

WOHNEN



**Vom Wohntraum zum Wohnraum.
Dein Weg zum eigenen Zuhause.**



Deine eigene Wohnung

Eine eigene Wohnung ist der erste Schritt in die Unabhängigkeit.

Bei der Auswahl einer Wohnung spielen nicht nur finanzielle Aspekte, sondern auch emotionale Kriterien eine große Rolle. Entscheidest du dich für eine Wohnung, so triffst du auch eine Entscheidung darüber, in welcher Umgebung du in nächster Zeit leben wirst. Plane also deinen Auszug sorgfältig und überstürze nichts!

Wohnungssuche

Wichtig bei der Wohnungssuche ist, dass du dir über deren Größe und Lage Gedanken machst. Stelle dir folgende Fragen: Welche Anforderungen muss die neue Wohnung erfüllen? Welche Kosten können anfallen? Gibt es öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe?

Tipp:

Das Land Niederösterreich bietet zahlreiche Unterstützungen und Förderungen rund ums Wohnen an. Diese Hilfe solltest du dir nicht entgehen lassen. Nähere Infos findest du am Ende dieser Broschüre.

Wie finde ich eine Wohnung?

- Im Internet
- Durch Inserate in verschiedenen Zeitungen
- Bei ImmobilienmaklerInnen
- Durch ein eigenes Inserat

Wichtig: Vor Vollendung des 18. Lebensjahres muss/müssen der/die Erziehungsberechtigte/n deinem Auszug zustimmen! Nähere Infos dazu bekommst du bei uns unter Tel.: 02742/24 565 oder www.jugendinfo-noe.at.

Wohnungssuche ohne Makler

Die Möglichkeiten eine Wohnung ohne Makler zu finden, sind vielfältig. Erfolgversprechend kann es sein, alle Verwandten und Bekannten (angefangen von guten Freunden, über den Hausmeister bis hin zum Schalterangestellten in der eigenen Bank) zu fragen, ob diese nicht von einer freien Wohnung wissen. Du solltest bei dieser Art von Wohnungssuche viel Zeit einplanen. Sinnvoll ist es, die Immobilienanzeigen in Zeitungen durchzusehen.

Vorsicht: Nicht immer stimmt alles, was in den Inseraten versprochen wird! Oft ist die Beschreibung der Wohnung nicht eindeutig und die Kosten für die Miete sind nicht klar erkennbar.

Wohnungssuche mit Makler

Viele der Zeitungsinserate stammen von Immobilienmaklern. Die Aufgabe eines Maklers ist es, Vermieter und Wohnungsinteressenten zusammen zu bringen.

Der Makler bekommt für seine Mühe eine Provision. Dadurch entstehen zusätzliche Kosten für dich. Die Provision beträgt meistens ein bis drei Monatsmieten und ist im Voraus zu bezahlen.

Tipps & Tricks:

- **Besichtige eine Wohnung nicht allein. Vier Augen sehen mehr als zwei Augen.**
- **Lass dir unbedingt jeden Punkt, der dir unklar ist, erklären.**
- **Versichere dich, dass allgemeine Teile des Hauses in einem guten Zustand sind. Hierbei solltest du vor allem auf Dach, Mauer, Fassade, Boden, elektrische Leitungen, Fenster und Heizung achten.**

Wohnformen & Möglichkeiten

Mietwohnung

Bei einer Hauptmietwohnung gestattet der Wohnungseigentümer dem Mieter/der Mieterin die Benützung seiner Wohnung. Im Mietvertrag stehen alle Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter (z. B. Höhe der Miete). Mietverträge können befristet oder unbefristet sein. Vor Unterzeichnung des Vertrages solltest du dir genügend Zeit nehmen um den Vertrag genau zu prüfen oder prüfen zu lassen. (Die Mietervereinigung hilft dir dabei. Den Kontakt findest du im Adressteil dieser Broschüre.)

Eigentumswohnung

Bei einer Eigentumswohnung wird die Wohnung samt Grundstück gekauft. Zwischen Käufer und Verkäufer muss ein schriftlicher Wohnungseigentumsvertrag abgeschlossen werden.

Gemeindewohnung

Viele Städte und Gemeinden stellen günstige Wohnungen zur Verfügung. Wenn du die bestimmten Voraussetzungen erfüllst, kannst du bei deinem Gemeindeamt eine Gemeindewohnung beantragen. Alle Infos dazu bekommst du bei deinem Gemeindeamt.

