

Die erste eigene Wohnung

KATRIN SCHÖBER
EWALD STRASSER

Junge Menschen in Österreich ziehen im Durchschnitt mit rund 24 Jahren aus dem Elternhaushalt aus. Das ergab eine Auswertung der Abgestimmten Erwerbsstatistik sowie den registerbasierten Volkszählungen 2011 und 2021. Aufbauend auf dieser Analyse wurden die Daten mit der Gebäude- und Wohnungszählung 2021 verknüpft, um die Wohnsituation in der eigenen Wohnung¹ nach dem Auszug zu beschreiben. Hierbei wurde die Wohnsituation der jungen Menschen zwischen 15 und 38 Jahren, die am Stichtag 31.10.2020 im Elternhaushalt wohnten und bis zum Stichtag 31.10.2021 in eine eigene Wohnung gezogen sind, analysiert. Die Mehrheit der jungen Menschen zieht nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt in eine kleine Mietwohnung in einem Mehrparteienhaus. Die Wohnsituation der jungen Erwachsenen unterscheidet sich hierbei nach Faktoren wie Alter, Haushaltstyp oder Region. In einer Clusteranalyse wurden drei unterschiedliche Wohnsituationen nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt identifiziert.

Es gibt unterschiedliche Gründe für einen Auszug aus dem Elternhaushalt. So kann das Zusammenziehen mit dem:der Partner:in oder ein Umzug näher zur Ausbildungsstätte/Arbeitsstätte ein Beweggrund sein. Auch die Unabhängigkeit gegenüber den Eltern als Schritt ins Erwachsenenleben kann als Motivation ausreichen. Je nach Grund, finanziellen Möglichkeiten sowie sozialpolitischen Rahmenbedingungen² gestaltet sich die Wohnsituation der jungen Erwachsenen nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt unterschiedlich. Im vorliegenden Artikel können die Beweggründe für die Veränderung der Wohnsituation aufgrund fehlender Befragungsinformationen nicht analysiert werden. Diese Analyse beschränkt sich auf die Beschreibung der verschiedenen Wohnsituationen nach Merkmalen der Wohnungen und nach soziodemographischen Merkmalen der jungen Erwachsenen, die aus dem Elternhaushalt ausgezogen sind, basierend auf Administrativdaten. Zuerst werden die zugrundeliegenden Daten beschrieben. Dann wird die Wohnsituation der jungen Erwachsenen deskriptiv nach Alter, Haushaltstyp und Region genauer betrachtet. Anschließend werden mit einer Clusteranalyse drei unterschiedliche „Personas“ von jungen Erwachsenen näher identifiziert und beschrieben. Die Analyse gibt einen Einblick, wie sich die Wohnsituation je nach soziodemographischen Merkmalen unterscheiden kann.

Datenbasis

Zur Beschreibung der Wohnsituation beim Auszug aus dem Elternhaushalt wird die **Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)** mit dem Stichtag 31.10.2021 herangezogen. Die GWZ erfasst im Zuge des Zensus alle zehn Jahre den gesamten

Gebäude- und Wohnungsbestand in Österreich. Seit 2011 werden die Informationen für den Zensus (Volkszählung, Arbeitsstättenzählung und GWZ) aus bereits vorhandenen Registern entnommen und verknüpft. Das Basisregister für die GWZ ist dabei das **Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)**. Während die meisten anderen Ergebnisse der Registerzählung (Volkszählung und Arbeitsstättenzählung) seit 2008 im Rahmen der Abgestimmten Erwerbsstatistik (AEST) jährlich erstellt werden, wird die GWZ erst ab dem Stichtag 2022 jährlich mit der Abgestimmten Erwerbsstatistik durchgeführt.

Zur Bestimmung der jungen Erwachsenen, die aus dem Elternhaushalt ausgezogen sind, wurden die Abgestimmte Erwerbsstatistik sowie die Volkszählungen 2011 und 2021 herangezogen. Für die Auswertung wurden alle Personen, die am 31.10.2020 **noch** und am Stichtag 31.10.2021 **nicht mehr** im Elternhaushalt gewohnt haben, ausgewählt. Da die GWZ bisher nur im Zuge des Zensus durchgeführt wurde, kann die Wohnsituation nur zum vorliegenden Stichtag 31.10.2021 beschrieben werden. Die Datenaufarbeitung baut auf der Berechnung des Alters beim Auszug junger Menschen aus dem Elternhaushalt auf.³ Hierbei wurden für die Analyse die Personen zwischen 15 und einschließlich 38 Jahren herangezogen, die 2020 noch mit den Eltern oder einem Elternteil in einem **gemeinsamen Haushalt** wohnten und bis zum 31.10.2021 ausgezogen waren. Der Begriff Privathaushalt ist hier mit Wohnpartei gleichzusetzen (household-dwelling-Konzept). Junge Erwachsene können auch vom Elternhaushalt in eine Institution wie ein Internat oder ein Schüler:innen- bzw. Studierendenheim ziehen. Das war 2021 bei knapp 2 % der jungen ausgezogenen Erwachsenen der Fall. Für junge Personen in Nicht-Privathaushalten können keine Aussagen über die Wohnsituation getroffen werden, da für Gemeinschaftsflächen Merkmalsausprägungen wie Anzahl der Räume, Wohnfläche, Ausstattung usw. nicht im GWR geführt werden. Gebäudemerkmale sind allerdings im

- 1) Der Begriff „eigene Wohnung“ ist umgangssprachlich gemeint und bezieht sich auf die Wohnung nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt. Der Begriff „eigene Wohnung“ wird in diesem Artikel nicht für Wohnungen im Eigentum verwendet. Wohnungen sind hier als Wohneinheiten wie bei der GWZ 2021 gemeint (siehe Glossar der Publikation „Zensus Gebäude- und Wohnungszählung 2021“).
- 2) Es gibt vielerorts spezielle Angebote an junge Menschen im Bereich Wohnen, zum Beispiel von der Stadt Wien eine Unterstützung für Jungwien:innen (siehe Website der [Wohnberatung Wien](#)).

