Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (http://www.ub.tuwien.ac.at).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/).

Wohnen in Gemeinschaften - Demografische, wirtschaftliche und rechtliche Rahmenbedingungen in Österreich

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades „Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas Malloth, MRICS

Mag. Helmut Kubasta

9304763

Wien, April 2012

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. HELMUT KUBASTA**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "WOHNEN IN GEMEINSCHAFTEN - DEMOGRAFISCHE, WIRTSCHAFTLICHE UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IN ÖSTERREICH", 72 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 27.04.2012

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung ____ *1*

2. Begriffliche Abklärung ____ *3*

2.1. Die Wohngemeinschaft ____ **3**

2.2. Geschichtlicher Rückblick ____ **5**

2.3. Grundsätzliche Beschreibung von Wohngemeinschaften und andere Formen von „Wohnen in Gemeinschaften“ ____ **9**

2.3.1. Zweck-WGs und zweckorientierte Heime ____ 10
2.3.2. Nicht-Zweck-WGs ____ 11
2.3.3. Familienbezogene WGs ____ 12
2.3.4. Kommunen ____ 13
2.3.5. Betreutes Wohnen ____ 14
2.3.6. Baugruppen ____ 14

3. Hat „Wohnen in Gemeinschaft“ Zukunft? Eine Analyse in Hinblick auf die gesellschaftliche Entwicklung in Österreich ____ *16*

3.1. Ergebnisse der Bevölkerungsprognose (ÖROK1) ____ **17**

3.1.1. Gesamtbevölkerung ____ 17
3.1.2. Regionale Bevölkerungsentwicklung ____ 19
3.1.3. Altersgruppe 65 und mehr Jahre ____ 21
3.1.4. Entwicklung der Zahl der Studierenden ____ 24

3.2. Ergebnisse der Erwerbsprognose ÖROK2 ____ **25**

3.3. Ergebnisse der Modellrechnungen zur regionalen Haushaltsentwicklung ____ **29**

3.3.1. Haushalte insgesamt: ____ 29
3.3.2. Einpersonenhaushalte: ____ 30
3.3.3. Mehrpersonenhaushalte ____ 32

3.4. Strategische und wirtschaftliche Folgen der ÖROK-Prognosen 2009 ____ **35**

4. Rechtliche Rahmenbedingungen ____ *39*

4.1. Eigentumsrechtliche Bestimmungen ____ **39**

4.1.1. Der (mit-)eigentumsrechtliche Rahmen des ABGB ____ 39
4.1.2. Das WEG ____ 40

4.2. Bestandsrechtliche Bestimmungen ____ **42**

4.2.1. Der bestandsrechtliche Rahmen des ABGB ____ 42
4.2.2. Das MRG ____ 45
4.2.3. Vertragsgestaltungsmöglichkeiten für Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen und Baugruppen ____ 51

5. Wohnen in Gemeinschaften in der Praxis ____ *58*

5.1. Grundprinzip gemeinschaftlichen Wohnens im 21. Jahrhundert ____ **59**

5.2. Betreutes Wohnen ____ **60**

5.3. Wohngemeinschaften ____ **63**

5.4. Baugruppen ____ **67**

6. Schlussfolgerungen ____ *69*

Zusammenfassung ____ *72*

Literatur- und Quellenverzeichnis ____ *73*

Abbildungverzeichnis _____ *76*
Tabellenverzeichnis _____ *76*
Anhänge _____ *77*

Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
BGBl.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt
ca.	circa
etc.	et cetera
exkl.	exklusive
f	folgende
ff	fortfolgende
gem.	gemäß
GZ	Geschäftszahl
Hrsg.	Herausgeber
iA	im Auftrag
i.d.F.	in der Fassung
idgF	in der geltenden Fassung
inkl.	inklusive
iS	im Sinne
KSchG	Konsumentenschutzgesetz
lit.	Litera
max.	maximal
MietSlg	Mietensammlung
mind.	mindestens
mtl.	monatlich
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
p.a.	per anno
RL	Richtlinie
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
wobl	Wohnrechtliche Blätter
WRN	Wohnrechtsnovelle
z.B.	zum Beispiel
m²	Quadratmeter
€	Euro
%	Prozent
§	Paragraf
x	Mal
+	Plus
-	Minus
=	ist gleich
/	dividiert durch

1. Einleitung

Aktuelle Prognosen über die Entwicklung der Bevölkerung und der Gesellschaft im speziellen weisen darauf hin, dass in Zukunft Entwicklungen anstehen, auf die man aus gesellschaftspolitischer Sicht rechtzeitig reagieren sollte, um daraus resultierende negative Auswirkungen abfedern zu können. Die steigende Lebenserwartung mit gleichzeitig niedrigen Geburtenzahlen wird in absehbarer Zeit zu großen Herausforderungen beziehungsweise Einschnitten in Bezug auf unser Pensions- und Gesundheitssystem führen.

Die diesbezüglich relevanten Tendenzen für die Immobilienwirtschaft sind vor allem die immer älter werdende Bevölkerung mit einem entsprechenden Betreuungsbedarf, der steigende Wohnflächenbedarf/-wunsch je Nutzer, der rasante Anstieg von Singlehaushalten, der Zuwachs niedriger und/oder instabiler Einkommensgruppen sowie der stärker werdende Zuzug in die Städte beziehungsweise in die Speckgürtel der Städte. Mit dieser städtischen Verdichtung geht auch üblicherweise eine Anonymisierung der Bewohner einher, welche im Zusammenspiel mit der reduzierten gesellschaftlichen Einbettung in den Familien zu einem stärkeren Bedarf nach anderen Formen von gemeinschaftlichen Erlebnissen oder Hilfestellungen im Wohnalltag führen.

Vor diesem empirischen Hintergrund wird die Masterthese zunächst mit einer begrifflichen Abklärung samt einem historischen Rückblick beginnen und danach den aktuellen Stand der relevanten vorhandenen demografischen und wirtschaftlichen Daten und Entwicklungsprognosen der österreichischen Bevölkerung beziehungsweise Haushalte ausführlich darstellen. Diesbezüglich wird im Speziellen die Situation samt deren Auswirkungen betreffend die Stadt - Land – Bewegungen der Bevölkerung erläutert.

Des Weiteren werden die rechtlich relevanten Rahmenbedingungen für „Wohnen in Gemeinschaften“ aufgezeigt, in dem die vorhandenen gesetzlichen Spezialnormen im Kontext mit den allgemeinen wohnrechtlichen Bestimmungen dargestellt werden. Schwerpunktmäßig werden die vorhandenen Normen im Zusammenhang mit der Vermietung von Wohngemeinschaften herausgearbeitet und diese Bestimmungen im Spannungsfeld mit den möglichen Bedürfnissen einer Evaluierung unterworfen.

Danach werden anhand von konkreten Projekten jene Wohnformen exemplarisch erörtert, die nach Erachten des Autors für die Immobilienwirtschaft Zukunftsthemen mit zunehmender Bedeutung darstellen. Diese sind das betreute Wohnen für ältere Menschen, die sogenannte Zweck-WG für vorwiegend junge mobile Personen und abschließend die Baugruppen, welche sich stetig wachsender Nachfrage erfreuen. Anhand dieser Zielgruppen wird exemplarisch dargelegt, wie in der Projektgestaltung und Umsetzung beziehungsweise im Betrieb der Immobilie auf die speziellen Bedürfnisse eingegangen werden kann.

Das Ergebnis der These soll aufzeigen, welche Herausforderungen auf die Gesellschaftspolitik, den Bauträger und den Immobilienverwalter im Zusammenhang mit der Inszenierung des Wohnens in Gemeinschaften zukommen können. Das beginnt bei der Erstellung von räumlich-funktionalen Konzepten und reicht bis zur Umsetzung und Belebung dieser Konzepte im Alltag mit spezifischen Dienstleistungsangeboten. Zusätzlich soll aufgezeigt werden, ob es einen gesetzlichen Nachrüstungsbedarf bei den erörterten Wohnformen gibt.

2. Begriffliche Abklärung

Gemeinschaftliches Wohnen, Wohngemeinschaft, Wohnen in Gemeinschaft – steckt dahinter mehr als eine sprachliche Spielerei? Was bedeutet die Kombination des Begriffes Gemeinschaft mit dem Begriff Wohnen, deren faktische Verbindung im westlichen Kulturkreis historisch innerhalb des Familienverbandes erfolgte?

Bedingt durch gesellschaftliche Wandlungen maßgeblich in den USA mit rebellischen emanzipatorischen Ansätzen der jungen Generation schwappte in den 70er Jahren der Begriff Wohngemeinschaft als ein Aspekt des ‚american way of live' auch nach Europa über und wurde hier vom Großteil der etablierten Gesellschaft eher mit Argwohn betrachtet. Inzwischen ist jedoch daraus ein terminus technicus geworden, mit dem sich auch weit in die Geschichte zurückreichende Wurzeln ableiten lassen.

Mit Blick auf die vorliegende Arbeit mit dem Arbeitstitel „Wohnen in Gemeinschaften" stellt sich die Frage, inwieweit eine Abgrenzung zum Begriff Wohngemeinschaft im Entstehen ist bzw. bereits gegeben ist, um daraus allfällige Folgen für die künftigen Wohnwelten abzuleiten.

2.1. Die Wohngemeinschaft

Unter diesem Stichwort findet sich in wikipedia[1] folgende Definition:

Definition 1

Das Wort Wohngemeinschaft (kurz: WG) bezeichnet das Zusammenleben mehrerer unabhängiger Personen in einer Wohnung.

Es folgt unmittelbar noch der praktische Hinweis: „Allgemeine Räume wie Badezimmer, Küche oder auch ein Wohnzimmer werden dabei gemeinsam genutzt." In weiteren Abschnitten dieses Wikipedia-Beitrages findet sich für die unabhängigen Personen zweimal die Bezeichnung Nicht-Verwandte.

Eine wortgleiche Beschreibung steht auch einleitend auf der Internetseite von ‚wg-gesucht.de', doch taucht dort eine zweite Definition im Kapitel Mietrecht auf[2]:

1 de.wikipedia.org/wiki/Wohngemeinschaft

Definition 2

Eine Wohngemeinschaft besteht, wenn zwei oder mehr Personen eine Wohnung bewohnen, ohne eine Familie zu bilden.

In Österreich ist die Familie rechtlich in § 40 ABGB definiert:

„Unter Familie werden die Stammeltern mit allen ihren Nachkommen verstanden. Die Verbindung zwischen diesen Personen wird Verwandtschaft, die Verbindung aber, welche zwischen einem Ehegatten und den Verwandten des andern Ehegatten entsteht, Schwägerschaft genannt."

Weiters findet man folgende interessante Aussage zu dem gegenständlichen Thema in der politischen Diskussion:

„Die Schwierigkeiten beginnen bereits bei der Definition des Begriffs „Familie" bzw. bei seiner häufigen Verquickung mit dem Begriff der „Ehe". Für die soziologische Familienforschung sind für das Vorhandensein von „Familie" ***zumindest zwei Generationen konstituierend****; zumeist wird darunter verstanden, dass Eltern (auch AlleinerzieherInnen) mit ihren Kindern im selben Haushalt leben. Konstituierend heißt, dass zwei Generation unabdingbare Voraussetzungen sind, aber dass „Familie" natürlich auch aus mehr Generationen bestehen kann."*[3]

Umkehrschluss bzgl. Definition 2: Wenn zwei Verwandte zusammenwohnen, bilden sie a priori eine Familie? Es stellt sich hier auch sofort die Frage bezüglich der Gegenposition zu Definition 2: Es muss also die Alternative geben, dass nicht verwandte Personen zusammenwohnen, die eine Familie bilden. Wie heißt diese Gemeinschaft? Welcher Rechtsakt verbindet zwei oder mehr Nicht-Verwandte zu einer Familie?

Bedeutet dies, dass sie zusammenwohnen, um eine Familie zu bilden, das heißt, eigenen Nachwuchs ins Auge zu fassen?

Auch aus soziologischer Sicht stellt sich hier eine differenzierende Frage bezüglich der Definition 2: Können die Personen der Wohngemeinschaft grundsätzlich keine Familie bilden (gemäß vorheriger Überlegungen = gründen), oder könnten sie, aber wollen nur nicht?

2 www.wg-gesucht.de/mietrecht.html

3 Dr. Werner T. Bauer; Die Familie in den Grundsatzprogrammen der österreichischen Parlamentsparteien. Mitteilungen der Österreichischen Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung; Wien 203, S. 4

2.2. Geschichtlicher Rückblick

„Modelle für Lebensgemeinschaften in Privathaushalten gab und gibt es in allen Kulturen viele. Den Gedanken, sich als Nicht-Verwandte eine Wohnung aus Kostengründen zu teilen, gab es bereits im 19. Jahrhundert; ein literarischer Beleg findet sich in den Romanen Arthur Conan Doyles, der den Beginn der Freundschaft zwischen Sherlock Holmes und Dr. Watson als reine Zweck-WG beschreibt. Ein Aufschwung für westliche Wohngemeinschaften ist vermutlich in den 1960er zu suchen. Die anfänglich neuen Lebensformen wurden gesellschaftlich anerkannt und sind seit den späten 1970er Jahren bis auf wenige Ausnahmen akzeptiert ....

Anfangs lebten vor allem Studenten und Auszubildende in Wohngemeinschaften, vorrangig um sich die Miete zu teilen ....

Des Weiteren wurden für behinderte Menschen, psychisch Erkrankte, sowie Senioren Wohngemeinschaften mit professioneller Betreuung eingerichtet. Diese sollen Menschen, die nicht in der Lage sind allein zu leben, eine Möglichkeit bieten, ein Leben mit größtmöglicher Selbstständigkeit außerhalb von Heimen oder Krankenhäusern zu führen ...“ [4]

Ursprünglich war die Gesellschaftsform in Europa seit dem Mittelalter von einem generationenübergreifenden großfamiliären Verband im bäuerlichen Umfeld geprägt, in dem die Wohnwelt und die Arbeitswelt noch weitgehend übereinstimmten. Wohnwelt verstanden als die Einrichtung, in der der Verband sich nach außen schützt bzw. abgrenzt und seinen gemeinsamen Lebensmittelpunkt findet, um – als conditio sine qua non – seinen Fortbestand zu sichern und den Nachwuchs zu erziehen, und weiters den Unterhalt sowie die erforderliche soziale Fürsorge in der Gruppe zu betreiben. Die Arbeitswelt hatte im Wesentlichen alle der zum Überleben erforderlichen Mittel (Nahrungsmittel, handwerkliche Bedürfnisse) bereitzustellen.

Durch die fortschreitende Spezialisierung der Arbeitswelt und das Entstehen städtischer Siedlungsformen unterlag dieser großfamiliäre Verband zunehmenden Zentrifugalkräften. Mit größeren Abstrichen (z.B. bezüglich Erziehung durch die Einführung der Schulpflicht; in Österreich unter Maria Theresia) hat sich diese Form des Zusammenlebens jedoch im Bauernstand bis heute erhalten, (z.B. Wohnrecht der Altbauernfamilie; man erinnere sich auch, dass der Beginn der durchgreifenden

4 de.wikipedia.org/wiki/Wohngemeinschaft

Mechanisierung und Motorisierung in der Landwirtschaft Österreichs keine 60 Jahre her ist).

Bezeichnend für diese Entwicklung in unseren Breiten ist, dass die frühesten Wohngemeinschaften im obigen Sinne das aufkeimende Studententum und die Altersbetreuung betrafen:

*„Der Ausdruck **Burse** bezeichnet eine Gemeinschaft, die aus einer gemeinsamen Kasse lebt, und leitet sich aus dem Lateinischen ab. Bursa stand dort ursprünglich für ‚Tasche, Beutel, Börse' und wandelte seine Bedeutung zur ‚gemeinschaftlichen Kasse'... Die Burse bestand aus einem beheizbaren Wohn-, Ess- sowie einem Unterrichtsraum, um die die Schlafräume der Scolaren lagen. Die Leitung wurde durch einen Magister, auch Magister Regens oder Prior genannt, durchgeführt. Gleichzeitig vermittelte er auch Elementarkenntnisse in Latein, Mathematik, u. a., sofern das nötig war. Für Aufenthalt und Verpflegung war meist ein wöchentlicher Betrag zu zahlen. Es herrschten strenge Regeln ... Das gemeinsame Leben in Bursen war im 14. und 15. Jahrhundert die Regel ..."* [5]

(– Gründung der Wiener Universität 1365)

bzw.

„... die Institution des Altenheims mit einer Separierung von als alt definierten Menschen bei zentralisierter Versorgung und Betreuung durch ein spezielles Personal, um nur diese Merkmale zu nennen, ist eine Erfindung des Abendlandes. Dabei wurde sie nicht zu einem exakt belegbaren Zeitpunkt speziell entwickelt und organisiert. Vielmehr hat sie sich – nach dem gegenwärtigen Informationsstand – allmählich und keineswegs zielgerichtet herausgebildet. Der Ursprung des ersten Vorläufers liegt demnach im Dunkeln des Mittelalters ..."[6].

Beispielhaft sei aber auch an eine spezielle Wohngemeinschaftseinrichtung erinnert, die nicht diese genannten altersmäßigen Randgruppen betrifft, und die heute wieder in Anbetracht einer zunehmenden Anzahl von Armut Betroffener im Gespräch ist. Im Jahr 1693 gründete Kaiser Leopold I. das "Großarmen- und Invalidenhaus", das 1696 bereits mehr als 1.000 Arme beherbergte. (Die neue Widmung und Umgestaltung in das "Allgemeines Krankenspital" erfolgte über Auftrag Kaiser Josephs II.. Die Eröffnung fand am 16. August 1784 statt.)[7]

5 http://de.wikipedia.org/wiki/Burse

6 Martin Heinzelmann; ‚Das Altenheim – immer noch eine „Totale Institution'? Eine Untersuchung des Binnenlebens zweier Altersheime"; Dissertation Göttingen 2004, S. 12

7 http://www.akhwien.at/default.aspx?pid=88

Ende des 18. Jahrhundert und im ganzen 19. Jahrhundert mit den revolutionären gesellschaftlichen Umwälzungen (Freiheitskämpfe, die industrielle Revolution, etc.), kommt es mit der Schaffung des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches und entsprechender neuer Verfassungen zu einer Stärkung der Rechte und Freiheiten des Individuums, wobei als tragendes Element und wesentlicher Wert der Gesellschaft auch die Familie verankert und geschützt wurde. Ende des Jahrhunderts begann die heranwachsende Masse der Arbeitnehmer – angeregt durch die sozialrevolutionären Ideen eines Engels, Marx, u. a., die die Umwälzung der Wohn- und Arbeitswelten im großen Stil ins Auge fassten, sich zu organisieren und um ihre elementaren Rechte zu kämpfen, wobei noch breite Bevölkerungsschichten unter der Armut litten. In diesem Zusammenhang sei an die Gründung des Wiener Versorgungsheimes Lainz 1904 unter Bürgermeister Lueger erinnert, ausgelegt für 5000 seiner *„greisen und siechen Bürger“* (Bericht in der Reichspost vom 15.6.1904; s. noch später) [8].

Die Aufbaujahre nach den beiden Weltkriegen waren jeweils durch umfangreiche soziale Wohnbauprogramme geprägt, um den verelendeten Familien und Flüchtlingen menschenwürdige Unterkünfte zu ermöglichen, wie man z.B. in Wien an Hand der Aufschriften an vielen Wohnanlagen ja heute noch nachvollziehen kann. In beiden Nachkriegssituationen stand als politisches Motiv für diese Maßnahmen sicher auch die Angst im Vordergrund, dass der politisch links orientierte Teil der Gesellschaft sonst in den Kommunismus abgleiten könnte.

Mit dem aufkommenden Wirtschaftswunder in den 50ern und dem wachsenden Wohlstand kam es nun schrittweise zu gesellschaftspolitischen Veränderungen, die an der bisherigen im Wesentlichen an der Familie orientierten Wohnwelt rüttelte. Das unmittelbar nach dem Krieg noch durchaus häufige Zusammenleben mit der Großelterngeneration, sicher auch verstärkt durch die Nachkriegsnot, hörte sich langsam auf. Die Scheidungen wurden zusehends leistbarer und auch von den legistischen Rahmenbedingungen her erleichtert, die Gestaltungsmöglichkeiten des Individuums in der wachsenden Freizeit und der zunehmenden Mobilität nahmen zu.

8 http://www.kamillianer.at/oesterr/1904_gzw.htm

Ein Teil der heranwachsenden Jugend revoltierte und wollte so schnell wie möglich aus dem Elternhaus entfliehen und ihre Individualität abseits aller gesellschaftlicher Vorschriften verwirklichen, gipfelnd in der Hippie-Bewegung oder in der sogenannten 68er Revolution. Auch der eingangs zitierte Aufschwung der Wohngemeinschaften fällt in diese Zeit und ist davon auch gesellschaftspolitisch bis heute nicht ganz abzukoppeln.

Auch finanzpolitisch gab es Einschnitte für die Normalfamilie, wobei die Abschaffung der gemeinsamen begünstigten Veranlagung und die Reduzierung der familienrelevanten Abschreibmöglichkeiten (Wohnraumbeschaffung, Lebensversicherung) durch kinderbezogene Direktsubventionen nur teilweise aufgewogen wurden.

Diese gesellschaftlichen Veränderungen hatten natürlich Auswirkungen mit bevölkerungspolitischen Konsequenzen. Steigende Scheidungsquoten, Zunahme der Alleinerzieher, Präferenz für Ein-Kind-Familie oder überhaupt Geburtenverweigerung der immer mehr in die Berufswelt strebenden Frauen, womit sich die natürliche Bevölkerungspyramide allmählich auf den Kopf stellt.

Durch die noch florierenden weltwirtschaftlichen Bedingungen im Rahmen einer fortschreitenden Globalisierung – auch der Dienstleistungen – wuchs auch der Wunsch nach billigen ausländischen Arbeitskräften, den die Politik mit dem Zuzug von Migranten zu erfüllen versuchte und teilweise noch versucht.

2.3. Grundsätzliche Beschreibung von Wohngemeinschaften und andere Formen von „Wohnen in Gemeinschaften“

Es wird im Allgemeinen in Zweck- und Nicht-Zweck-WGs unterschieden und es gibt heute eine Vielzahl von speziellen Typen.

Wie aus dem geschichtlichen Abriss angedeutet wurde, waren die anfänglichen Wohngemeinschaften an einen bestimmten Zweck gebunden, um daneben ein kostensparendes und teilorganisiertes Bewältigen der täglichen Bedürfnisse zu gewährleisten. Das sind die auch heute noch wesentlichen zwei Gruppen: WGs zum Studieren am fernen Studienort und WGs zur Betreuung und Pflege im Alter.

Nicht neu, aber in Folge der zunehmenden bzw. geforderten Mobilität bezüglich der Arbeitsplätze gewinnen Wohngemeinschaften für Berufstätige an Bedeutung.

Das Gemeinschaftsleben spielt in diesen zweckgebundenen WGs eher eine untergeordnete Rolle.

Bei den sogenannten Nicht-Zweck-WGs gibt kein von außen vorgegebener Zweck den Anlass zum Einzug in die WG, sondern die innere Motivation, Gemeinschaftsleben mit den Mitbewohnern zu gestalten. Die Behauptung zwecklos ist daher eigentlich irreführend, denn der Zweck ist hier das Zusammenleben selbst: „Persönliche Beziehungen, gemeinsame Unternehmungen und die Gemeinschaft unter den Mitbewohnern steht hier stärker im Vordergrund.“

In der Literatur werden – über die oben stehenden Definition hinaus – auch Wohngemeinschaften mit familiären Hintergrund miteinbezogen, wobei hier sicher auch Überlegungen wie zu den Nicht-Zweck-WGs zutreffen.

Nachfolgend auszugsweise eine Übersicht, die, sofern nicht anders angegeben, auf Beschreibungen in ‚wg-gesucht’[9] zurückgreift, worin im Hinblick auf spezielle Angebote auch entsprechend geworben wird.

9 wg-gesucht.de

2.3.1. Zweck-WGs und zweckorientierte Heime

Studenten-WG

Die Studenten-WG ist in A, D und CH die beliebteste Wohnform bei Studenten. In D nützt jeder Vierte diese Möglichkeit, preiswert zu wohnen und soziale Kontakte zu knüpfen. Neben diesen selbst organisierten WGs sind die fremdorganisierten Studentenwohnheime (11% in D) als Wohngmeinschaften nicht zu vergessen.

Studentenwohnheime

Als Träger der fremdorganisierten Studentenwohnheime treten bei uns öffentliche Instanzen wie Stadt oder Land auf, sowie Interessensvertretungen, politische Parteien, gemeinnützige Bauvereinigungen oder auch private vereinsmäßig organisierte Gruppierungen wie z.B. Studentenverbindungen auf. Für sie gibt es mit dem Studentenheimgesetz (StudHG) auch ein eigenes Spezialgesetz, in dem klar geregelt wird, dass die Betreiber die vorhandenen Plätze auch wirklich nur für die Dauer des Studiums zur Verfügung stellen dürfen.

Senioren-WG

Hier handelt es sich um fremdorganisierte und betreute Wohngemeinschaften, in denen ab 3 bis maximal 10 Personen leben können. Der Schwerpunkt liegt hier in der sozialen Betreuung, in dem Streit geschlichtet und Aufgaben beziehungsweise Rollen innerhalb der WG verteilt werden.

Alters- und/oder Pflegewohnheime

Diese Sozialimmobilien gelten als Betreiberimmobilien. Dabei handelt es sich um fremdorganisierte Einrichtungen, wobei mittlerweile neben den öffentlichen Institutionen auch zunehmend Private als Investoren in Erscheinung treten. Aufgrund des wachsenden Angebotes von betreutem Wohnen in Österreich hat sich die durchschnittliche Aufenthaltsdauer in diesen Heimen erheblich reduziert, weil mehrheitlich die Bewohner erst aber einer höheren Pflegebedürftigkeit als früher einziehen.

Berufstätigen- bzw. Business-WG

... ist einer der neuesten WG-Arten. Gedacht ist die Business-WG für Berufstätige zwischen 20 und 40, die nicht lange in einer Stadt bleiben.

Boarding house – Wohnheim für vorübergehendes Wohnen:

*A **boarding house**, is a house (often a family home) in which lodgers rent one or more rooms for one or more nights, and sometimes for extended periods of weeks, months and years. The common parts of the house are maintained, and some services, such as laundry and cleaning, may be supplied. They normally provide "bed and board", that is, at least some meals as well as accommodation. A "lodging house", also known in the United States as a "rooming house", may or may not offer meals. Lodgers legally only obtain a license to use their rooms, and not exclusive possession, so the landlord retains the right of access.*[10]

Solche Boarding-Häuser für kurzfristiges Wohnen gibt es auch in Österreich, vor allem in Wien immer mehr und stellen diese eine günstigere aber auch willkommene Alternative zu einem Hotelaufenthalt dar, wenn jemand beruflich oder für eine Aus- oder Weiterbildung nicht nur tageweise in eine Stadt anreisen muss, sondern eine längere Verweildauer hat. Diese Immobilien werden meist als Wohnheime errichtet, entsprechen allerdings baulich keinen klassischen WGs, sondern sind zumeist als voll eingerichtete Mini-Wohnungen ausgeführt und bieten im Haus Zusatzangebote wie vor allem Reinigung, Essen, aber auch Freizeitaktivitäten wie Fitness- oder Wellnessmöglichkeiten an.

2.3.2. Nicht-Zweck-WGs

Frauen-, Männer, gemischte WG

Diese WGs definieren sich rein über eine geschlechtsspezifische Zuordnung der MitbewohnerInnen und stellen den Aspekt in den Vordergrund, das Gemeinschaftsleben mit den anderen Mitbewohnern gemeinsam zu gestalten.

10 wiki.boardinghouse ....

Mehrgenerationen-WG

In einigen Fällen entstehen auch WG-ähnliche Wohnformen verschiedener nicht verwandter Personen oder von Paaren aus unterschiedlichen Generationen, d.h. unterschiedlicher Altersstufen zusammen. Nachbarschaftliches Miteinander statt sozialer Isolation ist das Motto.

Inzwischen gibt es auch derartige Projekte, wo zweckgebundenen fremdorganisierten Wohngemeinschaften von Jung und Alt kombiniert werden, in dem sich Studenten verpflichten, als Gegenleistung für einen reduzierten Wohnbeitrag in einem bestimmten Umfang am Pflegebetrieb für die Senioren mitzuwirken.

Plus-WG

In einer Plus-WG leben Menschen ab 50 selbstständig und ohne externe Hilfe zusammen. Die Plus-WG grenzt sich damit eindeutig von betreuten Senioren-WGs ab.

Bei uns wird z.B. im Umfeld der Parlamentspartei der Grünen mit 50+ für entsprechende Projekte geworben. Der Hintergrund für solche Wohnformen ergibt sich aus einem Wertewandel der sogenannten „älteren Generation“. Wohingegen bis in die Spätphase des letzten Jahrtausends das Altern durch Verluste in den Bereichen der Gesundheit und des sozialen Ansehens stigmatisiert und einer gewissen Selbstaufgabe verbunden war, sehen die „neuen, jungen“ Alten diesen dritten Lebensabschnitt als Herausforderung beziehungsweise Gestaltungsaufgabe und streben daher gemeinsame Freizeitvergnügungen an.

2.3.3. Familienbezogene WGs

Als Randfälle werden auch immer häufiger familiennahe Wohngemeinschaften entgegen obiger Definitionen unter dem Begriff WG subsumiert, wobei manchmal parallel auch von Lebensgemeinschaften gesprochen wird.

WG mit Kindern; WG für Alleinerziehende

„WGs mit Kindern sind vor allem bei Alleinerziehenden beliebt. Wer als Kind in einer WG aufwächst, kann theoretisch das gesamte Leben in einer WG verbringen. WGs für Alleinerziehende werden immer beliebter. (...) Die Bewohner können sich bei der Kinderbetreuung abwechseln und sich gegenseitig finanziell entlasten.“

Stieffamilien-WG (Patschwork-WG)[11]

***„Stieffamilie** ist eine Familie, bei der mindestens ein Elternteil ein Kind aus einer früheren Beziehung in die neue Familie miteingebracht hat. Im Rahmen der soziokulturellen Veränderungen der Lebensformen wurden gegen Ende des 20. Jahrhunderts auch nichteheliche Lebensgemeinschaften und Familien mit Pflegekindern in der soziologischen Literatur unter diesen Begriff gefasst, eine alternative Bezeichnung dieser modernen Definition ist **Patchwork-Familie**.*
Die Stieffamilie ist der dritthäufigste Familientyp in Deutschland nach Kernfamilie und Ein-Eltern-Familie bzw. Alleinerziehenden, mit einem Anteil von 13,6 % der Familien mit Kindern unter 18 Jahren.“

Unter soziologischem Aspekt werden im Wikipedia-Artikel zusätzlich noch großfamiliäre WG-ähnliche Wohnformen erwähnt: „...Bildung von **Mehrgenerationen-Haushalten** mit Eltern oder Geschwistern **in Form der Großfamilie**.“

2.3.4. Kommunen

Primär ein historischer Begriff, der aber punktuell noch weiter bis heute umgesetzt wird.

***Kommunen** sind **Lebensgemeinschaften**, in denen auch nicht miteinander verwandte Menschen verbindlich zusammenleben. Sie sind in und in der Nachfolge der **68er-Bewegung** (speziell der so genannten **Kommune I**) gegründet worden und bei vielen aktuell noch bestehenden Kommune-Projekten eher aus dem Umfeld der **neuen sozialen Bewegungen** heraus entstanden.*

*Kommunen sind eine spezielle Form von Gemeinschaften, die von linkspolitischen Weltsichten und Überzeugungen ausgehend, meist Gemeinsame Ökonomie praktizieren, nach dem **Konsensprinzip** entscheiden und an einem Platz leben, der in vielen Fällen Gemeinschaftseigentum ist. Ökologische Kriterien der Lebensführung spielen eine große Rolle und es wird auf einen verständnisvollen, wertschätzenden Umgang untereinander Wert gelegt.*

11 http://de.wikipedia.org/wiki/Familie

*Der Unterschied zu reinen **Wohngemeinschaften** besteht vor allem im Aspekt des gemeinsamen Wirtschaftens, wodurch sich häufig auch längere zeitliche Perspektiven der Beteiligten ergeben.*[12]

2.3.5. Betreutes Wohnen

Diese Wohnform des betreuten beziehungsweise betreubaren Wohnens gewinnt in Österreich seit Ende der 1990er Jahre zunehmend an Bedeutung. Die elementaren Parameter für das betreute Wohnen sind neben der alters- beziehungsweise behindertengerechten Wohnungsausstattung und der sozialen Betreuung durch Fachpersonal vor allem auch die Absicherung für Notfälle und die Geselligkeit in einer Hausgemeinschaft mit der Möglichkeit zu gemeinsamen Aktivitäten. Diese Verbindung von einer besonderen Ausführung der Ausstattung mit einer gleichzeitigen Versorgung mit sozialen Diensten hat auch Einzug in die Wohnbauförderungsgesetze der Bundesländer geführt.

Der Vorteil des betreuten Wohnens liegt einerseits darin, dass die Bewohner so lange wie möglich in einem vertrauten Wohnumfeld bleiben können, und andererseits die weitaus höheren Kosten einer Aufnahme in einem Pflegeheim erst später entstehen.

2.3.6. Baugruppen

Hier handelt es sich um keine Wohngemeinschaften, sondern um Bauherrengemeinschaften, die sich für die Realisierung eines gemeinsamen Mehrfamilienwohnbauprojektes zusammenfinden und organisieren, in dem von dem ersten Planungsschritt an die privaten Bedürfnisse und gemeinschaftlichen Interessen der zukünftigen Bewohner in die Entwicklung einfließen, wobei die Entscheidungshoheit bei der Planung, beim Bauen und bei den abzuschließenden Verträgen immer bei der Gemeinschaft liegt. Deswegen nennt man dieses Vorgehen auch partizipatives beziehungsweise demokratisches Planen und Bauen. Solche Baugruppen sind entweder als Vereine organisiert, der dann den Mitgliedern die

12 http://de.wikipedia.org/wiki/Kommune_Lebensgemeinschaft

Wohnungen vermietet, oder aber als Gesellschaften des bürgerlichen Rechts verfasst mit dem Ziel Wohnungseigentum zu begründen. Sämtliche Bau- und Planungsverträge werden direkt mit der gesamten Baugruppe abgeschlossen, sodass die Gemeinschaft auch alle Bauherrenrisiken, wie insbesondere Termine, Kosten und Qualitäten zu tragen hat. Diese Projekte sind zumeist von einem Bedürfnis nach einem stärkeren gemeinschaftlichen und/oder ökologischen Zusammenleben geprägt, als dies in einem herkömmlichen Wohnbau zu finden ist, woraus sich eine aktive, engagierte Hausgemeinschaft bilden soll.