Genossenschaftswohnung

Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, in eine frei werdende ältere Genossenschaftswohnung einzuziehen. Solche Wohnungen stehen allerdings nur selten zur Verfügung. Um eine GW mieten zu können musst du Mitglied in dieser Genossenschaft werden und einen Finanzierungsbeitrag leisten. Somit brauchst du eigenes Kapital. Durch diesen Betrag reduziert sich aber später die monatliche Miete. Um dich für eine Genossenschaftswohnung anmelden zu können musst du mind. 17 Jahre alt sein. Ein Einzug ist dann frühestens mit 18 Jahren möglich. Mehr Infos gibt es unter www.oesterreich.gv.at.



Studentenheim

Die Anmeldung für ein Zimmer in einem Studentenwohnhaus muss spätestens ein Semester vor Studienbeginn erfolgen.

Wohngemeinschaft

Eine Wohngemeinschaft ist eine Möglichkeit, Kosten zu sparen. Im Mietvertrag können alle Mieter oder nur ein Hauptmieter angeführt sein. Weil sich diese Wohnungen mehrere Menschen miteinander teilen, ist es wichtig, aufeinander Rücksicht zu nehmen. Eine gute Organisation zwischen den WGBewohnern (Putzplan, Kostenaufteilung, Besucher...) erleichtert das Zusammenleben. Diese Wohnform ist aber nichts für Individualisten!

Vor- und Nachteile einer WG

Vorteile

- geteilte Fixkosten
- Teamfähigkeiten erlernen
- gegenseitige Unterstützung (Einkaufen, Studium, ...)

Nachteile

- kann Nerven kosten
- Rücksichtnahme erforderlich
- geringere Privatsphäre

Mietvertragsformen

Mietverträge können befristet oder unbefristet sein. Handelt es sich um einen befristeten Vertrag, so wird das Datum an dem das Mietverhältnis endet, vertraglich vereinbart. Bei einem unbefristeten Vertrag ist das Ende der Vertragsdauer nicht vereinbart.

Welche Kosten entstehen mit einer Wohnung?

Bereits vor der Wohnungssuche solltest du deine finanziellen Möglichkeiten gut überdenken. Erkundige dich auch über mögliche Wohnbeihilfen des Landes NÖ.

Laufende Kosten

• Miete

Entweder wird im Mietvertrag ein Betrag, inklusive aller Kosten, festgelegt oder die Kosten variieren monatlich je nach Betriebs-, Strom-, Heiz-, Instandhaltungskosten etc.

• Betriebskosten

Dazu zählen Kosten für Wasser, den Rauchfangkehrer und die Müllabfuhr und ggf. auch für den Lift.

• Zusatz- und Nebenkosten

Kosten für Strom und Heizung zählen zu den sogenannten Zusatzkosten.

Einmalige Kosten

• Kautio

In der Regel verlangen fast alle Vermieter eine Kautio. Die Höhe der Kautio beträgt meist drei Monatsmieten. Bei Schäden, die über die normale Abnutzung hinausgehen, darf sich der Vermieter die ganze, oder einen Teil der Kautio einbehalten.

• Ablöse

Oft wird eine Ablöse für hinterlassene Möbel oder technische Änderungen und Einbauten verlangt.

• Gebühr für den schriftlichen Mietvertrag

Hierbei handelt es sich um einen Betrag, der 1% von 36 Bruttomonatsmieten ausmacht. Wer diese Kosten trägt, ist mit dem Vermieter zu vereinbaren.

Tipp:

Vor deinem Einzug solltest du den Zustand der Wohnung (Kratzer im Boden, Schäden an Fliesen im Bad, etc. unbedingt dokumentieren/ fotografieren und in einem Übernahmeprotokoll festhalten.

Beendigung des Mietverhältnisses

Wenn sich Vermieter und Mieter einig sind, kann ein Mietvertrag, egal ob befristet oder unbefristet, jederzeit aufgelöst werden. Es ist immer vorteilhaft, auch die Möglichkeit einer einvernehmlichen Auflösung schriftlich festzulegen.

Bei befristeten Mietverhältnissen

Bei einem befristeten Mietvertrag endet das Mietverhältnis bei Terminablauf. Wenn der Vermieter nach dem Terminablauf nicht auf die Beendigung des Mietverhältnisses besteht, sondern den Mieter einfach in der Wohnung lässt und die Miete auch weiterhin annimmt, verlängert sich der Mietvertrag einmalig um drei Jahre. Unternimmt der Vermieter nach Ablauf dieser drei Jahre erneut nichts und nimmt weiterhin die Miete an, so geht der befristete automatisch in einen unbefristeten Mietvertrag über.

