

Jugend Service



deine
infos

Wohnen

 [jugendservice.at](https://www.jugendservice.at)

Jugend



Vorwort



Liebe Jugendliche!

Irgendwann kommt die Zeit, wo der Ruf nach einem eigenständigen Leben laut wird und man als junger Mensch Ausschau nach seinen ersten eigenen vier Wänden hält. Die Suche nach einer geeigneten Unterkunft wirft Fragen auf, mit denen man sich zum ersten Mal beschäftigen muss. Diese Broschüre beinhaltet neben Tipps und rechtlichen Infos rund um die Wohnungssuche auch Links zu Heimen für Schülerinnen und Schüler, Lehrlinge und Studierende.

Um ein sorgenfreies Wohnen zu gewährleisten, muss auch die Finanzierung der neuen Bleibe gut durchdacht sein. Worauf man dabei achten soll und welche Kosten entstehen ist ebenfalls in den nachfolgenden Seiten zu finden. Mit diesen Kenntnissen sollte einer gelungenen Suche nach dem eigenen Zuhause nichts mehr im Wege stehen. Wir wünschen Euch dabei viel Erfolg!

Mag. Thomas Stelzer
Landeshauptmann

Christian Dörfel
Jugend-Landesrat

Ausziehen von zu Hause

Bis zu deinem 18. Geburtstag – an diesem Tag erreichst du in Österreich die Volljährigkeit – haben deine Eltern das Recht, deinen Wohnort zu bestimmen.

Wenn deine Eltern **einverstanden** sind, kannst du auch schon vor deinem 18. Geburtstag von zu Hause ausziehen, sofern es keine berechtigten Gründe gibt, die dagegensprechen.

Ob jemand für sich selbst sorgen kann, wird immer im Einzelfall geprüft. Als Orientierung dient oft die gesetzliche Mindestpension (**1273,99 Euro**; Stand Juli 2025): Wenn dein eigenes Einkommen mindestens so hoch ist, giltst du meist als **selbsterhaltungsfähig**. In diesem Fall hast du normalerweise keinen Anspruch auf Unterhalt. Bist du noch nicht selbsterhaltungsfähig, müssen deine Eltern weiterhin für deinen Unterhalt aufkommen. Dieser muss aber nicht wie bisher in Naturalien, d.h. Kleidung, Essen, Schulsachen etc. geleistet werden, sondern mit einem bestimmten Geldbetrag.

Sind deine Eltern **mit deinem Auszug nicht einverstanden**, haben sie unter Umständen das Recht dich nach Hause zurückzuholen, eventuell sogar mit Hilfe der Polizei. Bist du ohne Einverständnis deiner Eltern ausgezogen, sind sie nicht verpflichtet, dir Geldunterhalt zu bezahlen. Sie müssen aber, wie schon bisher, für deine Lebensbedürfnisse in Form von Naturalien aufkommen.

Hattest du einen **gewichtigen Grund** von zu Hause auszuziehen (z.B. Gewaltanwendung), steht dir in jedem Fall Geldunterhalt zu. Dafür musst du dich an das zuständige Bezirksgericht wenden. Bezirksgerichte bieten 1× pro Woche einen Amtstag an. Da kannst du dich informieren und einen Antrag auf Unterhaltsfeststellung einbringen.

Unterstützung bietet die

Kinder- und Jugendanwaltschaft

Energiestraße 2, 4021 Linz

☎ 0732 77 97 77 oder WhatsApp oder

SMS an 0664 60072 14004

🌐 kija-ooe.at

Deine Eltern dürfen dich, bis du 18 Jahre alt bist, nicht „von zu Hause hinauswerfen“.

Wichtig!

Heimplatz oder Wohngemeinschaft?

Wohnheime gibt es für Schülerinnen und Schüler, Studierende und Lehrlinge. Der große Vorteil ist, dass die Zimmer meist komplett möbliert sind und nur für die Ausbildungszeit gemietet werden müssen. Da die Preise ganz unterschiedlich sind, lohnt es sich, gründlich zu vergleichen.