3. Hat „Wohnen in Gemeinschaft“ Zukunft? Eine Analyse in Hinblick auf die gesellschaftliche Entwicklung in Österreich

Für die vorausschauende Planung bezüglich der Neuerrichtung oder Neugestaltung von Immobilien stellen die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung wertvolle Informationen zur Verfügung, um daraus einen allfälligen Bedarf abzuleiten bzw. diesen auch hinsichtlich der wirtschaftlichen Randbedingungen einzuschätzen. Da eine aktuelle Prognose, die ja auch die gesellschaftlichen Veränderungen widerspiegelt – Stichwort demografische Rahmenbedingungen –, zur Verfügung steht, wird im Folgenden eine Analyse in Bezug auf das gegenständliche Thema versucht. Beginnend mit August 2010 veröffentlichte die beim Bundeskanzleramt angesiedelte Österreichische Raumordnungskonferenz ÖROK ihre Endberichte zu der von ihr erarbeiteten Prognose bis 2050:

Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050 („ÖROK-Prognosen“)

Teil 1: Endbericht zur Bevölkerungsprognose[13] (Wien, 6. August 2010)
Teil 2: Endbericht zur Erwerbsprognose[14] (Wien, 9. Dezember 2010)
Teil 3: Endbericht zu den Modellrechnungen zur regionalen Haushaltsentwicklung[15] (Wien, 30. März 2011)

(Im Weiteren abgekürzt zitiert mit ÖROK1, ÖROK2 und ÖROK3).

Seitens ÖROK werden diese jüngsten Auswertungen bis 2030 als Prognose im eigentlichen Sinn verstanden, der Vorausschau bis 2050 lediglich der Charakter einer Modellrechnung zugestanden. Daher liegt der Schwerpunkt der nachfolgenden Analyse auf dem Zeitraum bis 2030. Im Anhang A4 finden sich einige Erläuterungen zu den Vorgaben und Grundannahmen dieser Prognose, wobei in Zukunft mit der neueingeführten Registerzählung hohe Erwartungen verknüpft sind:

> ***... bestmögliche Widerspiegelung der tatsächlichen Verhältnisse der Wohnsitz-, Lebens- oder Arbeitssituation der Bevölkerung und der Situation am Gebäude- und Wohnungssektor und im Bereich der Arbeitsstätten*** *...* [16]

13 Hanika Alexander (2010); Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050 („ÖROK-Prognosen“) Teil 1: Endbericht zur Bevölkerungsprognose; ÖROK, Wien

14 Kytir Josef et al. (2010); Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050 („ÖROK-Prognosen“) Teil 2: Endbericht zur Erwerbsprognose; ÖROK, Wien

15 Hanika Alexander (2011); Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050 („ÖROK-Prognosen“) Teil 3: Endbericht zu den Modellrechnungen zur regionalen Haushaltsentwicklung

16 Workshop „Volkszählung 2011 – Die Registerzählung als eine Methode für zuverlässige Daten“, 12. Mai 2011

Die regionale Differenzierung richtet sich nach 124 Prognoseregionen, das sind im Wesentlichen die 98 politischen Bezirke Österreichs und die 23 Wiener Gemeindebezirke. Daneben strebt man auch eine parallele Abbildung auf die sogenannten NUTS 3-Regionen an[17], sodass im Sinne der angestrebten einheitlichen Prognosequalität einige bevölkerungsschwache Regionen zusammengefasst, bzw. sehr bevölkerungsreiche geteilt wurden. Eine grafische Darstellung der Regionen in der Landkarte Österreichs findet sich im Anhang A1, die namentliche Auflistung der Regionen in der Tabelle des Anhanges A2.

3.1. Ergebnisse der Bevölkerungsprognose (ÖROK 1)

Eine Auflistung der Bevölkerungszahlen nach Regionen für 2009, 2030 und 2050 findet sich im Anhang A2, jene der relativen Änderung der Altersstruktur 2009/2030 im Anhang A3. Aus diesen Grunddaten sind alle wesentlichen Schlussfolgerungen ableitbar.

3.1.1. Gesamtbevölkerung

Jahr [1]	Absolut							in Prozent der Gesamtbevölkerung					
	Insgesamt	bis 19 Jahre	20-64 Jahre	davon 20-44 Jahre	davon 45-64 Jahre	65 u.m. Jahre	davon 85 u.m. Jahre	bis 19 Jahre	20-64 Jahre	20-44 Jahre	45-64 Jahre	65 u.m. Jahre	85 u.m. Jahre
1951	6.933.905	2.028.320	4.172.178	2.377.105	1.795.073	733.407	23.441	29,3	60,2	34,3	25,9	10,6	0,3
1961	7.073.807	2.101.811	4.098.791	2.226.248	1.872.543	873.205	37.927	29,7	57,9	31,5	26,5	12,3	0,5
1971	7.491.526	2.334.406	4.095.523	2.410.297	1.685.226	1.061.597	53.317	31,2	54,7	32,2	22,5	14,2	0,7
1981	7.555.338	2.168.746	4.240.598	2.642.839	1.597.759	1.145.994	69.910	28,7	56,1	35,0	21,1	15,2	0,9
1991	7.795.786	1.859.255	4.769.613	3.030.368	1.739.245	1.166.918	107.212	23,8	61,2	38,9	22,3	15,0	1,4
2001	8.032.926	1.837.439	4.953.808	3.010.744	1.943.064	1.241.679	140.380	22,9	61,7	37,5	24,2	15,5	1,7
2008	8.336.549	1.770.673	5.127.992	2.960.451	2.167.541	1.437.884	168.097	21,2	61,5	35,5	26,0	17,2	2,0
2010	8.396.760	1.744.077	5.177.618	2.911.878	2.265.740	1.475.065	185.687	20,8	61,7	34,7	27,0	17,6	2,2
2015	8.574.121	1.686.985	5.295.994	2.837.327	2.458.667	1.591.142	211.752	19,7	61,8	33,1	28,7	18,6	2,5
2020	8.748.917	1.682.845	5.353.623	2.813.168	2.540.455	1.712.449	221.523	19,2	61,2	32,2	29,0	19,6	2,5
2025	8.903.569	1.702.704	5.295.172	2.799.659	2.495.513	1.905.693	265.950	19,1	59,5	31,4	28,0	21,4	3,0
2030	9.048.365	1.723.455	5.167.919	2.752.776	2.415.143	2.156.991	321.223	19,0	57,1	30,4	26,7	23,8	3,6
2035	9.174.298	1.732.243	5.062.481	2.720.541	2.341.940	2.379.574	361.459	18,9	55,2	29,7	25,5	25,9	3,9
2040	9.287.466	1.727.050	5.054.560	2.697.861	2.356.699	2.505.856	402.818	18,6	54,4	29,0	25,4	27,0	4,3
2045	9.386.774	1.719.985	5.089.417	2.710.980	2.378.437	2.577.372	486.337	18,3	54,2	28,9	25,3	27,5	5,2
2050	9.467.172	1.720.522	5.092.697	2.738.523	2.354.174	2.653.953	593.960	18,2	53,8	28,9	24,9	28,0	6,3

1) 1951 bis 2001 Volkszählungsergebnisse, sonst Hauptvariante der STATISTIK AUSTRIA-Prognose 2009 (Jahresdurchschnitte)

Tabelle 3-1 [18] Entwicklung der Gesamtbevölkerung Österreichs 1951 bis 2010 und deren Prognose bis 2050

17 NUTS ist die Abkürzung für „Nomenclature des unités territoriales statistiques". Es handelt sich dabei um eine hierarchisch gegliederte Systematik der Gebietseinheiten für die Statistik, die von Eurostat in Zusammenarbeit mit den Mitgliedstaaten etabliert wurde. ÖROK1, S. 6

18 ÖROK1; Tabelle 2, S.14

Drei Merkmale sind in Tab. 3-1 sofort auffallend: Die Gesamtbevölkerung zeigt seit 60 Jahren ein stetiges Wachstum und wird kontinuierlich weiter wachsen. Das gleiche Bild gilt auch für den Anteil der „Alten“ ab 65 Jahren, doch die jüngeren Jahrgänge zeigen eher schrumpfende Tendenz. Da die Prognose für die Altergruppe 65+ weitgehend auf vorhandenen Bevölkerungsteilen beruht, scheinen für die Gruppe 65+ auch die Zahlen für den Prognosezeitpunkt 2050 relativ gut abgesichert zu sein.

Gemäß Tabelle 3-1 ergibt sich also für den Prognosezeitraum 2010/2030 bei der Generation 65+ ein Zuwachs um etwa 682.000 Personen, um 30.000 mehr als der Zuwachs der Gesamtbevölkerung! Die Generation 85+ ist daran mit etwa 136.000 Personen beteiligt. Gemäß Grafik 9 in ÖROK1[19] wird dann die Lebenserwartung von Frau/Herrn Österreich 2030 um vier Jahre angestiegen sein und im Mittel gerade ziemlich genau bei 85 Jahren liegen (Frauen 87, Männer 83 Jahre). Und in den Jahren 2030-2050 wird sich der Anteil der Generation 65+ insgesamt noch um weitere 496.000 erhöhen, wozu die Jahrgänge jenseits der 85 Jahre 273.000 beisteuern werden.

Man kann also bereits an dieser Stelle festhalten, dass in nächster Zeit die größte Herausforderung bezüglich der Option „Wohnen in Gemeinschaften“ sicher im Umfeld der Altenfürsorge liegen wird, wobei diesbezüglich jede Region Österreichs davon betroffen ist.

Die Altersgruppen 0-44 Jahre weisen im Ausgleich zur Zunahme der 65+Generation entsprechende prozentuelle Verluste auf, grundsätzlich ein ernstes demografisches Problem, indem die Bevölkerungspyramide an der Basis weiter ausgedünnt wird: Bei den 0-19-jährigen ein Minus von 1,2 % – als **einzigem Bundesland** gelingt Wien mit 15 % ein Zuwachs in dieser jüngsten Altersgruppe, gemäß den Aussagen im ÖROK-Bericht ein Resultat der Immigration –, bei den 20-44-jährigen von 5,5 %.

Gemeinsam betrachtet, wird die Zahl der 0-44-jährigen von 2010 bis 2030 österreichweit um 180.000 Personen schrumpfen. Über Fertilitätsalter und -rate und die anteiligen Prozentsätze der Altersgruppen 0-19 bzw. 20-44 kann man abschätzen,

[19] ÖROK 1, Grafik 9, S. 46

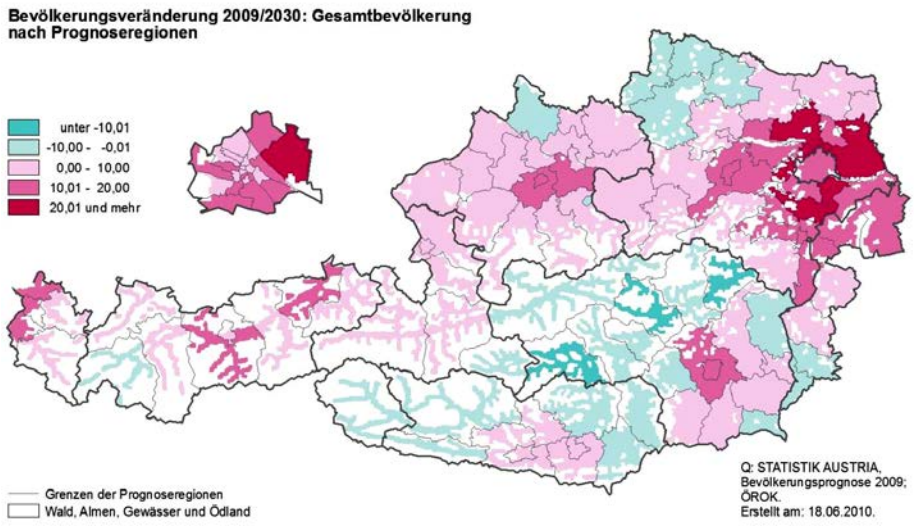
dass dieser Zahl etwa 1/5, d.h. 35.000 Jungfamilien zuzuordnen wäre. Diese werden also 2030 keinen Wohnraum beanspruchen.

Das Erwerbspotential (20-64 J) bleibt nahezu unverändert (-10.000), der Schwerpunkt der Erwerbstätigen verschiebt sich jedenfalls zunehmend zu der Generation mit 45-64 Jahren, was noch bei der Erwerbs- und Haushaltsprognose relevant für unsere Fragestellung sein wird. (3.2. und 3.3.).

3.1.2. Regionale Bevölkerungsentwicklung

Für alle Bundesländer außer Kärnten werden Bevölkerungszuwächse erwartet, wobei nur Wien und NÖ über dem österreichweiten Durchschnitt von 8,1 % (2009-2030) liegen. Die noch viel stärker differenzierte regionale Entwicklung bis 2030 zeigt die Abbildung 3-1. Sie wird, wie auch statistisch nicht anders zu erwarten ist, ähnlich weiter verlaufen, wie sie durch die Jahre 2001-2011 schon geprägt wurde. Der Trend zur Landflucht und der Zuwanderung in die großstädtischen Ballungszentren setzt sich also weiter fort, die inneralpinen und abseits der großen Verkehrswege liegenden Regionen werden weiterhin Bevölkerung verlieren.

Abb. 3-1[20]



Für unsere Betrachtungen, wo es ja im Kern um Aussagen geht, ob in der Zukunft auch ein zunehmender Bedarf an gemeinschaftlich genütztem Wohnraum bestehen wird, sind natürlich jene Regionen am wichtigsten, wo auch ein Bevölkerungswachstum stattfinden wird, also die großstädtischen Ballungsräume.

[20] ÖROK1, Karte 17b, S. 77

Dementsprechende Ergebnisse zeigt die Tabelle 3-2 für die davon betroffenen NUTS 3-Regionen. Als Kontrast sind auch einige der Regionen mit den größten Bevölkerungsverlusten einbezogen.

Tabelle 3-2 Änderung der Bevölkerungszahlen 2009-2030 in ausgewählten NUTS 3-Regionen

Nr.	**Beispiele mit Zugewinnen**	Ew. 2009	%	Δ
2	Nordburgenland	147.805	13,9	20.545
6	St.Pölten	147.960	10,7	15.832
9	Wiener Umland – Nord	302.055	21,5	64.942
10	Wiener Umland Süd	315.697	20,7	65.349
11	Wien	1,687.271	12,7	214.283
12	Klagenfurt-Villach	275.898	5,3	14.622
15	Graz	395.220	15,1	59.678
22	Linz-Wels	547.493	11,4	62.414
28	Salzburg und Umgebung	345.366	7,8	26.938
30	Innsbruck	282.062	11,2	31.591
35	Rheintal-Bodensee	279.007	11,7	32.644
	Beispiele mit Rückgängen			
7	Waldviertel	221.037	- 0,9	- 1.990
14	Unterkärnten	155.161	- 5,0	- 7.758
20	westliche Obersteiermark	104.932	- 8,3	- 8.709
26	Lungau	20.946	- 4,1	- 859

Nachdem sich im Wiener Raum die stärkste Bevölkerungszunahme abzeichnet, wurden in Tabelle 3-3 die diesbezüglich auffälligsten Bezirksregionen herausgegriffen. Zusätzlich wird beispielartig ein Spektrum der Wiener Bezirke in ihrer Variationsbreite dargestellt.

Tabelle 3-3 Änderung der Bevölkerungszahlen 2009-2030 in ausgewählten Bezirksregionen

	Bezirke rund um Wien	Ew. 2009	%	Δ
3081	Gänserndorf-etc.	75.527	23,3	17.598
3120	Korneuburg	74.077	21,8	16.149
3240	Wien Umgebung	112.085	25,0	28.021
3242	Schwechat	48.670	27,9	13.579
	sowie die Wiener Bezirke			
9030	Landstraße	83.737	6,0	5.024
9080	Josefstadt	23.912	2,3	550
9100	Favoriten	173.623	13,2	22.918
9130	Hietzing	51.147	8,9	4.552
9160	Ottakring	94.735	11,3	10.705
9210	Floridsdorf	139.729	17,2	24.033
9220	Donaustadt	153.408	24,1	36.971

Für die angeführten Bezirke rund um Wien werden im Zeitraum 2009-2030 die größten Zuwachsraten überhaupt erwartet. Spitzenreiter in Österreich ist der Bezirk Schwechat, gefolgt von Wien Umgebung und dem 22. Wiener Bezirk Donaustadt. Wie gesagt, österreichweit liegt der Zuwachs bis 2030 bei 8,1 %, in Wien liegen die Bezirke 3, 8 (niedrigster Zuwachs), 9 und 15 unter dem Durchschnitt, die Bezirke 1, 5, 7, 13, 17, 18, 19 und 20 etwa im Durchschnitt, die restlichen Bezirke über 10 %.

In Bezug auf die allgemeine Wohnraumbeschaffung kommt daher auf die lokale Politik der vom Zuwachs stark betroffenen Bezirke einiges zu. Welcher Art diese Herausforderungen sein könnten, soll in den nachfolgenden Auswertungen noch hinterfragt werden.

3.1.3. Altersgruppe 65 und mehr Jahre

Wegen der Bedeutung des Problems wird nachfolgend die regionale Entwicklung der Altersgruppe 65+ noch etwas näher betrachtet.

Der Trend ist für alle Bundesländer gleich, wobei für das Bundesland Wien auf Grund der vorherigen Ausführungen zu den jüngeren Altersgruppen zwangsweise der prozentuelle Zuwachs bei den Älteren mit 35 % am geringsten ausfällt. Am stärksten werden 2030 die Bundesländer Salzburg, Tirol und Vorarlberg mit einem Zuwachs von 59-62 % betroffen sein.

Unter den NUTS-3-Regionen liegt diesmal die Region Rheintal-Bodensee (35) mit etwa 67 % voran, gefolgt von Wien Umland-Nord (9) und Salzburg (28). Mit Wien im untersten Bereich von 30-40% finden sich die Regionen 7, 14 und 20.

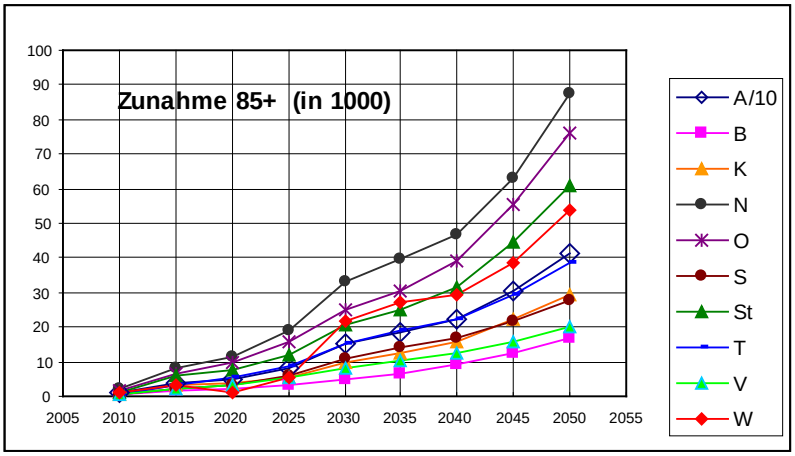
Die Bezirksprognose zeigt die stärksten Streuungen in Wien selbst, wo bezüglich aller 124 Bezirksregionen der 1. und 9. Wr. Gemeindebezirk den geringsten Zuwachs mit nur etwa 18 % und der 22. Bezirk als schon bekannter Ausnahmebezirk den Höchstwert mit 76 % halten. Generell sind aber für Wien, wie schon vorher erwähnt, die prozentuellen Zunahmen vergleichsweise gering. Fast die Hälfte der Bezirke Wiens liegen mit Werten von 18-27 % am untersten Ende der österreichweiten Bezirksskala (2-5, 8, 13, 18–20), etwa im Österreichdurchschnitt liegen die Bezirke 6, 11, 21, 23. Die Bezirke Wien-Umgebung liegen jedoch auch hier im Spitzenfeld mit Werten um 60 %.

85 und mehr Jahre

Da bei der Prognoseerstellung bald klar wurde, dass in dieser Altersgruppe große Probleme verborgen sind, wurde in ÖROK1 die Altersgruppe 85+ in den Ergebnissen zusätzlich ausgewiesen. Kennzeichnend ist, dass die prozentuellen Zuwächse bis 2050 im Allgemeinen progressiv steigen und deutlich größer sind als für 65+ insgesamt. Im Vergleich (bis 2030) der Bundesländer ist Wien deutliches Schlusslicht mit +70 % und Vorarlberg liegt weit ab an der Spitze mit +180 %.

Das zeitliche Anwachsen der absoluten Zahlenwerte für diese Altersgruppe 85+ zeigt die nachfolgende Abbildung 3-2. Die größte Fürsorgelawine kommt demnach auf Niederösterreich zu, gefolgt von Oberösterreich, der Steiermark und Wien. Auffällig ist, dass für Wien der rasante Zuwachs stark verzögert erst ab 2025 akut wird.

Abbildung 3-2



Interessant ist in diesem Zusammenhang eine Forschungsstudie[21] im Auftrag der NÖ Landesregierung bezüglich der „Entwicklung der Beratung für seniorengerechte Wohnungsgestaltung“. Darin heißt es einleitend u.a.:

> *BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH: Nach aktuellen Prognosen werden 2010 die meisten Menschen über 60 Jahre in Niederösterreich leben (Bundesländervergleich), gefolgt von Wien und Oberösterreich. In Anbetracht der steigenden Anzahl älterer Menschen darf prinzipiell die Frage ihrer aktuellen und künftigen Wohnversorgung nicht vernachlässigt werden. Schließlich werden die Wohnung und deren Umgebung für ältere Menschen zum zentralen Lebensumfeld.*
> *Hinsichtlich der Entwicklung eines Modellprojekts für die Einrichtung einer Beratungsstelle wird auf Basis von Bevölkerungsprognosen auf NUTS 3-Ebene und zum Zwecke einer möglichst flächendeckenden Erfassung und verkehrstechnisch günstigen Erreichbarkeit von Ziel- bzw. Kundengruppen*

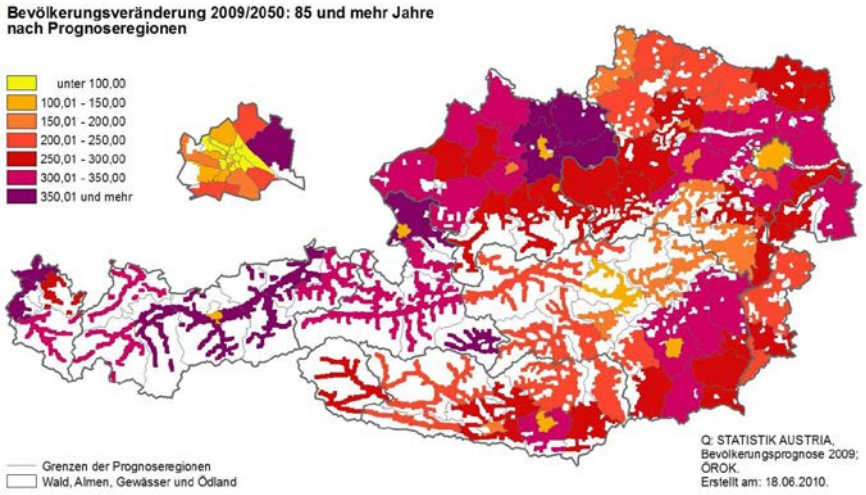
[21] Rischanek Ursula et al. (2006): Entwicklung der Beratung für seniorengerechte Wohnungsgestaltung. FWG – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen; Wien

empfohlen, Beratungsstellen in Amstetten, Baden, Hollabrunn und Zwettl einzusetzen.
***BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNBAUSEKTOR**: Die Wohnversorgung älterer Menschen wird zusehends zu einem Thema, mit dem sich Bund, Länder, Gemeinden, aber auch die Wohnungswirtschaft auseinandersetzen müssen.*
Der Anhang der Studie umfasst unter anderem einen seitens des Projektteams überarbeiteten Kriterienkatalog für seniorengerechtes Planen und Bauen.

Also man hat doch schon begonnen nachzudenken.

Nachdem die Wucht des Problems 85+ ganz Österreich betrifft, wird auf eine nähere regionale Analyse verzichtet. Bemerkenswert sind trotzdem noch einige Bezirksergebnisse, speziell für Wien. Als einzigen Regionen in Österreich überhaupt wird es in den Wr. Bezirken 1-9, 12 und 15-18 bis 2025 eine Abnahme gegenüber dem Prognoseausgangsjahr 2009 geben. Danach wird es aber auch für Wien in allen Bezirken einen deutlichen Anstieg der über 85jährigen geben. Doch nur wenige Bezirke erreichen 2030 den Österreichdurchschnitt von 86,4 %: die Bezirke 11, 21, 22 und 23. Dabei liegt Donaustadt (22) mit 163 % österreichweit an dritter Stelle von oben, nur übertroffen von Dornbirn (169 %) und Urfahr und Umgebung mit 284 % .

Abbildung 3-3 [22]



Die Bezirksprognose bis 2050, Abbildung 3-3, weist auch darauf hin, dass der sonst allgemeine Trend zu Extremwerten in den Ballungszentren hier mehrfach durchbrochen wird, nämlich Höchstwerte der Zuwächse der Jahrgänge 85+ in Regionen mit schwächerem Zuwachs, wie z.B. Mühlviertel (23), Salzburg (28) oder fast ganz Tirol, oder überhaupt mit auffälligem Bevölkerungsschwund wie dem Lungau (26).

Bemerkungen zur Entwicklung der Zahlen 85+

Entschärft wird die Situation etwas durch die Erfahrung unserer Zeit, dass mit der Zunahme der Lebenserwartung gegenwärtig sich auch die Phase der persönlichen Selbständigkeit zu höherem Alter verschiebt, sodass der künftig zu erwartende Mehraufwand in Hinblick auf Versorgung, Betreuung bzw. Pflege der Alten etwas gedämpft wird. Die Herausforderungen bleiben dennoch gewaltig, wie auch aus Abb. 3-5 herauszulesen ist.. Auf Seite 109 von Teil 1 der ÖROK-Prognose 2009 heißt es hiezu[23]:

> *Der starke Anstieg der Zahl älterer Menschen wird auch regional gravierende Herausforderungen für alle Bereiche des Sozial- und Gesundheitssystems mit sich bringen. Es werden geeignete Systeme für die Lebensformen und Betreuung von hochbetagten Menschen entwickelt werden müssen. Auch budgetär wird für diese Entwicklungen Vorsorge zu treffen sein.*

3.1.4. Entwicklung der Zahl der Studierenden

Zu dieser die Altersgruppe 0-19 und 20-44 tangierenden Sondergruppe gibt es spezielle statistische Erhebungen. Zuletzt wurde diesbezüglich die „Hochschulprognose 2010“ der Statistik Austria, Verfasser Regina Radinger et al., Nov. 2011[24] veröffentlicht. Auf Seite 40 findet sich die hier als Abbildung 3-6 dargestellte Grafik. Von 2010 bis 2030 wird die Gesamtzahl der Studenten in Österreich von 331.100 um etwa 16 % auf 385.500 ansteigen. In Bezug auf das gegenständliche Thema wird daher eine verstärkte Nachfrage nach den immer beliebter werdenden WGs als Studentenunterkunft in nächster Zeit nicht nachlassen.

Abbildung 16: Entwicklung der Zahl der Studierenden nach Staatsbürgerschaft

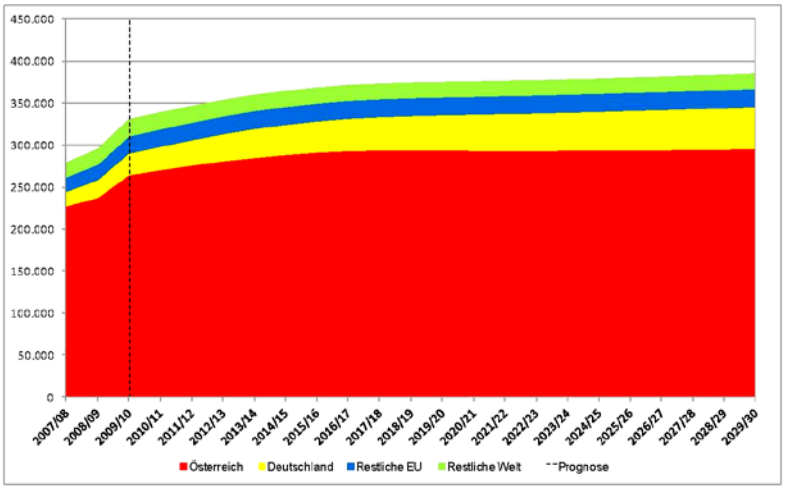


Abbildung 3-4

[22] ÖROK1, Karte 32 b, S. 103
[23] ÖROK1, S. 109
[24] Radinger R. et al. (2011): Hochschulprognose 2010, Statistik Austria, S.40

3.2. Ergebnisse der Erwerbsprognose ÖROK2

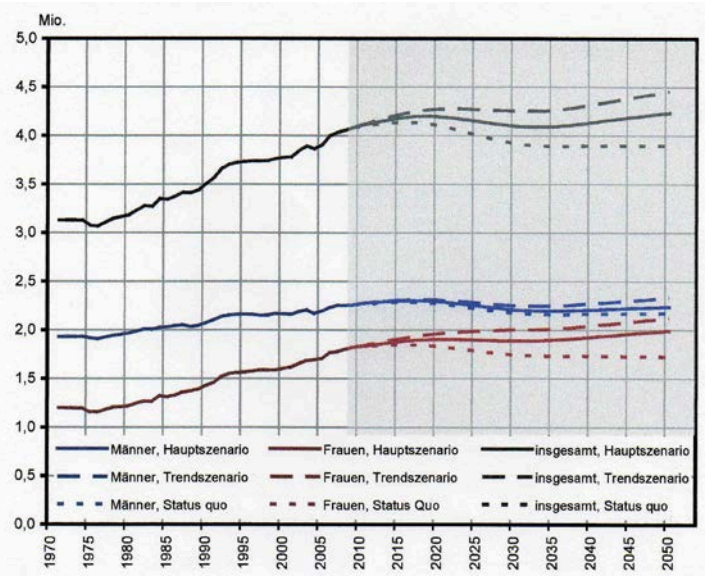
Einige Bemerkungen zu den Annahmen finden sich im Anhang A4 (1.2.). Die Ergebnisse liefern auch nur indirekt Anhaltspunkte zu allfälligen Änderungen der Rahmenbedingungen betreffend gemeinschaftliches Wohnen.

Blick auf die Ergebnisse der Erwerbsprognose

Die Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen in Vergangenheit und Zukunft ist in der Abb.3-5 grafisch dargestellt. Interessant ist, dass die Gesamtzahl der Erwerbstätigen um 2020 ein Maximum erreichen wird und erst wieder nach einer Talsohle um 2030 ansteigen wird.

Abbildung 3-5 [25]

Entwicklung der Zahl der Erwerbs-personen 1971-2050 nach Geschlecht und Prognoseverfahren



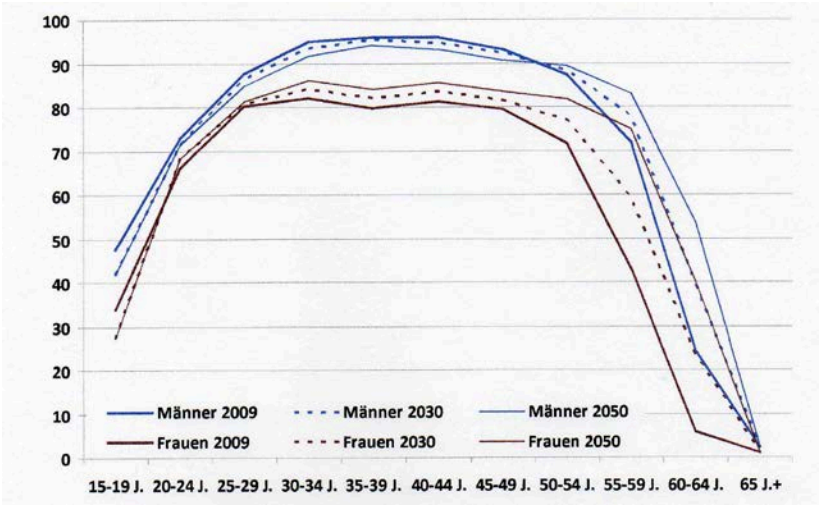
In der Abb. 3-6 werden die wesentlichen Ergebnisse bezüglich der alters- und geschlechtsbezogenen Erwerbsquoten für 2009, 2030 und 2050 dargestellt. Die Aussagen bezüglich 2030 können kurz folgendermaßen zusammengefasst werden:

→ relativ geringe Abnahme bis zu etwa 2% der Erwerbsquote bei den Männern von 15-50 Jahren, darüber mit zunehmendem Alter deutliche Zuwächse;

→ merkbare Abnahme der Erwerbsquote bei den 15-20-jährigen Frauen, danach zunehmend steigende Zuwächse bis 50 um bis zu 3%, danach Zuwächse bis 15 %. Der wirtschaftliche Druck auf die teilzeitbeschäftigten Frauen höheren Alters wird daher die Suche nach leistbaren Wohnformen verstärken.