- 3) Siehe *Pohl / Waldner (2024)*: „Auf eigenen Beinen“.

GWR für Gemeinschaftsflächen vorhanden und darauf wird in den Ergebnissen Bezug genommen.

Die Auswertungen in diesem Artikel spiegeln die Melderealität wider, und daher kann auch nur die Wohnsituation nach dem Auszug derjenigen jungen Menschen beschrieben werden, für die eine Hauptwohnsitzmeldung im Zentralen Melderegister vorliegt. „Wenn junge Menschen beispielsweise während des Studiums aus dem Elternhaushalt ausziehen, sich aber zunächst nicht ab- und an der neuen Wohnadresse anmelden, entstehen Verzerrungen“.⁴ Solche Fälle werden in der Analyse nicht erfasst. Ebenfalls können mehrfache Meldeereignisse zwischen den Stichtagen 31.10.2020 und 31.10.2021 sowie Wegzüge ins Ausland nicht berücksichtigt werden.

Bei den Auswertungen kommen nur vollständig pseudonymisierte Datenbestände zum Einsatz. Die Registerverknüpfung erfolgt unter absoluter Wahrung des Datenschutzes mit Hilfe des bereichsspezifischen Personenkennzeichens Amtliche Statistik (bPK_AS) wodurch keinerlei Rückschlüsse auf Personen möglich sind. Zusätzlich wird ein Teil der Ergebnisse der Volkszählung und der Abgestimmten Erwerbsstatistik mit Hilfe der Datenschutzmaßnahme „Record Swapping“ verschmutzt.

Die erste eigene Wohnung nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt

Nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt ziehen junge Erwachsene in eher kleinere Wohnungen. Die eigene Wohnung der jungen Erwachsenen hatte zu Beginn durchschnittlich 3,9 Zimmer bzw. 2,3 Zimmer pro Person und eine durchschnitt-

4) Siehe Pohl / Waldner (2024): „Auszug junger Menschen“ S. 353.

Rechtsverhältnis, Eigentumsverhältnis und Gebäudeeigenschaft der ersten eigenen Wohnung junger Menschen im Vergleich zur Gesamtbevölkerung 2021		
Merkmal	Junge Erwachsene	Gesamtösterreich
	in %	
Rechtsverhältnis		
Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer:in	18,8	44,8
Wohnungseigentum	9,2	12,9
Hauptmiete	67,2	39,1
Sonstiges Rechtsverhältnis	4,8	3,3
Eigentumsverhältnis		
Privatperson(en)	57,4	70,9
öffentlicher Träger (hauptsächlich Gemeinde)	7,8	7,2
Andere Körperschaften öffentlichen Rechts	1,5	0,8
Gemeinnützige Bauvereinigungen	20,3	14,7
Sonstige Unternehmen	12,1	5,8
Andere Eigentümer:innen	1,0	0,6
Gebäudeeigenschaft		
Wohngebäude mit einer Wohnung	14,4	36,5
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	6,6	11,1
Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen	72,9	46,8
Andere Gebäude	6,1	5,6

Q: STATISTIK AUSTRIA, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020, Volkszählung 2021, Gebäude- und Wohnungszählung 2021.

liche Wohnfläche von 78,6 m² bzw. 47,4 m² pro Person.⁵ Im Vergleich dazu lebte die Gesamtbevölkerung Österreichs 2021 im Durchschnitt in Wohnungen mit 4,8 Zimmern bzw. 2,6 Zimmern pro Person und einer Fläche von 103,8 m² bzw. 54,7 m² pro Person. Die kleineren Wohnungen können dadurch erklärt werden, dass es sich hierbei meist um Wohnungen in Mehrparteienhäusern handelt.

72,9 % der jungen Erwachsenen zogen aus dem Elternhaushalt in eine Wohnung in einem Mehrparteienhaus (Tabelle 1). Die Wohnfläche und die Anzahl der Wohnräume in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen waren deutlich niedriger als bei Wohngebäuden mit einer oder zwei Wohnungen. Jede:r fünfte junge Erwachsene (21,0 %) zog in ein Ein- oder Zweifamilienhaus. Die restlichen von jungen Erwachsenen bezogenen Wohnungen befanden sich in Nicht-Wohngebäuden wie z. B. Schulwart:innenwohnungen. Laut GWZ 2021 wohnten 47,6 % der österreichischen Bevölkerung in Gebäuden mit einer oder zwei Wohnungen und 46,8 % in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen.

Die Gebäude der ersten eigenen Wohnung der jungen Erwachsenen waren zu 57,4 % im privaten Besitz, gefolgt von Gebäuden gemeinnütziger Bauvereinigungen mit 20,3 % und juristischer Personen mit 12,1 %. 7,3 % der jungen Menschen zogen in einen Gemeindebau. Der Rest verteilte sich auf andere Eigentümer:innen, Bund, Land und öffentlich-rechtliche Körperschaften. Auf die Wohnsituation der gesamten österreichischen Bevölkerung bezogen, war der Anteil der Gebäude in Privatbesitz (70,9 %) um einiges höher und der Anteil der gemeinnützigen Bauvereinigungen etwas geringer (14,7 %).

