

WOHNBAU FÜR EINE ALTERNDE GESELLSCHAFT



Eine Studie im Auftrag der

HYPO NOE

WOHNBAU FÜR EINE ALTERNDE GESELLSCHAFT

Eine Studie im Auftrag der

HYPO NOE Landesbank AG

Erarbeitet von der

Österreichischen Plattform für Interdisziplinäre Altersfragen (ÖPIA),
Projektleitung und inhaltliche Verantwortung: Prof. Dr. Helmut Kramer



Impressum

Medieninhaber: HYPO NOE Landesbank AG, Hypogasse 1, 3100 St. Pölten
Für den Inhalt verantwortlich: Österreichische Plattform für Interdisziplinäre Altersfragen (ÖPIA)
Berggasse 17/3/28, 1090 Wien
Satz+Druck: Druckhaus Schiner GmbH, www.schiner.at

INHALT

Vorwort	7
Einleitung.....	8
Demografische und wirtschaftliche Einflüsse auf den Wohnungsbedarf.....	9
Besonderheiten der Situation Niederösterreichs	10
Künftiger Wohnungsbedarf	11
Qualitative und strukturelle Konsequenzen der gesellschaftlichen Alterung.....	12
Bevölkerungsperspektiven Niederösterreichs.....	13
Entwicklung des Wohnungsbestands in Niederösterreich.....	18
Vorwiegen der Einfamilienhäuser	19
Ausstattung und Altersstruktur der Wohnungen	20
Großvolumiger Wohnbau, Gemeinnützigkeit und freie Finanzierung	21
Regionale Unterschiede der Wohnbaustruktur innerhalb Niederösterreichs.....	22
Einfluss der Entwicklung der Haushalte	23
Wohnungsnachfrage und Wohnbau.....	25
Wohnbauförderung	26
Sanierung des Wohnungsbestandes	28
Eignung von Gebäuden und Wohnungen für die Bedürfnisse älterer Menschen.....	29
Altersgerechte Wohnformen: Zusammenleben im Alter und zwischen Generationen.....	31
Alternative Wohnformen im Trend	33
Betreutes Wohnen und Pflege in der eigenen Wohnung.....	35
Neue Rahmenbedingungen, Konsequenzen für das Wohnungswesen und für soziale Dienste.....	37
Literatur und statistische Quellen	39



VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie fragen sich, warum die HYPO Niederösterreich dieses Thema aufgreift? Weil Wohnbau die Kernkompetenz der blau-gelben Landesbank ist und ein realistischer Blick in die Zukunft vor allem Altersfragen beinhalten wird. Wir blicken demnach nicht mit der vielzitierten „rosaroten Brille“ nach vorne, sondern bringen mit dem Wissen um die Herausforderungen des Alters unser Know-how gerne ein. Als Partner der gemeinnützigen Wohnbauwirtschaft sind wir bereits in langjähriger und guter geschäftlicher Verbindung mit den Wohnbauträgern, die diesen Herausforderungen ebenfalls großes Augenmerk schenken.

Wir wollen großvolumige Projekte nicht nur finanzieren, sondern wesentlich dazu beitragen, dass die Bauten hinsichtlich Energieeffizienz am Puls der Zeit sind, aber auch als „fit für das Alter“ bezeichnet werden können. Zukunftsorientiert, nachhaltig und nah am Kunden – das sind unsere Ansprüche.

Gleiches gilt auch für den Privatkundenbereich, wo man vom Wohnungskäufer über den Sanierer bis hin zum Häuslbauer mit minimalem Mehraufwand bereits „heute an morgen denken“ sollte. Die Menschen wollen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben. Daher sind es oft ganz banale Dinge, die es bei der Planung und dem Bau zu berücksichtigen gilt:

- breitere Türen, die auch mit einem Rollstuhl passiert werden können
- Treppen, die so gebaut werden, dass der Einbau eines Treppenliftes keinen Monsteraufwand verursacht
- Räume, die so angeordnet sind, dass sie im „Fall des Falles“ ohne statische Herausforderungen (tragende Wände) vergrößert werden können
- höhenverstellbare Sanitäreinrichtungen, die auch bei Kindern schon hilfreich sein können

Diese Beispielkette, die beliebig lange fortgesetzt werden kann, zeigt ganz deutlich, wo vorausschauendes Bauen gefragt ist.