---

[25] ÖROK2, Abb. 17, S.52


100
90
80
70
60
50
40
30
20
10
0
Männer 2009
Männer 2030
Männer 2050
Frauen 2009
Frauen 2030
Frauen 2050
15-19 J.
20-24 J.
25-29 J.
30-34 J.
35-39 J.
40-44 J.
45-49 J.
50-54 J.
55-59 J.
60-64 J.
65 J.+

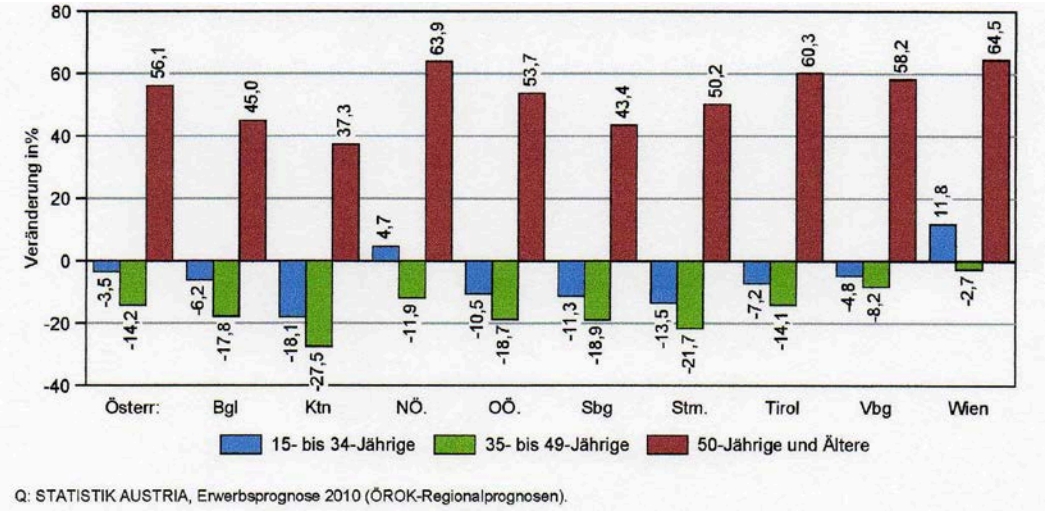
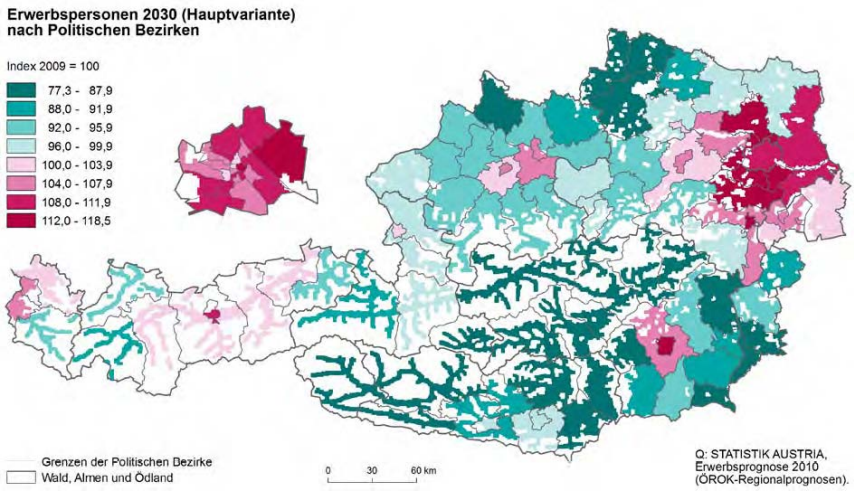


Abbildung 3-7 Relative Veränderung der Zahl der Erwerbspersonen nach breiten Altersgruppen und Bundesländern 2009-2050 (Hauptszenario)

Auf die übrigen Prognosen zu den NUTS 3-Regionen und der Bezirke wird hier nicht näher eingegangen. Beispielhaft zeigt die Abbildung 3-8 [29] die bezirksweise Prognose bezüglich des Hauptszenarios für 2030. Ausgezeichnet sind natürlich wieder die Regionen um die Landeshauptstädte und einzelne städtische Zonen an den großen Verkehrsadern.

Abbildung 3-8



Zur Veranschaulichung der Größenordnungen der Zuwächse seien hinsichtlich der vorliegenden Arbeit noch ein paar Zahlen angeführt. Von den 35 NUTS-3-Regionen werden 2030 nur zehn eine Zunahme der Erwerbspersonen aufweisen. Jene mit den größten Zuwächsen zeigt die Tabelle 3-5 (s.a. Abb. 3-8).

[29] ÖROK2, Karte 26, S. 81

Tabelle 3-5 NUTS 3-Regionen mit den größten Zuwächsen bei den Erwerbspersonen

Region	Absolutzahlen 2009 der Erwerbstätigen	Änderungen bis 2030 in %	Absolutzahlen
9	150.000	12	18.000
10	155.000	14	21.700
11	832.000	8	66.560
15	187.000	11	20.570
22	270.000	3	8.100
30	137.000	5	7.900
35	137.000	5	7.900

Im Abschlussurteil kommen die Autoren der ÖROK2-Prognose u.a. zu folgenden An- und Einsichten[30]:

„...Insgesamt lassen damit die Ergebnisse der Erwerbsprognose auf Basis der getroffenen Annahmen, insbesondere der Annahme, dass Österreich auch in den kommenden Jahrzehnten deutliche Gewinne aus internationaler Zuwanderung ausweisen wird sowie der Annahmen einer weiter steigenden Erwerbsintegration von Frauen und eines generellen Anstiegs der Erwerbsbeteiligung bei den über 50-jährigen durch eine Erhöhung des Pensionsantrittsalters, für die kommenden Jahrzehnte hinsichtlich des Angebots an Arbeitskräften keine spektakulären Entwicklungen erwarten. (...)

... wächst demographisch bedingt das Angebot an Arbeitskräften jedenfalls deutlich schwächer als in der Vergangenheit. Für dieses Wachstum sind in beiden bereits ausgeführten Prognoseszenarien in erster Linie die Frauen verantwortlich. Damit wird sich der ***Frauenanteil*** *an den Erwerbspersonen von derzeit (2009) 45% bis zum Jahr 2050 auf 47% (Hauptszenario) bzw. 48% (Aktivierungsszenario) erhöhen.*

... ein deutlicher Wandel in der ***Altersstruktur*** *der Erwerbspersonen, der sowohl aus makroökonomischer Sicht als auch auf betrieblicher Ebene (...) eine erhebliche Herausforderung darstellen wird. (...) Das Altern der Erwerbsbevölkerung ist damit ein wesentlicher Aspekt jener Herausforderungen, mit denen (demographisch) alternde Gesellschaften wie Österreich konfrontiert sein werden (Münz 2007, Zaidi 2008).“*

Und eingedenk der Unsicherheit der Prognoseaussagen werden die Konsequenzen eines allfälligen Status-Quo-Szenario noch einmal ausdrücklich erwähnt[31]:

„Das Status-Quo-Szenario führt in Summe zu einer deutlich negativeren Entwicklung der Erwerbsbevölkerung: So würde die Zahl der Erwerbspersonen bis zum Jahr 2050 in 77 politischen Bezirken mehr oder weniger stark abnehmen, während in nur 22 Bezirken eine Zunahme zu erwarten wäre.“

[30] ÖROK2, S. 52-53
[31] ÖROK2, S. 86

3.3. Ergebnisse der Modellrechnungen zur regionalen Haushaltsentwicklung

Grundlage dieser Prognose sind die kleinräumige Bevölkerungsprognose (ÖROK1) aus 2010 und die Extrapolation der Haushaltsrepräsentantenquoten (HRQ) basierend auf den Volkszählungsergebnissen von 1991 und 2001. Ausgangspunkt der Prognose ist hier ebenfalls das Jahr 2009, dessen Ergebnisse daher bereits selbst eine Projektion der Entwicklung bis 2001 auf das Jahr 2009 darstellen. Aus diesem Grund weisen in diesem Fall die Prognosen über 2021 hinaus nur mehr Modellcharakter auf. Weiterführende Anmerkungen zu den Grundannahmen sind im Anhang 1 (1.3.) ausgeführt.

3.3.1. Haushalte insgesamt:

Bei einer erwarteten Bevölkerungszunahme von 2009 (8,4 Mio) bis 2050 um etwa eine Million Einwohner (+ 12 %) wird auch der Zuwachs bei den Haushalten von der demografischen Entwicklung geprägt. Von 2009 bis 2030 wird der Bestand der Haushalte von 3,6 Mio auf 4,05 Mio anwachsen, bis 2050 auf 4,31 Mio, entsprechend etwa 12,5 % bzw. 20 %. Dabei werden die Bundesländer Salzburg, Steiermark und Kärnten deutlich unter dem Österreichdurchschnitt bleiben, Schlusslicht Kärnten mit einer Zunahme unter 10 % bis 2050.

Im Wesentlichen erfolgt die Zunahme der Privathaushalte in enger Korrelation mit der Bevölkerungsentwicklung, sodass auf konkrete Darstellungen hier verzichtet wird. Doch:

> *„ ... Stagnierende bzw. rückläufige Bevölkerungszahlen bedeuten aber nicht zwingend auch einen Rückgang an Privathaushalten. Durch die Alterung der Bevölkerung und die damit verbundenen Verschiebungen in der Altersstruktur hin zu einem Alter, in dem (in einem höheren Ausmaß) Haushalte gebildet werden, sowie dem tendenziellen Trend zu kleineren Wohn- und Wirtschafts-gemeinschaften, kann die Zahl der Privathaushalte trotz sinkender oder stagnierender Bevölkerung noch weiter steigen.“* [32]

In den schon anlässlich der Analyse der Bevölkerungsentwicklung ausgewählten NUTS 3-Regionen und Bezirksregionen kommen wieder die Extreme der Entwicklungen zum Ausdruck. Spitzenwerte beim Zuwachs bis 2030 weist auch hier

[32] ÖROK3, S. 28

wieder das Wiener Umland auf (9, 10), als einzige Regionen über 20 %. Die Bezirke mit Zuwächsen über 20 Prozent bis 2030 sind Baden, Bruck, Donaustadt, Eisenstadt, Gänserndorf, Korneuburg, Linz-Land, Tulln, Wien/Umgebung und Wolkersdorf. Wien selbst liegt mit den Bezirken 2, 11, 12, 21-23 über dem Österreichdurchschnitt von 12,5 %, deutlich darunter mit Werten nur um 6 % liegen die Bezirke 8, 9 und 15. Die Regionen Obersteiermark (17, 20) werden in ganz Österreich die einzigen sein, in der die Gesamtzahl der Haushalte schrumpfen wird, um fünf bzw. zwei Prozent.

3.3.2. Einpersonenhaushalte:

> *„Der langfristige Anstieg der Einpersonenhaushalte ist nicht alleine auf jenen Personenkreis zurückzuführen, der üblicherweise als urbane Singles bezeichnet wird, nämlich jüngere alleinstehende Frauen und Männer. Zu einem immer größer werdenden Anteil handelt es sich hier infolge des Alterungsprozesses der Bevölkerung um ältere Menschen. Bei vielen von ihnen beruht diese Lebensform nicht auf einer bewussten Entscheidung. Vielmehr bleiben viele ältere Menschen alleine in einem Haushalt zurück, nachdem die Kinder die gemeinsame Wohnung verlassen haben und die Partnerin bzw. der Partner verstorben ist. Auch die steigenden Scheidungs- und Trennungsraten spielen hier eine wichtige Rolle."*
>
> So in ÖROK3[33].

Eine überdurchschnittlich starke Zunahme für Vorarlberg schon im Zeitfenster 2001-2009 setzt sich voraussichtlich weiter fort, bis 2050 wird eine Zunahme um über 50 % prognostiziert. Wien wird bezüglich der Einzelhaushalte den niedrigsten Zuwachs erwarten können (27 %) und gemeinsam mit der Steiermark die Zuwächse aller anderen Bundesländer bezüglich des österreichischen Durchschnittes (34 %) ausgleichen.

Unter den NUTS-3-Regionen treten bezüglich des Prognosezeitpunktes 2030 neben den bisherigen bekannten Spitzenkandidaten wie das Wiener Umland oder Nordburgenland plötzlich Regionen mit zuvor ausgewiesenen unterdurchschnittlichen Bevölkerungszuwächsen mit Spitzenwerten auf: Innviertel (21), Mühlviertel (23; mit 37,4 % Höchstwert), Tiroler Oberland (32) und Rheintal-Bodensee (35), alle über 30 %. (s.a. Abb. 3-3.) Hingegen verbleiben die Regionen der Obersteiermark (17/Minimum mit 2,2 % und 20/vorletzter mit 13,4 %) im bisher üblichen untersten Prozentbereich.

[33] ÖROK3, S. 18

Tabelle 3-6 Entwicklung der 1-Personenhaushalte von 2001 – 2050

(Bezugsjahr 2009; Absolutzahlen und prozentuelle Zunahmen bzgl. Österreich, die Bundesländer, sowie ausgewählten NUTS 3- und Bezirksregionen)

	1-Personenhaushalte insgesamt				Zunahme in % (Bezugsjahr 2009)					
	2001	2009	2030	2050	2001	2009	2020	2030	2040	2050
Region										
OE	1.119.910	1.289.887	1.564.080	1.730.509	-13,2	0,0	12,3	21,3	28,8	34,2
B	27.679	30.960	39.784	44.923	-10,6	0,0	14,3	28,5	39,3	45,1
K	69.783	81.930	101.863	106.357	-14,8	0,0	15,7	24,3	29,0	29,8
N	187.589	211.459	259.165	297.568	-11,3	0,0	12,1	22,6	32,6	40,7
O	164.783	194.119	245.804	275.260	-15,1	0,0	14,7	26,6	36,6	41,8
S	67.191	78.761	95.832	104.022	-14,7	0,0	11,5	21,7	28,7	32,1
St	143.184	166.594	197.836	210.017	-14,1	0,0	11,7	18,8	23,9	26,1
T	77.310	94.752	117.399	132.632	-18,4	0,0	12,2	23,9	33,5	40,0
V	37.736	47.925	63.387	73.329	-21,3	0,0	17,9	32,3	44,3	53,0
W	344.655	383.387	443.010	486.401	-10,1	0,0	10,2	15,6	21,1	26,9
2	14.861	16.582	21.836	25.724	-10,4	0,0	15,5	31,7	45,7	55,1
6	17.389	19.907	23.676	26.638	-12,6	0,0	10,2	18,9	27,5	33,8
9	33.207	37.665	50.100	60.282	-11,8	0,0	18,3	33,0	47,2	60,0
10	42.037	47.138	58.932	69.565	-10,8	0,0	13,4	25,0	36,2	47,6
11	344.655	383.387	443.010	486.401	-10,1	0,0	10,2	15,6	21,1	26,9
12	40.391	46.958	58.525	62.566	-14,0	0,0	15,2	24,6	30,6	33,2
15	59.123	69.587	83.352	93.692	-15,0	0,0	11,0	19,8	28,0	34,6
22	77.822	89.728	108.628	122.032	-13,3	0,0	11,2	21,1	30,1	36,0
28	49.343	56.468	67.341	73.112	-12,6	0,0	10,1	19,3	25,8	29,5
30	38.510	45.151	53.171	59.884	-14,7	0,0	8,9	17,8	25,8	32,6
35	29.503	37.565	49.773	57.938	-21,5	0,0	18,1	32,5	44,8	54,2
7	26.082	29.404	33.791	36.427	-11,3	0,0	8,1	14,9	21,2	23,9
14	16.501	19.378	23.782	24.135	-14,8	0,0	15,4	22,7	26,0	24,5
20	12.214	13.558	15.375	15.071	-9,9	0,0	9,2	13,4	14,9	11,2
26	1.532	2.001	2.600	2.755	-23,4	0,0	17,7	29,9	37,7	37,7
3080	10.460	11.612	15.052	18.138	-9,9	0,0	15,4	29,6	44,0	56,2
3120	8.381	9.873	12.927	15.496	-15,1	0,0	16,9	30,9	44,5	57,0
3240	14.049	15.644	20.484	24.503	-10,2	0,0	17,6	30,9	43,6	56,6
9030	20.418	21.614	23.944	25.813	-5,5	0,0	7,1	10,8	14,9	19,4
9080	5.925	6.447	7.173	7.507	-8,1	0,0	9,2	11,3	13,3	16,4
9100	34.122	38.120	42.469	46.977	-10,5	0,0	5,9	11,4	17,3	23,2
9130	10.798	11.733	13.652	15.053	-8,0	0,0	10,7	16,4	21,5	28,3
9160	21.195	23.312	25.457	27.702	-9,1	0,0	5,1	9,2	14,2	18,8
9210	23.703	27.369	33.595	37.864	-13,4	0,0	15,2	22,7	30,9	38,3
9220	21.139	24.448	30.618	35.005	-13,5	0,0	15,6	25,2	34,4	43,2

Bei der an sich stagnierenden Zahl der Vierpersonenhaushalte wird Wien bis 2030 am stärksten mit fast 10 % zulegen, während Kärntens Anteil um etwas mehr als 10 % schrumpfen wird. Bei den Fünfpersonenhaushalten mit einer Absolutzahl für 2030 von 233.000 wird nur mehr für Wien (13,3 %) und NÖ (2,1 %) ein Zuwachs prognostiziert.

Österreichweit wird anteilsmäßig nur der Prozentsatz der Einpersonenhaushalte deutlich zunehmen, für Zweipersonenhaushalte bis 2050 um nur etwa 0,5 % wachsen, hingegen für alle anderen Mehrpersonenhaushalte abnehmen.

Haushaltsrepräsentanten nach Alter und Geschlecht

Es ist für die nächste Zukunft ein Alterungsprozess mit einem starken Rückgang der Haushaltsvorstände unter 39 Jahren zu erwarten, wobei insgesamt der Frauenanteil laufend wachsen wird. (Wechsel im Rollenverständnis, steigende Trennungsrate für Partnerschaften). Das Verhältnis der männlichen zu den weiblichen Haushaltsrepräsentanten wird sich bis 2030 von 63:37 auf 58:42 verändern.

Der Anteil der Einpersonenhaushalte mit Repräsentanten unter 39 Jahren wird in Zukunft etwas sinken bzw. stagnieren, jener der Jahrgänge 65+ hingegen um 47 % steigen, das heißt eine Zunahme der Singlehaushalte von 456.000 im Jahr 2009 um 213.00 bis zum Jahr 2030. Dann werden trotz starkem Zuwachs bei den Männern nur 165.000 Männer 503.000 Frauen in Einpersonenhaushalten gegenüberstehen. Bei den 40-64-jährigen wird deren Repräsentantenanteil auch noch um etwa 17 % wachsen, Anteile darunterliegender Jahrgänge werden schrumpfen bzw. bestenfalls stagnieren, z.B. in Wien und Vorarlberg.

Bevölkerung in Anstaltshaushalten

Gemäß der demographischen Entwicklung werden immer mehr sehr alt gewordene Menschen in Anstaltshaushalten leben bzw. leben müssen. Ausgehend von etwa 107.000 Menschen im Jahr 2009 werden es im Jahre 2030 voraussichtlich um 35.000 mehr sein (33 %), 2050 um 95.000 mehr sein (89 %). Bei regional gegebener stark alternder Bevölkerung sind noch gravierendere Zuwächse zu erwarten, wobei die Situation, wie bereits erwähnt, durch den erkennbaren

altersmäßig späteren Eintritt der Senioren in Senioren- und Pflegeheime etwas entschärft wird.

Regionaler Überblick bis 2030

Abschließend noch beispielhaft die Abbildungen 3-10[35] und 3-11[36], die die regionale Entwicklung der Haushaltszahlen von 2009 bis 2030 wie gewohnt grafisch sehr anschaulich darstellen. Im Vergleich zu den Ergebnissen für den Prognosezeitraum 1991-2009 kann man festhalten, dass in den vergangenen 18 Jahren mit 485.000 mehr Haushalte als Zuwachs zu bewältigen waren, als in den nächsten 21 Jahren mit 451.000 als weiterer Zuwachs erwartet werden.

Abbildung 3-10

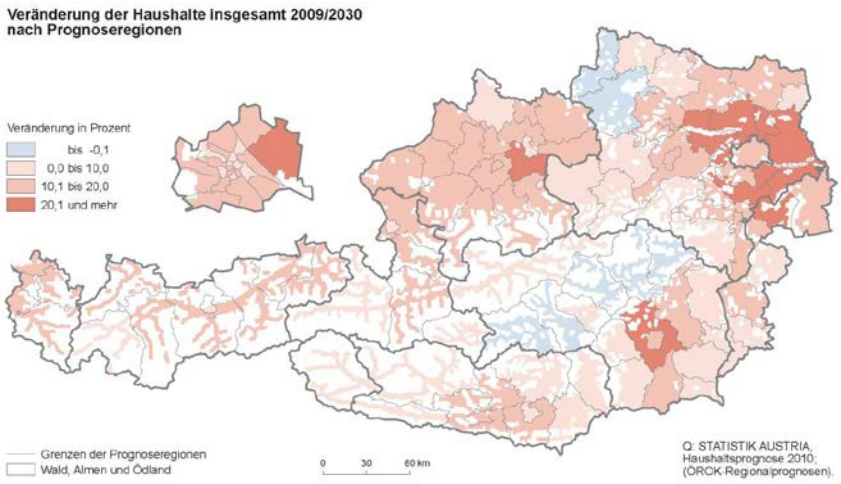
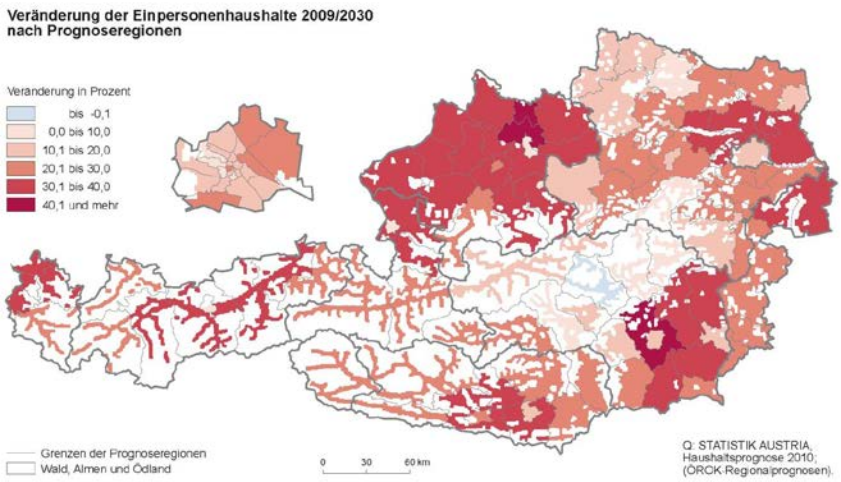


Abbildung 3-11



[35] ÖROK3, Karte 3a, S. 43
[36] ÖROK3, Karte 4a, S. 48

3.4. Strategische und wirtschaftliche Folgen der ÖROK-Prognosen

Aus den 2010 vorgelegten ÖROK-Prognosen, wovon einige beispielhafte Ergebnisse in Tabelle 3-7 für den Prognosezeitraum bis 2030 zusammengestellt sind, lassen sich im Kern folgende Szenarien ableiten:

Region	Bevölkerungs-zunahme %		Erwerbstätige Zunahme %	Haushaltsentwicklung %	
	allg.	65+		gesamt	Einp-Hh
Österreich	8,1	47	0-3	12,5	21
NÖ, Wien	11-12	35, 60	3, 8	13-15	30, 15
K, St	0,5-3	40-44	-5, -9	7-8	18, 24
Wien-Umland	20-22	55-65	ca. 20	22-25	25-30
Obersteiermark	-4, -8	35-40	- 15 bis -20	-2 bis 4	12-22
Wien-Umgeb.; 22.B	24-25	70-75	32	24-25	25-30
Leoben	-10	35	ca. -25	-8	-2

Tabelle 3-7 Ausgewählte Ergebnisse der ÖROK-Prognosen 2009-2030

Österreich:

Die Erwerbsquote wird nur leicht positiv sein, jedenfalls deutlich unter dem Niveau der Bevölkerungszunahme; der prognostizierte Mehrbedarf an Haushalten, der über die dem Bevölkerungszuwachs entsprechenden Erfordernisse weit hinausgeht, wird demnach einer speziellen konzeptionellen und wirtschaftlichen Anstrengung bedürfen.

Bundesländer:

Die Extreme stellen Wien und NÖ mit großem Zuwachs und Kärnten und Steiermark mit nur geringem Bevölkerungswachstum dar. Dem größeren Bevölkerungszuwachs von NÖ und Wien steht wenigstens eine halb so große Erhöhung der Zahl der Erwerbstätigen gegenüber, trotzdem geht der Mehrbedarf an Haushalten über die bisherige wirtschaftliche Leistung hinaus, wird aber in Vergleich zu anderen Bundesländern leichter zu bewältigen sein.

Anders stellt sich die Situation bei Kärnten und der Steiermark dar. Kaum ein Bevölkerungszuwachs, aber ein kräftiger Einbruch bei den Beschäftigten bedeutet ein Absinken der Wirtschaftsleistung und trotzdem muss ein deutlicher Mehrbedarf an Haushalten bewältigt werden.

Regionen:

Regionale Schwankungen, im wesentlichen verursacht durch die sich fortsetzende Anziehungskraft der städtischen bzw. verkehrsbegünstigten Ballungsräume auch für Migranten, werden die betroffene Bevölkerung und die politischen Gestalter in nächster Zukunft noch vor weitere größere Herausforderungen stellen, wobei die wirtschaftlichen Randbedingungen in den starken Wachstumszonen sicher günstiger sein werden.

Z.B. Wien-Umland: Bevölkerungs-, Erwerbs- und Haushaltszunahme liegen miteinander ausgewogen im Bereich von 20-25 %; noch günstiger wird die Lage von den Bezirksregionen Wien-Umgebung oder Donaustadt; bei vergleichbarer Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung um 25% wird ein Plus bei den Erwerbstätigen von über 30% prognostiziert. Hier zeichnet sich auf Grund der wirtschaftlichen Stärke ein Spielraum bezüglich der Gestaltungsmöglichkeiten ab.

Andererseits wird es hier aber einen sehr hohen Zuwachs bei den Senioren geben (siehe noch weiter unten).

Auf der anderen Seite des Spektrum liegend, zeichnet sich die Entwicklung für die Obersteiermark ab. Tiefstwerte bzgl. Bevölkerungsschwund, extremer Rückgang der Erwerbstätigenzahl, trotzdem ein beträchtlicher Bedarf an Einpersonen-haushalten, vorwiegend im Umfeld der Altenversorgung. Im extremwertigen Bezirk Leoben fällt hier ein kleiner, die Situation etwas entschärfender Rückgang beim Bedarf an Einpersonenhaushalten auf.

Problematik der zunehmend auf den Kopf stehenden Alterspyramide:

Das größte Problem im Rahmen der Bereitstellung eines geeigneten Wohn- und Erlebensraumes wird die auf uns zurollende Seniorenlawine für alle Regionen verursachen, wobei auch die Pflege verstärkt und sinnvoll einbezogen werden muss.

Überproportionaler Bedarf an 1-und 2-Personenhaushalten

Der erhöhte Bedarf für Einzelpersonenhaushalte bzw. entsprechende Alternativen geht aber nicht nur auf die künftige Zunahme der 65+Generation zurück, sondern auch auf den prognostizierten stark wachsenden Bedarf an Singlehaushalten. Das betrifft insbesondere den wachsenden Anteil an älteren Erwerbstätigen, insbesondere bei den Frauen. Ein zusätzlicher diesbezüglicher Bedarf, der zwar nicht durch einen Anstieg der Gruppe selbst verursacht wird, sondern nur durch ihr verstärktes Interesse, stellen die Studierenden und auch junge, mobile Arbeitnehmer dar.

Weiters wird ein erhöhter Bedarf an 2-Personenhaushalten prognostiziert, der auf die Auflösungserscheinungen der traditionellen Familien zurückgeht und daher schwerpunktmäßig die alleinerziehenden Frauen betrifft.

Kostenfragen

Nachdem gerechnet werden muss, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auch künftig noch angespannt bleiben werden, stellt sich daher auch die Frage, auf welchem Weg diese Erfordernisse am kostengünstigsten erfüllt werden können, damit sie auch für die betroffene Bevölkerungsgruppe bzw. die Öffentliche Hand leistbar bleiben, z.B. durch gemeinschaftliche Wohnideen.

Bei der Beurteilung der regionalen insbesondere auch wirtschaftlichen Probleme sind natürlich auch die spezifischen Einkommensverhältnisse von Bedeutung bzw. zu berücksichtigen. Hiezu wurden auch vor kurzen einige Analysen und Erhebungen seitens der Statistik Austria veröffentlicht. Aus drei beispielhaften Erhebungsergebnissen bezüglich des mittleren Einkommens der unselbständig Erwerbstätigen[37] und der Pensionisten [38] nach Bundesländern und Geschlecht, sowie der verfügbaren Einkommen der Privathaushalte in Österreich nach Haushaltstyp[39] ergibt sich grob skizziert folgendes Bild:

[37] „Allgemeiner Einkommensbericht“ des Rechnungshofes an den Nationalrat; Dez. 2010, Tab. 55
[38] „Allgemeiner Einkommensbericht“ des Rechnungshofes an den Nationalrat; Dez. 2010, Tab. 62
[39] http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/haushalts-einkommen/index.html

Unselbständig Erwerbstätige:

Frauenanteil Ö 48%; BL 46-49 % (B-W,S),
Nettojahreseinkommen Frauen Ö €14.770; BL €13.000-16.800 (T,V,S,K,St,O,B,N,W),
Männer Ö € 21.970; BL €20.300-23.500 (W,T,K,S,St,B,O,N,V)

Pensionisten:

Frauenanteil Ö 55, BL 53-59 % (T,K-W),
Nettojahreseinkommen Frauen Ö €12.160; BL €10.600-12.500 (V-N), W €15.140!,
Männer Ö € 18.880; BL €17.560-20.380 (B,K,St,V,T,O,S,N,W)

Verfügbares Jahreseinkommen 2010 nach Haushaltsgröße:

1 Person	Anzahl in T.	1.305	Einkommen	20.676
2 Personen		1.035		37.677
3 Personen		579		46.385
4 Personen		453		53.835
5 und mehr P.		253		61.052

Als allgemeiner Trend sinken die Einkommen in Richtung West, der nur bezüglich der unselbständigen Männer einmal markant durchbrochen wird, indem die am Rand liegenden Bundesländer vertauscht sind, nämlich hier finden sich die niedrigsten Einkommen in Wien, die höchsten in Vorarlberg.

Bei den Pensionisten fällt die sprunghaft höhere Pension der Frauen in Wien auf, sowie die niedrigsten Pensionen der Männer im Burgenland.

Die Einpersonenhaushalte, für die die größten Zuwächse in Zukunft zu erwarten sind, weisen, im Bezug zu den Haushaltsgrundkosten gesehen, deutlich die niedrigsten Einkommen auf.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Miet- und Wohnrecht in Österreich ist geprägt davon, dass es neben den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen des ABGB, wie insbesondere über den Bestandvertrag und über das (schlichte) Miteigentum an unverbrauchbaren Sachen, zahlreiche Sondergesetze gibt, die nach dem Rechtsgrundsatz „lex specialis derogat legi generali“ (ein spezielles Gesetz geht dem allgemeinen Gesetz vor) daher auf die meisten diesbezüglichen Sachverhalte Anwendung finden.

Nachdem der (wohnungs-)eigentumsrechtliche Aspekt des Wohnrechts nach Ansicht des Autors für den Betrieb einer „Gemeinschaftsimmobilie“ weniger Relevanz hat, wird die These für diesen Bereich nur einen kurzen Überblick bieten, um sich dann auf die Erörterung der rechtlichen Rahmenbedingungen hinsichtlich des Bestandsvertrages und hier wiederum auf die Miete insbesondere in Bezug auf Wohngemeinschaften zu konzentrieren.

4.1. Eigentumsrechtliche Bestimmungen

4.1.1. Der (mit-)eigentumsrechtliche Rahmen des ABGB

Im Bereich des allgemeinen Zivilrechtes kommen bei dem gemeinsamen, sogenannten „ideellen oder schlichten“ Miteigentum an Liegenschaften die Regelungen der §§ 825 – 849 ABGB zur Anwendung.

Nachdem aufgrund dieser gesetzlichen Bestimmungen niemandem eine ausschließliche Nutzung an irgendeinem Teil der betroffenen Liegenschaft zukommt, haben alle Miteigentümer nur Teilhaberrechte an dem gemeinsamen Eigentum, weshalb man in diesem Anwendungsbereich noch viel mehr Wert auf klare vertragliche Regelungen legen sollte, um solches Gemeinschaftseigentum auch sinnvoll unabhängig voneinander nutzen beziehungsweise verwerten zu können. Möglich ist, dass die Miteigentümer Benützungsregelungen festlegen oder auch die Gemeinschaft mit einem Miteigentümer ein Bestandsverhältnis abschließt.

Alle Miteigentümer haben das Recht und die Pflicht, die „Sache“ gemeinsam zu verwalten (§ 833 ABGB).[40] Im Rahmen der ordentlichen Verwaltung entscheidet die Mehrheit der (schlichten) Miteigentumsanteile und bei wichtigen Veränderungen gilt grundsätzlich das Einstimmigkeitsprinzip (abweichend davon die Regelungen der §§ 834 f ABGB).

Ein möglicher praktischer Fall in Bezug auf „Wohnen in Gemeinschaften“ für diese gesetzliche Basis wären schlichte Miteigentumsanteile an einem Heim (wie z.B. Studentenheim, Seniorenheim), das an einen Betreiber verpachtet wird und die Miteigentümer naturgemäß an den Erträgnissen aus der Pacht anteilig beteiligt sind. Bei solch einer Konstruktion könnte man zur Steigerung der Attraktivität dieses Eigentumstitels mit jedem Miteigentumsanteil ein vertragliches Zuweisungsrecht für einen Heimplatz verbinden. Dieses Sonderrecht müsste wiederum an den Pächter im Betreibervertrag überbunden werden. Diese Form des Miteigentums könnte sich dann am Immobilienmarkt je nachdem entweder an Eltern richten, die ihre Kinder in einem bestimmten Studentenheim unterbringen wollen, oder an Personen, die für sich selbst oder ihre Angehörige den Platz in einem Seniorenheim absichern wollen.

4.1.2. Das WEG

Das Spezialgesetz im Bereich des „gemeinsamen“ Eigentums an (Wohn-) Immobilien ist das Wohnungseigentumsgesetz 2002 (BGBl. I Nr. 70/2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010).

§ 1 WEG

Dieses Bundesgesetz regelt die Rechtsform des Wohnungseigentums, insbesondere die Voraussetzungen, die Begründung, den Erwerb und das Erlöschen von Wohnungseigentum, die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und Wohnungseigentumsbewerber, des Wohnungseigentumsorganisators und des Verwalters, die Verwaltung der Liegenschaft, die Eigentümergemeinschaft, die

[40] Koziol - Welser; Grundriss des bürgerlichen Rechts; Band I: Kletecka, 13. Auflage, Manz, Wien 2006

Ausschließung von Wohnungseigentümern, das vorläufige Wohnungseigentum des Alleineigentümers der Liegenschaft und das wohnungseigentumsrechtliche Außerstreitverfahren.

Dieses Gesetz kann aus Sicht des Autors im Kontext mit dem Thema „Wohnen in Gemeinschaften“ vor allem bei einer Projektumsetzung in Form von Baugruppen[41] große Relevanz erhalten, deren Ziel die Erlangung eines Eigentumstitels für die jeweiligen Bewohner ist.

Hier wird es vor allem darauf ankommen, im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten des Wohnungseigentumsgesetzes die Regelungen für jene Bereiche der Liegenschaft, die nicht einem Bewohner zur ausschließlichen Nutzung zugeordnet sind, so abzufassen, dass sie der Projektidee, nämlich einem intensiveren Miteinander als in einer herkömmlichen Wohnimmobilie, so gut wie möglich entsprechen und den bestmöglichen Handlungsspielraum für eine aktive Hausgemeinschaft herausholt.

Es wird daher rechtlich geboten sein, im Wohnungseigentumsvertrag (im Sinne des § 3 Abs 1 Zif 1 WEG) über die gesetzlich normierten gegenseitigen Rechte und Pflichten hinaus erweiterte Regelungen über die Willensbildung in Form einer Gemeinschaftsordnung gemäß § 26 WEG einerseits und andererseits über die Nutzbarkeit der verfügbaren allgemeinen Teile der Liegenschaft in Form von Gebrauchsordnungen, Benützungsregelungen (§ 17 WEG) oder auch nur als Hausordnung geben müssen. Verfügbare allgemeine Teile[42] sind sämtliche Flächen, die nicht im Wohnungseigentum stehen (auch nicht als Zubehör) und nicht notwendig der allgemeinen Benützung dienen, wie vor allem Erschließungswege.