67,2 % der jungen Erwachsenen, die den Elternhaushalt verließen, zogen in eine Mietwohnung und 18,8 % in eine Wohnung, die von dem:der Gebäudeeigentümer:in genutzt wird. In eine Eigentumswohnung übersiedelten 9,2 % der jungen Erwachsenen. Dabei müssen die jungen Menschen nicht selbst die Gebäude- oder Wohnungseigentümer:innen sein, sondern könnten auch zu einem:einer Eigentümer:in dazuziehen. Im Vergleich dazu wohnten 39,1 % der österreichischen Bevölkerung 2021 in Mietwohnungen, 44,8 % in Wohnungen, die von Gebäudeeigentümer:innen genutzt werden, und 12,9 % in Eigentumswohnungen. Die restlichen Personen wohnten in Dienst- und Naturalwohnungen oder mietfrei z. B. in der Eigentumswohnung der Eltern.

Die erste eigene Wohnung nach Alter

Wenn man die Wohnsituation in der eigenen Wohnung von jungen Erwachsenen nach Altersgruppen betrachtet, dann

5) Als Zimmern einer Wohnung dienen alle Räume ab einer Größe von 4 m², in denen ein Aufenthalt grundsätzlich möglich ist. Küchen ab 4 m² werden als Zimmer gezählt, nicht aber Vor- und Nebenräume wie Abstellräume, Speisekammern, Schrankräume, Badezimmer und Toiletten.

Durchschnittliche Wohnungsgröße der ersten eigenen Wohnung junger Menschen nach soziodemographischen Merkmalen 2021

Tabelle 2

Merkmal	Durchschnittliche Fläche in m ²		Durchschnittliche Anzahl der Räume	
	pro Wohnung	pro Person	pro Wohnung	pro Person
Insgesamt	78,6	47,4	3,9	2,3
Alter				
15–19 Jahre	64,2	39,5	3,2	1,9
20–24 Jahre	70,8	45,4	3,5	2,2
25–29 Jahre	84,7	50,6	4,2	2,5
30–34 Jahre	100,8	53,6	5,0	2,6
35–39 Jahre	104,3	53,6	5,0	2,6
Haushaltstyp				
Ehepaar bzw. Lebensgemeinschaft mit mind. 1 Kind	114,4	31,5	5,6	1,5
Ehepaar bzw. Lebensgemeinschaft ohne Kinder	84,3	39,5	4,2	1,9
Ein-Eltern-Familie	89,8	29,7	4,4	1,4
Zwei- oder Mehrfamilienhaushalte	138,4	25,6	6,3	1,2
Nichtfamilien-Mehrpersonenhaushalte	80,2	37,3	3,8	1,8
Einpersonenhaushalte	64,4	64,3	3,2	3,2
Urbanisierungsgrad				
Ländlicher Raum	103,3	55,6	5,2	2,8
Ländlicher Raum im Umland von Zentren	97,5	55,0	4,9	2,8
Regionale Zentren	83,4	50,6	4,2	2,6
Städtische Region	66,4	43,0	3,2	2,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020, Volkszählung 2021, Gebäude- und Wohnungszählung 2021.

sind deutliche Unterschiede nach Wohnungsgröße, Gebäudeeigenschaft, Eigentums- und Rechtsverhältnis zu sehen.

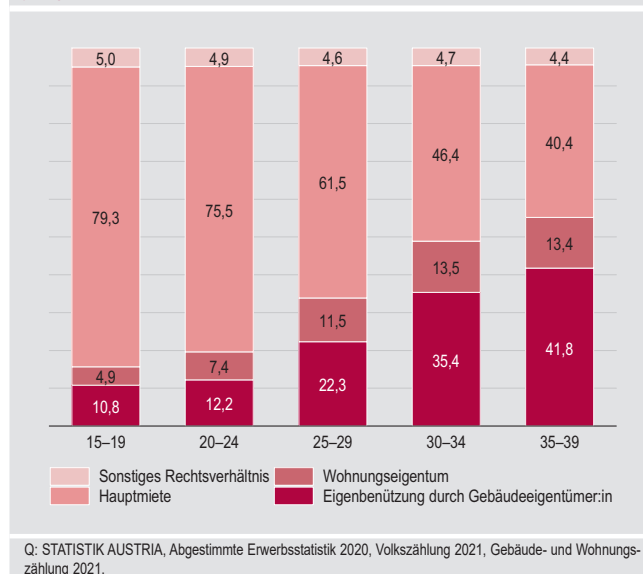
Je später der Auszug aus dem Elternhaushalt erfolgt, desto größer ist die erste eigene Wohnung. Die Wohnungen junger Menschen zwischen 15 und 19 Jahren hatten im Durchschnitt 64,2 m² bzw. 3,2 Zimmer (Tabelle 2). Die 20- bis 24-Jährigen bezogen im Durchschnitt 70,8 m² bzw. 3,5 Räume große Wohnungen und die 25- bis 29-Jährigen solche mit 84,7 m² bzw. 4,2 Räumen. Erwachsene, die den Elternhaushalt mit 30 bis 38 Jahren verließen, bezogen im Durchschnitt Wohnungen, die leicht über 100 m² bzw. 5,0 Räume hatten.

Die Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 15 und 19 Jahren wohnten nach dem Auszug hauptsächlich in Wohngebäuden mit drei oder mehr Wohnungen (77,2 %). In dieser Altersgruppe war auch der Anteil an eigenen Wohnungen in Gebäuden für Gemeinschaften (5,6 %) und anderen Gebäuden (5,2 %) höher als in den anderen Altersgruppen. Unter Gebäude für Gemeinschaften fallen unter anderem Internate, Schüler:innen- bzw. Studierendenheime sowie Heime für Berufstätige in Ausbildung. Die Umzüge in Einfamilienhäuser machten bei jungen Erwachsenen zwischen 15 und 25 Jahren unter 9 % aus. Dieser Anteil verdoppelte sich bei der Altersgruppe 25–29 auf 17,6 % und erreichte bei den 30- bis 38-Jährigen 29,9 %.