Wohngemeinschaften (WGs) werden oft aus finanziellen Gründen und/oder als alternative Möglichkeit des Zusammenlebens gegründet. Sie sind außerdem eine gute Möglichkeit mit Freundinnen und

Freunden zusammen zu wohnen oder neue Menschen kennen zu lernen. Damit ist man in einer fremden Stadt nicht mehr ganz so auf sich alleine gestellt.

Tipp!

Infos und Adressen von Wohnheimen findest du auf heimdatenbank.at

WG-Zimmer finden:



- ⊕ schwarzesbrett.oeh.ac.at/wohnen
- ⊕ studenteninserate.at/kleinanzeigen/zimmer
- ⊕ oeh.jku.at/oeh-services/boersen/wohnboerse
- ⊕ wg-gesucht.de (auch für Österreich)
- ⊕ jobwohnen.at/blog/wg-suche-so-klappts-bestimmt (Tipps für die WG-Suche)



Wohnungssuche

Eine eigene Wohnung ist der erste Schritt in die Unabhängigkeit.

Neben deinen persönlichen Wünschen und Vorstellungen spielen die finanziellen Möglichkeiten eine wesentliche Rolle. Überprüfe daher vor deiner Wohnungssuche, wie viel Geld du monatlich zur Verfügung hast.

Wichtig ist dabei, dass du neben der Miete auch alle anderen anfallenden Kosten beachtest: Möbel, ev. Renovierungsarbeiten, Haushaltsversicherung, Rundfunkgebühr, Internet, usw..

Mietfallen

Damit du nicht in Mietfallen tappst und eine zu dir passende Wohnung findest, solltest du folgende Punkte beachten:

Monatliche Gesamtausgaben

Überprüfe schon vor der Wohnungssuche, was du dir monatlich leisten kannst. Am besten gibst du für die Miete nicht mehr als ein Drittel deines Einkommens aus. Neben allen Kosten im Zusammenhang mit einer Wohnung fallen auch andere Beträge, die sogenannten Lebenshaltungskosten (z.B. für Lebensmittel, Kleidung, Freizeit etc.) an.

Laufende Kosten

Die **Miete** einer Wohnung beinhaltet die Nettomiete sowie **Betriebskosten** (Wasser, Müllabfuhr, Beleuchtung von Allgemeinflächen, usw.) und **Zusatzkosten** (Strom, Gas, Heizung). Auch Kosten für den Lift, die Reinigung und die Verwaltung können noch dazukommen.

Einmalige Kosten

Kaution: Muss als Absicherung gegen Nichtbezahlung der Miete oder bei Schäden bei der Vermieterin oder dem Vermieter hinterlegt werden. Sie darf laut Gesetz höchstens sechs Monatsmieten betragen, üblich sind zwei bis drei Monatsmieten. Eine unverhältnismäßig hohe Kaution solltest du nicht akzeptieren! Wenn du ausziehst, erhältst du die Kaution in voller Höhe zurück, sofern du die Wohnung ordnungsgemäß übergibst und keine Schäden verursacht hast, die über die normale Abnutzung hinausgehen. Lass dir in jedem Fall eine Bestätigung über die Höhe der bezahlten Kaution geben!

Kannst du keine Kaution aufbringen, gibt es unter gewissen Voraussetzungen die Möglichkeit um einen Wohnkredit bei der Arbeiterkammer anzusuchen. Infos dazu findest du unter ooe.arbeiterkammer.at/wohnen > Startpaket Wohnen. Beachte aber, dass es sich hierbei auch um einen Kredit handelt, den du zurückzahlen musst.

Ablöse: Diese ist meist für Möbel, Küche oder sonstiges Inventar direkt an die Vermieterin oder den Vermieter, oder an die Vormieterin oder den Vormieter zu bezahlen. Ablösen sind freiwillig - bezahle also nur für Dinge, die du auch brauchen kannst und lass dir eine schriftliche Bestätigung geben.

Dein **Checklistenblock** für mehr Überblick – bei der Wohnungssuche oder Anschaffung des ersten Autos, beim Einkauf, uvm. Hol dir den Checklistenblock kostenlos unter jugendservice.at/shop oder direkt in deinem nächsten JugendService-Infostore.