Der Grund, warum diese Regelungen bereits im Wohnungseigentumsvertrag aufgenommen werden sollten, liegt in der Tatsache, dass es die letzte zwingende gemeinsame Urkunde ist, in der dem Konsens aller Wohnungseigentümer Ausdruck verliehen wird. Jede Änderung über die Nutzung allgemeiner Teile zu einem

[41] siehe 2.3.6.
[42] MietSlg 42/32; MietSlg 47.537; MietSlg 52.527

späteren Zeitpunkt bedarf nämlich der Zustimmung aller Wohnungseigentümer beziehungsweise der Ersatzzustimmung durch das Gericht. Dabei bedarf es erstmals eines wichtigen Grundes und dann trifft das Gericht nach einer umfassenden Interessensabwägung eine „von Billigkeitserwägungen getragene Ermessensentscheidung“[43], deren Ausgang nicht eindeutig vorhergesagt werden kann und im Ergebnis naturgemäß zur Unzufriedenheit der beteiligten Mehrheit führen kann.

Als weitere Möglichkeit für eine praktische Anwendbarkeit des WEG im gegenständlichen Kontext ist auch denkbar, dass an einem gesamten Wohnheim (Studentenheim, Pflegeheim, Boarding House) Wohnungseigentum begründet wird, weil sich auch noch andere Wohnungseigentumsobjekte auf derselben Liegenschaft befinden. Hier wird aber aufgrund der wahrscheinlich vorhandenen unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeit beziehungsweise Interessenslage zu den anderen Wohnungseigentumsobjekten (Wohnungen, Geschäftslokale, Stellplätze) durch abweichende Vereinbarungen gemäß § 32 (2) WEG eine möglichst große Entkoppelung der auflaufenden Kosten angestrebt werden. Im Ergebnis müsste hier vertraglich vereinbart werden, dass nur die nicht einem Wohnungseigentumsobjekt zuordenbaren liegenschaftsbezogenen Kosten anteilig getragen werden und auch eigene Abrechnungs- und Abstimmungskreise eingerichtet werden.

4.2. Bestandsrechtliche Bestimmungen

4.2.1. Der bestandsrechtliche Rahmen des ABGB

Die Regelungen über den Bestandvertrag, also die entgeltliche Überlassung des Gebrauchs einer bestimmten unverbrauchbaren Sache, finden sich im 25. Hauptstück des ABGBs in den §§ 1090 - 1121 wieder und umfassen sowohl die Miete als auch die Pacht. Die Pacht, die über den bloßen Gebrauch hinaus mit der Fruchtziehung (= Berechtigung Erträge zu erzielen) samt einer Betriebspflicht verbunden ist, wird aber bei der weiteren Bearbeitung im Rahmen dieser These nicht berücksichtigt, weil sie keinen praktischen Anwendungsbereich für die direkte vertragliche Praxis mit den

[43] MietSlg 48.439; MietSlg 52.580; MietSlg 53.080; MietSlg 58.058

Bewohnern hat, sondern lediglich die vertragliche Grundlage zwischen dem Eigentümer und einem Betreiber einer Immobilie, wie insbesondere eines Heimes, sein kann.

Die Anwendbarkeit des allgemeinen Zivilrechts im Bestandrecht ist aber dadurch stark eingeschränkt, dass seit dem ersten Weltkrieg zahlreiche Sondergesetze insbesondere zugunsten der Mieter erlassen wurden. Diese Regelungen gelten daher nur, wenn die Sachverhalte von dem Geltungsbereich der Sondergesetze nicht umfasst sind, oder in diesen keine Regelungen enthalten sind. In diesen Fällen gelten dann diese bestandsrechtlichen Bestimmungen des ABGB neben den sondergesetzlichen Regelungen (wie vor allem der berühmte § 1096 ABGB = Mietzinsminderung).

Im nachstehend erläuterten Mietrechtsgesetz gilt eine generelle gesetzliche Vermutung für die (Voll-)Anwendbarkeit dieses Gesetzes im Bereich der Bestandsverträge, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes widerlegt werden kann[44]. Sollte dieser Nachweis gelingen, dann ist man in seiner Privatautonomie nur mehr durch die obgenannten Paragraphen und die normalen Grenzen des Zivilrechts beschränkt. Wie alle Rechtsbereiche, die nicht sehr detailliert geregelt sind, ergeben sich natürlich Chancen in einem Vertrag dem Parteienwillen möglichst zu entsprechen, aber natürlich auch Risiken, weil man eventuell etwas vergisst zu regeln, das für die Rechtssicherheit der Parteien wichtig gewesen wäre. Aus genau diesem besagten Grund ist es daher empfehlenswert, die Rechte und Pflichten eines Bestandsvertrages, für den ausschließlich die Normen des ABGB gelten, etwas umfassender zu gestalten, weil kein dichtes Regelwerk dahintersteht, auf das man sich im Einzelfall berufen kann.

Grundsätzlich ist der Vermieter (bzw. Verpächter) verpflichtet den Bestandgegenstand in brauchbaren Zustand zu übergeben und zu erhalten. Weiters darf er den Bestandnehmer in der Ausübung seines Gebrauchsrechts nicht stören und hat auch Störungen Dritter zu unterbinden[45]. Bei nicht gehöriger Erfüllung dieser

[44] MietSlg 58.209
[45] z.B. OGH in JBl 1970, 523

Pflichten (= Leistungsstörung) steht dem Mieter ein nicht vertraglich abdingbarer verschuldensunabhängiger Mietzinsminderungsanspruch zu, dessen Höhe sich nach dem Grad der Beeinträchtigung richtet.

Der Mieter ist im Gegenzug verpflichtet den Zins zu zahlen, wobei die Beschränkungen der Höhe nach im ABGB lediglich durch die Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes (§ 934 ABGB) und die Sittenwidrigkeit gegeben sind. Für die Leistung des Zinses ist der Mieter berechtigt, die Sache sorgfältig und ordnungsgemäß zu gebrauchen (§ 1098 ABGB). Der Umfang des Gebrauches richtet sich nach dem Vertragsinhalt (Zweck) und danach nach dem Ortsgebrauch.[46]

Im Bestandsrecht des ABGB ist eine Untervermietung grundsätzlich zulässig, wenn sie ohne Nachteil des Vermieters erfolgen kann und nicht vertraglich ausdrücklich untersagt wurde.

Die Rückstellung des Bestandgegenstandes hat in demselben Zustand zu erfolgen, in dem er übergeben wurde, allerdings muss der Bestandgeber Verschlechterungen, die auf eine gewöhnliche Abnützung zurückzuführen sind, akzeptieren. (§ 1111 ABGB).

Die Beendigung unbefristeter Bestandsverhältnisse nach dem ABGB kann grundsätzlich unter Einhaltung von Fristen ohne Angabe von Gründen immer erfolgen, wobei diese Fristen vereinbart werden können, ansonsten die gesetzlichen Fristen des § 560 ZPO gelten. Aus wichtigen Gründen wie z.B. bei erheblich nachteiligem Gebrauch, objektiver Verzug der Zinszahlung trotz Mahnung für den Vermieter oder Untauglichkeit oder Gesundheitsschädlichkeit des Bestandgegenstandes für den Mieter, kann eine Kündigung immer fristlos erfolgen. Dies gilt auch für befristete Verträge.

Für Bestandsverhältnisse, die mit über das normale Wohnen hinausgehenden Dienstleistungs- und Raumangeboten verbunden sind, ist es für den Betreiber wichtig, nicht den unter Punkt 4.2.2. angeführten Restriktionen zu unterliegen,

[46] Koziol - Welser; Grundriss des bürgerlichen Rechts; Band II, 11. Auflage, Wien 2000, S. 201

sondern alle notwendigen Verrechnungen im Rahmen der Privatautonomie vereinbaren und auch die Belegung der Immobilie besser steuern zu können.

Die einzelnen vertraglichen Möglichkeiten der für diese Arbeit relevanten Bewohnergruppen werden nachstehend im Punkt 4.2.3. noch ausführlich dargelegt werden.

4.2.2. Das MRG

Als wichtigstes Sondergesetz im Bereich der Miete umfasst das Bundesgesetz über das Mietrecht (Mietrechtsgesetz – MRG) folgenden Geltungsbereich:

§ 1 (1) MRG

Dieses Bundesgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (im folgenden Mietgegenstände genannt); in diesem Bundesgesetz wird unter Mietvertrag auch der genossenschaftliche Nutzungsvertrag, unter Mietzins auch das auf Grund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrages zu bezahlende Nutzungsentgelt verstanden.

Aus dieser Aufzählung würde sich grundsätzlich ableiten lassen, dass für jede Form von „Wohnen in Gemeinschaften“, sofern sie nicht auf einem (Mit-) Eigentumstitel beruht (siehe oben Baugruppen), das Mietrechtsgesetz anzuwenden wäre. Einzige Ausnahme hiervon, die sich aus dem Umkehrschluss zur Wortinterpretation des Ausdrucks „Wohnungsteile“ direkt ergibt, ist damit jene Wohnform (Schlafmöglichkeit), wenn dem Bewohner kein bestimmter Raum (Wohnungsteil) zur ausschließlichen Verfügung überlassen wird, sondern sämtliche Bereiche mit anderen geteilt werden. Das trifft auf jene Fälle zu, wo mehrere nicht zusammengehörende Personen in ein und demselben Zimmer „leben“, somit über

kein eigenes Schlafzimmer verfügen, wie das in Pflegeheimen, Studenten- bzw. Wohnheimen und in manchen Arbeiterquartieren früher der Normalfall war und auch teilweise noch immer in der Praxis besteht.

Darüber hinaus gibt es aber in § 1 eine Reihe von Ausnahmetatbeständen, die der verpflichteten Anwendbarkeit ganz oder teilweise entgegenstehen. Bei diesen Sachverhalten des § 1 Abs 4 und Abs 5 MRG handelt es sich um die sogenannten Teilausnahmen (freifinanzierter Neubau, Dachaus- und –aufbauten, Zubauten, Wohnungseigentumsobjekte, Wirtschaftspark), bei denen lediglich die Vorschriften über die Beendigung des Mietverhältnisses (betrifft insbesondere den Kündigungsschutz), den Eintritt von Todes wegen, den Mindestmietzins und die Kautionen (ausgenommen Wirtschaftspark) nicht abdingbar sind.

Die für das „Wohnen in Gemeinschaften“ relevanten Vollausnahmen vom MRG sind insbesondere

Mietgegenstände, die im Rahmen eines hiefür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden (§ 1 Abs 2 Zif 1 zweiter Fall MRG), und

Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden (§ 1 Abs 2 Zif 1a MRG).

Die im MRG als Vollausnahme angeführten Heime können auf Basis der vorhandenen Judikatur folgendermaßen beschrieben werden:

Heime sind Wohnstätten, die außer Unterkunft auch noch andere Vorteile der Heimtätigkeit gewähren und denen der Mangel eigener Wirtschaft und Haushaltung stärker eigentümlich ist, als die im Gesetz angeführte Qualifikation der Bewohner, welche als demonstrative Aufzählung zu verstehen ist[47]. Gemeinschaftseinrichtungen

[47] MietSlg 10.241; MietSlg 50.250

zur Deckung des gemeinsamen Bedarfs der Bewohner, wie z.B. eine Gemeinschaftsküche bzw. gemeinsame Essensversorgung, Essensräume, Reinigung, sind Voraussetzung für das Vorhandensein eines Heimes. Wenn der Bestandgeber lediglich Unterstützung für den Wohnbedarf beziehungsweise die Haushaltsführung vermittelt[48] oder eine Wohnung in Bestand gegeben wird, die völlig selbstständiges Wirtschaften und Haushalten ohne Gemeinschaftseinrichtungen ermöglicht[49], dann fällt das Mietverhältnis nicht unter diese Vollausnahme.

Nach Ansicht des Autors kann es aufgrund dieser relativ engen Auslegung der Gerichte in der Praxis bei bestimmten Typen von „Wohnheimen“ zu unerwünschten Folgen für den Betreiber kommen, die wahrscheinlich vom Gesetzgeber aber nicht in dieser Form gewollt sind. Betrachtet man nämlich vor allem moderne Boarding Houses, kommt man zu dem Ergebnis, dass sie, obwohl baurechtlich eindeutig als Wohnheim gewidmet, zumeist aus in sich geschlossenen Kleinwohnungen bestehen, in die sowohl eine eigene Wasch- als auch eine eigene Kochgelegenheit integriert ist. Aufgrund der oben beschriebenen Rechtssprechung bedeutet das, dass diese Objekte egal wie viel sonstige Gemeinschaftseinrichtungen bzw. Zusatznutzen angeboten werden, trotzdem unter den Anwendungsbereich des MRG und hier vor allem unter den strengen Kündigungsschutz fallen. Das ist für den flexiblen Betrieb eines „Wohnheimes“ jedenfalls keine gute Voraussetzung. Die einzige mögliche Umgehung dieses Problems ist die Möglichkeit zum Abschluss von Verträgen gemäß § 1 (2) Zif 3 MRG, die maximal auf sechs Monate befristet abgeschlossen werden und der Betreiber nur Vertragspartner auswählen darf, für die der Mietzweck in der Nutzung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsel besteht.

Aufgrund der Tatsache, dass die Standards in den Wohnheimen aber generell ansteigen, ist es im Neubaubereich auch mittlerweile der Regelfall, dass jeder Heimbewohner ein eigenes Zimmer zur Verfügung gestellt bekommt, um einen Rückzugsbereich für den ganz privaten Lebensbereich zu haben. Daneben teilen sich lediglich zwei oder drei Heimbewohner einen Bereich mit eigenen Sanitär- und

[48] MietSlg 56.231
[49] MietSlg 57.249

Kücheneinrichtungen. Selbst hier kann man nicht mit abschließender Rechtssicherheit (Möglichkeit des selbstständigen Haushaltens?) sagen, dass es sich um Heimplätze im Sinne des § 1 Abs 2 Zif 1 2. Fall MRG handelt. Lediglich Studentenheime unterliegen mit dem StudentenheimG BGBl 1986/291 einem eigenen Sondergesetz, wo es keine Auslegungsprobleme geben kann.

Unter dem Gesichtspunkt, dass vor allem in den Städten kostengünstige Gelegenheiten für temporäres Wohnen auch politisch gewünscht sind, wäre es für die Betreiber solcher Immobilien wünschenswert, dass der Gesetzgeber hier eine Klarstellung vornimmt, welche modernen Wohnformen noch unter den Begriff „Heim“ fallen und welche nicht.

Die Vollausnahme des § 1 Abs 2 Zif 1a MRG wurde erst mit der Mietrechtsnovelle 2001 in Kraft gesetzt und regelt ausschließlich das Verhältnis der karitativen oder humanitären Organisation (z.B. Volkshilfe, Caritas, Diakonie) zu den betreuten Personen. Dabei kann es sich um Hauptmietverträge (Organisation ist auch Eigentümer/Bauberechtigter des Bestandobjektes) oder auch um Untermietverträge (Organisation ist ihrerseits Hauptmieter des Bestandobjektes) handeln. Die Vermietung einer Wohnung an eine solche Organisation ist allerdings von diesem Ausnahmetatbestand nicht umfasst.[50] Der Hintergrund für diese Bestimmung liegt in dem Bedürfnis dieser Organisationen, dass sie im Rahmen ihrer karitativen und humanitären Aufgaben und insbesondere der Betreuungstätigkeit nicht an das enge gesetzliche Korsett des MRG gebunden sein sollen, sondern flexibler ihre Ressourcen je nach Bedarf einsetzen können.

Eine für das gegenständliche Thema wichtige Definition ist jene des Untermieters. In § 2 Abs 1 MRG ist angeführt, mit welchen Personen vermieterseitig Hauptmietverträge abgeschlossen werden können. Sollte daher ein Mietvertrag mit einem Vermieter wirksam zustande kommen, der nicht Liegenschaftseigentümer, dinglich oder obligatorischer Fruchtnießer der Liegenschaft, Wohnungseigentümer des Bestandobjektes oder Generalmieter beziehungsweise Pächter ist, besteht ein Untermietverhältnis. Die Bedeutung ist deshalb groß, weil die Rechte eines

[50] Würth/Zinger/Kovanyi; Miet- und Wohnrecht; Band I, 22. Auflage, Wien 2009, S. 33

Untermieters am Bestandsgegenstand stark eingeschränkt sind (z.B. kein Eintrittsrecht der Angehörigen) und mit dem Erlöschen des Hauptmietverhältnisses untergehen.

Nachstehend sollen jene Mieterschutzbestimmungen des MRG mit im Gegensatz zum ABGB besonders starken vermieterseitig unerwünschten Auswirkungen beschrieben werden. Das sind die Einschränkungen bei der Beendigung (§§ 29 ff MRG), die Abtretungs- bzw. Eintrittsrechte (§§ 12 und 14 MRG) und die Mietzinsobergrenzen (§ 16 MRG), wobei diese nur im Vollanwendungsbereich gelten und hier nicht weiter erörtert werden.

Im Anwendungsbereich des MRG (§ 12) ist es möglich ohne Einspruchsmöglichkeit oder Zustimmungsnotwendigkeit des Vermieters die Mietrechte an einer Wohnung unter bestimmten Voraussetzungen abzutreten, was natürlich einen massiven Eingriff in die Privatautonomie des Vermieters darstellt, aber aufgrund der vom Gesetzgeber vorgenommenen Interessensabwägung zulässig sein soll. Die Voraussetzungen sind erstens das tatsächliche Verlassen der Wohnung durch den bisherigen Hauptmieter, zweitens muss derjenige, an den abgetreten wird, ein naher Angehöriger sein, der mit dem bisherigen Hauptmieter im gemeinsamen Haushalt eine bestimmte Zeit gelebt hat und die Wohnung weiterbenutzt, sowie drittens muss es eine (wenigstens stillschweigende) Willensübereinstimmung über die Abtretung zwischen Hauptmieter und Angehörigem geben. Diese beiden haben auch jeder für sich eine (nicht konstitutive) Anzeigepflicht beim Vermieter, weil damit etwaiger Mietzinserhöhungen verbunden sein können.

Eine ähnliche Wirkung für den Vermieter hat das im § 14 MRG geregelte Eintrittsrecht im Todesfall. Wie im ABGB geht das Mietverhältnis nicht mit dem Tod des Hauptmieters unter, allerdings hat der Vermieter im MRG nicht immer eine Kündigungsmöglichkeit. Sollte es nämlich nahe Angehörige geben, die zum Zeitpunkt des Todes im gemeinsamen Haushalt gelebt haben und ein dringendes Wohnbedürfnis an der Wohnung haben, treten diese ex lege in das Mietverhältnis ein, ohne dass es einer Willenserklärung irgendeines Betroffenen bedarf. Der Eintrittsberechtigte kann nur dieses gesetzliche Eintrittsrecht „verhindern“, wenn er

dem Vermieter binnen vierzehn Tage nach dem Tod des bisherigen Hauptmieters eine diesbezügliche Erklärung abgibt.

Eine Besonderheit für die in dieser These erörterten Zielgruppe der Senioren ist im MRG in dem erst mit der Wohnrechtsnovelle 2006 geschaffenen § 12 (3) MRG geregelt, welcher eine gewisse Beschränkung des Eintrittsrechtes unter Lebenden (§ 12 MRG) und von Todes wegen (§ 14 MRG) bedeutet. Mit dem Ziel, dass altersadäquat eingerichtete Wohnungen auch wieder vorrangig an diese Zielgruppe in Bestand gegeben werden können, werden die Nachkommen bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen von den Eintrittsrechten ausgeschlossen. Die subjektiven Voraussetzungen für die Anwendbarkeit dieser Bestimmung sind einerseits das Alter des Mieters (mindestens sechzig Jahre bei Vertragsabschluss) und andererseits das Angebot des Vermieters, soziale Dienste der Altenhilfe gegen zusätzliches Entgelt selbst zu erbringen oder zu vermitteln. Zusätzlich müssen als objektive Merkmale eine altengerechte Ausstattung der Wohnung sowie ein barrierefreier Zugang gewährleistet sein. Aufgrund der Formulierung dieses Gesetzes kann es allerdings derzeit im Einzelfall (Kinder, die selbst schon über sechzig Jahre alt sind und den mietenden Elternteil bis zum Ausscheiden in der Wohnung gepflegt haben, sind nicht eintrittsberechtigt, sehr wohl aber der noch sehr junge Ehepartner/Lebensgefährte) zu nicht gewünschten Ergebnissen kommen, weshalb der Gesetzgeber gefordert sein könnte, auch hier noch Nachjustierungen vorzunehmen.

Die Kündigungsmöglichkeit des Bestandsverhältnisses im Rahmen des MRG ist auf Seiten des Vermieters auf das Vorliegen von wichtigen Gründen beschränkt, weil der Gesetzgeber hier besonderes Augenmerk auf die existenzielle Bedeutung des Wohnbedarfs und das zumeist vorhandene wirtschaftliche Ungleichgewicht zwischen Vermieter und Mieter legt.

Diese Generalklausel der eingeschränkten Kündigungsmöglichkeit nur aus wichtigem Grund im § 30 Abs 1 MRG steht den danach im Absatz 2 aufgelisteten Spezialtatbeständen gegenüber und dient dazu, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, aus anderen als den im Absatz 2 aufgezählten Gründen, die aber genauso

„wichtig“ sind, eine Kündigung durchsetzen zu können. Die Erörterung sämtlicher Kündigungsgründe würde den Rahmen dieser These sprengen, weshalb nur bei der nachstehenden Abhandlung der konkreten Vertragstypen im Einzelfall darauf eingegangen wird.

Befristete Verträge für Wohnungen können im MRG immer nur auf mindestens drei Jahre abgeschlossen werden, wobei dem Mieter - zusätzlich zu den im ABGB genannten vorzeitigen Endigungsgründen - ein nicht abdingbares Kündigungsrecht mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist bereits nach einem Jahr eingeräumt wird.

Gerade diese Ausführungen zur Beendigung im MRG zeigen wichtige Bereiche der Schwierigkeiten auf, die sich für einen Betreiber einer „Wohngemeinschaftsimmobilie“ ergeben können, sofern das MRG anzuwenden ist. Gerade weil das „Wohnen in Gemeinschaften“ der Einhaltung erweiterter Spielregeln im Vergleich zu einem normalen Leben nebeneinander bedarf, sollten dafür auch gesetzliche Mechanismen vorhanden sein, die die Nichteinhaltung dieser Spielregeln in adäquater Weise sanktionieren oder eben die Belegungsmöglichkeit flexibler gestalten.

4.2.3. Vertragsgestaltungsmöglichkeiten für Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen und Baugruppen

Wohngemeinschaften:

Nachdem Wohnungsgemeinschaften weder im Mietrechtsgesetzes noch sonst einer wohnrechtlichen Spezialnorm ausdrücklich geregelt sind, müssen primär die allgemeinen Regeln des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches über den Bestandsvertrag angewandt werden, wobei es je nach vertraglicher Konstruktion durchaus zu einer Anwendbarkeit des MRG kommen kann. Im Wohnrecht ist als Wohnung eine in sich geschlossene Einheit, in der sämtliche Bedürfnisse des Wohnens ausschließlich vom Mieter befriedigt werden können, definiert. Nachdem das typische an einer WG ist, dass man innerhalb des Wohnungsverbandes lediglich ein Zimmer zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung hat und die anderen

funktionalen Flächen (Küche, Bad, WC) mit den anderen WG-Bewohnern teilt, kommt es eben auf den vertraglichen Bestandsgegenstand an, um beurteilen zu können, welches Gesetz anzuwenden ist.

Variante 1: Ein Hauptmieter und die anderen sind Untermieter

Dies ist die derzeit in der Praxis häufigste Form von Wohngemeinschaften, wobei ein einzelner Mieter einen Hauptmietvertrag mit dem Vermieter schließt, der grundsätzlich dem MRG unterliegt, wobei je nach Beschaffenheit der Wohnung unter den Voll- oder den Teilanwendungsbereich. Hier handelt es sich baulich um eine Wohnung mit mehreren getrennt begehbaren Zimmern. In diesem Vertrag lässt sich der Hauptmieter das Recht einräumen, die Wohnung (eventuell nur nach Genehmigung des Vermieters) teilweise an Dritte untervermieten zu dürfen. Die anderen Mitbewohner der WG schließen dann mit dem Hauptmieter einen Untermietvertrag ab. Wichtig ist die vertragliche (oder nachträgliche) Zustimmung des Vermieters, weil die unberechtigte Untervermietung ein Kündigungsgrund sein kann. Bei dieser vertraglichen Konstellation hat der Hauptmieter eine herausragende Stellung innerhalb der WG mit weitgehend alleinigen Rechten und Pflichten, weil er der einzige Vertragspartner des Vermieters ist und mit den anderen Bewohnern einen Vertrag abschließen kann, aber nicht muss.

Die Position räumt dem Hauptmieter zudem die Möglichkeit ein, jeden einzelnen Untermieter unabhängig voneinander zu kündigen und jederzeit den gesamten Hauptmietvertrag zu beenden. Dabei muss er nur darauf achten, dass er gleichzeitig die Untermietverhältnisse zeitgerecht kündigt, weil er den anderen Mitbewohnern sonst schadenersatzrechtlich haften könnte.

Die Kehrseite dieser Stellung ist allerdings, dass nur er allein die Pflichten aus dem Mietvertrag, wie insbesondere die Zinszahlung, schuldet und dem Vermieter dafür auch vertraglich allein haftet. Falls die Untermieter ihre Miete nicht (rechtzeitig) zahlen, trägt er die alleinige Verantwortung. Generell trägt der Hauptmieter dem Vermieter gegenüber auch das Haftungsrisiko an der Mietsache und muss für die Einhaltung der Hausordnung durch seine Untermieter (= Mitbewohner) geradestehen.

Für den Untermieter besteht als riesiger Nachteil eine sehr geringe Rechtssicherheit für sein Gebrauchsrecht, weil er dem Vermieter gegenüber keinerlei Ansprüche hat und dadurch auf das Wohlverhalten des Hauptmieters angewiesen ist.

Für den Vermieter ist an dieser Konstruktion zwar angenehm, dass er immer nur einen festen Ansprechpartner hat und er sich um Wechsel bei den Untermietern nicht zu kümmern hat, allerdings kann er sich in Haftungsfragen auch nur an den Hauptmieter wenden und niemals gegen den Untermieter Exekution führen.

Sollten die Untermieter auch nach dem Auszug des Hauptmieters bleiben wollen, löst dies in solch einer WG natürlich für alle Betroffene ein erhebliches Risiko aus. Die Untermieter sind nämlich auf die Bereitschaft des Vermieters angewiesen, mit einem der bisherigen Untermieter einen Hauptmietvertrag abzuschließen, und als zusätzlicher Nachteil ist dieser Vertrag dann auch noch zu vergebühren, was in der Regel vom Mieter gezahlt werden muss. Dieser Schritt kann zwar durch ein vertragliches Weitergaberecht verhindert werden, welches aber die wenigsten Vermieter bereit sind einzuräumen. Eher möglich wird die Vereinbarung eines Nachnominierungsrechtes sein, bei der der Vermieter den vorgeschlagenen Hauptmieter nur begründet abweisen kann.

Variante 2: Mehrere Hauptmieter in einem Mietvertrag

Alle Bewohner der WG schließen mit dem Vermieter einen Hauptmietvertrag ab, der grundsätzlich wieder dem MRG unterliegt. Damit sind alle Mitmieter gleichberechtigte Hauptmieter und haben die gleichen Rechte und Pflichten gegenüber dem Vermieter. Der Charme an dieser Vertragssituation für den Vermieter ist ganz klar ein riesiger Haftungsfonds, weil jeder einzelne Hauptmieter gesamtschuldnerisch dem Vermieter haftet, weswegen man als Mieter genau überlegen sollte, mit wem man gemeinsam diesen Hauptmietvertrag eingeht. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass Entscheidungen der Hauptmieter in der Regel gemeinsam und einstimmig zu fällen sind. Da auch nur die Kündigung gemeinsam ausgesprochen werden kann, müsste in dem Fall, wenn nur ein Mitbewohner ausziehen will, mit dem Vermieter ein Nachtrag zum Mietvertrag abgeschlossen werden, in dem dem Austausch eines der Mitbewohner von allen Beteiligten

zugestimmt wird. Um in diesem Fall nicht der Willkür des Vermieters ausgesetzt zu sein, wird es seitens der Mieter empfehlenswert sein, eine Nachfolgeklausel in den Mietvertrag aufzunehmen.

In rechtlicher Hinsicht entsteht durch diese vertraglich sehr enge Bindung der Mitmieter in einer solchen Wohngemeinschaft zueinander eventuell sogar eine Art von Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Gesellschaftszweck des gemeinsamen Wohnens in der jeweiligen Wohngemeinschaft. Diese zumeist stillschweigend gegründete Gesellschaft im Sinne einer Interessensgemeinschaft entfaltet immer nur Wirkungen im Verhältnis der Mieter zueinander, kann aber diesbezüglich durchaus wechselseitige Schutz- und Sorgfaltspflichten auslösen.

Variante 3: Jeder WG-Bewohner erhält eigenen Mietvertrag

Hier schließt der Vermieter mit jedem Bewohner einen eigenen Hauptmietvertrag ab, wobei das vertraglich festgelegte Gebrauchsrecht nur für einen Wohn- bzw. Schlafraum exklusiv ist und an den anderen Bereichen (wie vor allem Küche/Bad) nur mit den anderen WG-Bewohnern gemeinsam zusteht. Der augenscheinliche Vorteil für die Mieter ist hier, dass jeder sein eigenes von den anderen Bewohnern unabhängiges Vertragsverhältnis hat und vor allem im Anwendungsbereich des MRG als Hauptmieter stark geschützt ist.

Für den Vermieter auf der anderen Seite führt diese vertragliche Gestaltung zu einem höheren administrativen Aufwand und auch einem höheren Ausfallsrisiko, weshalb solche Konstellationen in der Praxis wahrscheinlich nicht oft vorkommen. Der Mehraufwand ergibt sich vor allem daraus, dass man aufgrund der nicht einheitlichen Fluktation jedenfalls sehr viele Verträge abschließen und Übergaben organisieren muss. Nachdem jeder Mieter nur für sich (bzw. seine Besucher) haftet, hat der Vermieter zusätzlich das Risiko, dass Beschädigungen an den gemeinschaftlich genutzten Flächen nicht zuordenbar sind und daher selbst auf den Wiederherstellungskosten sitzen bleibt. Das Prozessrisiko in so einem Fall ist jedenfalls als hoch anzusetzen, weil dem Vermieter der Nachweis gelingen muss, allerdings selbst so gut wie nie in der WG anwesend ist. Auch besteht die Gefahr, dass mehrere Bewohner einer WG einem Mitbewohner das Zusammenleben so

unangenehm gestalten (z.B. Mobbing), dass dieser deswegen auszieht. Das könnte einerseits persönliche Gründe haben, aber natürlich könnte das auch systematisch betrieben werden, um die gemeinschaftlichen Flächen nur mit wenigen teilen zu müssen. Sollte diese WG unter den Anwendungsbereich des MRG fallen, wird man solche Mieter aber nur sehr schwer los (siehe oben Kündigungsschutz). Nach Ansicht des Autors besteht für den Vermieter die einzige sinnvolle Anwendungsmöglichkeit dieser Variante im Zuge des Betriebes eines Heimes, weil dadurch der Anwendungsbereich des MRG ausgeschlossen ist und außerdem eine stärkere Präsenz vor Ort gewährleistet ist, wodurch man auch besser gestaltend eingreifen kann. Hier schließt sich der Kreis zu der in Punkt 4.2.2. zu der Vollausnahme des § 1 Abs 2 Zif 1 2. Fall aufgeworfener Rechtsunsicherheit, ob jetzt ein Wohnheim, in dem mehrere solche WGs betrieben und betreut werden, unter das MRG fällt oder nicht.

Betreutes Wohnen:

Variante 1: Traditionelles Wohnen mit separat zugekauften Leistungen

Der Mieter hat einen „normalen“ dem MRG unterliegenden Hauptmietvertrag einer zum selbstständigen Haushalten geeigneten Wohnung in einer Wohnhausanlage ohne besonderer Ausstattung und kauft vollkommen losgelöst von diesem Vertragsverhältnis soziale Dienstleistungen über einen Anbieter zu. Diese Leistungen können auch hier von der reinen Notrufbereitschaft, zur Haushaltshilfe bis hin zur Pflegeversorgung samt sozialer Betreuung reichen. Der Vermieter hat in dieser Konstellation ausschließlich die Rolle des Bestandgebers der Wohnung. Das ist der Hauptfall für jene Situationen, wenn ältere Personen noch in ihrer bisherigen Wohnung bleiben wollen und können, weil die Pflegebedürftigkeit noch gering ist. Darunter fallen auch zumeist die in § 12 (3) MRG genannten „Seniorenwohnungen“, wenn die dort geregelten Voraussetzungen gegeben sind. In dieser Konstellation kann es auch die Möglichkeit geben, dass der Vermieter die sozialen Dienste vermittelt, ohne dass sich etwa an der rechtlichen Situation etwas ändert.

Variante 2: Vertrag mit einer karitativen oder humanitären Organisation

In diesem Fall hat der Bewohner einen Mietvertrag mit einer karitativen oder humanitären Organisation, der je nach rechtlichem Status der Organisation ein Haupt- oder Untermietvertrag sein kann, der aber im Sinne des § 1 Abs 2 Zif 1a MRG jedenfalls vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen ist. Zumeist sind in diesem „Mietvertrag" auch gleichzeitig Betreuungsleistungen geregelt, sodass es sich nicht um einen reinen Bestandsvertrag, sondern einen gemischten Vertrag handelt. Das Ende der Betreuungstätigkeit wird hier mit der Beendigung des Gebrauchsrechtes gekoppelt, sodass diese Organisationen „ihre" Wohnungen ausschließlich für von ihr betreute Menschen zur Verfügung haben.

Variante 3: Betreute Wohnhausanlage

Bei dieser Variante gibt es einen Betreiber, der mehrere Wohnungen, Garconnieren oder Wohnungsteile von (betreuten) Wohngemeinschaften in einer barrierefreien beziehungsweise altersgerecht ausgestatteten Wohnhausanlage vermietet. Diese Vermietung erfolgt gekoppelt mit einem umfassendem Angebot an sozialen Diensten, wie vor allem gemeinsame Essensversorgung und Reinigung, bis hin zu gemeinsamen Kultur- und Freizeitangeboten, die gegen zusätzliches Entgelt in Anspruch genommen werden können, aber mit wenigen Ausnahmen nicht müssen. Im Grunde wird es sich hier im Regelfall um einen Heimbetrieb handeln, der unter die Vollausnahme des § 1 Abs 2 Zif 1 2. Fall MRG fällt. Aber im Einzelfall wird es hier auch auf die Ausstattung der Mietgegenstände und die vertragliche Formulierung im Bezug auf die Zusatzleistungen ankommen, ob nicht „nur" Wohnungen (bzw. Garconnieren), die völlig selbstständiges Wirtschaften und Haushalten ohne Gemeinschaftseinrichtungen ermöglichen, vermietet werden und daher doch in den Anwendungsbereich des MRG fallen[51].