Der zunehmende Anteil an Einfamilienhäusern bei den höheren Altersgruppen spiegelt sich auch beim Rechtsverhältnis „Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer:in“ der Wohnung nach dem Auszug wider. Je älter die Person beim Auszug war, umso höher wurde der Anteil von „Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer:in“. Es liegt nahe, dass man sich

Rechtsverhältnis der ersten eigenen Wohnung junger Menschen nach Altersklasse 2021 in Prozent

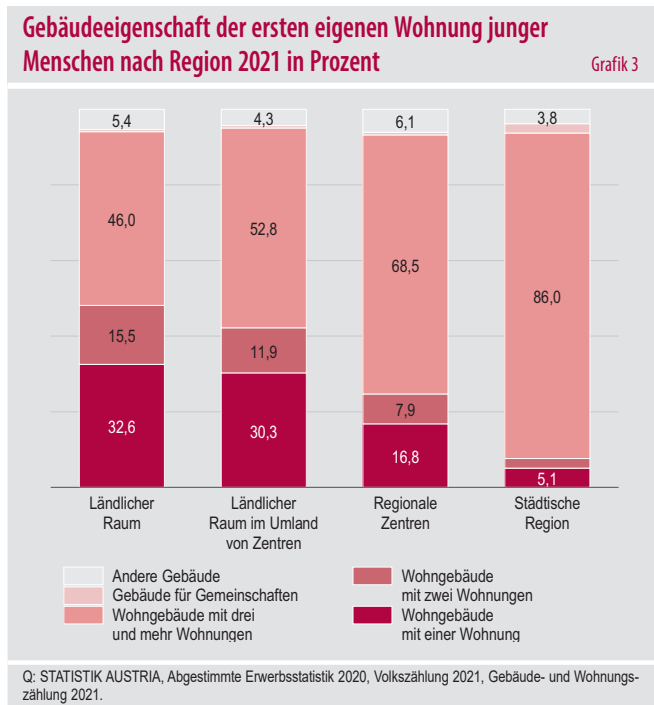
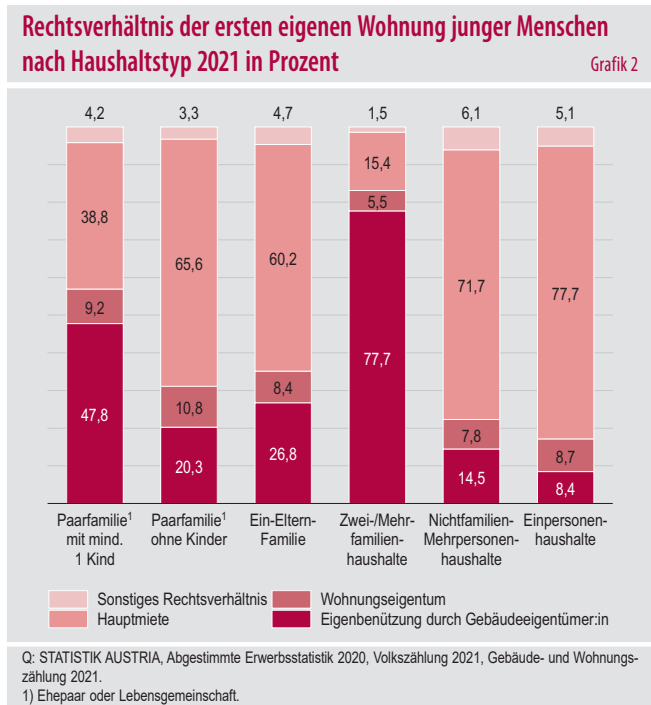
Grafik 1



mit zunehmenden Alter nach einigen Jahren eigener Erwerbstätigkeit ein Einfamilienhaus eher leisten kann als direkt nach Ausbildungsende. Der Anteil der Hauptmietwohnungen beim Auszug nahm mit dem Alter ab. Für die unter 30-Jährigen war die Hauptmietwohnung als erste eigene Wohnung nach der Übersiedlung die häufigste Rechtsform. Bei näherer Betrachtung war auch der Anteil der Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen und Gemeinden höher als bei den jungen Erwachsenen über 30 Jahren.

Die erste eigene Wohnung nach Haushaltstyp

Neben dem Alter unterscheidet sich die Wohnsituation auch nach Haushaltstyp. Den kleinsten Wohnraum hatten



junge Alleinlebende mit durchschnittlich 3,2 Räumen bzw. einer Fläche von 64,4 m² (Tabelle 2). Pro Person betrachtet, hatten diese Einzelpersonenhaushalte die höchste Raumanzahl und Wohnfläche, gefolgt von jungen Erwachsenen, die mit anderen Personen in eine Wohngemeinschaft zusammenzogen. Mehrpersonenhaushalte hatten im Durchschnitt 3,8 Räume bzw. 80,2 m². Pro Person standen Mehrpersonenhaushalten durchschnittlich 1,8 Räume bzw. 37,3 m² zur Verfügung. Paare ohne Kinder bezogen im Schnitt eine mittelgroße Wohnung mit 4,2 Räumen bzw. 84,3 m² und verfügten damit nach den Alleinlebenden über den meisten Platz pro Person. Ein-Eltern-Familien wohnten durchschnittlich auch in mittelgroßen Wohnungen mit 4,4 Räumen bzw. 89,8 m², lagen jedoch pro Person mit 1,4 Räumen bzw. 29,7 m² Fläche an zweitletzter Stelle. Zwei- oder Mehrfamilienhaushalte hatten pro Person am wenigsten Wohnfläche (25,6 m²) bzw. Räume (1,2) zur Verfügung. Wie Paare mit Kindern (5,6 Räume bzw. 114,4 m²) bewohnten sie im Durchschnitt allerdings große Wohnungen (6,3 Räume bzw. 138,4 m²).

