu gemütlich. Ich mag Abenteuer.*

#### **Hedonisten:**

*Ich lebe in Wien gerne, weil es sozial ist. Man bekommt Unterstützung dort, Unterstützung da. Also wenn man in einer Notlage ist. Gemeindewohnung ist ja auch ein Sozialsystem.*

*Ich lebe gerne in Wien, weil die Infrastruktur einfach passt: öffentliche Verkehrsmittel, Freizeit- und Kulturangebote. Man kann auch mit wenig Geld einfach viel machen.*

*Es gibt wirklich keine Bedürfnisse, die, glaube ich, in Wien nicht erfüllt werden. Es ist Stadt, es ist Grünfläche, es ist kinderfreundlich, die Infrastruktur ist super, das Wasser ist super, was natürlich irrsinnig wichtig ist. Also ich liebe Wien.*

#### **Digitale Individualisten:**

*Ich wohne gerne in Wien, weil ich da alles, was ich haben will, zu jeder Zeit haben kann. Im Gegensatz zum tiefsten Land, wo ich herkomme, wo die Bank offen hat drei Stunden am Tag. Angebotsmäßig, Freizeitangebote und so zu jeder Zeit – das mag ich.*

*Ich kann hier die gewünschte Ausbildung machen und einen Job dazu, der flexibel ist. Und Wien bietet viel an Freizeitmöglichkeiten und Freunde, aber ich kann jederzeit flüchten ins echte Zuhause. I: Werden Sie wieder gehen, wenn Sie mit dem Studium fertig sind. Nein. Aber immer wieder raus, das braucht man halt.*

*Ich wohne gern in Wien, weil man hier wirklich alles hat. Hier kann man sich verwirklichen. Zuerst wollte ich jetzt nach Deutschland ziehen, aber hier kann ich eher meinen Job ausüben als dort. Ich habe sogar meinen Verlobten überredet, dass er herzieht aus Deutschland.*

**Performer:**

*Ich lebe in Wien und nicht am Land, weil ich die pulsierende Großstadt liebe und weil man in Wien alles machen kann. Man hat die Donauinsel, man hat so viele Möglichkeiten auch im Winter, Seen, Lokale, Kinos. Ich kann einfach alles machen.*

*Es gibt in Wien viele Angebote, kulturell und sozial, und Wien macht auch viel für die Leute. Also man kann sich wirklich sozial betätigen, aber man kann sich auch privat und alleine zurückziehen, wenn man will und von da her kann man wirklich in Wien flexibel sein und seinen eigenen Lebensstil entwickeln.*

*Wien ist nicht meine Lieblingsstadt, Berlin ist meine Lieblingsstadt von der Lebensqualität, aber ich spüre in Wien schon dass sich die Stadt öffnet. In den letzten Jahren hat sich schon ein bisschen mehr getan, vor allem, wenn man in Richtung Familienplanung denkt, wird Wien, glaube ich, ein bisschen alternativer.*



---

Autorinnen: Univ.Doz.<sup>in</sup> Dr.<sup>in</sup> Dipl.Soz.<sup>in</sup> Beate Littig und Dr.<sup>in</sup> Astrid Segert  
Lektorat: Mag.<sup>a</sup> Iris Troppert

Titel: Junges Wohnen in Wien. Analyse von Wohnwünschen junger WienerInnen aus milieuspezifischer Perspektive

Projektbericht/Research Report

© 2015 Institute for Advanced Studies (IHS),  
Josefstädter Straße 39, A-1080 Vienna • ☎ +43 1 59991-0 • Fax +43 1 59991-555 •  
<http://www.ihs.ac.at>

---