[51] MietSlg 57.249

Baugruppen:

Variante 1: Das Ziel ist Eigentum für jeden einzelnen Bewohner

Die Mitglieder bilden hier als Bauherrengemeinschaft zusammen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Ziel, den einzelnen Mitgliedern nach Fertigstellung der Immobilie (Wohnungs-)Eigentum zu verschaffen. Primäre Aufgabe wird es daher sein, in den Verträgen (Kaufvertrag, Wohnungseigentumsvertrag, Statut) den größtmöglichen Konsens für die zukünftige gemeinsame Bespielung der Immobile herzustellen. Darüber hinaus wird auf die detaillierter ausgeführten Punkte 2.3.6. und 4.1.1. verwiesen.

Variante 2: Das Ziel ist ein Mietvertrag für den einzelnen Bewohner

In dieser Variante gründen die Mitglieder der Baugruppe zuerst eine juristische Person (zumeist einen Verein), die im eigenen Namen die Immobilie errichtet und danach an die Mitglieder vermietet. Hier bleibt diese juristische Person dauerhaft Eigentümerin der Liegenschaft und schließt zu vorher festgelegten Konditionen und Inhalten Hauptmietverträge mit den jeweiligen Nutzern ab. Bei dieser Variante wird die Finanzierung der Errichtung aufgrund der Unterkapitalisierung der juristischen Person wahrscheinlich nicht ohne persönliche Haftungen der zukünftigen Bewohner auskommen.

5. Wohnen in Gemeinschaften in der Praxis

Lassen sich nun Abgrenzungen zwischen dem allgemein eingebürgerten Begriff Wohngemeinschaft und dem in letzter Zeit öfters erwähntem Begriff Wohnen in Gemeinschaften fassen? Es zeichnet sich ab, dass in einer noch jungen Entwicklung eine Verknüpfung verschiedener Wohngemeinschaften in einzelnen größeren Bauprojekten als zukunftsträchtige Vision eines Wohnens in Gemeinschaft angesehen wird. Hiezu folgt zur Demonstration und Veranschaulichung ein österreichspezifischer Blick exemplarisch auf einzelne Projekte bzw. Projektvorhaben. Aktuell wurde am Dienstag, den 21.2.2012, in dem Radiosender Ö1 eine Folge von „Moment - Leben Heute“ gesendet[52]. Unter dem Motto „Mein Haus ist dein Haus – gemeinsames Wohnen in jüngeren und älteren Jahren“ wurde mit drei ausgewählten Projekten Werbung für das moderne Wohnen in gemeinschaftlicher Form gemacht.

Zunächst wurde eine 4-Frauen-WG im klassischen Sinn vorgestellt, 2 Studentinnen, 2 Werktätige, davon eine Ausländerin, Alter 24-31 Jahre. Ohne sich vorher zu kennen, wurde die WG mit der hauptsächlichen Erwartung eingegangen, nicht allein zu sein und familiäre Gefühle entwickeln zu können. Als weiterer Hauptgrund für StudentInnen gelte weiters die preiswerte Miete. (6. Bezirk, etwa 160 m², 1320 €; eine Studentin zahlt für 24 m² eigenen Wohnraum € 380 monatlich).

Der zweite Fall beschrieb das Projekt „Wohnen für Fortgeschrittene“ im 16. Bezirk, Steinbruchgasse, in dem sich 18 Personen ab 50 Jahren in 16 autarken Wohnungen zusammenfanden (50-80 m², überwiegend barrierefrei, als gefördertes Projekt nur 425-600 € monatlich, bei der Errichtung konnte teilweise selbst mit gestaltet werden; 13 alleinstehende Frauen, 1 alleinstehender Mann und 2 Paare). Es gibt zusätzlich für gemeinschaftliche Nutzung eine Dachterrasse, einen Essraum und eine größerer Küche. Gesucht wurde der Vorteil einer Art Großfamilie, mit der Möglichkeit zur wechselseitigen geistigen Befruchtung und zum Gedankenaustausch. Um Kindern nicht zur Last zur fallen, ist auch eine Betreuungsmöglichkeit in der Wohnhausanlage mit eingeplant.

[52] Martina Priglinger (Gestaltung), Moment-Leben heute, OE1 21.2.12, 14:40 ff

Als drittes Projekt wurde das generationenübergreifende Projekt „Verein Grundsteingasse 32, ebenfalls im 16. Bezirk, vorgestellt. 17 Personen von 24-84 leben derzeit in dieser Hausgemeinschaft. Die Grundidee hieß zunächst „Gemischtes Wohnen“ und war abseits der klassischen WG angedacht, Motto: gemeinsam organisieren, ökologisch betreiben, mit anderen arrangieren und daraus die zahlreichen Vorteile ziehen, u.a. auch billigere Mieten, etwa 9-11€ pro m². Speziell ist auch eine Reservewohnung eingeplant, um allfällige notwendige Betreuungspersonen unterzubringen.

5.1. Grundprinzip gemeinschaftlichen Wohnens im 21. Jahrhundert

Unter der Überschrift: ***Gemeinschaftliches Wohnen - unterschiedlich intensiv*** wird im Rahmen des Projektes **Orange 3** [53] als **Grundprinzip gemeinschaftlich orientierten Wohnens** folgendes festgelegt:

...der intime Kern des Wohnens soll bzw. muss privat sein. In Ergänzung gibt es möglichst vielseitige, gemeinschaftlich genutzte Einrichtungen, die Kommunikation fördern, aber auch zur Bereicherung der Wohnfunktionen und zur Kostenersparnis beitragen, da hierdurch im privaten Bereich Wohnfläche reduziert werden kann.....[54]

Nach Ansicht des Autors bringt dieser Ausschnitt den vielleicht wichtigsten Aspekt zum Thema „Wohnen in Gemeinschaften“ auf den Punkt. Das Ziel für ein Wohnprojekt zu diesem Thema sollte immer sein, dem Bewohner seinen intimen Rückzugsbereich in ausreichender Qualität zu erhalten und daneben mit funktionalen Gemeinschaftsflächen einen Mehrwert anzubieten, der über die reine Befriedigung des Wohnbedürfnisses hinausgeht, aber keine oder nur geringe darüber hinausgehende Kosten verursacht.

[53] Projekt in der Seestadt Aspern
[54] www.orange3.at

5.2. Betreutes Wohnen

Wie unter Punkt 4. erörtert, gibt es unterschiedliche Formen von betreutem Wohnen, wobei hier für die Immobilienwirtschaft und auch volkswirtschaftlich das Thema ganzer betreubarer Wohnhausanlagen bzw. von umfangreichen Teilflächen in größeren Projekten von großem Interesse ist. Anhand ganzer Projekte kann man außerdem gut erkennen, welche Schwerpunkte hinsichtlich Ausstattung, Lage und Zusatzangeboten für diese stetig wachsende Zielgruppe zu setzen sind und welche Voraussetzungen es bedarf, damit man diese Umsetzung auch in einem Bestandsobjekt vollziehen kann.

Die Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen hat diesbezüglich eine Checkliste für seniorenbezogene Wohnanlagen und Wohnungen entwickelt, die eingeteilt in Muss-, Soll-, und Kann-Kriterien einen guten Überblick über die Bedürfnisse und deren Gewichtung gibt.

Die Muss-Kriterien umfassen insbesondere bestimmte Ausstattungsmerkmale der Wohnung und Allgemeinbereiche hinsichtlich der Barrierefreiheit, der Beleuchtung und der Sicherheitsausstattung. Die Soll- und Kann-Kriterien sind solche, die nicht unbedingt für das Leben erforderlich sind, aber das Wohlbefinden und damit die Akzeptanz der Bewohner erheblich steigern können, wobei es sich hier vor allem um die Lage des Projektes (Nähe zu bestimmten Infrastruktureinrichtungen) und Zusatzausstattungen im Wohnbereich handelt.

Seniorenbezogene Wohnbauprojekte 1160 Wien, Menzelgasse 17 und 21

Bei diesem Forschungsvorhaben in Zusammenarbeit der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen mit dem Architekten Franz Wafler und dem Bauträger Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft mbH[55] handelt es sich um einen Neubau und ein direkt

[55] Demonstrationsvorhaben Menzelgasse Begleitung der Bau- und Besiedlungsphase der beiden als seniorenbezogene Bauvorhaben ausgeführten Projekte (Neubau und Sockelsanierung), Dokumentation und verallgemeinerbare Schlussfolgerungen

daneben gelegenes Sanierungsobjekt. Nachdem man hier nachträglich von einer „normalen“ Sockelsanierung und einem „normalen“ Neubau umgestellt , können die für ein altersgerechte Wohnen notwendigen Umbaumaßnahmen besonders plakativ dargestellt werden und wurden auch die diesbezüglichen Kosten transparent.

Projektdaten:

Lage: 16. Bezirk, Gürtelnähe, minimale Gehdistanz zu Straßenbahn und U-Bahn, gute Versorgung mit Ärzten und Apotheken

Geförderter Neubau:

795 m² Wohnnutzfläche auf fünf Geschossen,

9 Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 45 – 109m²

Gemeinschaftshof

Geförderte Sockelsanierung:

765 m² Wohnnutzfläche auf vier Geschossen,

12 Wohnungen mit Wohnungsgrößen von 37 – 89 m²

Mehrzweckraum im Souterrain

Seniorenbezogene Umplanungs- bzw. Ausführungsmaßnahmen im Neubau:

Allgemeinbereich:

- Leichte Öffenbarkeit der Hauseingangstüre mit mechanischer Hilfe
- Bewegungsmelder für Treppenlicht beim Hauseingang und Wohnungseingangstüren
- Brieffach- und Gegensprechanlage in auch für Rollstuhlfahrer leicht zugänglichen Höhe
- Videogegensprechanlage für erhöhtes Sicherheitsempfinden (eingespart)
- Größere Beschriftungen mit stärkerem Kontrast
- Übersichtstafeln im Eingangsbereich zur Orientierung
- Natürlich belichteter Eingangsbereich mit Glastüren zur Sichtkontrolle und geschützter Windfang mit Wartemöglichkeit (Taxi, etc.)
- Kontrastreiche Ausleuchtung der Treppen und Stiegenhauszugängen

Wohnbereich:

- Gangverbreiterungen
- behindertengerechte WC`s
- behindertengerechte Bäder
- Vorbereitung der Verankerungsmöglichkeiten für Behindertengriffe
- Verbreiterung einer Zimmerachse für Bewegungsraum vor dem Bett
- Schalter-Steckerhöhen gesenkt
- Parapethöhen der Fenster auf 65 cm gesenkt (Ausblick und Fensterbetätigung im Sitzen)

Seniorenbezogene Umplanungs- bzw. Ausführungsmaßnahmen bei der Sanierung:

Allgemeinbereich:

- Umbau der Hauseingangstüre
- Aufzugsverlängerung in die Eingangsebene und in den Keller (um Einlagerungsräume und Mehrzweckraum erreichen zu können), dafür wurde ein Durchlader (= von beiden Seiten zugängliche Kabine) nötig
- Bewegungsmelder am Gang
- Brieffach- und Gegensprechanlage in auch für Rollstuhlfahrer leicht zugänglichen Höhe
- Videogegensprechanlage für erhöhtes Sicherheitsempfinden (eingespart)
- Größere Beschriftungen mit stärkerem Kontrast
- Übersichtstafeln im Eingangsbereich zur Orientierung
- Kontrastreiche Ausleuchtung der Treppen und Stiegenhauszugängen

Wohnbereich:

- Gangverbreiterungen
- behindertengerechte WC`s
- behindertengerechte Bäder
- Vorbereitung der Verankerungsmöglichkeiten für Behindertengriffe
- Verbreiterung einer Zimmerachse für Bewegungsraum vor dem Bett

- Schalter-Steckerhöhen gesenkt
- Parapethöhen der Fenster auf 65 cm gesenkt (Ausblick und Fensterbetätigung im Sitzen)

Das Ergebnis der Studie, in der die Mehr- und Minderkosten der Ausführung zur ursprünglichen Kalkulation gegenübergestellt wurden, hat ergeben, dass senioren- bzw. behindertengerechtes Bauen nicht spürbar teurer und auch nicht komplizierter ist und auch als Sockelsanierung durchführbar ist. Hier war die Verlängerung des Liftes allerdings schon mit Mehrkosten verbunden. Bauliche Probleme ergeben sich bei Loggien, Terrassen und Balkonen daraus, dass deren behindertengerechte Ausführung der Ö-Norm widerspricht.

Aufgrund der Kleinheit der beiden Projekte wurde nur ein niederschwelliges Betreuungsangebot (wie Vermittlung von Reinigung, Putzerei, Einkaufs- und Botenservice, Pflanzen- und Gartenbetreuung, Haustiersitting, Urlaubsservice) gewählt, das mehr dem Komfort- als dem Pflegegedanken entspricht. Aber selbst dieses niederschwellige Angebot wurde nicht angenommen, sodass die Anlage derzeit als „normales“ Wohnhaus geführt wird.

Im Zuge der Vermarktung der Projekte im Jahre 2006 hat sich diesbezüglich herausgestellt, dass Interesse an seniorengerechten Wohnungen zwar grundsätzlich vorhanden ist, aber nicht gezielt danach gefragt wird.

5.3. Wohngemeinschaften

Die klassische WG findet man derzeit in der Praxis überwiegend in überdurchschnittlich großen Wohnungen verteilt über den gesamten städtischen Mietwohnungsbestand. Außer einiger umgesetzter Projekte für betreute Seniorenwohngemeinschaften gab es im Neubaubereich auch im Hinblick auf die unter Punkt 4. dargelegten rechtlichen Problemstellungen wenig Interesse seitens der Bauträger, dieses spezielle Thema aufzugreifen.

Projekt CITYCOM$_2$

Im Zuge des „Bauträgerauswahlverfahrens Nordbahnhof - junges und kostengünstiges Wohnen im 2. Wiener Gemeindebezirk“ wurde von der Jury unter anderem dieses Projekt zur Realisierung im Rahmen der Wiener Wohnbauförderung ausgewählt, in dem das erste Wohngemeinschaftshaus Österreichs für „junge Bewohner“ integriert ist. Das gesamte Konzept wird im Anhang 5 ausführlich dargestellt, weshalb auf den nächsten Seiten nur die themenrelevanten Aspekte beschreiben werden.

Projektdaten:

Projektadresse	1020 Wien; Leystraße 161,163, Schweidlgasse 37
Bruttogeschossfläche	19.659 m²
Nutzfläche	13.982 m²
Wohnungen	98 Wohnungen in 2 Apartementhäusern (Haus I + III) Wohnheim (Haus II) mit 42 Wohngemeinschaften bzw. 166 Zimmern
Gemeinschaftseinrichtungen	Sauna mit Terrasse 5 Gemeinschaftsterrassen Musikproberaum Cafe, Vereinslokal Mehrzweck-, (Bewegungs-)raum Fahrradwerkstatt Waschküche
Fertigstellung	Dezember 2011

Die Projektphilosophie von Citycom2 lautet:

„Schaffung nachhaltigen Wohnraums bei Zunahme niedriger Einkommensgruppen durch kostengünstiges Bauen und leistbares Wohnen ohne Abstriche bei Lebensqualität, ohne Verlagerung von Investitionskosten auf den Betrieb und ohne Verlust kultureller Identität“[56]

Diese Vorgaben sollen dabei hinsichtlich der Nutzerkonditionen durch einen günstigen Finanzierungsansatz, welcher durch ein Baurecht und die

[56] BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH, Der österreichische Bau-Preis 2010/2011, Kategorie „Forschung und Entwicklung“, Das erste „Wohngemeinschaftshaus“ Österreichs

Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln sichergestellt wird, und rationales Bauen (günstiger aufgrund industrieller Vorfertigung) samt Nutzflächenoptimierung erreicht werden.

Für die Lebensqualität wird dafür vor allem auf großzügige Gemeinschaftsräume, wie eine Sauna mit Terrasse, Gemeinschaftsterrassen, Musikproberaum, Lounge, Mehrzweckraum, Fahrradwerkstatt und Waschsalon, großer Wert gelegt.

Abgesehen von dem modernen PR- beziehungsweise Marketingkonzept, welches vor allem auf das Web 2.0 (Website, Facebook, u.a.) als Kommunikationsplattform ausgerichtet war, gibt es einige „gemeinschaftsspezifischen“ Aspekte dieses Projekte vor allem in den Bereichen der Mitbestimmung und der Nutzerverträge für die Wohngemeinschaften.

Für alle Bewohner von Citycom2 (Wohnungen und Wohngemeinschaften) wurde für das gemeinschaftliche Leben miteinander ein eigenes Mitbestimmungsstatut entworfen, welches aber gleichzeitig vorsieht, dass sich dieses Statut durch die Bewohner selbst weiterentwickeln kann, wobei natürlich klargestellt wurde, dass diese Weiterentwicklung nur in Abstimmung mit dem Bestandgeber erfolgen kann. In diesem Statut gibt es Regelungen hinsichtlich der Organe der Gemeinschaft und deren Bestellung, sowie sind die Konstituierung von Arbeits- und Aktivgruppen vorgesehen. Die Wohngemeinschaften werden außerdem dazu angehalten, eine interne WG-Vereinbarung über die gegenseitigen Rechte und Pflichten hinsichtlich der gemeinsam genutzten Flächen abzuschließen, wofür sie seitens der Hausverwaltung eine Mustervorlage erhalten.

Für die Gemeinschaftsbereiche (Sauna, etc.) gibt es wiederum Regeln in der Hausordnung beziehungsweise in eigenen Benützungsregelungen.

Das Gebäude in dem die Wohngemeinschaften und einige Gemeinschaftsflächen untergebracht sind, ist grundsätzlich als Wohnheim errichtet. Daher unterliegen die einzelnen Nutzervereinbarungen grundsätzlich nicht dem MRG. Wie schon in Punkt 4.2.2. dargelegt, sind laut Judikatur Wohnstätten dann als Heimplätze zu qualifizieren, wenn vor allem Gemeinschaftseinrichtungen zur Deckung des gemeinsamen Bedarfs der Bewohner, wie z.B. eine

Gemeinschaftsküche vorhanden sind und ein völlig selbstständiges Wirtschaften und Haushalten ohne Gemeinschaftseinrichtungen nicht möglich ist. Das besondere an dieser Heimkonstruktion ist, dass die allgemeinen Flächen einer Wohngemeinschaft (v.a. Küche, Sanitär) nicht mit allen Heimbewohnern, sondern nur mit den Mitbewohnern derselben WG gemeinschaftlich genutzt werden müssen. Exklusiv wird dem WG-Bewohner nur ein Zimmer mit Loggia in Bestand gegeben, welches nicht zum selbstständigen Wirtschaften reicht.

Nachdem das Konzept dieses Projektes die Bildung einer Gemeinschaft vorsieht und daher auch den WG-Bewohner die Möglichkeit auf ein dauerhaftes Wohnen mit Rechtssicherheit eingeräumt werden soll, erhält jeder Bewohner einen unbefristeten Mietvertrag und schränkt der Betreiber vertraglich hier freiwillig sein Kündigungsrecht auf das Vorliegen von wichtigen Gründen ein. Hierbei wird auf die analoge Anwendung der Bestimmungen des § 30 MRG, sowie zusätzlich auf Verstöße gegen gemeinschaftsspezifische Regeln verwiesen. Für Streitigkeiten zwischen den Bewohnern (auch innerhalb einer WG) soll ein eigenes Schlichtungsgremium mit einer vorbestimmten Zusammensetzung errichtet werden, welches gemeinsame Lösungen finden und Eskalationen verhindern soll.

Die WG-Bewohner ihrerseits können mit einer dreimonatigen Frist jederzeit kündigen. In dieser Kündigungsfrist haben die verbliebenen WG-Bewohner zwei Monate lang ein Nachnominierungsrecht um einen Mitbewohner ihrer Wahl zu haben und erst danach wird ein neuer Mitbewohner seitens der Hausverwaltung bestimmt.

Um eine Verschwendung von Ressourcen bei Strom, Wasser und Wärme möglichst einzuschränken, werden diese Kosten je Wohngemeinschaft erhoben und unter den Nutzern aufgeteilt, sodass aus Eigeninteresse eine interne Kontrolle der WG-Bewohner untereinander erfolgt. Bei fehlender Belegung gehen auch diese verbrauchsabhängigen Kosten anteilig zu Lasten des Betreibers.

5.4. Baugruppen

Der Grund, warum diese Zielgruppe, die in der österreichischen Immobilienwirtschaft lediglich einen sehr geringen Anteil an den Neubauvolumina bewegt, in diese These aufgenommen wurde, liegt in der Ansicht des Autors, dass hier der gemeinschaftliche Aspekt immer im Vordergrund steht und aufgrund der erwarteten weiteren Kürzung der Wohnbauförderung die Nachfrage nach Alternativen jedenfalls steigen wird und gerade im Eigentumsbereich die Formierung von mehr Baugruppen zu erwarten ist. Hier öffnet sich sowohl für Bauträger aber auch Verwalter ein neues Betätigungsfeld, welches sich auch wirtschaftlich rechnen kann. Nachdem die Baugruppen in der Planungs- und Bauorganisation zumeist überfordert sind, brauchen sie umfassende Betreuung, die durch qualifizierte Mitarbeiter der Immobilienwirtschaft erfolgen kann. Das Spektrum der anzubietenden Dienstleistungen reicht von der Auswahl des Architekten, der Entwicklung des Raumprogramms, der Rechts- und Finanzierungsberatung bis zur kompletten Projektsteuerung samt Planung. Ebenso werden im Betrieb Dienstleistungen im Bereich des Facility-Managements benötigt werden.

Projekt JAspern:

Diese Baugruppe plant derzeit im Stadterweiterungsgebiet Seestadt Aspern, wo ein ganzes Baufeld für insgesamt 5 Baugruppen vorgehalten wird, ein Mehrparteienhaus mit dem Ziel wohnbaugefördertes Wohnungseigentum für die Mitglieder der Baugruppe zu begründen. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung (Apotheke) vorgesehen und darüber auf fünf Stockwerken derzeit 17 Wohnungen. Eine GesbR für die Umsetzung des Projektes wurde von den Teilnehmern bereits begründet und der Bezug ist für Mitte 2014 geplant. Eine genauere Beschreibung des Projekt-Konzeptes ist der Arbeit im Anhang A 6 beigefügt.

Die gemeinschaftsspezifischen Aspekte in diesem Projekt sind vor allem auf das gemeinsame Bespielen des Gartens, der Dachterrasse und des großen Veranstaltungsraumes im Erdgeschoss („Salon JAspern“[57]) fokussiert.

Im Garten soll gemeinsames urban gardening betrieben werden, die Dachterrasse und der Gemeinschaftsraum werden mit einer vollständigen Küchenausstattung auf Gemeinschaftskosten eingerichtet. Auch die Nachbarschaft soll zum gemeinsamen Kochen und Essen einbezogen werden, als Teil einer Grätzelentwicklung.

Das Bauprogramm orientiert sich an einer nachhaltigen ökologischen Bauweise mit überdurchschnittlichen Raumhöhen und verzichtet im Bereich der Mobilität auf PKW-Stellplätze, um stattdessen viel Raum für Fahrräder (samt Zubehör) samt E-Ladestation zur Verfügung zu stellen.

In rechtlicher Hinsicht will die Baugruppe ...*einen innovativen WE-Vertrag entwickeln, der pragmatische und zukunftsfähige Grundsätze des gemeinschaftlichen Wohnens beinhaltet, dabei wird auf bestehenden Erkenntnissen von Eigentumsgruppen (z.b. Wohnen mit Kindern in 1210 Wien) aufgebaut und weiter gebaut. Dabei wird besonderer Wert gelegt, dass die gemeinschaftlichen Nutzungen und die Stabilität der Hausgemeinschaft auch bei Eigentümerwechseln gewahrt bleiben und dass zukünftige rechtliche Adaptierungen leicht möglich sind.*[58]

Klar ist, dass diese vertraglichen Innovationen im Rahmen des WEG entwickelt werden müssen[59], wobei es dazu noch wenig Judikatur gibt, auf die man sich stützen kann.

[57] www.jaspern.at
[58] www.jaspern.at/idee
[59] siehe 4.1.2.

6. Schlussfolgerungen

Die in dieser Arbeit erörterten Entwicklungen der österreichischen Bevölkerung zeigen auf, dass vor allem in Wien und im Wiener Umland enorme Herausforderungen für die Stadtplanung, die (Regional-)Politik und auch für die Immobilienwirtschaft anstehen. Wenn man bedenkt, dass alleine im Wiener Stadtgebiet bis zum Jahr 2050 mit einem erwarteten Bevölkerungszuwachs von knapp 400.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Österreichs entstehen soll, kann man sich ungefähr vorstellen, welche Kosten alleine für die notwendigen Infrastrukturmaßnahmen auflaufen werden. Aber auch die Entwicklung der Alterspyramide weist österreichweit darauf hin, dass im Bereich der Altenpflege und -betreuung enorme zusätzliche Mittel aufgebracht werden müssen und das vor dem Hintergrund einer abnehmenden Erwerbstätigenquote

Unter dem Aspekt der aktuellen notwendigen Sparmaßnahmen bedeutet das für die Politik, dass diesen Entwicklungen mit neuen Konzepten und/oder finanziellen Einschnitten begegnet werden muss, weil diese Aufgaben unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nach Ansicht des Autors nicht gelöst werden können.

Die Immobilienwirtschaft ihrerseits hat in den Gebieten mit (stark) wachsender Bevölkerung die Aufgabe, ausreichend und qualitätsvollen Wohnraum zu schaffen. Aber auch hier wird es aufgrund des Kostendrucks und des nicht unbeschränkten Wachstum des Wohlstandes breiter Bevölkerungsschichten Bestandteil der Aufgabe sein, vor allem Konzepte zu entwickeln, um günstige Nutzerkonditionen nachhaltig sicherstellen zu können. Ein Konzept kann dabei das in dieser Arbeit beschriebene „Wohnen in Gemeinschaften“ sein, weil dabei eine Kombination aus Kostenoptimierung insbesondere durch Einsparungen im Bereich der exklusiv zugeordneten Nutzflächen und trotzdem hoher Funktionalität und Lebensqualität erzielt werden kann.

Außerdem kann durch diese Wohnformen auch ein sozialer Mehrwert erzielt werden, weil in diesen Gemeinschaftswohnimmobilien den Bewohnern neben kosteneffizienten Betreuungsleistungen auch ausreichend Ansprache geboten werden kann, um die durch die Lockerung der familiären Beziehungsmuster beziehungsweise durch das Alter generell empfundene Vereinsamung zu bekämpfen.

Der zweite Aspekt für die Immobilienwirtschaft, der sich aus den aufgezeigten Entwicklungen ableiten lässt, ist jener, dass man das Angebot für die Senioren, welche in ganz Österreich die am stärksten wachsende Bevölkerungsgruppe sein wird, erweitert und besser positioniert, um es dann auch zielgruppenorientiert vermarkten zu können. In diesem Bereich geht es nicht nur um Neubauprojekte (wie z.B. Seniorenresidenzen), sondern viel mehr auch um eine Nachrüstung des Bestandes durch Umbauten beziehungsweise Verbesserungen, was in vielen Fällen durchaus mit wirtschaftlich vertretbaren Kosten verbunden ist. Dies gilt ganz besonders in Regionen, in denen aufgrund der stagnierenden oder sogar abnehmenden Bevölkerungsanzahl ausreichend Bestand vorhanden ist. Hier ist wiederum die Politik gefordert, steuerliche Maßnahmen zu erlassen, um ein positives Umfeld für derartige Investitionen zu schaffen.

Nachdem derzeit immer noch nur eine kleine Minderheit sich vor dem echten Bedarfsfall um ein altersadäquates Wohnumfeld kümmert, sind nach Ansicht des Autors parallel dazu alle gesellschaftspolitisch verantwortlichen Personen aufgerufen, in diesem Sinne Motivationsanreize zu setzen und entsprechend zu kommunizieren, damit auch der vorhandene Wohnraum den jeweiligen Bedürfnissen angepasst und volkswirtschaftlich sinnvoll verwendet werden kann.

Hinsichtlich der rechtlichen Rahmenbedingungen kann man festhalten, dass der Gesetzgeber in Teilbereichen notwendige Regelungsinhalte für das Thema bereits berücksichtigt hat. Insbesondere durch die Vollausnahme der Vermietung im Rahmen von betreutem Wohnen vom MRG wurde für die sozialen Einrichtungen, die diese Wohnform anbieten, Rechtssicherheit geschaffen, dass ihr Bestand nicht von den Restriktionen des MRG beschränkt ist.

Zusätzlich wurde mit der eingeschränkten Nachfolgeregelung für seniorengerecht ausgestattete Wohnungen versucht sicherzustellen, dass die Investitionen in derartige Ausstattungsmerkmale nicht langfristig durch die generationsübergreifenden Eintritte in die Mietrechte frustriert werden. Hier gibt es allerdings noch Nachjustierungsbedarf, weil die derzeitige gesetzliche Bestimmung zu durchaus ungewünschten Folgen führen kann.

Dasselbe gilt im Bereich der „Wohnheime“, bei denen bewusst in zusätzliche Gemeinschaftsflächen und Funktionalitäten investiert wird und deren Kosten auch auf die Bewohner umgelegt werden soll. Sowohl die Umlage dieser Kostenpositionen als auch die Nachbelegung mit der jeweils projektspezifischen Zielgruppe ist nur außerhalb der Restriktionen des MRG sinnvoll möglich. Hier gibt es zwar auch einen gesetzlichen Vollausnahmetatbestand, allerdings ist aufgrund der derzeitigen Rechtssprechung zu dieser Bestimmung in einigen Konstellationen keine abschließende Rechtssicherheit für den Betreiber der Immobilie gegeben, dass die Nutzerverträge tatsächlich nicht dem Anwendungsbereich des MRG unterliegen. Auch hier wäre, wie schon gesagt, eine Klarstellung seitens des Gesetzgebers wünschenswert, um die für Investitionsanreize notwendige Sicherheit zu gewährleisten.

Abschließend kann allgemein festgehalten werden, dass das Thema „Wohnen in Gemeinschaften“ generell und die in diesem Rahmen realisierten Projekte gesellschaftspolitisch wünschenswerte Ergebnisse hervorbringen können. Aus diesem Grund ist es für die Immobilienwirtschaft interessant, in diesem Bereich Konzepte für die Zukunft zu entwickeln, die auch eine Erweiterung des bisherigen Dienstleistungsangebots mit sich bringen werden oder auch in Kooperationen mit sozialen Einrichtungen oder privaten Anbietern münden können.

Zusammenfassung

Die Arbeit beginnt mit Definitionsansätzen und einem historischen Rückblick zu dem Thema „Wohnen in Gemeinschaften“. Danach werden die derzeit gängigen dazupassenden Begriffe beziehungsweise Wohnformen kurz beschrieben und erklärt.

Im darauffolgenden Abschnitt wird anhand der aktuellen ÖROK-Prognosen die erwartete Bevölkerungs-, Erwerbs- und Haushaltsentwicklung analysiert und mögliche aus der Alterspyramide beziehungsweise Bevölkerungsbewegung resultierende Anforderungen an die Immobilienwirtschaft, aber auch die Gesellschaftspolitik aufgezeigt, wie insbesondere den massiven Bedarf an günstigem, seniorengerechten Wohnraum und einem damit zusammenhängenden Pflegeangebot.

Danach wird überblicksartig der aktuelle wohnrechtlich relevante gesetzliche Rahmen für das „Wohnen in Gemeinschaften“ dargestellt. Hier werden in Eigentum und Miete getrennt die allgemeinen zivilrechtlichen Regeln des ABGB den spezialrechtlichen Normen des WEG beziehungsweise MRG gegenübergestellt und erklärt, welche Wohnformen unter welchen Anwendungsbereich fallen, sowie welche Problemfelder dadurch in der Bewirtschaftung entstehen können. Dabei stellt sich heraus, dass der Gesetzgeber bestimmte Konstellationen vor allem des betreuten Wohnens bereits aus den strengen Reglementierungen des MRG herausgenommen hat, aber bei der diesbezüglichen Rechtssicherheit hinsichtlich der Vermietung in Wohnheimen noch ein Handlungsbedarf gegeben sein kann. Außerdem werden die vertraglichen Gestaltungs- beziehungsweise Konstellationsmöglichkeiten für betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften und Baugruppen erläutert.

Abschließend werden für diese drei gewählten Wohnformen jeweils ein Immobilienprojekt aus der Praxis ausgewählt und mit den gemeinschafts- beziehungsweise zielgruppenspezifischen Besonderheiten dargestellt.

.