Vorzeitige Auflösung des Mietvertrages

Eine Auflösung mit sofortiger Wirkung, also ohne Einhaltung einer Frist, ist nur dann möglich, wenn es besonders wichtige Gründe gibt (z. B. Wohnung ist gesundheitsschädigend).

Bei Kündigung durch den Vermieter

Bei einer Kündigung durch den Vermieter gelten die Kündigungsschutzbestimmungen der Mietrechtsgesetze für den Mieter. Das bedeutet, dass der Vermieter verpflichtet ist, gerichtlich zu kündigen und er muss einen Kündigungsgrund angeben.

Bei Kündigung durch den Mieter

Das Mietverhältnis kann vom Mieter jederzeit gekündigt werden. Allerdings müssen die vertraglich vereinbarten Bestimmungen eingehalten werden (die vertragliche Kündigungsfrist beträgt einen Monat).

Rein rechtlich gesehen ...

... darfst du ab dem Erreichen der Volljährigkeit dein Elternhaus verlassen. Bis zu deinem 18. Geburtstag haben deine Eltern das Recht, deinen Wohnort zu bestimmen. Wenn deine Eltern allerdings einverstanden sind, ist ein Auszug vor deiner Volljährigkeit auch möglich. Wenn du noch nicht selbsterhaltungsfähig bist, müssen deine Eltern weiterhin mit einem gewissen Geldbetrag für deinen Unterhalt aufkommen. Deine Eltern dürfen dich bis zum 18. Geburtstag nicht von zu Hause „rauswerfen“.

Checkliste für die Wohnungssuche

Bereits vor der Wohnungssuche solltest du deine finanziellen Möglichkeiten gut überdenken. Erkundige dich auch über mögliche Wohnbeihilfen des Landes NÖ.

Kosten (einmalig)

- etwaiger Genossenschaftsbeitrag
- Ablöse
- Kaution
- Maklerprovision

Kosten (monatlich)

- Miete
- Betriebskosten
- Eventuell Kreditrückzahlung
- Heizungskosten
- Wie hoch waren die Gesamtkosten des Vermieters/der Vermieterin?

Lage der Wohnung

- Ruhelage/Verkehrslärm
- Stockwerk/gibt es einen Lift?
- Sonneneinstrahlung
- Gehen die Fenster zur Straße raus?
- Aufteilung und Anzahl der Räume

Zustand der Wohnung

- Ausmalen/Tapezieren der Wohnung
- Fußböden
- Fenster
- Stromleitungen
- Gas /Wasserleitungen
- Gibt es versteckte Mängel? (Schimmelflecken hinter den Kästen, Risse in der Wand, etc.)

Ausstattung der Wohnung

- Küche, Bad und WC vorhanden und in Ordnung
- Art der Heizung (Zentralheizung, Einzelofen, ...)
- Telefon- und Internetanschluss
- Stromversorgung
- Gibt es ein Kellerabteil?

Wohnumfeld

- Parkplätze, Garage
- Geschäfte, Post, Ärzte
- Öffentliche Verkehrsmittel

Förderungen des Landes NÖ

Das Land Niederösterreich bietet zahlreiche Unterstützungen und Förderungen rund ums Thema Wohnen. Die Anschaffung einer eigenen Wohnung ist immer mit großen finanziellen Aufwendungen verbunden. Aus diesem Grund ist es wichtig, sich über mögliche Förderungen und Unterstützungen genau zu informieren und sich beraten zu lassen.

Im Folgenden möchten wir dir einige Unterstützungsmöglichkeiten des Landes NÖ vorstellen:

Wohnzuschuss

Wenn du planst in eine Wohnung zu ziehen, deren Errichtung bereits gefördert wurde, kannst du keine Wohnstarthilfe beziehen. Wurde die Förderung nach dem Jahr 1993 beantragt kannst du aber einen sogenannten Wohnzuschuss in Anspruch nehmen. Details dazu findest du unter www.noel.gv.at/noel/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html.

Wohnbeihilfe

Wurde die Errichtung der Wohnung vor 1993 gefördert kommt die sogenannte Wohnbeihilfe in Frage. Informationen dazu findest du unter www.noel.gv.at/noel/Wohnen-Leben/Foerd_Wohnzuschuss_Wohnbeihilfe.html.