Bei Zwei- oder Mehrfamilienhaushalten waren 77,7 % der Hauptwohnsitzwohnungen in Eigenbenützung durch den:die Gebäudeeigentümer:in, 5,5 % im Wohnungseigentum und 15,4 % in Hauptmiete. Bei Paaren mit Kindern war über die Hälfte der Wohnungen im Eigentum und 38,8 % in Hauptmiete. Bei Ein-Eltern-Familien war etwas mehr als jede dritte Hauptwohnsitzwohnung Eigentum der Bewohnenden, während 60,2 % zur Miete wohnten. Bei Paaren ohne Kinder befand sich etwas weniger als jede dritte Hauptwohnsitzwohnung im Eigentum der Bewohnenden, während 65,6 % zur Hauptmiete lebten. Den höchsten Hauptmietanteil wiesen Alleinlebende auf; nur 17,1 % lebten in Eigentumswohnungen. Die Verteilung in Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern

nach Haushaltstyp verhält sich ähnlich zu Wohnungen in Eigentum und Miete.

Die erste eigene Wohnung nach Region

Das Wohnungsangebot ist auch nach Region sehr unterschiedlich. Daher variiert die Wohnsituation nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt auch je nachdem, wohin die jungen Erwachsenen ziehen.⁶ Tabelle 2 zeigt, dass junge Menschen umso mehr Wohnraum zur Verfügung haben, je ländlicher die Region ist. Im ländlichen Raum betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße 103,3 m² bzw. 5,2 Räume, was 55,6 m² bzw. 2,8 Räume pro Person entsprach. Die Wohnungen im ländlichen Raum im Umland von Zentren waren im Durchschnitt ähnlich groß und belegt (97,5 m² bzw. 4,9 Räume pro Wohnung sowie 55,0 m² bzw. 2,8 Räume pro Person). In regionalen Zentren mit ihren eher mittelgroßen Wohnungen ergaben sich Durchschnittswerte von 83,4 m² bzw. 4,2 Räumen pro Wohnung sowie 50,6 m² bzw. 2,6 Räumen pro Person. Die Wohnungen in der Stadt hingegen hatten eine durchschnittliche Größe von 66,4 m² bzw. 3,2 Räumen sowie 43,0 m² bzw. 2,0 Räumen pro Person.

Der große Wohnraum im ländlichen Raum und im Umland spiegelt sich auch in der Gebäudeeigenschaft wider. Fast jeder:er dritte:r junge Erwachsene, der:die nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt im ländlichen Raum wohnte, lebte in einem Einfamilienhaus. Knapp jede achte junge Person, die im ländlichen Raum lebte, zog vom Elternhaushalt in ein Zweifamilienhaus. Ungefähr die Hälfte der jungen Erwach-

6) In dieser Analyse wird nicht unterschieden, von wo die jungen Erwachsenen wegziehen, da aus der GWZ 2021, nur Daten zum Einzuz vorhanden sind. Es kann daher z. B. nicht analysiert werden, ob die jungen Erwachsenen eher von ländlichen Regionen in die Städte ziehen.

senen im ländlichen Raum wohnte in einem Mehrparteienhaus. Jungen Menschen, die nach dem Auszug in regionalen Zentren oder Städten wohnten, fanden sich überwiegend in Mehrparteienhäusern. Ein ähnliches Bild ist auch beim Rechtsverhältnis zu sehen. Je stärker der Urbanisierungsgrad ist, desto höher war auch der Anteil der Hauptmietwohnungen beim Auszug der jungen Menschen.

Die deskriptive Analyse zeigt, dass junge Menschen nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt in Hauptmietwohnungen in Mehrparteienhäusern mit durchschnittlich 3,9 Zimmern bzw. 78,6 m² wohnten. Die Wohnsituation kann jedoch je nach soziodemographischen Merkmalen unterschiedlich aussehen.

Die drei Cluster beim Auszug aus dem Elternhaushalt

Um eine bessere Vorstellung davon zu bekommen, welche Wohnsituationen mit welchen soziodemographischen Merkmalen zusammenhängen bzw. wer die Menschen hinter den Zahlen sind, wurde versucht sogenannte „Personas“ als typische Vertreter:innen der jeweiligen Gruppe zu bilden. Zu diesem Zweck wurde eine Clusteranalyse durchgeführt, um zu verstehen, welche Kombinationen aus Personen-, Haushalts- und Wohnungsmerkmalen besonders oft zusammen vorkommen, um daraus Gruppen zu bilden, die sich eindeutig unterscheiden lassen, in sich aber möglichst homogen sind.

Methodik zur Clusteranalyse

Für die Clusteranalyse wurde das R Paket `clustMixType`⁷ verwendet. Sämtliche Analysen wurden in R⁸ durchgeführt.