Suche mit/ohne Maklerbüro

Mit Maklerbüro

Manche Wohnungen werden über Immobilienmaklerinnen oder -makler vermittelt. Sie stellen den Kontakt zwischen Vermietenden und Wohnungssuchenden her. Wenn du deine Wohnung über so eine Vermittlungsstelle findest, kann es sein, dass du dafür zahlen musst – nämlich dann, wenn du das Maklerbüro mit der Suche nach einer Mietwohnung betraust. Sobald eine Wohnung öffentlich, z.B. in einem Webportal oder einer Tageszeitung, angeboten wird, gilt die Vermieterin oder der Vermieter als Erstauftraggeberin oder Erstauftraggeber und Wohnungssuchende müssen keine Provision bezahlen. Die

Kosten für eine eventuell anfallende Provision werden in „Bruttomonatsmieten“ (Miete + Betriebskosten + 20 Prozent USt.) angegeben und sind je nach Mietvertrag unterschiedlich.

Maklergebühren dürfen aber höchstens zwei Bruttomonatsmieten betragen!

Ohne Maklerbüro

Freunde und Bekannte können dir dabei helfen, eine Wohnung zu finden. Bitte sie, sich für dich in ihrem Umfeld umzuhören. Du kannst auch auf deinen Social-Media-Kanälen posten, dass du eine Wohnung suchst – so erreicht deine Suche noch mehr Leute.

Weitere Tipps für deine Wohnungssuche

➔ **Suchanzeige aufgeben:** Du kannst auch selbst aktiv werden und eine Suchanzeige mit deinen Wünschen aufgeben.

➔ **Aushang:** Eine Suchanzeige kannst du auch auf sogenannten „schwarzen Brettern“ aushängen – z.B. in Supermärkten, Schulen oder Unis.

➔ Nachfrage beim **Magistrat oder Gemeindeamt**, wo es freie Wohnungen gibt.

➔ **Suche im Internet:**

In diesen Online-Wohnungsbörsen könntest du fündig werden:

[bazar.at](https://www.bazar.at)

[immobilio.at](https://www.immobilio.at)

[immodirekt.at](https://www.immodirekt.at)

[immosuchmaschine.at](https://www.immosuchmaschine.at)

[willhaben.at/iad/immobilien](https://www.willhaben.at/iad/immobilien)



Wohnungssuche



Größe und Lage der Wohnung

Vor deiner Suche nach einer Wohnung solltest du dir über Folgendes klar werden:

- Wie groß muss die Wohnung sein?
- Wie viele Räume soll sie haben?
- Soll sie leer oder (zumindest teilweise) möbliert sein?
- Wie viel darf sie kosten?
- Wie weit kann die Wohnung vom Ausbildungs- oder Arbeitsort entfernt sein?
- Welche öffentlichen Verkehrsmittel müssen in der näheren Umgebung sein?

Wohnungsbesichtigung

Lege dir schon vor der Wohnungsbesichtigung eine Checkliste an, worauf du achten möchtest (z.B. Schimmelspuren, Abnutzungen, etc.). Am besten nimmst du deine Eltern oder eine andere Vertrauensperson mit, denn vier Augen sehen mehr als zwei. So können Mängel leichter entdeckt und mündliche Vereinbarungen bestätigt werden.

Tipp!

Wenn ihr euch die Wohnung am Abend oder am Wochenende ansieht, kann diese ganz anders wirken als am Tag. Frag danach, wie es mit dem Verkehrslärm oder dem Lichteinfall zu anderen Tageszeiten aussieht.

Wohnungssuche

Mietvertrag

Ein Mietvertrag kann mündlich oder schriftlich abgeschlossen werden. Bei einem mündlichen Mietvertrag kann es bei Uneinigkeiten allerdings zu Beweisproblemen kommen.

Im Mietvertrag ist die Höhe der Miete, die des Mietverhältnisses sowie Zusatzvereinbarungen (Haustiere, Schneeräumung, o.ä.) geregelt.

Wenn du den Vertrag direkt mit dem Hausbesitzer oder der Hausbesitzerin abschließt, hast du einen **Hauptmietvertrag**.