Literatur- und Quellenverzeichnis

AKH Redaktion: Geschichte 300 Jahre AKH http://www.akhwien.at/default.aspx?pid=88 - abgefragt 12.3.12

Bauer Werner T. (2003): Die Familie in den Grundsatzprogrammen der österreichischen Parlamentsparteien. Mitteilungen der Österreichischen Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung

BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH, Der österreichische Bau-Preis 2010/2011, Kategorie „Forschung und Entwicklung“, Das erste „Wohngemeinschaftshaus“ Österreichs

Hanika Alexander (2010): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050 („ÖROK-Prognosen“) Teil 1: Endbericht zur Bevölkerungsprognose, ÖROK, Wien

Hanika Alexander (2011): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050 („ÖROK-Prognosen“) Teil 3: Endbericht zu den Modellrechnungen zur regionalen Haushaltsentwicklung, ÖROK, Wien

Heinzelmann Martin (2004): Das Altenheim – immer noch eine „totale Institution“? Eine Untersuchung des Binnenlebens zweier Altersheime, Dissertation, Göttingen

Hettlage Robert (1998): Familienreport – Eine Lebensform im Umbruch. C. H. Beck, München

JAspern.at - http://www.jaspern.at/ - abgefragt am 22.3.2012

(Die) Kamillianer(2009): „Das reichste Armenhaus Europas ...“ http://www.kamillianer.at/oesterr/1904_gzw.htm - abgefragt am 12.3.12

Koziol - Welser; Grundriss des bürgerlichen Rechts; Band I: Kletecka, 13. Auflage, Manz, Wien 2006

Koziol - Welser; Grundriss des bürgerlichen Rechts; Band II: Welser, 11. Auflage, Manz, Wien 2000

Kytir Josef et al. (2010): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010-2030 mit Ausblick bis 2050 Teil 2: Endbericht zur Erwerbsprognose; ÖROK, Wien

Priglinger Martina (OE1, 21.2.2012, 14:40, Sendereihe Moment-Leben heute): Mein Haus ist dein Haus (Gestaltung)

Radinger R. et al.(2011): Hochschulprognose 2010. Statistik Austria, Abb.16, S. 14

Rechnungshof (2010): „Allgemeiner Einkommensbericht“

Rischanek Ursula, Demonstrationsvorhaben Menzelgasse, Wien 2006 http://download.nachhaltigwirtschaften.at/hdz_pdf/0712_demonstrationsvorhaben_menzelgasse_endbericht.pdf

Sargfabrik Wohnprojekte - Verein zur Förderung gemeinschaftlicher, integrativer Lebensformen (2011): Orange 3. http://www.orange3.at/inhaltliche_idee.html - abgefragt am 12.3.12

Statistik Austria (2001): Volkszählung Registerzählung. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen/index.html - abgefragt am 12.3.12

Statistik Austria (2011): workshop „Volkszählung 2011 – Die Registerzählung als eine Methode für zuverlässige Daten“, 12. Mai 2011. http://www.statistik.at/web_de/ueber_uns/veranstaltungen/Workshop_Registerzaehlung/index.html - abgefragt am 12.3.12

Statistik Österreich (2011): Pressemitteilung 10.122-268/11 zur Registerzählung 2011 vom 1.12.2011

Statistik Austria Kommunal-net (2011): Registerzählung (anstatt Volkszählung). http://www.gemgilgen.at/News/281516.pdf - abgefragt 12.3.12

Statistik Austria (2012): Haushaltseinkommen, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/haushalts-einkommen/index.html Tabelle „Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Österreich 2010 nach Haushaltstyp“ – abgefragt am 12.4.12

WG-GESUCHT.de (2012): WG-Arten. http://www.wg-gesucht.de/de/wg-arten - abgefragt am 12.3.12

Wikipedia (2011): Burse. http://de.wikipedia.org/wiki/Burse - abgefragt am 12.3.12

Wikipedia (2012): Boarding house. http://en.wikipedia.org/wiki/Boarding_house - abgefragt 12.3.12

Wikipedia (2012): Kommune (Lebensgemeinschaft). http://de.wikipedia.org/wiki/Kommune_Lebensgemeinschaft - abgefragt am 12.3.12

Wikipedia (2012): Stieffamilie. http://de.wikipedia.org/wiki/Stieffamilie - abgefragt am 12.3.12

Wikipedia (2012): Wohngemeinschaft http://de.wikipedia.org/wiki/Wohngemeinschaft - abgefragt am 12.3.12

Würth/Zinger/Kovanyi; Miet- und Wohnrecht; Band I, 22. Auflage, Manz; Wien 2009

Zagrosek Roman: Mietrecht – Tipps und Tricks. www.wg-gesucht.de/mietrecht.html - abgefragt 12.3.12

Abbildungverzeichnis

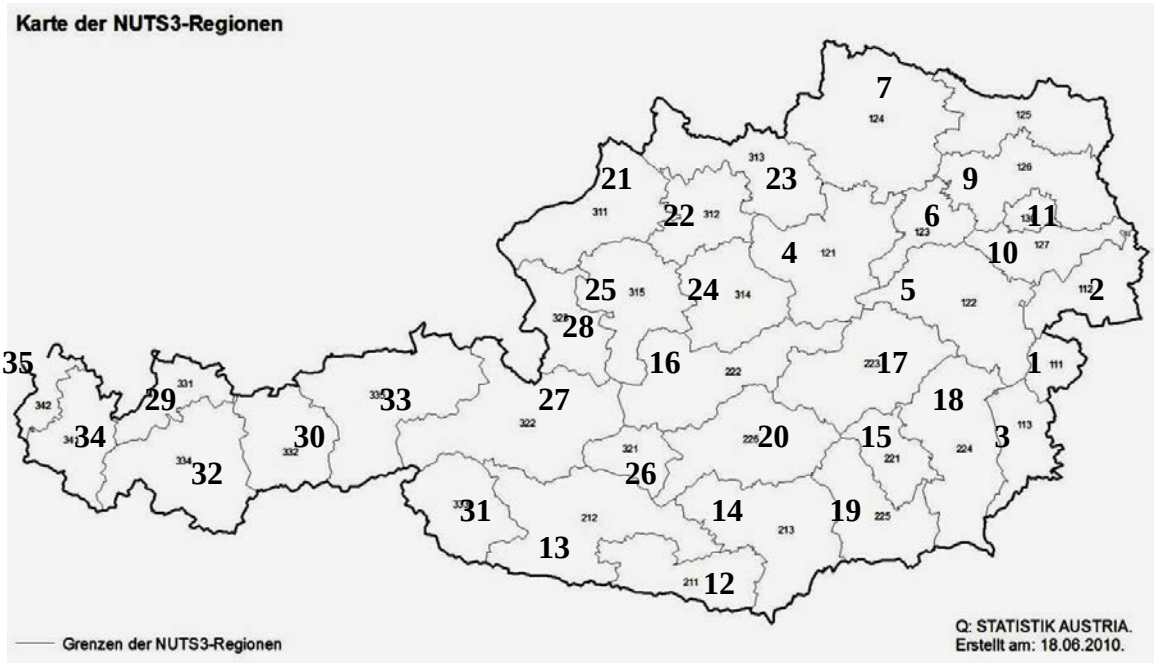
3-1 Bevölkerungsveränderung 2009/2030: Gesamtbevölkerung nach Prognoseregionen
3-2 Zunahmen (absolut) in der Altersgruppe 85 und mehr Jahre
3-3 Bevölkerungsveränderung 2009/2050: 85+ nach Prognoseregionen
3-4 Entwicklung der Zahl der Studierenden nach Staatsbürgerschaften
3-5 Entwicklung der Zahl der Erwerbspersonen 1971-2050 nach Geschlecht und Prognoseverfahren
3-6 Vergleich der aktuellen (2009) und bis 2050 prognostizierten alters- und geschlechtsspezifischen Erwerbsprognose im Hauptszenario
3-7 Relative Veränderung der Zahl der Erwerbspersonen nach breiten Altersgruppen und Bundesländern 2009-2050 (Hauptszenario)
3-8 Erwerbspersonen 2030 (Hauptvariante) nach polit. Bezirken
3-9 Entwicklung der Privathaushalte nach der Größe 2001-2050
3-10 Veränderungen der Privathaushalte insgesamt 2009-2030 nach Prognoseregionen
3-11 Veränderungen der Einpersonenhaushalte insgesamt 2009-2030 nach Prognoseregionen

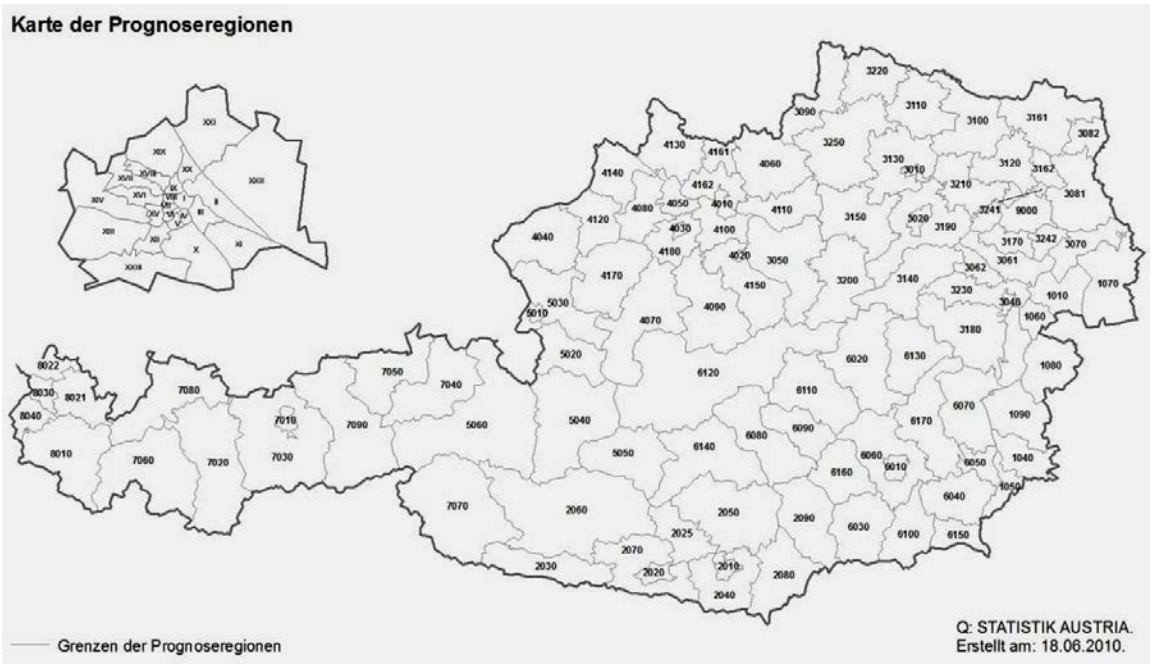
Tabellenverzeichnis

3-1 Entwicklung der Gesamtbevölkerung Österreichs 1951 bis 2050
3-2 Änderung der Bevölkerungszahlen 2009-2030 in ausgewählten NUTS3-Regionen
3-3 Änderung der Bevölkerungszahlen 2009-2030 in ausgewählten Bezirksregionen
3-4 Erwerbspersonen 2009 bis 2050 nach Bundesländern gemäß Hauptszenario
3-5 Regionale Extremwerte – Zu- und Abnahme der Erwerbspersonen nach Politischen Bezirken (Hauptszenario)
3-6 NUTS-3-Regionen mit größten Zunahme der Erwerbspersonen 2009-2030
3-7 Entwicklung der 1-Personenhaushalte von 2001 – 2050 (Bezugsjahr 2009; Absolutzahlen und prozentuelle Zunahmen bzgl. Österreich, die Bundesländer, sowie ausgewählten NUTS 3- und Bezirksregionen)
3-8 Ausgewählte Ergebnisse der ÖROK-Prognose 2009-2030

Anhänge

Anhang A1:
Grenzen der 35 Nuts 3-Regionen und der 124 (Bezirks)Prognoseregionen für die ÖROK Prognose (ÖROK1, S. 10)





Anhang A2

Zusammenfassung der absoluten Bevölkerungszahlen in den einzelnen Regionen für das Basisjahr 2009, sowie die Prognosejahre 2030 und 2050 (entnommen aus Teil 1der ÖROK-Prognose)

ÖROK-Prognose 2009: Gesamtbevölkerung zu Jahresanfang 2009 bis 2050

Kennzahl	Region	Prognosejahr 2009	2030	2050
0	Österreich	8.355.260	9.034.456	9.460.113
	Bundesländer			
1	Burgenland	283.118	305.976	323.528
2	Kärnten	560.605	561.552	552.870
3	Niederösterreich	1.605.122	1.793.427	1.938.989
4	Oberösterreich	1.410.403	1.500.876	1.543.773
5	Salzburg	529.217	558.535	568.614
6	Steiermark	1.207.479	1.251.207	1.271.624
7	Tirol	704.472	759.563	788.762
8	Vorarlberg	367.573	401.597	419.839
9	Wien	1.687.271	1.901.723	2.052.114
	NUTS 3- Regionen			
1	Mittelburgenland	37.504	38.007	38.916
2	Nordburgenland	147.805	168.423	184.256
3	Südburgenland	97.809	99.546	100.356
4	Mostviertel-Eisenwurzen	241.771	252.965	258.650
5	Niederösterreich-Süd	252.561	276.667	297.898
6	Sankt Pölten	147.960	163.832	175.400
7	Waldviertel	221.037	218.966	218.620
8	Weinviertel	124.041	132.888	142.423
9	Wiener Umland-Nord	302.055	366.921	415.909
10	Wiener Umland-Süd	315.697	381.188	430.089
11	Wien	1.687.271	1.901.723	2.052.114
12	Klagenfurt-Villach	275.898	290.531	294.420
13	Oberkärnten	129.546	123.583	117.728
14	Unterkärnten	155.161	147.438	140.722
15	Graz	395.220	454.837	488.028
16	Liezen	80.603	77.965	75.448
17	Östliche Obersteiermark	168.253	154.490	147.999
18	Oststeiermark	267.773	271.117	270.375
19	West- und Südsteiermark	190.698	196.618	199.957
20	Westliche Obersteiermark	104.932	96.180	89.817
21	Innviertel	275.705	286.299	290.545
22	Linz-Wels	547.493	609.914	642.983
23	Mühlviertel	204.380	209.818	210.007
24	Steyr-Kirchdorf	153.115	157.228	159.051
25	Traunviertel	229.710	237.617	241.187
26	Lungau	20.946	20.081	19.413
27	Pinzgau-Pongau	162.905	166.225	165.792
28	Salzburg und Umgebung	345.366	372.229	383.409
29	Außerfern	31.837	32.804	33.256
30	Innsbruck	282.062	313.615	331.521
31	Osttirol	50.100	48.283	45.388
32	Tiroler Oberland	100.912	104.602	107.871
33	Tiroler Unterland	239.561	260.259	270.726
34	Bludenz-Bregenzer Wald	88.566	89.836	91.449
35	Rheintal-Bodensee	279.007	311.761	328.390
	Bezirke (Prognoseregionen)			
1010	Eisenstadt(Stadt+Umgebung)-Rust	55.049	63.553	69.925
1040	Güssing	26.608	26.438	26.493
1050	Jennersdorf	17.685	17.473	17.197
1060	Mattersburg	38.741	43.279	46.696
1070	Neusiedl am See	54.015	61.591	67.635
1080	Oberpullendorf	37.504	38.007	38.916
1090	Oberwart	53.516	55.635	56.666
2010	Klagenfurt(Stadt)	93.478	98.353	99.832
2020	Villach(Stadt)	58.949	63.025	63.930
2025	Feldkirchen	30.627	31.147	30.937
2030	Hermagor	19.160	17.858	16.848
2040	Klagenfurt Land	58.519	63.288	64.865
2050	Sankt Veit an der Glan	57.166	54.478	52.463
2060	Spittal an der Drau	79.759	74.578	69.943
2070	Villach Land	64.952	65.865	65.793
2080	Völkermarkt	42.944	41.503	40.370
2090	Wolfsberg	55.051	51.457	47.889
3010	Krems an der Donau(Stadt)	23.904	25.653	26.945
3020	Sankt Pölten(Stadt)	51.548	57.627	61.626
3040	Wiener Neustadt(Stadt)	40.564	47.806	52.637
3050	Amstetten-Waidhofen an der Ybbs	123.808	131.117	134.714
3060	Baden	136.283	164.102	184.552
3061	*Baden-Ebreichsdorf*	*111.717*	*136.245*	*153.950*
3062	*Pottenstein*	*24.566*	*27.857*	*30.602*
3070	Bruck an der Leitha	42.332	50.653	57.527
3080	Gänserndorf	94.471	112.943	127.556
3081	*Gänserndorf-Großenzersdorf-Marchegg*	*75.527*	*93.130*	*106.354*
3082	*Zistersdorf*	*18.944*	*19.813*	*21.202*
3090	Gmünd	38.524	35.866	34.506
3100	Hollabrunn	50.373	53.756	57.412
3110	Horn	31.606	31.098	31.452
3120	Korneuburg	74.077	90.244	102.541
3130	Krems(Land)	55.463	58.880	60.947
3140	Lilienfeld	26.904	26.989	27.981
3150	Melk	76.573	79.721	81.768
3160	Mistelbach	74.281	82.610	90.068
3161	*Laa an der Thaya-Mistelbach-Poysdorf*	*54.724*	*59.319*	*63.809*
3162	*Wolkersdorf*	*19.557*	*23.291*	*26.259*
3170	Mödling	112.978	132.057	146.684
3180	Neunkirchen	86.127	90.019	94.859
3190	Sankt Pölten(Land)	96.412	106.205	113.774
3200	Scheibbs	41.390	42.127	42.168
3210	Tulln	69.479	82.413	92.226
3220	Waidhofen an der Thaya	27.356	26.175	25.533
3230	Wiener Neustadt(Land)	74.400	83.996	91.819
3240	Wien Umgebung	112.085	140.076	160.457
3241	*Klosterneuburg-Purkersdorf*	*63.415*	*77.843*	*88.529*
3242	*Schwechat*	*48.670*	*62.233*	*71.928*
3250	Zwettl	44.184	41.294	39.237
4010	Linz(Stadt)	189.122	207.308	217.657
4020	Steyr(Stadt)	38.402	37.826	37.634
4030	Wels(Stadt)	58.542	64.806	67.846
4040	Braunau am Inn	97.447	104.442	108.039
4050	Eferding	31.592	33.822	34.908
4060	Freistadt	64.864	66.900	66.677
4070	Gmunden	99.847	102.985	104.066
4080	Grieskirchen	62.703	65.112	66.000
4090	Kirchdorf an der Krems	55.867	57.736	58.603
4100	Linz-Land	137.244	159.218	170.809
4110	Perg	65.644	68.715	70.228
4120	Ried im Innkreis	58.761	59.885	59.974
4130	Rohrbach	57.326	56.682	55.258
4140	Schärding	56.794	56.860	56.532
4150	Steyr-Land	58.846	61.666	62.814
4160	Urfahr-Umgebung	80.629	86.827	89.404
4161	*Leonfelden*	*16.546*	*17.521*	*17.844*
4162	*Urfahr-Umgebung*	*64.083*	*69.306*	*71.560*
4170	Vöcklabruck	129.863	134.632	137.121
4180	Wels-Land	66.910	75.454	80.203
5010	Salzburg(Stadt)	147.732	157.514	161.589
5020	Hallein	56.720	61.881	63.897
5030	Salzburg-Umgebung	140.914	152.834	157.923
5040	Sankt Johann im Pongau	78.329	81.511	83.051
5050	Tamsweg	20.946	20.081	19.413
5060	Zell am See	84.576	84.714	82.741
6010	Graz(Stadt)	253.994	286.788	304.683
6020	Bruck an der Mur	63.145	60.244	58.828
6030	Deutschlandsberg	61.054	61.663	62.108
6040	Feldbach	67.344	68.336	68.375
6050	Fürstenfeld	22.945	23.833	24.046
6060	Graz-Umgebung	141.226	168.049	183.345
6070	Hartberg	67.286	66.380	64.985
6080	Judenburg	45.681	41.369	38.562
6090	Knittelfeld	29.333	28.333	27.225
6100	Leibnitz	76.957	82.711	85.902
6110	Leoben	64.253	57.760	54.899
6120	Liezen	80.603	77.965	75.448
6130	Mürzzuschlag	40.855	36.486	34.272
6140	Murau	29.918	26.478	24.030
6150	Radkersburg	23.186	22.372	21.968
6160	Voitsberg	52.687	52.244	51.947
6170	Weiz	87.012	90.196	91.001
7010	Innsbruck-Stadt	118.035	128.784	134.980
7020	Imst	56.734	61.747	64.597
7030	Innsbruck-Land	164.027	184.831	196.541
7040	Kitzbühel	61.557	64.734	66.116
7050	Kufstein	99.394	109.787	115.238
7060	Landeck	44.178	42.855	43.274
7070	Lienz	50.100	48.283	45.388
7080	Reutte	31.837	32.804	33.256
7090	Schwaz	78.610	85.738	89.372
8010	Bludenz	61.809	62.910	63.926
8020	Bregenz	125.566	136.293	142.441
8021	*Bezau*	*26.757*	*26.926*	*27.523*
8022	*Bregenz*	*98.809*	*109.367*	*114.918*
8030	Dornbirn	80.834	91.805	97.317
8040	Feldkirch	99.364	110.589	116.155
9010	Wien 1., Innere Stadt	16.958	18.209	19.209
9020	Wien 2., Leopoldstadt	94.595	106.340	113.700
9030	Wien 3., Landstraße	83.737	88.732	94.279
9040	Wien 4., Wieden	30.587	34.062	36.485
9050	Wien 5., Margareten	52.548	56.785	60.196
9060	Wien 6., Mariahilf	29.371	32.478	34.605
9070	Wien 7., Neubau	30.056	32.624	34.496
9080	Wien 8., Josefstadt	23.912	24.455	25.607
9090	Wien 9., Alsergrund	39.422	40.414	42.511
9100	Wien 10., Favoriten	173.623	196.574	212.489
9110	Wien 11., Simmering	88.102	103.801	112.953
9120	Wien 12., Meidling	87.265	100.925	108.954
9130	Wien 13., Hietzing	51.147	55.703	60.682
9140	Wien 14., Penzing	84.187	93.857	101.127
9150	Wien 15., Rudolfsheim-Fünfhaus	70.902	74.590	78.892
9160	Wien 16., Ottakring	94.735	105.449	112.491
9170	Wien 17., Hernals	52.701	57.806	61.486
9180	Wien 18., Währing	47.861	52.552	56.152
9190	Wien 19., Döbling	68.277	73.794	79.827
9200	Wien 20., Brigittenau	82.369	89.587	95.484
9210	Wien 21., Floridsdorf	139.729	163.725	179.238
9220	Wien 22., Donaustadt	153.408	190.402	211.971
9230	Wien 23., Liesing	91.759	108.859	119.280

Anhang A3-1

Prozentuelle Angaben zur Alterstruktur in den einzelnen Prognoseregionen

ÖROK-Prognose 2009: Altersstruktur (II) 2009, 2030 und 2050 (jeweils 1. Jänner) in %

Kennzahl	Region	2009						2030						2050					
		bis 19 Jahre	20-64 Jahre	20-44 Jahre	45 -64 Jahre	65+ Jahre	85+ Jahre	bis 19 Jahre	20-64 Jahre	20-44 Jahre	45 -64 Jahre	65+ Jahre	85+ Jahre	bis 19 Jahre	20-64 Jahre	20-44 Jahre	45 -64 Jahre	65+ Jahre	85+ Jahre
0	Österreich	21,1	61,5	35,3	26,2	17,4	2,1	19,1	57,3	30,5	26,8	23,6	3,6	18,2	53,8	28,9	24,9	28,0	6,2
	Bundesländer																		
1	Burgenland	19,3	61,1	32,8	28,2	19,6	2,2	17,1	55,9	27,4	28,5	27,0	3,6	16,4	51,6	25,8	25,7	32,0	7,1
2	Kärnten	20,6	60,5	33,0	27,5	18,8	2,3	17,4	55,3	27,8	27,4	27,4	4,1	16,5	51,4	26,2	25,2	32,1	7,7
3	Niederösterreich	21,5	60,1	33,5	26,6	18,4	2,1	19,5	56,4	29,0	27,3	24,2	3,7	18,7	52,7	27,4	25,3	28,6	6,2
4	Oberösterreich	22,5	60,7	34,7	26,0	16,9	2,0	19,2	56,6	29,8	26,9	24,2	3,5	17,8	52,9	27,8	25,1	29,3	6,7
5	Salzburg	22,0	61,9	35,5	26,4	16,0	1,9	18,9	56,9	29,9	27,1	24,2	3,8	17,9	53,3	28,4	24,9	28,8	6,6
6	Steiermark	20,0	61,4	34,9	26,4	18,6	2,3	17,7	56,9	29,5	27,4	25,4	3,8	16,8	52,8	27,7	25,1	30,4	6,9
7	Tirol	22,2	62,0	36,6	25,4	15,8	1,8	19,3	57,5	30,8	26,7	23,2	3,6	18,2	53,6	29,1	24,5	28,2	6,5
8	Vorarlberg	24,0	61,2	36,1	25,1	14,9	1,6	20,4	57,4	31,0	26,4	22,2	3,5	19,1	53,6	29,2	24,4	27,3	6,2
9	Wien	19,4	63,9	38,3	25,5	16,7	2,2	19,9	60,0	34,4	25,6	20,1	3,1	19,5	57,5	33,2	24,3	23,0	4,5
	NUTS 3- Regionen																		
1	Mittelburgenland	18,6	60,1	31,7	28,4	21,4	2,4	16,1	55,3	26,5	28,8	28,6	3,6	15,5	51,1	25,0	26,1	33,4	7,1
2	Nordburgenland	19,7	61,4	33,3	28,1	18,9	2,1	17,8	56,5	28,3	28,2	25,7	3,5	17,1	52,4	26,6	25,8	30,5	6,8
3	Südburgenland	18,9	61,0	32,7	28,3	20,1	2,3	16,3	55,2	26,3	28,9	28,5	3,7	15,6	50,2	24,7	25,5	34,2	7,7
4	Mostviertel-Eisenwurzen	23,3	59,4	34,5	24,9	17,2	1,9	20,3	55,9	29,4	26,5	23,9	3,5	18,7	51,9	27,5	24,4	29,4	6,7
5	Niederösterreich-Süd	21,3	60,0	33,6	26,4	18,7	2,2	19,7	56,2	29,6	26,6	24,1	3,7	19,0	53,1	28,4	24,7	27,9	5,9
6	Sankt Pölten	21,7	60,3	33,9	26,4	18,1	2,1	19,7	56,3	29,6	26,7	24,0	3,8	18,9	52,9	28,1	24,8	28,3	6,4
7	Waldviertel	20,6	58,7	32,5	26,3	20,7	2,3	17,7	54,9	27,4	27,6	27,4	4,3	16,6	50,7	25,7	25,1	32,7	7,6
8	Weinviertel	20,1	59,9	32,2	27,7	20,0	2,3	17,5	55,6	27,3	28,2	26,9	3,7	16,7	51,7	25,7	26,0	31,6	6,9
9	Wiener Umland-Nord	21,8	60,8	33,2	27,5	17,5	1,9	19,9	56,9	28,8	28,0	23,2	3,6	19,2	53,1	27,1	26,0	27,7	5,9
10	Wiener Umland-Süd	21,1	61,1	33,8	27,2	17,8	1,9	20,1	57,4	29,8	27,6	22,6	3,6	19,5	53,9	28,2	25,7	26,6	5,4
11	Wien	19,4	63,9	38,3	25,5	16,7	2,2	19,9	60,0	34,4	25,6	20,1	3,1	19,5	57,5	33,2	24,3	23,0	4,5
12	Klagenfurt-Villach	19,9	61,5	33,4	28,1	18,6	2,4	17,3	56,3	28,6	27,7	26,4	3,9	16,5	52,7	27,0	25,7	30,8	7,0
13	Oberkärnten	21,4	59,3	32,4	26,9	19,3	2,4	17,2	53,8	26,8	27,0	29,0	4,7	16,1	49,5	24,9	24,6	34,4	8,8
14	Unterkärnten	21,3	59,8	32,7	27,0	18,9	2,1	17,7	54,4	27,2	27,3	27,9	4,0	16,7	50,2	25,6	24,7	33,0	8,1
15	Graz	19,4	63,6	38,3	25,3	17,0	2,3	18,7	59,7	33,4	26,2	21,6	3,4	17,7	56,1	31,2	24,9	26,3	5,5
16	Liezen	21,0	59,4	32,5	26,9	19,6	2,2	17,3	54,5	26,9	27,6	28,2	4,3	16,4	50,5	25,3	25,2	33,1	7,7
17	Östliche Obersteiermark	17,9	59,0	31,1	27,9	23,0	2,8	16,1	54,6	27,1	27,5	29,3	4,8	15,8	52,1	26,7	25,4	32,1	7,5
18	Oststeiermark	21,5	60,7	34,7	26,1	17,7	2,0	17,8	55,8	27,5	28,3	26,5	3,7	16,4	50,1	25,2	24,9	33,5	8,0
19	West- und Südsteiermark	20,5	61,6	34,3	27,4	17,8	2,1	17,3	56,4	27,7	28,7	26,4	3,6	16,3	51,3	25,7	25,7	32,4	7,3
20	Westliche Obersteiermark	20,3	59,3	32,2	27,2	20,4	2,5	16,7	53,7	26,0	27,7	29,6	4,7	15,9	49,4	24,7	24,7	34,7	8,7
21	Innviertel	23,1	60,2	34,7	25,5	16,7	1,8	18,7	56,8	29,2	27,7	24,4	3,3	17,1	52,3	26,8	25,5	30,6	7,0
22	Linz-Wels	21,3	61,8	35,3	26,4	17,0	2,1	19,3	57,6	31,1	26,5	23,1	3,4	18,2	54,4	29,3	25,1	27,4	6,1
23	Mühlviertel	24,4	60,0	35,0	25,0	15,6	1,6	19,9	55,7	28,6	27,1	24,4	3,4	18,1	50,9	26,3	24,6	31,0	7,4
24	Steyr-Kirchdorf	22,8	59,4	33,2	26,2	17,8	2,2	19,2	55,4	28,8	26,6	25,4	3,8	17,9	52,1	27,1	24,9	30,1	7,1
25	Traunviertel	22,6	60,1	33,9	26,2	17,3	2,0	18,8	55,6	28,6	27,0	25,5	3,8	17,5	51,8	26,8	25,0	30,7	7,2
26	Lungau	23,1	59,8	34,4	25,3	17,1	1,7	17,9	55,4	27,4	28,0	26,7	4,3	16,3	50,6	25,6	25,0	33,2	8,2
27	Pinzgau-Pongau	23,4	61,2	35,2	26,0	15,4	1,7	18,9	56,6	29,2	27,4	24,5	3,6	17,6	52,5	27,4	25,0	29,9	6,9
28	Salzburg und Umgebung	21,3	62,4	35,7	26,7	16,3	2,0	18,9	57,2	30,3	26,8	23,9	3,8	18,1	53,8	28,9	24,9	28,1	6,4
29	Außerfern	22,2	61,3	34,7	26,6	16,5	1,8	18,1	56,6	29,2	27,4	25,3	3,8	17,1	52,8	27,6	25,2	30,1	7,0
30	Innsbruck	20,6	63,1	37,4	25,6	16,3	2,0	19,1	58,6	32,4	26,2	22,4	3,7	18,2	55,2	30,7	24,5	26,6	5,9
31	Osttirol	23,8	58,8	34,4	24,3	17,4	2,1	18,7	54,8	27,1	27,7	26,5	4,2	16,8	48,4	24,4	24,0	34,8	8,7
32	Tiroler Oberland	24,5	61,4	37,5	24,0	14,1	1,5	20,5	57,5	30,9	26,6	22,0	3,3	18,9	53,2	29,1	24,1	27,9	6,5
33	Tiroler Unterland	22,9	61,7	35,8	25,9	15,4	1,6	19,5	56,8	29,8	27,1	23,7	3,6	18,2	52,8	28,0	24,7	29,0	6,8
34	Bludenz-Bregenzer Wald	23,8	60,9	36,0	24,9	15,3	1,8	19,3	57,2	30,6	26,6	23,6	3,8	18,1	53,3	29,0	24,4	28,6	6,9
35	Rheintal-Bodensee	24,0	61,2	36,1	25,1	14,7	1,5	20,8	57,4	31,1	26,3	21,8	3,4	19,4	53,6	29,2	24,4	27,0	6,0
	Bezirke (Prognoseregionen)																		
1010	Eisenstadt(Stadt+Umgebung)-Rust	19,7	61,3	33,1	28,2	19,0	2,2	17,6	56,5	28,4	28,1	25,8	3,7	17,0	52,4	26,5	25,8	30,6	6,9
1040	Güssing	17,7	60,8	31,8	28,9	21,6	2,3	15,3	54,2	24,9	29,3	30,5	4,2	14,7	49,0	23,5	25,5	36,3	8,5
1050	Jennersdorf	18,1	61,2	32,6	28,6	20,7	2,4	14,8	55,6	25,7	29,9	29,6	3,6	14,1	50,0	23,7	26,3	35,9	8,1
1060	Mattersburg	20,6	61,0	33,2	27,8	18,3	2,2	18,3	56,3	28,7	27,6	25,5	3,3	17,6	52,5	27,0	25,5	29,9	6,5
1070	Neusiedl am See	19,1	61,7	33,5	28,3	19,2	2,1	17,5	56,6	28,0	28,6	25,8	3,4	16,8	52,4	26,4	25,9	30,8	6,9
1080	Oberpullendorf	18,6	60,1	31,7	28,4	21,4	2,4	16,1	55,3	26,5	28,8	28,6	3,6	15,5	51,1	25,0	26,1	33,4	7,1
1090	Oberwart	19,7	61,1	33,1	28,0	19,2	2,2	17,3	55,5	27,2	28,4	27,2	3,5	16,4	50,8	25,5	25,3	32,7	7,2
2010	Klagenfurt(Stadt)	19,2	62,5	34,7	27,7	18,3	2,7	17,6	58,0	31,0	27,0	24,4	3,6	17,0	55,2	29,6	25,6	27,8	6,0
2020	Villach(Stadt)	19,8	61,7	33,9	27,9	18,4	2,5	17,4	56,8	29,2	27,6	25,8	3,7	16,6	53,1	27,4	25,7	30,2	6,7
2025	Feldkirchen	22,2	59,9	32,9	27,1	17,9	2,3	17,9	54,2	27,2	27,0	27,9	4,5	16,8	49,7	25,1	24,5	33,6	8,8
2030	Hermagor	20,6	57,4	30,8	26,6	22,0	3,1	16,2	51,9	25,2	26,7	32,0	5,8	15,2	47,0	23,1	23,9	37,8	10,6
2040	Klagenfurt Land	20,5	61,1	32,1	29,0	18,4	2,0	17,3	54,9	26,8	28,1	27,8	4,1	16,4	50,9	25,0	25,9	32,7	7,8
2050	Sankt Veit an der Glan	21,1	59,7	32,7	27,1	19,2	2,4	17,3	54,5	27,2	27,3	28,2	4,3	16,2	50,3	25,4	24,8	33,5	8,4
2060	Spittal an der Drau	21,3	59,5	32,6	26,9	19,2	2,3	17,1	54,1	27,0	27,1	28,8	4,5	16,0	50,0	25,2	24,8	34,0	8,4
2070	Villach Land	20,4	60,4	32,3	28,1	19,2	2,1	16,6	54,7	26,4	28,3	28,6	4,2	15,7	50,3	24,6	25,7	34,0	8,2
2080	Völkermarkt	21,4	60,1	32,9	27,2	18,5	1,9	18,2	54,7	27,6	27,1	27,1	3,6	17,5	50,9	26,3	24,7	31,6	7,3
2090	Wolfsberg	21,5	59,5	32,6	26,9	19,0	2,1	17,7	54,1	26,8	27,4	28,1	4,1	16,7	49,6	25,1	24,5	33,8	8,3
3010	Krems an der Donau(Stadt)	18,4	61,5	34,1	27,4	20,1	2,7	16,2	57,4	30,6	26,8	26,3	4,5	15,4	54,4	29,3	25,1	30,2	7,2
3020	Sankt Pölten(Stadt)	20,2	60,7	34,4	26,3	19,1	2,5	19,5	57,2	30,8	26,4	23,4	3,8	18,7	54,2	29,4	24,7	27,2	6,0
3040	Wiener Neustadt(Stadt)	21,2	61,9	36,6	25,4	16,8	2,1	20,9	58,1	32,9	25,2	21,0	3,2	20,1	55,2	31,5	23,8	24,7	5,0
3050	Amstetten-Waidhofen an der Ybbs	23,6	59,6	34,7	24,9	16,8	1,8	20,7	56,0	29,8	26,2	23,3	3,3	19,1	52,3	28,0	24,3	28,6	6,5
3060	Baden	21,7	61,2	34,1	27,0	17,1	1,9	20,2	57,2	29,8	27,4	22,6	3,4	19,5	53,6	28,2	25,4	26,9	5,5
3061	*Baden-Ebreichsdorf*	*21,7*	*61,2*	*34,1*	*27,1*	*17,0*	*1,8*	*20,2*	*57,3*	*29,7*	*27,6*	*22,4*	*3,3*	*19,5*	*53,6*	*28,1*	*25,6*	*26,9*	*5,4*
3062	*Pottenstein*	*21,7*	*60,8*	*34,1*	*26,7*	*17,5*	*2,1*	*20,1*	*56,5*	*30,2*	*26,2*	*23,4*	*3,8*	*19,4*	*53,4*	*29,0*	*24,5*	*27,1*	*6,1*
3070	Bruck an der Leitha	20,5	60,9	32,8	28,1	18,6	2,0	19,5	56,8	28,9	27,9	23,7	3,4	19,0	53,4	27,5	25,9	27,6	5,6
3080	Gänserndorf	21,5	60,8	32,9	27,9	17,7	1,9	20,0	56,5	28,7	27,8	23,5	3,4	19,3	53,1	27,2	25,9	27,5	5,7
3081	*Gänserndorf-Großenzersdorf-Marchegg*	*22,1*	*61,1*	*33,4*	*27,7*	*16,9*	*1,7*	*20,6*	*57,1*	*29,2*	*27,9*	*22,3*	*3,1*	*19,9*	*53,6*	*27,6*	*26,0*	*26,4*	*5,2*
3082	*Zistersdorf*	*19,1*	*59,7*	*31,0*	*28,7*	*21,2*	*2,6*	*16,9*	*54,1*	*26,4*	*27,7*	*29,0*	*4,6*	*16,4*	*50,7*	*25,1*	*25,6*	*33,0*	*8,1*
3090	Gmünd	19,6	57,7	31,1	26,5	22,7	2,5	16,6	53,8	26,2	27,6	29,6	4,7	15,8	49,7	24,7	25,0	34,5	7,8
3100	Hollabrunn	20,1	59,9	32,4	27,5	20,0	2,3	17,4	56,2	27,6	28,7	26,4	3,6	16,6	52,2	25,9	26,3	31,2	6,5
3110	Horn	20,8	57,8	31,6	26,2	21,4	2,4	18,1	54,1	27,1	27,0	27,8	4,3	17,3	50,2	25,6	24,7	32,4	7,6
3120	Korneuburg	21,4	61,2	33,9	27,3	17,4	1,8	19,7	57,6	29,3	28,3	22,7	3,4	19,1	53,7	27,5	26,2	27,2	5,7
3130	Krems(Land)	21,3	59,9	32,8	27,1	18,9	2,0	18,5	55,5	27,5	28,0	26,0	3,8	17,5	51,3	25,8	25,5	31,2	7,0
3140	Lilienfeld	21,2	57,7	32,2	25,5	21,0	2,6	19,0	54,5	28,0	26,5	26,5	4,6	18,3	51,3	27,1	24,2	30,4	7,1
3150	Melk	22,7	59,6	34,3	25,3	17,7	2,0	19,7	55,9	29,1	26,9	24,4	3,5	18,1	51,8	27,1	24,7	30,1	6,9
3160	Mistelbach	20,7	60,2	32,5	27,8	19,1	2,1	18,4	55,8	27,9	27,9	25,8	3,5	17,6	52,1	26,2	25,9	30,3	6,6
3161	*Laa an der Thaya-Mistelbach-Poysdorf*	*20,5*	*59,9*	*32,3*	*27,6*	*19,6*	*2,1*	*17,8*	*55,5*	*27,4*	*28,0*	*26,7*	*3,6*	*17,0*	*51,6*	*25,7*	*25,9*	*31,4*	*6,9*
3162	*Wolkersdorf*	*21,5*	*61,0*	*32,8*	*28,2*	*17,5*	*1,8*	*19,9*	*56,6*	*29,0*	*27,5*	*23,5*	*3,3*	*19,2*	*53,3*	*27,4*	*25,9*	*27,5*	*5,9*
3170	Mödling	20,9	60,4	33,3	27,0	18,7	2,1	19,9	56,9	29,5	27,4	23,1	4,1	19,7	53,7	28,2	25,5	26,6	5,6
3180	Neunkirchen	20,7	59,4	32,8	26,6	19,9	2,4	19,0	55,5	28,7	26,8	25,6	4,0	18,4	52,5	27,8	24,7	29,1	6,3
3190	Sankt Pölten(Land)	22,5	60,1	33,6	26,4	17,5	1,9	19,9	55,8	29,0	26,9	24,3	3,8	18,9	52,2	27,3	24,8	28,9	6,7
3200	Scheibbs	23,8	58,6	34,4	24,1	17,7	1,9	20,1	55,3	28,8	26,4	24,6	3,8	18,3	50,7	26,8	23,9	30,9	7,3
3210	Tulln	21,8	61,2	33,7	27,4	17,1	1,8	19,1	57,1	28,9	28,2	23,8	3,4	18,2	52,9	27,0	25,9	28,9	6,2
3220	Waidhofen an der Thaya	20,6	57,6	32,1	25,5	21,8	2,5	17,3	54,2	26,4	27,8	28,5	4,5	16,0	49,2	24,2	25,0	34,8	8,4
3230	Wiener Neustadt(Land)	21,8	60,3	33,4	26,9	18,0	1,9	19,8	56,4	28,9	27,5	23,8	3,5	19,1	53,0	27,6	25,4	27,9	5,6