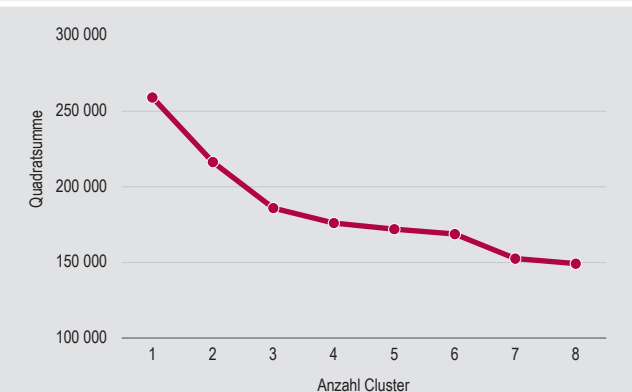
In einem ersten Schritt wurden die für die Analyse relevanten Merkmale ausgewählt. Ob ein Kriterium ausgewählt wurde, lag neben der zugrundeliegenden Qualität eines Merkmals auch daran, ob ein anderes Merkmal mit einer ähnlichen Ausrichtung zur Auswahl stand. Würden zwei sehr ähnliche Merkmale der Analyse zugeführt, so entstünde das Problem einer Kollinearität, welches zu einer Verzerrung der Ergebnisse führen würde. Darüber hinaus wurden Merkmale ausgeschlossen, die de facto nur sehr wenige unterschiedliche Ausprägungen aufwiesen. Als Beispiel kann hier das Merkmal Ausstattungskategorie dienen, welches angibt, wie gut die Ausstattung einer Wohnung ist. Dieses Merkmal untergliedert sich in die Kategorien A, B, C und D, wobei die Kategorie A die beste Ausstattung (Zentralheizung, Bad/Dusche, WC in der Wohnung) bedeutet, Kategorie D hingegen die schlechteste. Da rund 93 % der Wohnungen der Kategorie A entsprechen, ist dieses Merkmal nur wenig geeignet aussagekräftige Zuordnungen zu einem Cluster zu ermöglichen. Im Zuge der Datenbereinigung wurden alle Zeilen mit fehlenden Werten von der Analyse ausgeschlossen, da diese bei der verwendeten Methode zu Problemen führen würden. Die ausgewählten Variablen für die Clusteranalyse waren: Höchste abgeschlossene Ausbildung,

⁷ Siehe Szepannek (2018): „ClustMixType“.

⁸ Siehe R Core Team (2023): „R“.

Screepplot

Grafik 4



Q: STATISTIK AUSTRIA, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020, Volkszählung 2021, Gebäude- und Wohnungszählung 2021.

Typ des Haushalts, Urbanisierungsgrad der Wohnung, Bauperiode, Typ des Gebäudes, Nutzfläche in Quadratmetern, Anzahl der Räume pro Bewohner:in mit Hauptwohnsitz, Rechtsverhältnis der Wohnung und Geschlecht.

Zur Bestimmung der Anzahl der zu bildenden Cluster wurde die `kproto_gower` Funktion des `clustMixType` Paketes benutzt, da diese Funktion mit Datensätzen arbeiten kann, die sowohl lineare als auch kategorielle Daten enthalten.

Die optimale Anzahl an Clustern wurde anhand eines Screepplots über die Quadratsummen der jeweiligen Clusterlösung bestimmt. Wie aus *Grafik 4* zu erkennen ist, fallen die Quadratsummen bis zu einer Lösung mit drei Clustern steil ab. Danach nehmen die Quadratsummen nur noch langsam ab. Dieser Knick qualifiziert sich für das sogenannte „Ellenbogenkriterium“, und anhand dieses Kriteriums muss die optimale Anzahl an Clustern auf drei festgelegt werden.

Bei der Durchführung der Clusteranalyse mit `kproto_gower` wurde jeder Fall einem Cluster zugeordnet. In der *Tabelle 3* wird für ausgewählte kategoriale Variablen die Anzahl der Fälle einer jeden Merkmalsausprägung für den jeweiligen Cluster in Prozent für den jeweiligen Cluster angegeben.

Für die linearen Merkmale werden Mittelwert und Standardabweichung geplottet (*Grafiken 5a und 5b*). Aus den Gewichtungen auf die einzelnen Cluster wurden anschließend fiktive „Personas“ gebildet, die die Unterschiede zwischen den einzelnen Clustern widerspiegeln sollen. Personas sind fiktionale, aber realistische Beschreibungen typischer Vertreter:innen einer Gruppe.

Cluster 1: Junge Frau zieht mit Partner in eine Mietwohnung

In *Tabelle 3* ist zu sehen, dass in Cluster 1 Frauen (86 %) und Paare ohne Kinder (65 %), die zur Hauptmiete (78 %) in Mehrparteienhäusern (87 %), mit einem Errichtungsdatum nach 2011 (31 %) wohnen, stark vertreten sind. In Cluster 1 kommt der Lehrabschluss als höchste abgeschlossene Ausbil-

Verteilung der soziodemographischen und wohnspezifischen Merkmale auf die drei Cluster

Tabelle 3

Merkmal	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3
Fallzahl	22 472	15 046	44 998
in %			
Geschlecht			
Männlich	14	58	67
Weiblich	86	42	33
Höchste abgeschlossene Ausbildung			
Pflichtschule	14	10	20
Lehrabschluss	25	35	23
Berufsbildende mittlere Schule	12	16	8
Allgemeine bildende höhere Schule	10	6	16
Berufsbildende höhere Schule	19	18	16
Hochschule, Kolleg, Akademie	19	16	17
Haushaltstyp			
Ehepaar bzw. Lebensgemeinschaft mit mind. 1 Kind	8	26	6
Ehepaar bzw. Lebensgemeinschaft ohne Kinder	65	39	15
Ein-Eltern-Familie	2	2	1
Zwei- oder Mehrfamilienhaushalte	1	8	1
Einpersonenhaushalte	17	15	62
Nichtfamilien-Mehrpersonenhaushalte	8	9	15
Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnung			
Eigenbenützung durch Gebäudeeigentümer:innen	4	89	3
Wohnungseigentum	13	5	9
Hauptmiete	78	2	83
Sonstige Rechtsverhältnisse	4	5	5
Gebäudeeigenschaft			
Wohngebäude mit einer Wohnung	2	74	1
Wohngebäude mit zwei Wohnungen	7	17	3
Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen	87	4	92
Wohnungen in Nicht-Wohngebäuden	4	5	4
Bauperiode			
Vor 1919	11	11	22
1919 bis 1944	4	4	8
1945 bis 1960	6	8	11
1961 bis 1970	8	11	13
1971 bis 1980	7	12	9
1981 bis 1990	8	13	5
1991 bis 2000	12	8	6
2001 bis 2010	11	6	6
2011 und später	31	27	20
Urbanisierungsgrad			
Ländlicher Raum	49	78	10
Regionale Zentren	7	6	4
Städtische Region	44	16	86

