

Ich zieh' aus!

Das Ausziehen von zu Hause ist ein einzigartiger Moment: Es warten Freiheit und Unabhängigkeit. Was man für die erste eigene Wohnung wissen muss und welche Kosten anfallen. **VON SUSANNA PIKHART**



„Mein Zuhause liegt zwar am Gürtel, aber dafür ist es leistbar“

» Ein bisschen laut ist es schon“, sagt Nicolas, „aber man gewöhnt sich daran. Wenn die Fenster geschlossen sind – sie sind gut isoliert, hört nichts mehr“. Die Wohnung des jungen Wahlwieners und gebürtigen Oberösterreichers befindet sich direkt am verkehrsreichen Gürtel in Alsergrund, im Hochparterre. Es ist sein erstes eigenes Domizil. Und Nicolas fühlt sich hier sichtlich wohl. „Ich habe die Wohnung über eine Internetplattform gefunden, es war die Dritte, die ich mir angesehen habe.“ 57 Quadratmeter, renovierter Erstbezug, 770 Euro Miete plus rund 100 Euro Nebenkosten für Strom und Gas im Monat.

Entscheiden musste sich Nicolas schnell, denn „der Makler sagte, es gibt noch etliche andere Interessenten“. Die monatliche Belastung sei für den Mitarbeiter im Facility Management zwar „ein großer Brocken“, aber von den Lebenskosten gehe es sich dennoch aus: „Ich muss nicht viel sparen.“ Zufrieden ist der 32-Jährige mit der „guten Infrastruktur“ und der Aufteilung der Räume. „Im Wohnzimmer habe ich Platz für



Gleich bei der dritten Wohnungsbesichtigung in Wien unterschrieb Nicolas den unbefristeten Mietvertrag



„Allein die Küche hat es uns gleich angetan.“
Kaltmiete/Monat: ca.
1.000 Euro“



Die erste Wohnung (100 m²) von Valentina und Mike im Burgenland war ein Glücksgriff via Mundpropaganda

einen Esstisch, im Schlafzimmer steht ein Schreibtisch.“ Die Größe der Wohnung passt auch, „sonst müsste ich mehr putzen“, meint Nicolas mit einem Augenzwinkern. „Sollte ich mal umziehen, dann vielleicht in eine Wohnung, die ruhiger liegt.“

Das erste Domizil außerhalb des Elternhauses ist in Österreich zwar manchmal auch eine Genossenschafts- oder geförderte Gemeinwohnung, in den meisten Fällen jedoch eine private Mietwohnung. Fallweise, vor allem in der Großstadt, zunächst in Form eines WG-Zimmers, also einer Wohngemeinschaft mit anderen Menschen. Doch solche Wohnungen gehören einem eben nicht allein.

Die erste eigene Wohnung ist für jeden etwas Besonderes. Man muss sie erst mal finden und sich auch leisten können. Womit zu rechnen ist und was es Wesentliches zu bedenken gibt, skizziert Finanzexperte Christoph Kirchmair von Infina: „Die monatliche Leistbarkeit ist gerade bei der ersten eigenen Wohnung ein zentrales Thema. Als Richtwert kann man ansetzen, dass die Kaltmiete – also ohne

Nebenkosten wie Heizung, Strom, Wasser – nicht mehr als ein Drittel der monatlichen Nettoeinkünfte betragen sollte“. Um herauszufinden, wie viel Geld einem für laufende Kosten zur Verfügung steht, ist eine Einnahmen-Ausgaben-Rechnung ratsam, die auch regelmäßige Aufwendungen für Versicherungen, Mobilität, Telefon, Internet, Fernsehen, Lebensmittel, Kleidung, Einrichtung, Freizeit oder für Haustiere berücksichtigt. „Dabei sollte noch ein Puffer für sonstige Ausgaben einkalkuliert werden“, so Kirchmair. Am Ende bleibt da bei vielen kaum etwas über, um beispielsweise noch Geld anzusparen.

Nicht zu vergessen sind die Kosten, die im Zuge des Bezugs der ersten Wohnung anfallen. „Es ist eine Kaution in der Höhe von meist drei Kaltmieten zu hinterlegen, gegebenenfalls eine Maklerprovision. Je nachdem, wie viel Einrichtung mitgenommen wird oder in der Wohnung vorhanden ist, können schnell weitere 2.000 Euro oder mehr anfallen“, weiß der Experte. Und dann sind da noch die Umzugskosten: „Die Miete für

Checklisten und Beratung

Wohnungssuche kostet Zeit, Geld und Nerven. Aber es gibt Hilfe.

- ✓ Wer die erste eigene Mietwohnung auf dem freien Markt sucht, aber auch jene, die nach einer Eigentums-, Genossenschaft- oder Gemeinwohnung Ausschau halten, sollten sich im Vorfeld sowohl über ihre Ansprüche (Checkliste), als auch über die finanziellen Mittel klar werden (Stichwort: Einnahmen-Ausgaben-Rechnung).
- ✓ Auszubildende, Geringverdiener sowie Studierende können Unterstützung für die erste eigene Wohnung in Anspruch zu nehmen. Es ist daher sinnvoll, sich beim örtlichen Arbeitsmarktservice, der eigenen Gemeinde sowie beim nächsten Studentenwerk über deren Beihilfen beraten zu lassen.
- ✓ Für Besichtigungstermine gibt es hilfreiche Expertentipps und Checklisten: z. B. [infina.at/ratgeber/besichtigungstermin-immobilie](https://www.infina.at/ratgeber/besichtigungstermin-immobilie)
- ✓ Kostenlose Beratung gibt es z. B. bei der Mieterhilfe (Tel: 01 4000-8000, [mieterhilfe.at](https://www.mieterhilfe.at)), bei MIG - Österr. Mieterinteressensgemeinschaft (Tel: 01 602253, Terminvereinbarung erforderlich) oder beim Mieterschutzverband (Tel: 01 5232315, Mo–Fr: 10–12 Uhr)