Anhang A3-2

Prozentuelle Angaben zur Alterstruktur in den einzelnen Prognoseregionen - Fortsetzung
Bezirke (Prognoseregionen) Seite 143 in Teil 1 der ÖROK-Prognose 2009

ÖROK-Prognose 2009: Altersstruktur (II) 2009, 2030 und 2050 (jeweils 1. Jänner) in %

Kennzahl	Region	2009						2030						2050					
		bis 19 Jahre	20-64 Jahre	20-44 Jahre	45-64 Jahre	65+ Jahre	85+ Jahre	bis 19 Jahre	20-64 Jahre	20-44 Jahre	45-64 Jahre	65+ Jahre	85+ Jahre	bis 19 Jahre	20-64 Jahre	20-44 Jahre	45-64 Jahre	65+ Jahre	85+ Jahre
3240	Wien Umgebung	21,4	60,7	33,3	27,4	17,9	2,1	20,3	57,1	29,3	27,8	22,6	3,8	19,7	53,3	27,5	25,8	27,0	5,8
3241	*Klosterneuburg-Purkersdorf*	*21,9*	*59,4*	*31,8*	*27,6*	*18,7*	*2,4*	*20,3*	*55,7*	*27,8*	*27,9*	*24,0*	*4,6*	*19,6*	*51,8*	*26,0*	*25,8*	*28,5*	*6,8*
3242	*Schwechat*	*20,8*	*62,4*	*35,2*	*27,2*	*16,8*	*1,7*	*20,4*	*58,8*	*31,1*	*27,7*	*20,8*	*2,9*	*19,7*	*55,2*	*29,3*	*25,9*	*25,1*	*4,6*
3250	Zwettl	21,8	58,1	33,3	24,8	20,2	2,3	18,2	54,7	27,2	27,5	27,1	4,2	16,6	49,6	24,9	24,7	33,8	8,2
4010	Linz(Stadt)	18,3	62,6	36,6	25,9	19,1	2,7	18,1	59,3	33,8	25,5	22,6	3,6	17,3	56,9	32,2	24,7	25,7	5,4
4020	Steyr(Stadt)	20,5	60,2	33,3	26,9	19,3	2,8	18,6	56,0	30,8	25,1	25,4	3,8	18,0	54,6	30,2	24,4	27,4	6,0
4030	Wels(Stadt)	22,3	61,2	35,4	25,7	16,5	2,2	20,3	57,5	32,0	25,5	22,2	3,2	19,3	54,8	30,5	24,3	25,9	5,4
4040	Braunau am Inn	22,5	60,8	34,7	26,1	16,7	1,8	18,4	57,3	29,3	28,0	24,3	3,3	16,9	52,9	26,9	26,0	30,2	6,8
4050	Eferding	23,6	59,9	34,3	25,7	16,4	1,8	19,2	56,1	28,6	27,5	24,7	3,6	17,7	51,6	26,5	25,2	30,6	7,2
4060	Freistadt	24,6	60,2	34,8	25,4	15,2	1,6	20,1	55,3	28,1	27,2	24,6	3,2	18,2	50,5	25,8	24,7	31,3	7,4
4070	Gmunden	21,7	59,9	33,0	26,9	18,4	2,3	17,9	55,0	27,9	27,1	27,1	4,2	16,7	51,2	26,0	25,2	32,1	7,8
4080	Grieskirchen	23,8	59,7	34,4	25,2	16,6	2,0	19,4	56,1	29,0	27,1	24,5	3,5	17,6	51,6	26,6	25,0	30,8	7,5
4090	Kirchdorf an der Krems	24,1	58,9	33,5	25,4	17,1	2,1	19,6	55,4	28,8	26,7	24,9	3,7	18,1	51,4	26,7	24,7	30,6	7,4
4100	Linz-Land	22,4	61,9	34,5	27,4	15,7	1,7	20,0	56,8	29,9	26,9	23,2	3,3	18,7	53,4	27,9	25,4	27,9	6,4
4110	Perg	24,3	60,3	35,4	24,9	15,5	1,6	19,9	56,1	29,1	27,0	24,0	3,5	18,4	51,5	27,0	24,5	30,1	7,2
4120	Ried im Innkreis	23,4	59,7	34,6	25,1	16,9	1,8	19,2	56,5	29,0	27,5	24,4	3,3	17,5	51,9	26,7	25,2	30,6	7,0
4130	Rohrbach	24,3	59,5	34,9	24,6	16,3	1,6	19,6	55,6	28,4	27,1	24,8	3,4	17,8	50,7	26,0	24,7	31,5	7,5
4140	Schärding	23,2	60,2	34,9	25,3	16,6	1,6	18,2	57,1	29,3	27,8	24,7	3,3	16,5	52,5	26,9	25,6	30,9	6,9
4150	Steyr-Land	23,2	59,3	32,8	26,5	17,5	2,0	19,1	55,1	27,7	27,4	25,8	3,8	17,6	51,2	25,7	25,5	31,2	7,5
4160	Urfahr-Umgebung	23,6	61,0	34,4	26,6	15,4	1,4	19,2	55,9	28,1	27,8	24,9	3,6	17,8	51,4	25,9	25,5	30,8	7,3
4161	*Leonfelden*	*25,3*	*59,6*	*34,9*	*24,7*	*15,2*	*1,5*	*19,8*	*56,1*	*28,7*	*27,4*	*24,1*	*3,4*	*17,8*	*50,5*	*25,8*	*24,8*	*31,6*	*7,6*
4162	*Urfahr-Umgebung*	*23,1*	*61,4*	*34,2*	*27,1*	*15,5*	*1,3*	*19,0*	*55,9*	*28,0*	*27,9*	*25,1*	*3,6*	*17,7*	*51,7*	*25,9*	*25,7*	*30,6*	*7,3*
4170	Vöcklabruck	23,2	60,3	34,6	25,6	16,5	1,7	19,5	56,1	29,1	27,0	24,4	3,5	18,1	52,3	27,4	24,9	29,6	6,7
4180	Wels-Land	23,5	60,9	34,7	26,2	15,6	1,8	20,4	56,9	29,4	27,4	22,7	3,1	18,9	53,0	27,4	25,6	28,0	6,1
5010	Salzburg(Stadt)	18,4	63,2	35,8	27,3	18,4	2,5	17,6	58,3	31,6	26,6	24,1	3,9	17,2	55,9	30,8	25,1	26,9	5,6
5020	Hallein	23,9	61,1	35,5	25,6	15,1	1,7	20,7	56,3	29,8	26,4	23,1	3,6	19,5	52,5	28,1	24,3	28,1	6,5
5030	Salzburg-Umgebung	23,4	62,2	35,6	26,5	14,5	1,6	19,5	56,4	29,2	27,2	24,1	3,8	18,4	52,2	27,4	24,8	29,4	7,2
5040	Sankt Johann im Pongau	23,8	60,7	35,4	25,3	15,5	1,7	19,6	57,0	30,0	27,0	23,4	3,5	18,3	53,1	28,4	24,7	28,6	6,5
5050	Tamsweg	23,1	59,8	34,4	25,3	17,1	1,7	17,9	55,4	27,4	28,0	26,7	4,3	16,3	50,6	25,6	25,0	33,2	8,2
5060	Zell am See	23,1	61,7	35,1	26,6	15,2	1,6	18,2	56,2	28,4	27,8	25,6	3,6	16,9	51,8	26,5	25,3	31,3	7,3
6010	Graz(Stadt)	18,2	64,5	40,4	24,1	17,3	2,5	18,3	61,3	36,2	25,0	20,4	3,3	17,5	58,3	34,1	24,2	24,3	4,9
6020	Bruck an der Mur	18,5	59,7	31,7	27,9	21,8	2,5	17,0	54,9	27,4	27,5	28,1	4,6	16,7	52,2	26,8	25,3	31,2	7,2
6030	Deutschlandsberg	20,9	61,2	33,8	27,4	17,9	2,0	17,4	56,0	27,1	28,9	26,6	3,7	16,5	50,8	25,1	25,6	32,8	7,5
6040	Feldbach	21,6	60,5	34,8	25,7	17,9	2,2	18,0	55,4	27,2	28,1	26,6	4,0	16,7	49,5	25,1	24,4	33,8	8,5
6050	Fürstenfeld	20,8	60,7	33,8	26,9	18,5	2,2	18,9	54,5	26,4	28,1	26,6	3,6	17,8	49,1	24,7	24,4	33,1	7,6
6060	Graz-Umgebung	21,6	61,9	34,6	27,3	16,5	1,9	19,3	57,0	28,7	28,3	23,8	3,5	18,0	52,4	26,3	26,1	29,6	6,6
6070	Hartberg	21,9	61,0	34,9	26,1	17,1	1,8	17,4	56,0	27,5	28,5	26,6	3,6	16,1	50,2	25,1	25,1	33,8	7,9
6080	Judenburg	19,5	58,7	31,3	27,4	21,8	2,4	16,3	53,2	25,6	27,6	30,6	5,1	15,7	49,2	24,5	24,7	35,1	9,1
6090	Knittelfeld	20,3	60,3	32,8	27,4	19,4	2,7	17,4	54,4	26,7	27,6	28,3	4,6	16,6	50,3	25,5	24,8	33,1	8,3
6100	Leibnitz	21,4	62,2	35,5	26,7	16,4	1,9	17,7	57,4	28,6	28,8	24,9	3,2	16,5	52,0	26,1	25,9	31,5	6,7
6110	Leoben	17,2	58,8	30,9	27,9	24,1	3,0	15,5	55,2	27,8	27,4	29,3	4,8	15,3	53,5	27,7	25,8	31,2	7,1
6120	Liezen	21,0	59,4	32,5	26,9	19,6	2,2	17,3	54,5	26,9	27,6	28,2	4,3	16,4	50,5	25,3	25,2	33,1	7,7
6130	Mürzzuschlag	18,3	58,3	30,5	27,9	23,3	2,8	15,6	53,1	25,5	27,6	31,3	5,3	15,2	49,7	24,8	24,9	35,1	8,8
6140	Murau	21,3	59,4	32,9	26,6	19,2	2,3	16,7	53,7	25,7	28,0	29,6	4,2	15,6	48,7	24,1	24,6	35,7	8,8
6150	Radkersburg	19,8	60,1	33,1	27,0	20,1	2,4	15,3	54,9	25,7	29,2	29,8	4,2	14,1	48,7	23,2	25,4	37,3	9,0
6160	Voitsberg	19,0	61,3	33,0	28,3	19,8	2,4	16,4	55,2	27,1	28,1	28,4	4,2	15,7	50,8	25,5	25,3	33,4	8,0
6170	Weiz	21,8	60,9	35,0	25,9	17,3	1,9	18,2	56,4	28,4	28,0	25,4	3,5	16,8	51,0	25,9	25,1	32,2	7,6
7010	Innsbruck-Stadt	17,7	64,2	39,0	25,2	18,1	2,6	17,9	60,0	35,1	24,9	22,1	3,9	17,5	57,6	33,8	23,8	24,9	5,3
7020	Imst	24,6	62,0	37,9	24,1	13,4	1,4	20,9	58,0	31,2	26,7	21,2	3,0	19,2	53,5	29,2	24,3	27,3	6,1
7030	Innsbruck-Land	22,7	62,2	36,3	25,9	15,1	1,5	19,9	57,6	30,5	27,1	22,6	3,5	18,7	53,5	28,6	24,9	27,8	6,3
7040	Kitzbühel	21,7	61,4	34,2	27,2	16,9	1,9	18,2	55,7	28,3	27,4	26,1	4,2	17,2	51,8	26,8	25,0	31,0	7,7
7050	Kufstein	23,2	61,7	36,1	25,6	15,1	1,6	19,9	57,0	29,9	27,1	23,1	3,5	18,6	52,8	28,1	24,7	28,6	6,6
7060	Landeck	24,3	60,7	36,9	23,7	15,0	1,6	19,9	56,8	30,4	26,4	23,2	3,7	18,4	52,8	29,1	23,8	28,7	7,2
7070	Lienz	23,8	58,8	34,4	24,3	17,4	2,1	18,7	54,8	27,1	27,7	26,5	4,2	16,8	48,4	24,4	24,0	34,8	8,7
7080	Reutte	22,2	61,3	34,7	26,6	16,5	1,8	18,1	56,6	29,2	27,4	25,3	3,8	17,1	52,8	27,6	25,2	30,1	7,0
7090	Schwaz	23,4	62,0	36,7	25,3	14,6	1,5	19,9	57,5	30,7	26,8	22,6	3,3	18,6	53,4	28,8	24,6	28,0	6,3
8010	Bludenz	23,2	61,1	35,7	25,5	15,7	1,7	19,2	56,8	30,0	26,8	24,0	3,8	18,0	53,1	28,5	24,5	28,9	6,9
8020	Bregenz	24,1	60,9	35,7	25,3	15,0	1,6	20,2	57,2	30,9	26,3	22,6	3,5	19,0	53,5	29,1	24,4	27,6	6,4
8021	*Bezau*	*25,1*	*60,5*	*36,8*	*23,6*	*14,4*	*1,8*	*19,3*	*59,1*	*32,1*	*25,9*	*22,6*	*3,7*	*18,1*	*54,0*	*30,1*	*23,9*	*27,9*	*7,0*
8022	*Bregenz*	*23,8*	*61,0*	*35,3*	*25,7*	*15,1*	*1,5*	*20,5*	*57,0*	*30,6*	*26,4*	*22,6*	*3,5*	*19,2*	*53,3*	*28,8*	*24,5*	*27,5*	*6,2*
8030	Dornbirn	23,8	61,0	36,4	24,6	15,2	1,4	21,0	57,6	31,5	26,0	21,5	3,4	19,6	53,9	29,6	24,3	26,6	5,7
8040	Feldkirch	24,5	61,6	36,7	24,9	13,9	1,5	20,9	57,7	31,2	26,5	21,4	3,3	19,5	53,7	29,2	24,5	26,8	6,0
9010	Wien 1., Innere Stadt	12,7	64,1	33,2	30,9	23,1	3,7	13,6	61,0	32,0	29,1	25,4	4,1	13,6	59,5	31,4	28,2	26,9	5,0
9020	Wien 2., Leopoldstadt	19,5	64,9	40,6	24,3	15,5	2,2	20,8	62,5	38,0	24,4	16,7	2,5	20,4	60,5	36,9	23,6	19,0	3,4
9030	Wien 3., Landstraße	17,0	65,9	39,9	26,0	17,1	2,4	17,1	63,1	37,2	26,0	19,8	2,9	16,8	61,1	36,2	24,9	22,1	4,0
9040	Wien 4., Wieden	15,8	66,4	40,6	25,8	17,7	3,2	16,3	63,5	37,8	25,6	20,2	3,2	16,0	61,1	36,5	24,5	22,9	4,7
9050	Wien 5., Margareten	17,1	68,9	44,3	24,6	14,0	2,1	17,5	66,3	41,8	24,5	16,1	2,1	17,3	64,6	40,9	23,8	18,1	3,0
9060	Wien 6., Mariahilf	14,6	70,8	43,9	26,9	14,7	2,5	14,4	66,9	40,8	26,0	18,7	3,0	14,2	64,6	39,5	25,0	21,3	4,5
9070	Wien 7., Neubau	15,0	71,2	45,7	25,5	13,8	2,2	15,0	68,0	43,0	25,0	17,0	2,7	14,8	66,0	41,9	24,1	19,2	3,8
9080	Wien 8., Josefstadt	14,5	70,6	45,6	25,0	14,9	2,3	15,6	66,3	42,1	24,2	18,1	2,6	15,5	65,1	41,6	23,5	19,4	3,4
9090	Wien 9., Alsergrund	15,0	69,4	44,7	24,6	15,7	2,6	15,7	66,2	42,4	23,8	18,1	2,8	15,5	64,8	41,8	23,0	19,7	3,8
9100	Wien 10., Favoriten	20,8	62,4	37,3	25,1	16,8	1,9	21,8	58,3	32,8	25,4	19,9	2,9	21,3	55,8	31,7	24,1	22,9	4,1
9110	Wien 11., Simmering	22,4	63,5	39,2	24,3	14,1	1,4	22,7	59,4	34,1	25,3	17,8	2,3	22,1	56,7	32,7	24,0	21,2	3,4
9120	Wien 12., Meidling	20,4	63,3	38,3	25,1	16,3	2,4	21,4	59,5	34,6	24,9	19,1	3,0	20,9	57,1	33,3	23,8	22,0	4,2
9130	Wien 13., Hietzing	17,5	57,4	31,4	25,9	25,1	4,6	17,6	54,3	28,7	25,6	28,1	6,9	17,2	51,1	27,3	23,8	31,7	9,1
9140	Wien 14., Penzing	18,4	63,0	35,9	27,0	18,6	2,9	18,3	58,3	31,8	26,5	23,3	4,1	17,9	55,6	30,6	25,0	26,5	5,9
9150	Wien 15., Rudolfsheim-Fünfhaus	19,3	67,4	42,5	24,9	13,3	1,9	19,9	63,3	38,9	24,4	16,8	2,2	19,6	61,6	38,1	23,5	18,7	3,3
9160	Wien 16., Ottakring	19,4	65,2	39,6	25,5	15,5	2,0	19,9	61,4	36,0	25,4	18,7	2,5	19,5	59,4	35,0	24,4	21,1	3,6
9170	Wien 17., Hernals	18,8	65,5	39,8	25,7	15,7	2,2	19,5	61,7	36,4	25,3	18,8	2,6	19,1	59,8	35,4	24,4	21,1	3,7
9180	Wien 18., Währing	17,9	63,6	39,3	24,3	18,5	3,1	18,7	61,1	36,5	24,6	20,2	3,7	18,4	58,8	35,2	23,6	22,8	5,0
9190	Wien 19., Döbling	17,6	59,0	34,1	24,9	23,5	4,2	17,9	56,1	31,1	25,0	26,0	5,9	17,4	53,3	29,8	23,5	29,3	7,8
9200	Wien 20., Brigittenau	19,8	64,9	40,8	24,1	15,4	1,8	20,9	61,9	37,5	24,4	17,2	2,2	20,5	60,1	36,6	23,6	19,4	2,9
9210	Wien 21., Floridsdorf	21,4	61,4	35,2	26,3	17,1	1,6	21,2	57,5	30,8	26,7	21,3	3,1	20,6	54,6	29,6	25,0	24,7	4,4
9220	Wien 22., Donaustadt	23,4	62,2	36,0	26,2	14,4	1,3	22,2	57,5	30,2	27,3	20,3	2,8	21,5	53,8	28,6	25,2	24,8	4,6
9230	Wien 23., Liesing	20,3	60,7	33,4	27,3	19,0	2,2	20,7	55,5	29,3	26,2	23,8	4,2	20,3	52,7	28,0	24,7	27,0	5,9

Anhang A4

Erläuterungen zu den Vorgaben und Grundannahmen der ÖROK-Prognosen

1. ad ÖROK 1 – Bevölkerungsprognose

1.1. Vorgaben:

Diese Prognose basiert auf den letzten beiden Volkszählungsergebnissen aus 1991 und 2001 sowie den Bevölkerungszahlen des Bevölkerungsregisters der Statistik Austria per 1.1.2009, die die Basisbevölkerung der Prognose bilden. In dieser Zeit gab es einschneidende Änderungen der Verfahren zur Erhebung der Bevölkerungszahlen und -entwicklungen. 2001 erfolgte die letzte konventionelle Volkszählung in Österreich mittels Fragebogen an die Haushalte. Bereits im Juni 2000 wurde durch den Ministerrat die Zählung 2011 als Registerzählung beschlossen, die dann schließlich 2006 gesetzlich verankert wurde.

Volkszählung

> *Die Ergebnisse einer Volkszählung präsentieren ein zahlenmäßiges Abbild der Struktur der Bevölkerung, der Haushalte und der Familien in Österreich. Da diese nicht nur für das gesamte Bundesgebiet ermittelt werden, sondern auch für Gemeinden und noch kleinere Gebiete, bilden die Zählungsergebnisse die Grundlage für zahlreiche Maßnahmen der öffentlichen Verwaltung, für wirtschaftliche Entscheidungen und für die Aufgaben der Wissenschaft. Sie bieten aber auch den Bürgern und Bürgerinnen Material sowohl für eigene Entscheidungen als auch zu einer Erfolgskontrolle der politischen Maßnahmen ...*
>
> *„Das Registerzählungsgesetz BGBl. I Nr. 33/2006 vom 16. März 2006 stellt eine Zäsur in der Geschichte der Volkszählungen in Österreich dar. Erstmalig werden die Informationen nicht von den Bürgern und Bürgerinnen eingeholt, sondern den vorliegenden Verwaltungsregistern entnommen. Die erste registergestützte Volkszählung (Registerzählung) ist für das Jahr 2011 mit Stichtag 31.10. vorgesehen. Als Vorbereitung dazu fand eine Probezählung mit Stichtag 31.10.2006 statt.* [60]

Im Rahmen der Registerzählung werden unter anderen von der Statistik Austria die Daten von Basisregistern wie z.B. dem lokalen Melderegister, dem Gebäude- und Wohnungsregister oder dem Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger verarbeitet. Neben dem Verzicht auf die nicht mit großer Akzeptanz bei der Bevölkerung ausgezeichneten Fragebögen gingen damit auch größere Einsparungen einher. 72 Mio € an Kosten für die letzte Volkszählung 2001 stehen 9,9 Mio € für die erste Registerzählung 2011 gegenüber[61].

60 http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/volkszaehlungen_registerzaehlungen/index.html

61 Registerzählung 2011 – Erste Ergebnisse

Das Ziel dieser Registerzählung ist die trotz Verzichts auf eine primärstatistische Erhebung bestmögliche Widerspiegelung der tatsächlichen Verhältnisse der Wohnsitz-, Lebens- oder Arbeitssituation der Bevölkerung und der Situation am Gebäude- und Wohnungssektor und im Bereich der Arbeitsstätten ... [62]

Stichtag für diese erste Registerzählung in Österreich war der 31.10.2011, die acht monatige Frist für die Datenlieferung seitens der Behörden etc. endet am 30. 6. 2012, im Juni 2013 sollen die Bevölkerungszahlen dieser Registerzählung veröffentlicht werden, danach wird die Publizierung der Detaildaten erfolgen. Die vollständigen Daten der Registerzählung standen daher für die ÖROK-Regionalprognosen 2009 noch nicht zur Verfügung, sie lassen jedoch in Zukunft qualitätsvollere Prognosen erwarten.

Seitens ÖROK werden die jüngsten Auswertungen bis 2030 als Prognose im eigentlichen Sinn verstanden, als Ergebnis der rezenten Entwicklung und der getroffenen Annahmen. Auf Grund der mit der Länge der Projektionen einhergehenden wachsenden Unsicherheiten in der Prognoserechnung wird der Vorausschau bis 2050 lediglich der Charakter einer Modellrechnung zugestanden.

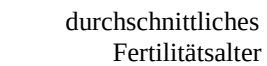
1.2. Grundannahmen

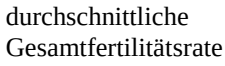
Der Bericht geht von der aktuellen Bevölkerungsentwicklung bezüglich des Zeitraumes 1991-2009 aus und beschreibt dann ausführlich die wesentlichen Annahmen zur Bevölkerungsprognose betreffend Fertilität, Mortalität und Migration. Die Prognoserechnung wird auf einer Seite kurz skizziert. Anschließend werden die Ergebnisse der künftigen Bevölkerungsentwicklung in Österreich bis auf die regionale Ebene vorgestellt, gegliedert in die Altersgruppen Kinder und Jugendliche (0-19 Jahre), Erwerbspotenzial (20-64 Jahre) und Alter (ab 65 Jahre), wobei die Altersgruppen zum Teil noch weiter unterteilt werden.

Auf die Prognoserechnung und die einzelnen insbesonders methodischen Prognoseannahmen wird hier nicht weiter eingegangen, die gesellschaftlich relevanten Prognosegrundlagen und -annahmen seien jedoch hier kurz dargestellt.

62 Workshop „Volkszählung 2011 – Die Registerzählung als eine Methode für zuverlässige Daten“, 12. Mai 2011

Abbildung 1[63]





Grafiken 6 und 7
aus Teil 1der
ÖROK-Prognose

Die beiden Diagramme der Abb.1 weisen auf die gravierenden gesellschaftlichen Veränderungen der letzten 50 Jahre im Umfeld der Familie hin, wie sie auch schon im historischen Rückblick angeschnitten wurden. In einer Fußnote wird auch extra auf die Bedeutung der Fertilitätsrate hingewiesen: „*Damit die Bevölkerungszahl unter Ausschluss von Zuwanderung langfristig konstant bleibt, sind unter Berücksichtigung der Sterblichkeit bis zum Elternalter pro Frau durchschnittlich knapp mehr als 2 Geburten notwendig.*“ Das heißt, dass ab anfangs der 70er Jahre die ansässige Bevölkerung Österreichs zu schrumpfen begann. Das Minimum der Fertilitätsrate lag 2001 bei etwa 1,33 und schwankte in den letzten Jahren knapp um den Wert 1,4 (EU-Durchschnitt 1,5) und es sind künftig ohne spezielle familienfördernde Maßnahmen kaum Änderungen zu erwarten. Auch der Anstieg des durchschnittlichen Fertilitätsalters hat natürlich Auswirkungen auf die künftige Familiengestaltung (Zeitpunkt, ob überhaupt, alleinerziehende Mütter, etc.); hier zeichnet sich ein weiterer, vermutlich abgeschwächter Anstieg ab.

[63] ÖROK1; Grafik 6 und 7, S. 27,29

Auch die Frage der Migration bezüglich der Bevölkerungsprognose spielt aktuell eine wichtige Rolle. Diesbezüglich zeigt die Grafik 2 die internationalen Wanderungen der jüngeren Vergangenheit und deren Vorausschätzung ab 2009, der de facto eine fast konstante Nettozuwanderung von 30.000 Personen pro Jahr zu Grunde gelegt wird.

Grafik 2: Internationale Wanderungen 1960-2050 für Österreich

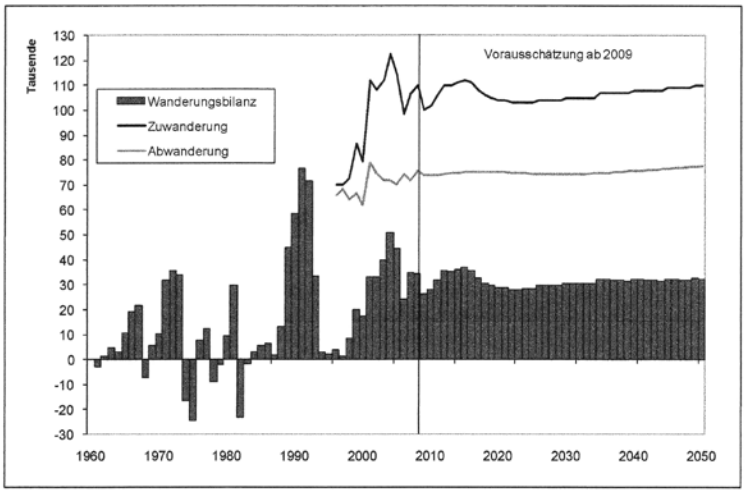


Abbildung 4[66]

Auf Seite 12 von ÖROK1 heißt es in einem Satz: *„Seit den 1970er Jahren wächst Österreich hauptsächlich durch die Zuwanderung."*

Bei gegebener Fertilitätsrate und der offensichtlich stetig wachsenden Gesamtbevölkerung und wie sie auch künftig als wachsend prognostiziert wird, wird also dieses Szenario bis auf weiteres prägend bleiben.

Die regionale Verteilung (Abb.5) wird von der Tatsache bestimmt, dass im Beobachtungszeitraum 2002-2008 rund 40 % der internationalen Zuwanderer in Wien landeten, gefolgt von Graz, *wo 4,4% lukriert wurden,* wie es im Bericht heißt. Die auffällige Häufung im Bezirk Vöcklabruck geht darauf zurück, dass sich in Thalham neben Traiskirchen das 2. Aufnahmezentrum für asylwerbende Menschen befindet.

Die Analyse der Binnenwanderung im letzten Jahrzehnt (Abb.6) Karte 16 in ÖROK1) zeigt nicht unerwartet, dass die Großräume der Hauptstädte die größte Anziehungskraft besitzen, die sie auch in Zukunft nicht verlieren werden.

[66] ÖROK1, S. 12

Auch diese für die gesellschaftliche Entwicklung bedeutungsvollen Wanderungsströme fließen mit entsprechenden Modifikationen in die Prognose ein, wobei letztere insbesondere auch für die Überlegungen zum Hauptthema von Bedeutung sind.