Wenn du den Vertrag mit jemandem abgeschlossen hast, der selbst nur einen Mietvertrag hat, handelt es sich um einen **Untermietvertrag**. Dies ist oft bei

WG-Zimmern der Fall. Hier solltest du vorab sichergehen, dass derjenige auch zum Untervermieten berechtigt ist.

Wenn du **vor Erreichen der Volljährigkeit** (18. Geburtstag) eine Wohnung mieten möchtest, müssen deine Erziehungsberechtigten zustimmen und den Mietvertrag unterschreiben.

Ab deinem 18. Geburtstag bist du rechtlich voll geschäftsfähig und brauchst die Zustimmung deiner Eltern nicht mehr.

Wichtig!

Wohnungen von Genossenschaften und Bauvereinigungen

Bauvereinigungen errichten Wohnbauten und vermieten diese an ihre Mitglieder. Um eine solche Wohnung mieten zu können, musst du beim jeweiligen Träger wohnungssuchend gemeldet sein.

Anmelden für eine Wohnung kannst du dich erst ab deinem 17. Geburtstag, für einen Einzug musst du volljährig sein.

Beachte die unter Umständen langen Wartezeiten von manchmal einigen Jahren und eventuell anfallende Anmeldegebühren.

Eine Auflistung gemeinnütziger Bauvereinigungen findest du auf gbv.at



Unterschreibe einen Mietvertrag nur, wenn du dir hundertprozentig sicher bist, dass du die Wohnung nehmen wirst und du auch alle Punkte verstehst. Beachte auch, dass mündliche Verträge - also mündliche Zusagen egal, ob persönlich oder am Telefon - gültig sind! Ein Vertrag ist rechtlich bindend und ein Rücktritt ist nur schwer (wenn überhaupt) möglich bzw. ist eine Kündigung aufgrund von Kündigungsfristen eine längere Angelegenheit.

Tipp!

Wohnungsübergabe

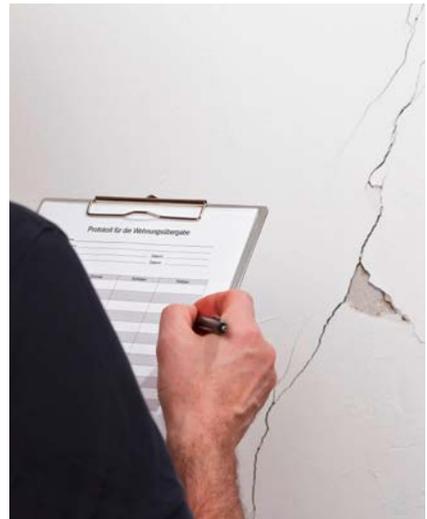
Wenn du dich entschieden hast, eine Wohnung zu mieten, solltest du bei der Übergabe ein Übergabeprotokoll machen. Es schützt dich davor, dass die Vermieterin oder der Vermieter, später ungerechtfertigte Forderungen für Schäden stellen kann.

Darauf soll bei der Wohnungsübergabe geachtet und im Übergabeprotokoll vermerkt werden:

- Zählerstände ablesen: Wasseruhren, Gas- und Stromzähler.
- Sind alle Schlüssel vorhanden?
- Sind an Wänden feuchte Stellen, Wasserflecken oder Schimmel zu erkennen?
- Sind Kratzer oder Dellen im Parkett, oder Flecken auf dem Teppich?
- Lassen sich Fenster und Türen gut schließen und sind alle Schlösser intakt?
- Läuft das Wasser einwandfrei?
- Sind Geräte wie Herd etc. voll funktionsfähig?
- Sind Risse in Waschbecken, Toilette oder Badewanne zu sehen?

Ein Muster für ein Übernahmeprotokoll findest du unter folgendem Link:

🌐 [ooe.arbeiterkammer.at](https://www.ooe.arbeiterkammer.at) > Service > Musterbriefe > Konsumentenschutz > Bauen&Wohnen



Zusätzlich zum Übergabeprotokoll lassen sich Mängel auch mithilfe von Fotos gut dokumentieren. Wenn die Vermieterin oder der Vermieter noch Renovierungsarbeiten verspricht, solltest du dir alles schriftlich geben lassen – am besten mit einem Datum, bis wann die Arbeiten erledigt sein sollen.

