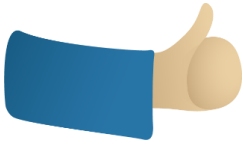


Leitfaden: Die erste Wohnung



In die erste eigene Wohnung zu ziehen ist gleichzeitig aufregend und überfordernd. Da kann es schnell passieren, dass man etwas Wichtiges übersieht oder vergisst. Dieser Leitfaden inklusive Checklisten soll dir dabei helfen, den Überblick zu behalten!

Der erste Schritt: Eine Wohnung finden

Meistens findet man die Wohnung im Internet. Hilfreiche Plattformen sind u. a. [Willhaben](#) oder [ImmobilienScout24](#) oder [Immowelt](#) – dort kannst du auch nach deinen Wunsch-Kriterien (Größe, Lage, Preis etc.) filtern.

Wichtig ist auch dein persönliches Umfeld! Erzähle möglichst vielen Menschen (Freund*innen, Bekannten, Kolleg*innen, ...), dass du eine Wohnung suchst. Halte außerdem bei deinem täglichen Spaziergang, am Weg zur Arbeit oder beim Durchblättern der Zeitung nach interessanten Mietangeboten die Augen offen.

Nimm zu Besichtigungen am besten eine Vertrauensperson mit – denn vier Augen sehen mehr als zwei! Sprich wenn möglich auch mit Nachbar*innen, um mehr über die Stimmung und das Zusammenleben im Haus zu erfahren.

Tipp: Achte darauf, dass die Miete *inklusive aller Nebenkosten* deine finanziellen Mittel nicht übersteigt. Vermieter*innen fragen häufig nach Kontoauszügen oder Lohnzettel der letzten Monate, um sicherzustellen, dass du dir die Miete auch leisten kannst.



Alleine oder in Gesellschaft?

Generell gilt: Alleine zu leben ist teurer als gemeinsam, da man die anfallenden Kosten mit niemandem teilen kann. Wenn du nicht alleine leben kannst bzw. willst, sind ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft (WG) oder ein Wohnheim weitere Möglichkeiten. Ausführliche Informationen zu den Vor- und Nachteilen unterschiedlicher Wohnformen findest du in unserer Broschüre [„Ausbildung und Berufswahl“](#).

Alle Kosten mitdenken

Für alle – egal, wie viel man verdient – ist die Miete ein großer Posten im monatlichen Budget und sollte möglichst nicht mehr als ein Drittel der monatlichen Einnahmen ausmachen. Deshalb ist es sinnvoll, sich schon vor der Wohnungssuche genau zu überlegen, wieviel man für die Miete ausgeben kann und möchte.




Es lohnt sich auch, viele Wohnungen mit ähnlicher Größe zu vergleichen, um ein Gespür für angemessene Preise zu bekommen. Gespräche mit Freund*innen und Bekannten können dabei ebenfalls helfen.

- Achte besonders darauf, dass du die **Mietpreise inklusive Betriebskosten** vergleichst! Manche Anzeigen weisen die Preise zunächst ohne Betriebskosten (= Kosten für Wasser, Müllabfuhr, Hausreinigung etc.) aus, damit die Wohnung günstiger wirkt.
- Zusätzlich zur monatlichen Miete und den Betriebskosten sind noch **Strom und Heizung** zu bezahlen. Diese Kosten können je nach Wohnfläche, Zustand, Stromverbrauch und Heizungsart sehr unterschiedlich sein.
- Außerdem brauchst du eine **Haushaltsversicherung** und wahrscheinlich willst du auch einen **Internetanschluss** haben.

All diese Kosten gehören zu deinen **monatlichen Fixkosten** und sind zu berücksichtigen, wenn du die monatlichen Maximalkosten berechnest. Zusätzlich sind **einmalige Kosten** für eine neue Wohnung zu erwarten:

- Dazu zählt die **Kautions** (Erklärung siehe unten). Sie beträgt oft drei Monatsmieten. Du bezahlst die Kautions, wenn du einziehst, und bekommst sie im Idealfall wieder zurück, wenn du ausziehst. Weitere Infos zum Thema Kautions findest du z. B. [bei der AK](#).
- Die **Einrichtung** einer neuen Wohnung, eventuelle **Renovierungsarbeiten** und der **Umzug** selbst kosten einiges an Geld. Weiter unten findest du eine Vorlage, um dir dein Budget gut einzuteilen.