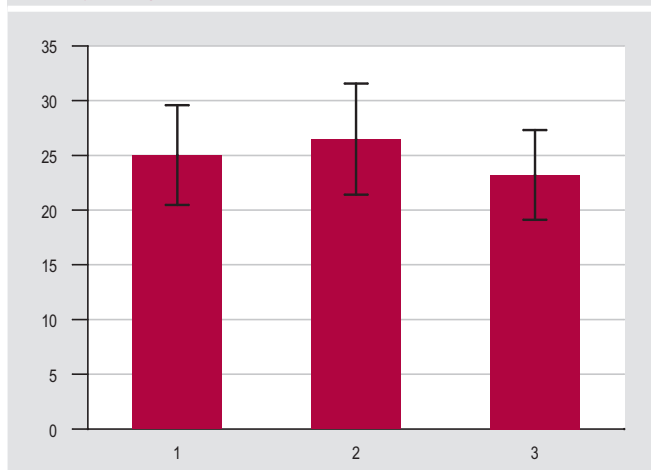
Q: STATISTIK AUSTRIA, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020, Volkszählung 2021, Gebäude- und Wohnungszählung 2021.

derung mit einem Anteil von 25 % am häufigsten vor. Der Anteil von „Hochschule, Akademie und Kolleg“ liegt mit 19 % leicht über dem Wert der anderen Cluster. *Grafiken 5a und 5b* zeigen, dass das mittlere Alter bei Cluster 1 bei rund 25 Jahren liegt und die Nutzfläche bei rund 80 m² pro Wohnung.

Zur Veranschaulichung von Cluster 1 wird hier eine fiktive Persona Aische beschrieben. Aische ist mit 25 Jahren nach ihrem Abschluss auf der Hochschule aus dem Elternhaushalt ausgezogen und in eine Mietwohnung in Korneuburg eingezogen. Es handelt sich um eine moderne Neubauwohnung mit 80 m² von einer gemeinnützigen Bauvereinigung. In dem neuen Haushalt lebt sie mit ihrem Partner in einer Lebensgemeinschaft ohne Kinder.

Alter in Jahren der betrachteten Personen in den jeweiligen Clustern

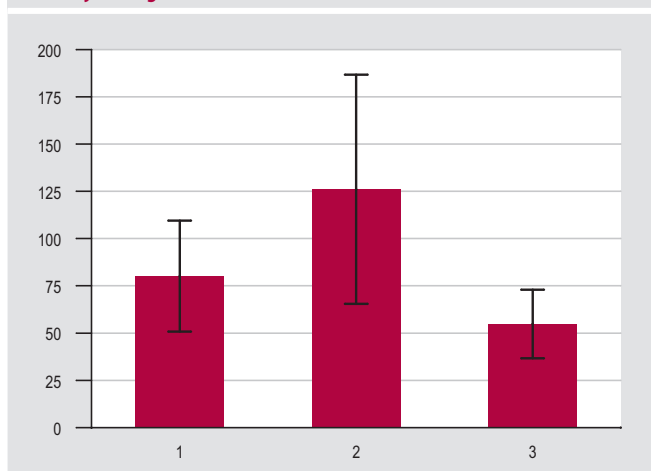
Grafik 5a



Q: STATISTIK AUSTRIA, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020, Volkszählung 2021, Gebäude- und Wohnungszählung 2021. – Die Balkenhöhe kodiert das mittlere Alter, und die Fehlerbalken kennzeichnen jeweils eine Standardabweichung über und eine Standardabweichung unter dem Mittelwert.

Nutzfläche in Quadratmetern der betrachteten Personen in den jeweiligen Clustern

Grafik 5b



Q: STATISTIK AUSTRIA, Abgestimmte Erwerbsstatistik 2020, Volkszählung 2021, Gebäude- und Wohnungszählung 2021. – Die Balkenhöhe kodiert die Nutzfläche, und die Fehlerbalken kennzeichnen jeweils eine Standardabweichung über und eine Standardabweichung unter dem Mittelwert.

Cluster 2: Junges Ehepaar mit Kindern kauft ein Haus

Im Cluster 2 sind 58 % der Personen männlich und 42 % weiblich (*Tabelle 3*). Wie in Cluster 1 überwiegt der Lehrabschluss (35 %) als höchste abgeschlossene Ausbildung. Ebenso wie in Cluster 1 ist auch hier der Anteil von Paaren ohne Kinder mit 39 % am größten. Im Vergleich zu den anderen beiden Clustern sind bei Cluster 1 aber auch Paare mit Kindern (26 %) stark vertreten. Am deutlichsten unterscheidet sich Cluster 2 von den anderen Clustern durch die Gebäudeeigenschaft und das Rechtsverhältnis. 74 % der jungen Menschen in Cluster 2 ziehen nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt in ein Einfamilienhaus mit Eigenbenützung durch die Gebäudeeigentümer:innen (89 %). Das Haus befindet sich meist in ländlichen Raum (78 %). Die Wohnungen im Cluster 2 sind rund 126 m² groß und das Auszugsalter liegt bei rund 26 Jahren (*Grafiken 5a und 5b*).