Tipp!

5 Beihilfen

Heimbeihilfe

Schülerinnen und Schüler, die eine Polytechnische, mittlere oder höhere Schule ab der 9. Schulstufe besuchen, können einen Anspruch auf Heimbeihilfe haben.

Voraussetzungen sind:

- Der Ort, an dem die Schule besucht wird, ist so weit vom Wohnort der Eltern entfernt, dass der tägliche Hin- und Rückweg nicht zumutbar ist. Die Aufnahme in eine gleichartige Schule, bei der der Hin- und Rückweg zumutbar wäre, war nicht möglich.
- Es muss soziale Bedürftigkeit vorliegen. Diese richtet sich nach dem Einkommen, dem Familienstand und der Familiengröße.
- Der Schulbesuch, für den Heimbeihilfe beantragt wird, beginnt vor der Vollendung des 35. Lebensjahres.

Anträge und Merkblätter gibt's bei den Schuldirektionen oder online auf

 ratgeber.schuelerbeihilfe.at



Beihilfen

Wohnbeihilfe

Die Wohnbeihilfe des Landes OÖ kann jeweils für ein Jahr gewährt werden und wird jedes Monat im Nachhinein ausbezahlt, solange man die Voraussetzungen erfüllt. Die Beihilfe bekommen Mieterinnen und Mieter einer Wohnung, wenn sie dort ihren Hauptwohnsitz haben.

Ob man die Wohnbeihilfe erhält, hängt von folgenden Faktoren ab:

- Wie viele Personen in der Wohnung leben.
- Dem Gesamteinkommen aller Personen, die dort leben.
- Der Wohnnutzfläche (max. 45 m² für eine Person und max. 15 m² für jede weitere Person)
- Dem anrechenbaren Wohnungsaufwand (höchstens € 3,70 pro m²)

Der Bezug von Familienbeihilfe wird durch die Wohnbeihilfe nicht gefährdet! Informationen zu Vorgehensweise, Voraussetzungen, Berechnungsbeispiele und das Ansuchenformular findest du auf land-oberoesterreich.gv.at/wohnbeihilfe



Kontaktstelle des Landes OÖ

Direktion Soziales und Gesundheit
Abteilung Wohnbauförderung
Bahnhofplatz 1, 4021 Linz

☎ 0732 7720 14140

✉ wo.post@ooe.gv.at

Noch mehr Beihilfen für Schülerinnen und Schüler, Lehrlinge und Studierende findest du auf jugendservice.at/beihilfen

Tipp!

Beratungs- und Informationsstellen

Arbeiterkammer OÖ

🌐 arbeiterkammer.com > Beratung > Wohnen > Mieten

Konsumentenschutz

🌐 konsumentenschutz-oberoesterreich.at

Verein Wohnplattform

Beratung zum Thema Wohnungssicherung & Übergangswohnen
🌐 verein-wohnplattform.at

Verein für Konsumenteninformation

🌐 konsument.at

Der WOHSCHIRM

Unterstützung für Mietschulden und Energiekosten bei finanziellen Notlagen
🌐 wohschirm.at



Bei diesen Stellen musst du Gebühren bezahlen oder Mitglied werden, um dich beraten zu lassen:

Mieterschutzverband

Lederergasse 21, 4020 Linz

☎ 0732 77 12 88

✉ office@mieterschutz-ooe.at

🌐 mieterschutzverband.at

Mietervereinigung Oberösterreich

Noßbergerstraße 11, 4020 Linz

☎ 0732 77 32 29

+ mehrere Bezirks-Außenstellen

✉ oberoesterreich@mietervereinigung.at

🌐 mietervereinigung.at



Notschlafstellen

Notschlafstellen sind Zufluchtsorte für Jugendliche in akuten Krisen.

Wenn du schnell einen Schlafplatz bzw. eine kurzfristige Unterkunft brauchst, kannst du dich an diese beiden Notschlafstellen in Linz wenden:

UFO

Hauptstraße 60, 4040 Linz
Für Jugendliche zwischen 14 und 24 Jahren.