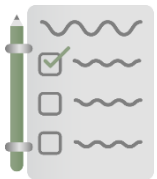


Du kannst dir die Kautions nicht leisten? Oft scheitert ein Umzug in eine neue Wohnung an der erforderlichen Kautions. In manchen Bundesländern gibt es einen Kautionsfonds für Menschen mit geringem Einkommen (z. B. von Caritas oder Volkshilfe). Alternativ kann man ein Ansuchen um Förderung als Hilfe in besonderen Lebenslagen stellen (eine Leistung aus der Sozialhilfe).

Die wichtigsten Begriffe bei der Wohnungssuche

- **Ablöse:** Einmalige Zahlung eines fixen Betrags für bestimmte Einrichtungsgegenstände der Vermieter*innen.
- **Betriebskosten:** Laufende Kosten eines Gebäudes oder einer Wohnung (z.B. Kosten für Wasser, Müllabfuhr, Rauchfangkehrung, Hausverwaltung).
- **Kautions:** Geldsumme, die man als Sicherheit beim Mieten einer Wohnung hinterlegen muss. Sie darf von Vermieter*innen einbehalten werden, wenn man die Wohnung stärker als üblich beschädigt.
- **Provision:** Seit 1. Juli 2023 musst du für die Vermittlung von Wohnungsmietverträgen nur dann die Maklergebühren (Provision) bezahlen, wenn du selbst den*die Immobilienmakler*in beauftragt hast. Im Regelfall wird die Maklerprovision von Vermieter*innen übernommen.

Der Mietvertrag



Du hast eine Wohnung gefunden, die dir gefällt und die du dir gut leisten kannst? Gratuliere! Nun muss ein Mietvertrag unterschrieben werden. Mietverträge können unbefristet oder befristet (zum Beispiel für drei Jahre) abgeschlossen werden. Häufig gibt es auch eine Mindestmietdauer.

Generell kann jede*r ab dem 18. Geburtstag einen Mietvertrag abschließen. Auch mündige Minderjährige (Jugendliche ab 14 Jahren) können einen Mietvertrag eingehen. Dazu müssen sie ein regelmäßiges Einkommen haben (z. B. eine Lehrlingsentschädigung), das die monatliche Miete gut decken kann, oder die Erziehungsberechtigten müssen dem Mietvertrag zustimmen.

Diese Punkte solltest du bei Vertragsabschluss beachten:

- Lies dir den Vertrag sorgfältig durch, bevor du unterschreibst.
- Frag nach, wenn du irgendetwas nicht verstehst.
- Halte alle mündlichen Vereinbarungen auch schriftlich fest (z. B. ob die Wohnung von dir ausgemalt werden muss, wenn du ausziehst).
- Name und Adresse der Vermieter*innen sollen im Vertrag aufscheinen.
- Mietbeginn, Laufzeit und Höhe der Miete müssen klar ersichtlich sein.
- Es muss genau beschrieben sein, was von der Miete abgedeckt wird (z. B. ein Kellerabteil, Abstellplatz etc.).
- Halte eventuelle Mängel in einem Übergabeprotokoll schriftlich fest, damit du beim Auszug nicht dafür zur Verantwortung gezogen wirst.

Checkliste: Meine erste Wohnung

Auf folgende Punkte solltest du nicht vergessen, wenn du umziehst:



Papierkram

- ❑ **An- bzw. Ummeldung:** Ab dem Bezug der neuen Wohnung hast du drei Tage Zeit, um dich beim Gemeindeamt/Magistrat zu melden und deinen neuen Wohnsitz bekanntzugeben. Mit Handysignatur oder ID Austria kannst du das auch online erledigen.
- ❑ **Adressänderung:** Gib bei Versicherungen, Banken, deiner Arbeit etc. bekannt, dass sich deine Adresse geändert hat. Erstelle einen Nachsendeauftrag bei der Post, um wichtige Briefe zur neuen Adresse geschickt zu bekommen.
- ❑ **Strom und Heizung anmelden:** Manchmal übernimmt die Hausverwaltung nach Vertragsabschluss die Anmeldung von Strom und Heizung. Sollte dies nicht der Fall sein, solltest du dich selbst nach einem günstigen Anbieter umsehen. Im Internet werden hierfür viele Stromverbrauchsrechner und Tarifikalkulatoren angeboten. Denk auch daran, beim Einzug die aktuellen Zählerstände für Strom und Heizung/Gas abzulesen und aufzuschreiben.
- ❑ **ORF-Haushaltsabgabe:** Ab 2024 wird die GIS-Gebühr durch die ORF-Abgabe ersetzt. Jeder österreichische Haushalt ist zur Zahlung verpflichtet. Die Gebührenforderung kommt im Regelfall automatisch nach Wohnsitzanmeldung. Wie bisher können sich Menschen mit geringem Einkommen von der Zahlungspflicht befreien lassen. Informiere dich hierzu unter gis.at/befreiungsrechner.
- ❑ **Internetanschluss:** Um einen Internettarif für deine Wohnung anzumelden, musst du dich zunächst für einen Internetanbieter entscheiden. Nutze dafür z. B. den [Online-Tarifrechner der AK](#).