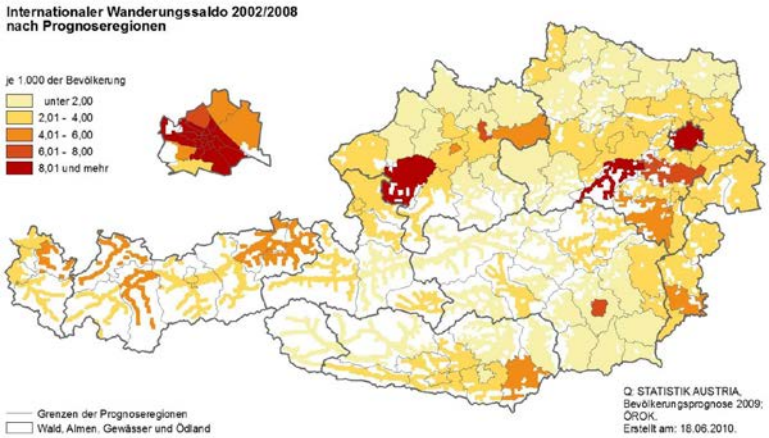
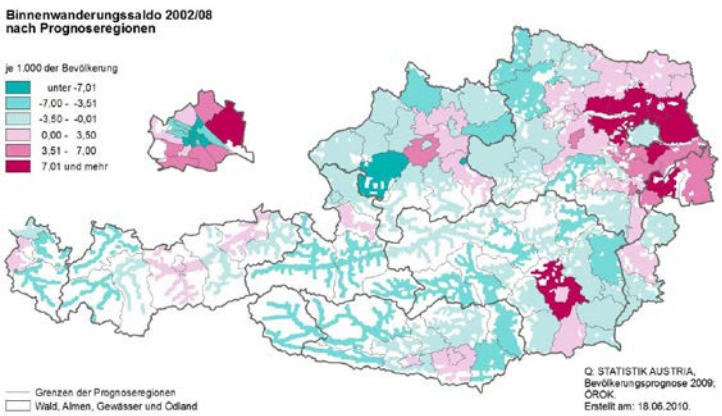


Abbildung 5[67]

Abbildung 6[68]



[67] ÖROK1, Karte 13, S. 63
[68] ÖROK1, Karte 16, S. 68

2. ad ÖROK2 – Erwerbsprognose

Einleitend wird angemerkt, dass seitens des Europäischen Rates in Ergänzung zu den beschäftigunspolitischen „Lissabon"-Zielen bis 2010 (etwa: die Politik sollte beitragen, in der EU bis 2010 eine Beschäftigungsquote von durchschnittlich 70% zu erreichen, mindestens 60% für Frauen und 50% für die älteren Erwerbstätigen im Alter von 55-64 Jahren) eine erweiterte Strategie (Europa 2000: Eine neue europäische Strategie für Beschäftigung und Wachstum; 25./26.3.2010) ins Auge gefasst ist mit folgendem gemeinsamen Ziel:

„Unter den 20-64jährigen ist eine Beschäftigungsquote von 75% anzustreben, u.a. durch die vermehrte Einbeziehung von Jugendlichen, älteren ArbeitnehmerInnen und Geringqualifizierten sowie die bessere Eingliederung von legalen MigrantInnen."

Wobei im Gegensatz zu vorher die neuen Quoten von jedem (!) Mitgliedsstaat erreicht werden sollten. An Orientierungsmustern für die Annahmenfindung stehen weiters etwa folgende Erwartungen im Raum:

→ Männer im Haupterwerbsalter von 25-54 Jahren werden auch künftig die höchste Erwerbsbeteiligung von über 90% ausmachen;

→ der Trend mit zuletzt stetig sinkenden Quote bei den Männern von 55-64 scheint sich in einigen Mitgliedsländern seit 2000 umzukehren;

→ wie seit 25 Jahren weiterer Anstieg der Erwerbsquote der Frauen;

→ wie zuletzt Rückgang der Erwerbsquote bei den jungen Menschen von 15-24, insbesondere in Anbetracht längerer Ausbildungszeiten.

Längerfristig werden weiters veränderte Verhaltensmuster der Frauen im Haupterwerbsalter, der älteren ArbeitnehmerInnen (vorwiegend Männer) sowie der jungen Menschen für die Erwerbsquote aller prägend und für das künftige Arbeitskräfteangebot bestimmend sein, zusätzlich zu den anzunehmenden demografischen Verschiebungen, insbesondere der Zunahme der älteren Menschen. In Bezug auf bisherige österreichische Erwerbsprognosen werden zu diesen Annahmen noch folgende Argumente angeführt:

→ Aufrechterhaltung des hohen Niveaus durch anhaltenden Anstieg der Teilzeiterwerbstätigkeit unterstützt;

→ geringfügiger Rückgang der männlichen Erwerbsquote im mittleren Alter ist möglich, indem sich Männer verstärkt in die Hausarbeit und die Kindererziehung einbringen (in Ö seit 20 Jahren Väterkarenz möglich), bzw. zunehmend Aus- und Weiterbildung im Rahmen von lebensbegleitendem Lernen (Sabbaticals).

→ weitere Zunahme der sekundären und tertiären Bildungsabschlüsse und dadurch späterer Einstieg am _Arbeitsmarkt seitens der Jugendlichen und jungen Erwachsenen (zumindest im Sinne einer Beschäftigung in einem nennenswerten Stundenausmaß).

→ Anstieg des faktischen Pensionsantrittsalter durch bereits beschlossene Pensionsreformen, u.a. auch Ziel der Gleichsetzung des gesetzlichen Pensionsantrittsalters von Mann und Frau.

Die Definition der Erwerbsbeteiligung erfolgte bisher z.T. sehr unterschiedlich. Unterschiedliche Datenquellen und Arbeitsmarktstatistiken, stichprobenartige Ärbeitskräfteerhebungen, etc.. In Österreich stand bisher das Lebensunterhalts-konzept (basierend auf schwerpunktmäßig nur die Privathaushalte betreffenden Mikrozensusarbeitskräfteerhebungen und orientiert an dem traditionellen Rollenbild von Männern und Frauen in einem Familienzusammenhang) im Vordergrund. Hier wird erfasst, wieviele Menschen aus den Einkünften ihrer Erwerbstätigkeit ihren Lebensunterhalt bestreiten können. Der aktuelle Trend zur Teilzeitbeschäftigung, die im Allgemeinen den Lebensunterhalt nicht sichern kann, untergräbt die weitere Anwendbarkeit dieses Konzeptes, ebenso wie künftige andere Erhebungsmethoden (vorrangig Registerzählung). Damit eine Prognose des Arbeitskräfteangebotes auch das tatsächliche Arbeitsvolumen halbwegs widerspiegelt, scheint ein adaptives Lebensunterhaltskonzept zweckmäßig, in dem eine geringfügige Beschäftigung unter 12 h pro Monat nicht berücksichtigt wird. Andererseits liegt die Erfahrung vor, dass ein Schnuppern mit Arbeitszeiten von ganz wenigen Stunden oft den Einstieg in die volle Erwerbstätigkeit vorangeht (Jugendliche, Ältere, Frauen), auch dem gleitenden Ausstieg aus dem Berufsleben muss zunehmend Rechnung getragen werden.

Als wichtige Vorgabe wird auch festgehalten:

Jede Abschätzung des künftigen Arbeitskräfteangebots dient potentiell als Input für darauf aufbauende Wirtschafts- und Pensionsprognosen. (ÖROK-Prognose Teil 2, S.11).

In der vorliegenden Prognose werden einer als Referenz gedachten‚status quo'-Analyse, die die Erwerbsquoten von 2009 langfristig konstant hält, ein ‚Hauptszenario' – basierend auf der Fortsetzung der gegenwärtigen Trends mit antizipativer Berücksichtigung erwartbarer Entwicklungen auf gesetzlicher bzw. politischer Rahmenbedingungen –, und ein ‚Aktivierungsszenario' – ausgehend von einer durch entsprechende politische und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geförderten Aktivierung des Erwerbspotentials, gegenübergestellt. Da aus sachlichen Zwängen manche Trends ohne Modifizierung gar nicht in die Zukunft fortschreibbar sind, werden Limits in Form von **Benchmarks** gewählt, um zu vernünftigen alters- und geschlechtsspezifischen Erwerbsquoten zu gelangen. Im wesentlichen bedeutet dies, dass

„... die gegenwärtigen Erwerbsbeteiligungen der Frauen und Männer nach Altersgruppen in Schweden als Richtmarke für Österreich für das Jahr 2050 herangezogen werden. Schweden wurde deshalb gewählt, weil es schon jetzt Rahmenbedingungen geschaffen hat, die einerseits die Vereinbarkeit von Beruf und Familie und andererseits die Weiterbeschäftigung im höheren Alter sicherstellen. In der Folge erreicht in Schweden die Erwerbsintegration von Frauen sowie von älteren Arbeitskräften Höchstwerte."

Die Prognose steht also zum Teil unter dem Verdacht, Wunschziele der EU und vorgegebene Grenzwerte aus Schweden anzustreben.

3. ad ÖROK3 – regionale Haushaltsentwicklung

Grundsätzlich ergibt die Multiplikation der Zahl der betrachteten Bevölkerungsgruppe mit der zugehörigen HRQ die Anzahl der Haushalte. Die Einteilung erfolgt altersspezifisch in fünfjährigen Altersgruppen und geschlechtsspezifisch. Bezüglich der Haushaltsverteilungen im Startjahr 2009 konnte noch auf die Mikrozensusergebnisse der Bundesländer und auf die Wohnungsbelagsdaten des Wiener Bevölkerungsregisters zurückgegriffen werden. Kritisch wird im Bericht angemerkt, dass es derzeit noch nicht möglich war, registergestützte Daten (Probezählung 2006) für eine flächendeckende

Bezüglich der Entwicklung der Privathaushalte insgesamt wurde im Zeitraum 1971-2001 eine Zunahme um 30% erhoben, zurückgeführt auf starkes Bevölkerungswachstum und auch demographische und gesellschaftliche Veränderungen.

Der anhaltende Geburtenrückgang, das Nachrücken der stärkeren Jahrgänge in das haushaltsbildende Alter, der einsetzende Alterungsprozess und die Zunahme der Scheidungsraten führten parallel zu einer deutlichen Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße: 1971 noch 2,88 (knapp 10 Jahre nach dem Babyboom), 2001 nur mehr 2,38 (-17 %), 2009 noch knapp über 2,3.

Anhang A 5
Auszüge aus der Einreichung von BEHF Architekten zum österreichischen Baupreis 2010/11 zur Projektidee von CITYCOM2[71]

Das Österreichische Siedlungswerk als Sieger des Bauträgerwettbewerbes entwickelte von Beginn an, über einen Rechercheauftrag zur vorgegebenen Zielgruppe, ein neues Geschäftsmodell: Community Building über Social Media-Vernetzung, ein eigens entwickeltes Mitbestimmungsstatut, neue Formen von Mietverträgen und moderne Dienstleistungen sowie daraus resultierend, neue Betreiber- und Abrechnungsmodelle – insgesamt eine besonders zeitgemäße, kostengünstige und massentaugliche Alternative (der Gemeinschaftsbildung) zur klassischen Wohngruppe.

Projektphilosophie:
„Schaffung nachhaltigen Wohnraums bei Zunahme niedriger Einkommensgruppen durch kostengünstiges Bauen und leistbares Wohnen ohne Abstriche bei Lebensqualität, ohne Verlagerung von Investitionskosten auf den Betrieb und ohne Verlust kultureller Identität“

Durch die Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt (z.B. prekäre Arbeitsverhältnisse) und durch so genannte „Hoffnungszuwanderer“ wird die Gruppe niedriger und/oder instabiler Einkommensgruppen auch künftig weiter zunehmen. Für dieses Einkommenssegment ist das Angebot preisgünstiger Wohnungen bereits jetzt zu gering. Das Konzept CITYCOM2 richtet sich gezielt auf den Imagegewinn dieses Marktsegments.

Lebensqualität:
Ikea und H&M stehen für eine preisgünstige, prestigestabile Produkt- und Konsumkultur und setzen sich deutlich ab von Massenware mit geringer Wertbeständigkeit. Diese Idee gilt es in die gebaute Umwelt zu transponieren. Hohe Bebauungsdichte und geringer Individualraum lassen sich mit der Deklaration als temporäres Wohnen nicht kompensieren. Günstiger Wohnraum muss auch

[71] BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH, Der österreichische Bau-Preis 2010/2011, Kategorie „Forschung und Entwicklung“, Das erste „Wohngemeinschaftshaus“ Österreichs

Bleibensqualität haben. Neue Wohnformen können mit ihrem individuellen und sozialen Umfeld eine attraktive Alternative zum schnellen Abwohnen einer Lebensphase bieten. Nicht „quick and dirty" sondern jung und schön ist das Image.
Das erste Wohngemeinschaftshaus Österreichs und sein Umfeld sollen ein ästhetisch erlebbares Programm bieten: größtmögliche individuelle Rückzugsräume und aktive Mitgestaltung attraktiver gemeinsamer Wohn- und Lebensräume mit klaren Regeln. Prestige und Lebensqualität entsteht aber erst aus dem Mehrwert von CITYCOM2, Wohnkomfort ohne Abstriche.

Kosten
Der Finanzierungsansatz der CITYCOM2-Wohngemeinschaften schafft günstigste Voraussetzungen für leistbares Wohnen durch Bauen im Baurecht mit Heimförderung. Rationales Bauen mit dem Höchstmaß an industrieller Vorfertigung und eine geschickte, nutzflächenoptimierte Grundrissgestaltung leisten ihren Beitrag zur Wertsicherung und Kostenoptimierung. Standards werden dabei weder in Bezug auf thermisch energetischen Komfort noch auf Barrierefreiheit oder Ökologie unterschritten, im Gegenteil.

Kulturelle Identität
Communitybuilding ist die Software für die Ausbildung kultureller Identität an einem Ort. Die Baugruppe ist fraglos die geeignete Form der Gemeinschaftsbildung für ein entstehendes Wohnquartier. Mitbestimmungsgruppen formieren sich vor oder mit Baubeginn, um Einfluss zu nehmen auf die Gestaltung des Lebensraums. Das Vorhandensein von organisierten (Bau-)Gruppen korreliert aber weder mit dem tatsächlichen quantitativen Bedarf an Wohnraum und noch mit der hier fokussierten Zielgruppe, junger oder älterer alleinstehender oder Menschen mit Migrationshintergrund.
Das Individuum für eine Gruppe zu interessieren, ist die Leistung des Communitybuilding bei CITYCOM2. Dabei geht die Betrachtung über das Wohngemeinschaftenhaus hinaus in Richtung der assoziierten Apartmenthäuser und der umgebenden Nachbarschaft: CITYCOM2 bildet das Zentrum von Gemeinschaftsaktivitäten im Grätzl.

Das PR- und Marketingkonzept hinter CITYCOM2

Da der Community-Gedanke eine herausragende Besonderheit des Projektes darstellt, begleiteten zielgruppenorientierte Informationskampagnen unter Einbeziehung des Web 2.0 die klassischen PR-Maßnahmen, wie Presseaussendungen zu Spatenstich, Vertriebsstart oder Gleichenfeier.

Hauptelement ist die projekteigene Website (www.citycom2.at) inkl. Community-Features, vielen Infos, Bildergalerie, Newsletter, Pressebereich und Intranet. Hier können sich potentielle Mitbewohner finden und austauschen. Ergänzt wurde die Website durch eine Gruppe auf Facebook sowie eines Twitter-Profils, die es Interessenten erlaubte, immer auf dem Laufenden zu bleiben und mit Gleichgesinnten zu kommunizieren.

Beim Facebook Auftritt wurde bewusst auf die Gründung einer Fanseite verzichtet und stattdessen eine CITYCOM2 Gruppe eröffnet. So konnten Projektbeteiligte wie Soziologen oder Vertriebsmitarbeiter, als eigene Personen auftreten, was den Communityfaktor des Projektes unterstützt.

Das Intranet, auf das man seit der Übergabe der Wohnungen/WGs von der Website www.citycom2.at aus gelangt, soll die hausinterne Organisation ermöglichen. Hier können sich Bewohner für die Nutzung des Waschraumes, der Sauna, des Musikproberaumes usw. anmelden. Außerdem können hier Gemeinschaftsaktivitäten geplant, angekündigt und somit auch Konflikte vermieden werden. Das Intranet dient außerdem zur Kommunikation mit der Hausverwaltung, als Tauschbörse, schwarzes Brett und als Möglichkeit verschiedenste Dienstleistungen anzubieten und in Anspruch zu nehmen.

Community von Anfang an

Noch vor Übergabe der Wohnungen wurden mehrerer Get-Together-Events veranstaltet. Hier haben Apartmentbewohner die Möglichkeit bekommen, sich bereits vor Bezug kennenzulernen, während die WG-Interessenten die Events nutzen konnten, um Gleichgesinnte und Freunde zu finden, mit denen sie sich ein Zusammenleben in einer der CITYCOM2 WGs vorstellen könnten. Außerdem hatten die Bewohner hier die Möglichkeit, das Team hinter CITYCOM2 kennenzulernen.

Communitybuilding (Partizipation NEU)
Im Spannungsfeld zwischen den Geschäftsmodellen eines Heimbetreibers oder einer genossenschaftlich organisierten Baugruppe entwickelt CITYCOM2 ein massentaugliches Modell einer Partizipationsform.
Die Besonderheit ist die Offenheit für die junge Zielgruppe und die Erreichbarkeit des Individuums über social media wie Facebook und Twitter.

Das Mitbestimmungsangebot bei CITYCOM2 unterscheidet sich sowohl von aufwändigen traditionellen Konzepten der Partizipation beim Bauen, als auch von der klassischen Baugruppe, wo alle von Anfang an alles mitbestimmen.
CITYCOM2 erweitert das Konzept einer Baugruppe um die Zielgruppe junger medienversierter Menschen und dynamisiert durch social media den Zugang auch für den individuellen Interessenten, der sich noch keiner Gruppe angeschlossen hat.
Das Konzept CITYCOM2 öffnet die Mitbestimmung über gemeinschaftliches Leben für die Zielgruppe des leistbaren Wohnens und zielt mit einer zeitgemäßen Form der Nutzerkommunikation und massentauglicher Beteiligung auf die Vorteile der Baugruppe: Eine selbstgewählte Gemeinschaft zieht an einem gemeinsam geprägten Ort.

CITYCOM2 stellt gewissermaßen eine große „Wohngruppe“ im Mietmodell dar, eine Hausgemeinschaft mit viel Selbstbestimmung in transparent vereinbarter Kooperation mit dem Bauträger. CITYCOM2 bietet ein Dach für unterschiedlich große Wohngemeinschaften, die ihre Mitbewohner selbst auswählen und die Regeln für die selbstorganisierte Nutzung der Gemeinschaftsräume aufstellen.

Die „Hardware“ ist überwiegend fix, aber die „Software“ des Wohnalltags ist selbstbestimmt und stellt die Gemeinschaft in den Mittelpunkt der kulturellen Identität des Ortes.

Sozialkonzept, Besiedlungsmanagement

Der Aufbau „bewusster" Hausgemeinschaften durch eine moderierte Wohnungsbelegung, die eine nach Alter, Geschlecht und Haushaltsgröße differenzierte Bewohnerschaft zusammenwachsen lässt („Balancierte Gemeinschaften") wird unterstützt durch Zielgruppen-Marketing, Partizipation und „Anschubhilfe" in Form von Besiedlungsmanagement durch die externe „intermediäre" Einrichtung einer soziologischen Betreuung.

Die großzügigen Nachbarschafts- und Hausgemeinschaftsräume sowie das multi-funktionale Servicezentrum als soziale Drehscheibe an einem zentralen Platz des Quartiers bilden attraktive kommunikative Knotenpunkte, die auch Identifikation und „Heimat" fördern.

„Neues Service" und Mieterbetreuung

Die Umsetzung eines toleranten und aneignungsorientierten Wohnquartiers „Junges Wohnen" bedarf einer besonderen Form der Objektbetreuung. Einen Schwerpunkt bilden insbesondere auch bei jungem Publikum Dienstleistungen rund ums Wohnen.

Aufsichtsdienst als „Community Coaching" zur Einhaltung der „Spielregeln", Gewährleistung von Sicherheit

Einsatz „professioneller Konfliktlotsen" (Mediatoren) zur Krisenkommunikation; Reparatur- und Übersiedlungsservice; Wohnungsreinigung und Pflanzenpflege; Einkaufsservice, Haustierbetreuung u.a.m.

Ästhetik der Einfachheit (des Miteinanders)

Die Einfachheit der Architektur eines „coolen" Rationalismus mit leichter Durchlässigkeit - Durchschüsse und Durchwegung im und am Baukörper- setzt sich im Innenraum und bei der Einrichtung (Musterwohnung) fort.

Alle Öffnungen im Gemeinschaftshaus sind raum hohe Fenstertüren: Ein Öffnen ist immer auch ein Durchgehen können in die private Loggia oder in den gemeinsamen Wohnraum vom Laubengang.

Diese Architektur predigt keinen Verzicht, gar auf Wohnfläche oder Komfort, sondern sie setzt auf Gewinn: Durch die Einfachheit von Strukturen, die alltägliches Leben in den halböffentlichen oder öffentlichen Raum verlagern oder umgekehrt

diese in den Privatbereich mit einbeziehen: Der Ort vor meiner Türe ist nicht nur Stiegenabsatz mit Lift sondern Balkon, Terrasse oder Platz.
In feiner Abstufung gemeinschaftlicher Lebensweise sind in den nur scheinbar gleichen Häusern die südausgerichteten Freiflächen (Loggien) im Gemeinschaftshaus privaten Räumen zugeordnet, in den Apartmenthäusern den Wohnräumen.

Das Wohnungsangebot
Die Apartmenthäuser I und III verfügen über ein breit gefächertes Wohnungsangebot kompakter Kleinwohnungen für alle Lebensphasen: Wohnungen, die man sich leisten kann, mit zuschaltbaren Mini-Apartments, genutzt als „Wohnstart" für Jugendliche, Gästezimmer oder Home-Office.
Wohngemeinschaften „neu" in allen Variationen und Größen bietet Haus II. Die großen privaten Rückzugsräume mit Loggien werden ergänzt durch Gemeinschaftsküchen und breite Laubengänge als Kommunikationszonen und ein Servicezentrum mit Café/Bar im EG.
Alle denkbaren Wohngemeinschaftsszenarien sind möglich; die WG-Zimmer können zusammengelegt oder direkt begehbar gemacht werden und für Paare oder als Verfügungsräume für Kinderspiel genutzt werden. Die einzelnen Wohngemeinschaften genießen ein Höchstmaß an Selbstbestimmung und haben ein Nachbesetzungsrecht. Geregelt wird alles über ein eigenes CITYCOM2-Mitbestimmungsstatut.

Quartiersinfrastruktur
Eine Café/Bar mit großer Sonnenterrasse – als Crêperie von einem Bewohner geplant - stellt das gastronomische Angebot sowohl für die Hausbewohner/innen, als auch für das Wohnquartier dar. Der Wohnanlage steht ein von Profis (ASKÖ) geführter Mehrzweckraum für Indoor-Sports/Bewegung zur Verfügung, der auch von den Bewohnern gebucht werden kann.

Gemeinschaftsräume

Der Hausgemeinschaft steht im Zentrum der Anlage ein großzügiges, repräsentatives Foyer zur Verfügung mit „Concierge“-Desk und einer Lounge. Diese bietet einen Media-Corner, ein Terminal mit Zugang zu Gemeinschaftseinrichtungen über das Intranet, und kann auch als Mehrzweckraum für kleine Veranstaltungen genutzt werden. Ein großzügiger Waschsalon mit Wäscheservice und Kinderspielraum im EG bildet die hauswirtschaftliche Infrastruktur. Mit großen und gut einsehbaren Fahrradräumen und einer Fahrradwerkstatt mit E-Tankstelle ist die Wohnanlage für das Zeitalter der „Bikemania“ gut gerüstet. Das Dach von Haus II bietet der Hausgemeinschaft einen kollektiven Rückzugsraum mit Sauna- und Badelandschaft. Die vorgelagerte großzügige Dachterrasse, sowie die extensiv begrünten Gemeinschaftsterrassen der Apartmenthäuser laden zum Sonnenliegen, Ruhe genießen und zur Kontemplation ein. Im Keller von Haus II ist ein für laute U-Musik geeigneter Proberaum untergebracht.

Unbefristete Nutzungsverträge

Um die teilweise schwierigen rechtlichen Fragestellungen bei "normalen" WG-Konstellationen (ein Hauptmieter und die anderen Nutzer sind Untermieter) auszuschalten, hat sich das ÖSW entschieden, mit allen WG-Bewohnern eigenständige unbefristete Nutzungsverträge abzuschließen, um jedem einzelnen die größtmögliche Dispositionsfreiheit zu geben.

Der Vertrag kann daher nur vom WG-Bewohner mit einer dreimonatigen Kündigungsmöglichkeit aufgekündigt werden, seitens des ÖSW nur dann, wenn der Nutzer grob gegen das CITYCOM2-Statut oder die sonstigen vertraglichen (Zahlungs-)Pflichten verstößt.

Flexibles Statut

Im Statut werden die mit dem Soziologen Raimund Gutmann entwickelten Mitbestimmungsregeln der WGs sowie die Organisation gemeinsamer Aktivitäten der gesamten Hausgemeinschaft (Wohngemeinschaften + Wohnungen) geregelt, wobei diese Regeln vom Mieterbeirat immer wieder modifiziert werden können.

Nominierungsrecht für WG-Nachfolger

Um den direkten Mitbewohnern einer WG die Möglichkeit zu geben, sich bei der Kündigung eines Nutzers den "Neuen" selbst aussuchen zu können, erhalten sie ein Nachnominierungsrecht für den Nachfolger. Fristen und genaue Handhabung sind im Mitbestimmungsstatus geregelt.

Selbstkontrolle beim Verbrauch

Das Entgelt ist grundsätzlich ein Pauschalentgelt, wobei die Kosten für Energie (Strom + Wärme) und Wasser als Akonto-Beträge vorgeschrieben und nach den tatsächlichen gemessenen Verbrauchswerten unter den WG-Bewohnern aufgeteilt werden. Dieses System soll zu einem sparsamen beziehungsweise sinnvollen Umgang mit Energie und Wasser innerhalb der Wohngemeinschaften führen.

Anhang A 6

Projekt-Konzept von JAspern[72]

JAspern versteht sich als Gruppe von ambitionierten StadtbürgerInnen, die gemeinsam ein nachhaltiges Modell für ihr Leben, Wohnen und Arbeiten in der Stadt entwickeln und das dafür passende Haus bauen wollen. Die Schwerpunkte des Projekts sind das nachhaltige Baukonzept und das sozio-kulturelle Programm für die Hausgemeinschaft, die Nachbarschaft und die alternative Mobilität.

Gemeinschaft

Für JAspern ist die Zielvorstellung eine moderne urbane Community, die modellhaft einen nachhaltigen Lebensstil pflegt. Ziel ist eine nachhaltig gut funktionierende Hausgemeinschaft zu etablieren. Dazu sind einige Innovationen im sozio-kulturellen und baulichen Bereich notwendig.

Sozio-kultureller Aspekt

Für JAspern ist grundsätzlich ein offener und freundschaftlicher Umgang und ein sachlich pragmatisches Entscheidungsverhalten die Basis einer gedeihlichen Hausgemeinschaft.
Darauf aufbauend lassen sich die ökologischen Ambitionen nachhaltig verwirklichen.

Mobilität

JAspern steht für moderne Mobilität, das heißt hohe Priorität für Fußgänger und Radfahrer und neue alternative Fortbewegung (E-Bike). Das bedeutet, dass wertvolles Bauvolumen, das sonst Stellplätze verbrauchen, frei wird für gemeinschaftliche Nutzungen. Das sind im EG für die Mobilität umfangreiche Stellplätze für Fahrräder (und Zubehör wie Fahrradanhänger), bequem und einfach ebenerdig erreichbar. Durch die – in Bezug auf das Stadtzentrum – dezentrale Lage, wird vorgesehen, für eine allfällige E-Bike-Nutzung, E-Ladestationen samt den erforderlichen Einrichtungen (z.B. Zähler) vorzusehen.

[72] www.jaspern.at

Der „Salon JAspern“ – Gemeinsam Kochen und Essen

JAspern ist der Meinung, dass gemeinsames Kochen und Essen eine besondere Qualität einer gut gebauten Hausgemeinschaft ausmacht. Dazu braucht es auch eine funktionelle und gut organisierte Infrastruktur. Mit dem Gastraum wird diese geschaffen, so dass von der Kinderparty bis zum Hausfest und für ein Nachbarschaftstreffen ein gut ausgestatteter Raum mit guter Atmosphäre zur Verfügung steht.

Der Salon JAspern ist die zentrale räumliche Umsetzung des gemeinschaftlichen Gedankens auf mehreren Ebenen:

Integration der Hausgemeinschaft, Integration von Arbeiten und Wohnen,

Integration der Nachbarschaft, Integration mit dem Stadtraum

Urban gardening

Der vorige Punkt des gemeinsamen Kochens und Essens wird auf eine breitere Grundlage gestellt und als weiterer Schritt in Richtung modernes urbanes Leben und lokale Kreislaufwirtschaft verstanden. Im Rahmen des urban gardening werden jene Anbaumöglichkeiten und Pflanzenkulturen identifiziert, die im urbanen Kontext Sinn machen und eine Bereicherung der städtischen Lebenskultur darstellen.

Die Freiflächen werden also zusätzlich zum Freizeitwert noch mit Nutz- und Erlebniswert für die Hausgemeinschaft aufgeladen. Die Erfahrungen mit dem Nutzgarten werden in Folge gerne an Nachbarn und Interessierte weiter gegeben.

Gemeinsam Wohnen und Arbeiten

JAspern ist bewusst als urbanes gemischt genutztes Haus konzipiert, weil unterschiedliche Nutzungsrhytmen und Raumangebote zu mehr Lebensqualität führen. Vom Angebot an Arbeitsplätzen im Haus wird die Vertiefung des Netzwerks im Viertel erwartet und Synergien für Menschen die das Modell der kurzen Wege leben wollen und den Arbeitsplatz in der Nähe des Wohnens schätzen.

Rechtlicher Rahmen

Modernes kooperatives Zusammenleben mit Mehrwert braucht auch einen passenden rechtlichen Rahmen. Dazu wird JAspern mit seinen Rechtsberatern einen

innovativen WE-Vertrag entwickeln, der pragmatische und zukunftsfähige Grundsätze des gemeinschaftlichen Wohnens beinhaltet, dabei wird auf bestehenden Erkenntnissen von Eigentumsgruppen (z.b. Wohnen mit Kindern in 1210 Wien) aufgebaut und weiter gebaut. Dabei wird besonderer Wert gelegt, dass die gemeinschaftlichen Nutzungen und die Stabilität der Hausgemeinschaft auch bei Eigentümerwechseln gewahrt bleiben und dass zukünftige rechtliche Adaptierungen leicht möglich sind.

Bauprogramm

Zu den oben genannten Aspekten braucht es eine sinnvoll gebaute Infrastruktur, die bereits im Grundsatzpapier von JAspern festgeschrieben ist:

Salon JAspern im EG mit direktem Bezug zum öffentlichen Raum: Veranstaltungsraum für ca. 60 Personen im EG mit professioneller gastronomischer Grundausstattung (Herd, Spüle, Kühlschrank, große Arbeitsflächen, Depot für Tische und Sessel, 2 WCs), mit Gartenzugang-und nutzung,

Garten im Hof für die BewohnerInnen mit sinnvollem urban gardening (Kräuter, Gemüse, Spalierobst u.ä.)

Dachterrasse gemeinsam für die BewohnerInnen mit urban gardening (Schwerpunkt Küchen-und Heilkräuter, Gemüse), Grillplatz und Dachsalon (ca 50 m2, kleine Küchenzeile, WC)

Im UG Werkstatt für Räder, Werken, Malen

Nachbarschaft

Für JAspern ist eine gute Nachbarschaft mit gegenseitiger Ergänzung und Anregung eine wesentliche Qualität urbanen Lebens.

Salon JAspern für gute Nachbarschaft

JAspern sieht gemeinsames Kochen und Essen als Anker für die gedeihliche Entwicklung des Grätzels. Deswegen wird im Haus der Gastraum geschaffen, der von Lage und Ausstattung her intensive kulturelle und nachbarliche Aktivitäten ermöglicht.

Der Salon JAspern wird im Eckbereich an der Parkseite direkt von der Straße her sichtbar und zugänglich sein, ein vorgelagerter Bereich mit „öffentlichem

Charakter“ wird für Veranstaltungen und informelle „Jausengesellschaften“ zur Verfügung stehen.
Der Salon JAspern wird von der Baugruppe organisiert und verwaltet, Ziel ist ein einfaches Buchungssystem, eine professionelle Organisation der Dienstleistungen (Putzen, Erhaltung) um so auch „Ungeübten“ den Einstieg in gemeinsames Kochen und Essen schmackhaft zu machen.

Kultur fürs Grätzel
JAspern sieht in seinen Mitgliedern die Ambition und die Kompetenz für kulturelle Aktivitäten versammelt. Willi Schlagintweit bietet seit Jahren ein erfolgreiches Programm in der Apotheke zum Löwen von Aspern und wird mit seiner Frau ein neues Programm für den Standort Seestadt mit dem Schwerpunkt gesunde Ernährung und Lebensweise entwickeln. Dabei werden der Gastraum und das urban gardening eine ergänzende, illustrierende und wesentliche Rolle spielen.

Nachbarschaft baut auf Vertrauen
JAspern meint, dass gute Nachbarschaft behutsam aufgebaut und gepflegt werden muss, damit ein freundschaftlicher und kooperativer Umgang mit den Nachbarn ein Mehr an Lebensqualität bringt. Erste Schritte und Kennenlernen erfolgten bereits in den bisherigen Baugruppentreffen, die Abstimmung mit den Baugruppen BROT, Seestern, Pegasus, LiSA erfolgte bereits hinsichtlich Bauplatz, mit BROT gab es im Vorfeld bereits Gespräche zur Abstimmung des Raumprogramms und der Freiraumplanung.

Innovation
Die Baugruppe JAspern hat in zahlreichen Diskussionen präzise Planungsgrundsätze formuliert die auf die Bedürfnisse der Gruppe und eine allgemeine Verantwortlichkeit für nachhaltiges Bauen hin ausgerichtet sind:
Flexible Grundrisse auf einer Ebene, baulich einfach zusammenlegbare und teilbare Wohnungen
Großzügige Raumhöhen (mind. 2,80 m)
Gut nutzbare private Freiräume (Balkon, Terrassen, Loggien) für alle Wohneinheiten

Barrierefreie Erschließung der Wohnungen und sonstigen Nutzungseinheiten (Mehrgenerationenwohnhaus, behindertengerechte Planung)

Errichtung des Gebäudes im Passivhausstandard

Einsatz erneuerbarer Energieträger soweit als wirtschaftlich möglich und funktional zweckmäßig

Einsatz ökologischer Baustoffe

Ausstattung und Materialien: hohe Qualität mit Fokus auf Funktionalität und geringen Wartungs- und Erhaltungsaufwand

Errichtung schlüsselfertig

Funktional gestaltete Freiflächen zur Nutzung durch die Hausgemeinschaft

JAspern ist interessiert und bereit am Monitoring-Programm im Rahmen von „Haus der Zukunft“ aktiv bereits im Vorfeld teilzunehmen. Die Baugruppe erwartet sich dadurch einerseits eine Optimierung des eigenen Gebäudebetriebs, aber auch eine Unterstützung der Monitoringaktivitäten für das gesamte Stadtentwicklungsgebiet im Sinne der Pionierfunktion der Baugruppen

Mobilitätskonzept: JAspern bevorzugt moderne alternative Mittel zur Fortbewegung, deshalb sind auch im Hauskonzept keine Stellplätze für PKW vorgesehen. Sehr wohl wird Wert gelegt auf die funktionelle und großzügige Ausstattung für Fahrräder, E-Bikes.