Die HYPO Niederösterreich berücksichtigt diese Faktoren und ist hinsichtlich Immobilienkompetenz breit aufgestellt. Von den zertifizierten WohnbauberaterInnen in den Geschäftsstellen über Finanzierungsexperten, die auch die zahlreichen Fördermöglichkeiten des Landes NÖ kennen, bis hin zu den Bau- und Facilityspezialisten deckt der blau-gelbe Konzern alles ab und ist jederzeit gerne für Sie da!



Günther Ritzberger, MBA
Sprecher des Vorstandes



Mag. Christian Führer
Mitglied des Vorstandes

Günther Ritzberger, MBA
Sprecher des Vorstandes

Mag. Christian Führer
Mitglied des Vorstandes

EINLEITUNG

Die Qualität des Wohnens bestimmt sehr wesentlich die Qualität des Lebens der Bewohner. Wohnen ist eine ganz zentrale Rahmenbedingung für jeden Einzelnen sowie für die Gesellschaft und auch für die Politik. Die Wohnungswirtschaft ist damit gleichzeitig ein sehr wichtiger Wirtschafts- und Umweltfaktor.

In die Wohnungspolitik und in die Planung konkreter Wohnbauten müssen möglichst langfristige demografische, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Perspektiven einfließen. Im Zusammenhang mit Wohngebäuden und ihrer Umgebung, der Lage, der Infrastruktur und der natürlichen Umwelt sind angesichts der langen Lebensdauer von Bauwerken und der hohen Kosten der Errichtung sowie der Ausstattung möglichst langfristige Zielvorstellungen erforderlich. Eine besondere Herausforderung ist es, dass sich die Lebenssituation und die Präferenzen der Bewohner im Laufe der Zeit ändern. Die Struktur des Wohnungsangebots muss möglichst geeignet sein, sich den sich wandelnden Bedürfnissen der Bevölkerung anzupassen. Allenfalls muss der Bestand günstig adaptierbar sein, um kostspielige Fehlinvestitionen zu vermeiden. Nur wenige Gebäude erfüllen im Lauf ihres langen Lebenszyklus ständig die gleichen Anforderungen, die bei ihrer Erbauung maßgeblich waren. Trotz der verhältnismäßig starren Strukturen, die Gebäude und Siedlungen darstellen, muss schon bei der Planung die Möglichkeit von künftigen Änderungen der Anforderungen und Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

Gleichzeitig mit den ökonomischen Gesichtspunkten steht jedoch die Bedeutung der Wohnung als wesentliches Element des Wohlbefindens im Vordergrund. Dabei geht es nicht nur um Wohnfläche und Ausstattung, sondern auch um ihre Lage und Umgebung. Wohnungen und die Wohnumgebung entfalten eine starke emotionale und verhaltensmäßige Bindung der Bewohner, die radikalen Maßnahmen im Sinne der Wirtschaftlichkeit Grenzen setzen muss.

Das vorliegende Projekt entstand vor dem Hintergrund dieser Überlegungen auf Initiative des auftraggebenden Bankinstituts, das diese neuen Herausforderungen zukunftsorientiert aufgreift. Die HYPO NOE hat die Österreichische Plattform für Interdisziplinäre Altersfragen (ÖPIA) beauftragt, aktuelle Überlegungen über den Einfluss dieser Perspektiven auf das Angebot und die Nachfrage nach Wohnungen in Niederösterreich zu präsentieren.