Weitere Informationen und hilfreiche Links rund um die erste Wohnung, den ersten Job und den Umgang mit dem ersten Gehalt findest du unter geldleben.at/wissensbereich.



Einrichtung

Manchmal wollen die Mieter*innen, die zuvor in der Wohnung gewohnt haben, ihre Möbel nicht mitnehmen und verlangen eine Ablöse dafür. Sie verkaufen ihre Möbel also zu einem meist niedrigen Preis an dich weiter. Das ist aber eher die Ausnahme. Normalerweise ist die Wohnung leer und muss selbst eingerichtet werden. Die Küche inklusive Kühlschrank und Herd ist aber oft schon vorhanden.



Was du alles für die Einrichtung einer neuen Wohnung brauchst, kann auf den ersten Blick überwältigend wirken. Gleichzeitig behältst du mit einer detaillierten Liste am Ende besser den Überblick:

Schlafzimmer

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bett und Lattenrost | <input type="checkbox"/> Kleiderschrank |
| <input type="checkbox"/> Matratze | oder Kommode |
| <input type="checkbox"/> Nachttisch und Lampe | <input type="checkbox"/> evtl. Vorhänge |
| <input type="checkbox"/> Bettzeug und Bettwäsche | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Spiegel | |

Wohnzimmer/Arbeitszimmer

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Sofa | <input type="checkbox"/> WLAN-Router |
| <input type="checkbox"/> Couchtisch | und Internet |
| <input type="checkbox"/> (Bücher-)Regale | <input type="checkbox"/> evtl. Drucker |
| <input type="checkbox"/> Schreibtisch | <input type="checkbox"/> evtl. TV-Möbel |
| <input type="checkbox"/> Schreibtischstuhl | und Fernseher |
| <input type="checkbox"/> Schreibtischlampe | <input type="checkbox"/> |

Küche

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Esstisch und Sessel | <input type="checkbox"/> Wasserkocher |
| <input type="checkbox"/> Mülleimer und Müllsäcke | <input type="checkbox"/> Spülmittel, Schwämme, |
| <input type="checkbox"/> Gläser, Tassen | Putz- und Geschirrtücher |
| <input type="checkbox"/> Teller, Schüsseln | <input type="checkbox"/> evtl. Kaffeemaschine, |
| <input type="checkbox"/> Besteck | Mikrowelle, Toaster, |
| <input type="checkbox"/> Töpfe, Pfannen | Mixer, ... |
| <input type="checkbox"/> Schneidbretter | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Sieb | <input type="checkbox"/> |

Badezimmer/WC

- Mülleimer und Müllsäcke
- Putzmittel
- Seife und Seifenspender
- Toilettenpapierhalter und Toilettenpapier
- Klobürste
- Spiegel
- Duschmatte
- Föhn
- Handtücher und Handtuchhalter/-haken
- Waschmaschine und Waschmittel
- Wäschekorb
- Wäscheständer
-

Flur/Gang/Eingangsbereich

- Schuhschrank
- Türmatte/Fußabstreifer
- Garderobe oder Haken
- Sitzgelegenheit
- Spiegel
-

Allgemeines

- Staubsauger
- Besen und Schaufel
- Wischmopp
- Putzeimer
- Lampen für alle Räume
- Teppiche
- Taschenlampe
- Verlängerungskabel
- Maßband
- Wasserwaage
- Werkzeugkasten inkl. Nägel, Schrauben, Dübel

Gebraucht statt neu: Beim Umzug kommen sehr hohe Kosten auf dich zu. Schau dich daher online nach gebrauchten Möbeln um, frage im Bekanntenkreis, ob jemand Möbel übrig hat, oder besuche einen Flohmarkt. Viele Sachen sind dort wie neu und kosten nur einen Bruchteil des Neupreises. Außerdem findest du so Möbel, die nicht jede*r zuhause hat, und schonst zusätzlich die Umwelt. Auch gibt es in vielen größeren Städten sogenannte KostNix- oder Gratis-Läden: Dort gibt es oft kostenlos Geschirr oder kleine Einrichtungsgegenstände.