Die fiktive Persona für Cluster 2 ist Sandra. Sie ist mit 26 Jahren aus dem Elternhaushalt ausgezogen und mit ihrem Ehemann und Kind in ein Einfamilienhaus in Oftring eingezogen. Ihr Ehemann ist Gebäudeeigentümer des 126 m² großen Einfamilienhauses, welches 1981 errichtet wurde.

Cluster 3: Junge Erwachsene ziehen allein in eine Mietwohnung oder in eine WG

In Cluster 3 überwiegen die Männer (67 %), die allein (62 %) oder in Nichtfamilien-Mehrpersonenhaushalten (15 %) leben. Die jungen Menschen in Cluster 3 ziehen überwiegend in die Stadt (86 %) in eine Mietwohnung (83 %) in einem Mehrparteienhaus (92 %), das vor 1919 errichtet wurde (22 %). In der *Grafik 5b* ist zu sehen, dass die Wohnungen im Cluster 3 deutlich kleiner sind als bei Cluster 1 und 2. Auch sind die Personen im Cluster 3 jünger als in den beiden anderen Clustern. Ebenso sind die Anteile mit Pflichtschule (20 %) und allgemeinbildender höherer Schule (AHS, 16 %) als höchster abgeschlossener Ausbildung größer als in den beiden anderen Clustern.

Für Cluster 3 gibt es zwei fiktive Personas, und zwar Erich und Yusuf. Erich ist 19 Jahre alt und nach Abbruch seiner Lehre aus dem Elternhaushalt aus- und in eine Einzimmerwohnung mit 35 m² in einer Altbauwohnung zur Miete im 15. Wiener Gemeindebezirk eingezogen. Yusuf hat die allgemeinbildende höhere Schule abgeschlossen und ist mit 22 Jahren fürs Studium aus dem Elternhaushalt ausgezogen. Er hat mit seinem Freund eine Wohngemeinschaft im 8. Wiener Gemeindebezirk gegründet. Die WG befindet sich in einem Mehrparteienhaus, welches 1950 errichtet wurde. Die Mietwohnung ist 55 m² groß.

Fazit

Junge Menschen zwischen 15 und 38 Jahren, die den Elternhaushalt verlassen, ziehen überwiegend in kleine Mietwohnungen in Mehrparteienhäusern. Die Wohnsituation kann stark nach Alter, Haushaltstyp und Region variieren. Eine Clusteranalyse der Gebäude- und Wohnungszählung 2021 sowie der Abgestimmten Erwerbsstatistik 2020 und der Volkszählung 2021 zeigt, dass es neben der Gruppe von kleinen Mietwohnungen in Mehrparteienhäusern auch andere Pfade beim Auszug aus dem Elternhaus gibt. Die gefundenen drei Cluster zeigen verschiedene Pfade in die Unabhängigkeit auf, die wie folgt grob zusammengefasst werden können. Cluster 1 sind Personen, die mit ihrer:m Partner:in in einer mittelgroßen Mietwohnung im Neubau zusammenziehen. Cluster 2 sind Personen, die ein Einfamilienhaus kaufen und dort auch gemeinsam mit ihrer:m Partner:in und Kind(ern) einziehen. Im Cluster 3 sind die Einpersonenhaushalte oder auch WGs, die in Mietwohnungen in der Stadt ziehen, vertreten.

Cluster 3 repräsentiert somit den „typischen“ Fall. Cluster 2 hingegen repräsentiert eine andere Gruppe, und zwar junge

Eigenheimbesitzer:innen, die in ländlichen Regionen leben. Cluster 1 hingegen scheint einen Mittelweg zwischen diesen beiden Gruppen einzunehmen und unterstreicht damit nochmals deutlich, dass die Wohnsituation junger Menschen nach dem Auszug aus dem Elternhaushalt nicht eindimensional aufgefasst werden darf.

Die Gebäude- und Wohnungszählung wird ab dem Stichjahr 2022 jährlich mit der Abgestimmten Erwerbsstatistik veröffentlicht, womit künftig Vergleiche zu Elternhaushalten möglich werden.

Literatur

Asamer, E.-M. / Bauer, A. / Bettel, I. / Blauensteiner, S. / Einfalt, J. / Haunold, G. / Lenk, M. / Klapper, K. / Stadler, B. / Venning-Fröhlich, H. (Wien 2013): „Registerzählung 2011; Von der Bevölkerungserhebung zum registerbasierten Census“, in: Statistik Austria: „Statistische Nachrichten“ 11/2013, S. 964–977.

Nielsen, L. (London 2012): „Personas – User Focused Design“.

Pohl, P. / Waldner, Ch. (Wien 2024): „Auf eigenen Beinen; Wann junge Menschen von Zuhause ausziehen“, in: Statistik Austria: „Statistische Nachrichten“ 05/2024, S. 352–358.

R Core Team (Wien 2023): „R: A Language and Environment for Statistical Computing“, Website [R-project.org](https://www.R-project.org).

Statistik Austria (Bearbeitungsstand 19.05.2022): „Standard-Dokumentation Metainformationen zur Registerzählung 2011“, Website [Statistik Austria](https://www.statistik.at).

Statistik Austria (Wien 2023): „Zensus 2021 Gebäude- und Wohnungszählung; Ergebnisse zu Gebäuden und Wohnungen aus der Registerzählung“, Website [Statistik Austria](https://www.statistik.at).

Szepannek, G. (2018): „ClustMixType: User-Friendly Clustering of Mixed-Type Data in R“, in: „The R Journal“ Vol. 10/2, S. 200–208, Website [R Journal](https://www.rjournal.org).