Kontaktstelle des Landes für Fragen zum Thema Wohnen und Förderungen:

Amt der NÖ Landesregierung –
Wohnungsförderung
3109 St. Pölten, Landhausplatz 1, Haus 7A

post.f2auskunft@noel.gv.at
Tel: +43 2742 22133
Fax: +43 2742 9005-14377

www.noel-wohnbau.at

Auf dieser Homepage findest du freistehende, geförderte Wohnungen. Diese Wohnungen sind durch die NÖ Wohnbauförderung gefördert und deshalb sehr günstig zu haben. Zusätzlich kann bei diesen Wohnungen noch ein Wohnzuschuss beantragt werden. Du siehst, Niederösterreich ist nicht nur ein tolles Land um hier zu wohnen, es bietet auch tolle Unterstützungen für junge Menschen und deren eigene Wohnung.

Hilfreiche Adressen und Links

Mietervereinigung Niederösterreich

Beratung in allen Fragen rund ums Wohnen.
Jeden Dienstag 14–17 Uhr nach telefonischer
Terminvereinbarung.

3100 St. Pölten, Niederösterreichring 1 A
Tel.: +43 2742 22 55 333
niederosterreich@mietervereinigung.at
www.mietervereinigung.at

Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

1010 Wien, Bösendorferstraße 7
Tel.: +43 1 505 58 24-0, www.gbv.at

Mieterbund

Infos bei Eigentumswohnungen
und Mietrechtsfragen
Landesgruppe NÖ
3100 St. Pölten, Ferstlergasse 4/3
Tel.: +43 2742 90 20 5600
noemb@noemb.at, www.noemb.at

Wissenswertes rund ums Mietrecht www.konsument.at

Arbeiterkammer – Infos rund ums Wohnen www.arbeiterkammer.at

Suchbegriff: Wohnen

Alles über Wohnbauförderungen und Beihilfen www.oesterreich.gv.at

Gemeindewohnungen in Wien Servicenummer: +43 5 75 75 75 www.wienerwohnen.at

Mieterschutzverband

Beratungsstellen in Wr. Neustadt, Baden und
St. Pölten
www.mieterschutzverband.at

Studentenwohnhaus der Wirtschaftshilfe der Arbeiter_Innen Studierenden Österreichs in St. Pölten

3100 St. Pölten, Herzogenburgerstraße 36
heimstp@wihast.at, www.wihast.at

Ernst Höger-Studentenwohnhaus

2700 Wr. Neustadt, Viktor Kaplan Straße 11,
Tel.: +43 2622 88 408, heimwn@wihast.at
www.wihast.at

Europazentrum Krems

Studentenwohnheim der österreichischen
Jungarbeiterbewegung
3500 Krems, Arbeitergasse 5
Tel.: +43 2732 851 06-88
krems@oejab.at
www.oejab.at/krems

Jugendnotschlafstelle COMePASS

3100 St. Pölten, Mühlweg 26
Tel.: +43 676 88 644 740,
comepass@emmaus.at, www.emmaus.at

Kolping Österreich

Betreutes Wohnen für Schüler, Lehrlinge,
Studenten; Kolping Häuser in NÖ: Aspang, Mis-
telbach, Baden und Krems, www.kolping.at

Österreichische Hochschülerschaft www.jobwohnen.at

JUGEND:INFO

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber:

Jugend:info NÖ, 3100 St. Pölten, Kremsergasse 2

T: +43 2742 245 65, www.jugendinfo-noe.at

Redaktion: Jugend:info NÖ, 3100 St. Pölten

Agentur & Design: sterngasse BRAND gmbh, www.sterngasse.at

Stand: September 2020

Fotos: Unsplash

Die Inhalte dieser Broschüre wurden mit großer Sorgfalt recherchiert.

Die Jugend:info NÖ kann jedoch aus Haftungsgründen keine Gewähr für die bereitgestellten Informationen übernehmen. Diese Broschüre enthält externe Links zu weiterführender Literatur.

Auf die Inhalte externer Webseiten hat die Jugend:info NÖ keinen Einfluss und übernimmt daher auch keine Gewähr für die fremden Inhalte.

JUGEND:INFO NÖ

Kremsergasse 2

3100 St. Pölten

T: +43 2742 245 65

info@jugendinfo-noe.at