Aufnahme täglich von 18 bis 24 Uhr.

☎ 0732 71 40 58

WAKI

Schubertstraße 17, 4020 Linz
Für Jugendliche zwischen 12 und 18 Jahren.

Aufnahme bei freien Plätzen.

☎ 0732 60 93 48

Kontakt

Links zu Notschlafstellen, WGs und Heimen unter jugendservice.at/wohnen



Tipp

am Schluss

Unsere Wohnumgebung hat einen großen Einfluss auf unsere Lebensqualität und somit auch auf unser Wohlbefinden. Jeder hat dabei seine eigenen individuellen Wünsche und Vorlieben. Überlege genau, was dir beim Wohnen wichtig ist und wo du bereit bist, Kompromisse einzugehen. Plane deinen Schritt in die Unabhängigkeit sorgfältig und überstürze nichts – so steht einer guten Zeit in einem neuen Lebensabschnitt nichts mehr entgegen.



Ein Tipp von
Christian Dörfel
Jugend-Landesrat

 /lr.doerfel  /lr.doerfel

JugendService

Land OÖ, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1

☎ 0732 66 55 44 // ✉ jugendservice@ooe.gv.at // 🌐 jugendservice.at

Mo - Do: 13:00 - 17:00 Uhr, Fr: 09:00 - 14:00 Uhr

Jugend Service

JugendService Braunau

5280 Braunau, Salzburger Vorstadt 13

☎ 0664 60072 15910

✉ jugendservice-braunau@ooe.gv.at

JugendService Grieskirchen

4710 Grieskirchen, Roßmarkt 10

☎ 0664 60072 15914

✉ jugendservice-grieskirchen@ooe.gv.at

JugendService Rohrbach

4150 Rohrbach-Berg, Stadtplatz 40

☎ 0664 60072 15919

✉ jugendservice-rohrbach@ooe.gv.at

JugendService Eferding

4070 Eferding, Schmiedstraße 18

☎ 0664 60072 15911

✉ jugendservice-eferding@ooe.gv.at

JugendService Kirchdorf

4560 Kirchdorf, Krankenhausstraße 1

☎ 0664 60072 15915

✉ jugendservice-kirchdorf@ooe.gv.at

JugendService Schärding

4780 Schärding, Ludwig-Pflegl-G. 12

☎ 0664 60072 15920

✉ jugendservice-schaerding@ooe.gv.at

JugendService Freistadt

4240 Freistadt, Pfarrgasse 9

☎ 0664 60072 15912

✉ jugendservice-freistadt@ooe.gv.at

JugendService Perg

4320 Perg, Johann-Paur Straße 1

☎ 0664 60072 15917

✉ jugendservice-perg@ooe.gv.at

JugendService Steyr

4400 Steyr, Bahnhofstraße 1

☎ 0664 60072 15921

✉ jugendservice-steyr@ooe.gv.at

JugendService Gmunden

4810 Gmunden, Marktplatz 21

☎ 0664 60072 15913

✉ jugendservice-gmunden@ooe.gv.at

JugendService Ried

4910 Ried, Roßmarkt 9

☎ 0664 60072 15918

✉ jugendservice-ried@ooe.gv.at

JugendService Vöcklabruck

4840 Vöcklabruck, Parkstraße 2a

☎ 0664 60072 15923

✉ jugendservice-voecklabruck@ooe.gv.at

JugendService Wels

4600 Wels, Vogelweiderstraße 5

☎ 0664 60072 15924

✉ jugendservice-wels@ooe.gv.at

Tagesaktuelle

Öffnungszeiten unserer

Infostores findest du hier:

🌐 jugendservice.at/infostores

info
stores
14 x in OÖ





Hier bestellen!

Alles erleben mit deiner 4youCard!

Hol dir deine 4youCard
auf jugendservice.at oder in einem der
14 JugendService-Infostores.



Deine Events
Deine Vorteile
Dein Altersnachweis



 /4youcard

 /@4youcard

 /Jugendservice.at

 jugendservice.at

Jugend
service