„Die Miete ist für mich gerade noch leistbar. Ich mag aber die Lage und die Aufteilung der Drei-Zimmer-Wohnung. Für Einbaumöbel zahlte ich dem Vormieter eine Ablöse.“



Nach dreimonatiger Wohnungssuche bezog der junge IT-Analyst Philip vor einem halben Jahr sein erstes eigenes Domizil in Wien-Brigittenau

einen Transporter (ab 200 Euro) und die Muskelkraft von Helfern aus Familien- und Freundeskreis kommt um einiges günstiger als der Service einer Umzugsfirma, was je nach Entfernung und Menge 500 bis 1.000 Euro ausmacht.“

Manchmal spielt Glück eine Rolle auf dem Weg zur ersten eigenen Wohnung. So haben etwa Valentina und Mike aus Neusiedl am See ihre erste gemeinsame Bleibe über Mundpropaganda gefunden. „Wir haben zwar auch auf diversen Plattformen geschaut, in Zeitungen und Foren, aber vor allem im Bekanntenkreis unseren Wunsch nach einer eigenen Wohnung deponiert“, erzählt die 27-Jährige. Nach sechs Monaten Wartezeit war es dann so weit: „Ein Freund meinte, der Mieter unter ihm ziehe aus und gab uns die Kontaktdaten zum Vermieter“. Kurze Zeit später zog das Paar ein. „Wir haben uns die Maklerkosten erspart und uns sofort in die große Küche verliebt, weil wir gerne kochen.“ Zu zweit sind freilich auch die monatlichen Fixkosten fürs Wohnen leichter zu berappen. Valentina



„Für die Leistbarkeit der ersten eigenen Wohnung gilt als Richtwert: Die monatliche Kaltmiete sollte nicht mehr als ein Drittel der Einkünfte pro Monat betragen.“

Christoph Kirchmair, Finanzexperte und Geschäftsführer bei Infina

arbeitet als Management- und Marketingassistentin, Mike ist Unternehmer im Gastrobereich. „Insgesamt kostet die Wohnung 1.000 Euro Miete plus ca. 300 Euro Nebenkosten inklusive Müllabfuhr“, rechnet Valentina vor. Das neue Domizil befindet sich im Untergeschoß eines Zweiparteienhauses, hat 100 Quadrat-

meter Wohnfläche, drei Zimmer und einen Innenhof. Valentina: „Es gibt eine Photovoltaikanlage am Dach und eine Luftwärmepumpe, was die Energiekosten erschwinglich macht.“ Wichtig war dem Paar nicht nur, „das die Wohnung hell ist, sondern einen Raum fürs Homeoffice hat“. „Ach ja, wir haben sogar zwei Eingänge“, merkt Valentina noch an, „es ist gefühlt wie ein eigenes Haus“.

Für Philip, 26 Jahre, gestaltete sich der Weg zur ersten eigenen Wohnung etwas mühsamer. „Ich habe zuerst in einer WG gewohnt, danach kurze Zeit in der Wohnung meines Vaters.“ Ende letzten Jahres war Umzug in die erste eigene Bleibe angesagt. Gesucht hat der Wiener etwa drei Monate. „Ich habe alle möglichen Angebote in Zeitungen und online studiert und insgesamt 25 Wohnungen besichtigt“, erzählt Philip. Doch jedes Mal hat etwas nicht gepasst. „Anfangs wollte ich 50 Quadratmeter in einem Neubau und einen zumindest kleinen Balkon. Doch davon bin ich schon bald abgekommen. Es war für mich schlicht nicht

leistbar.“ Viele der Objekte waren entweder zu dunkel, zu laut, in keinem guten Zustand oder weit außerhalb vom Zentrum oder guter Infrastruktur. „Schließlich habe ich mich mit Altbau zufriedengegeben und auf einen Balkon verzichtet.“ Der junge IT-Analyst zog als Nachmieter eines Pärchens nahe des Wiener Augartens in eine 73-Quadratmeter-Wohnung ein, deren Miete allerdings auf drei Jahre befristet ist. „Die drei Zimmer sind aber gut angelegt. In zwei gab es sogar eingebaute Hochbetten mit Garderobe darunter, außerdem Regale. Für diese Einrichtung hat er den Vormietern 2.500 Euro Ablöse gezahlt. „Insgesamt komme ich auf eine Kaltmiete von 934 Euro und Nebenkosten von 106 Euro monatlich.“ Das sind rund 40 Prozent von Philips aktuellem Nettoeinkommen. „Für mich – ich lebe zurzeit Zeit alleine – ist das an der Grenze zum Leistbaren, viel Sparen oder größere Urlaube gehen sich nicht aus.“ Dann sieht er sich um und meint: „Trotzdem investiere ich es gerne in die Wohnung, weil mir Wohnqualität einfach wichtig ist.“

FOTOS: SUSANNA PIKHART (2), DIE FOTOGRAFEN/INFINA