Die Studie stützt sich auf umfangreiches Analyse- und Datenmaterial zu den demografischen und regionalen Perspektiven, zur Bautätigkeit, zum Aufwand und zur Wohnbauförderung des Landes und ihrer Kriterien sowie zu soziologischen Tendenzen und internationalen Erfahrungen. Sie berücksichtigt vor allem auch Untersuchungen, die die niederösterreichische Wohnbauforschung in den vergangenen Jahren regelmäßig gemacht hat. Die vorliegende Studie bietet eine zusammenfassende Darstellung dieser hochaktuellen Fragen. Sie fühlt sich einem holistischen, interdisziplinären Ansatz verpflichtet, den die ÖPIA vertritt. Wohnen ist mehr als eine rein wirtschaftliche Frage.

DEMOGRAFISCHE UND WIRTSCHAFTLICHE EINFLÜSSE AUF DEN WOHNUNGSBEDARF

Österreich und auch sein größtes Bundesland Niederösterreich sind in eine schwierige Phase ihrer Entwicklung eingetreten. Dabei unterscheiden sich die hauptsächlichen Herausforderungen von jenen anderer Länder Europas nicht wesentlich. Auf der einen Seite hat sich die Altersstruktur der Bevölkerung rasch zu verändern begonnen. Die Generation der starken Jahrgänge aus den Nachkriegsjahrzehnten, die Generation der „Baby-Boomer“, beginnt in den Ruhestand zu treten. Die zahlenmäßig viel schwächere Generation ihrer Kinder und Enkel folgt im Erwerbsleben nach. Automatisch steigt damit und mit der steigenden Lebenserwartung das durchschnittliche Alter der Bevölkerung. Eine längere Lebenserwartung und auch ein besserer Gesundheitszustand bis ins hohe Alter sind erfreuliche Perspektiven, auch wenn sie gesellschaftliche Veränderungen in vielen Bereichen des Lebens auslösen. Das längere Verbleiben in der eigenen Wohnung und größere Selbständigkeit werden von den meisten älteren Menschen gewünscht.

Dennoch wird die Finanzierung des Sozialsystems nicht nur durch die durchschnittlich längere Dauer des Ruhestands und die wachsende Zahl an Menschen in diesem Alter, sondern auch durch wachsenden Bedarf an Unterstützung, Betreuung und Pflege immer stärker belastet. Die Alterung bedeutet aber auch eine veränderte Situation für die jüngeren Jahrgänge, die berufstätig sind oder sein werden, einen Haushalt gründen und Kinder aufziehen. Oft wird diese Generation, ganz besonders die Frauen, doppelt und dreifach belastet. Auch solche Entwicklungen rufen nach Vorkehrungen, die die Belastung vermindern können. Wichtig werden die Lage der Wohnung und damit der Zeitaufwand für den Besuch betreuter Familienangehöriger, für den Weg zur Arbeit und zu den Schulen, wichtig sind aber auch eine altersgerechte Ausstattung oder Adaptierung der Wohnung.

Gleichzeitig hat die wirtschaftliche Entwicklung seit 2008 einen massiven Rückschlag erlitten. Vielfach wird angenommen, dass tiefgehende Ursachen im gesellschaftlichen und politischen System, weltwirtschaftliche Zusammenhänge und bedrohliche Veränderungen in der Umwelt, vor allem im Zusammenhang mit dem Klima, auf absehbare Zeit eine Rückkehr zum gewohnten Wachstumspfad der Wirtschaft nicht wahrscheinlich machen.

Dies bedeutet enger begrenzte Möglichkeiten der staatlichen Unterstützung für soziale Zwecke, auch für Wohnungsbedürfnisse, und einen großen Bedarf an wohlüberlegten Strategien.

Eine Folge davon ist, dass die Neubautätigkeit im Vergleich zur Sanierung und Adaptierung schon vorhandener Bauten an Bedeutung verliert. Eine andere sind veränderte Anforderungen an die Finanzierung der Bautätigkeit bei möglicherweise geringerer Sparleistung und stärker beschränkter öffentlicher Unterstützung.

Die Alterung der Bevölkerung und ihre Anforderungen stellen dabei den Ausgangspunkt dar. Es ist aber sinnvoll, deren Effekte und Konsequenzen auch unter der Perspektive soziologischer Veränderungen zu betrachten. Die herkömmlichen Familien- und Haushaltsstrukturen ändern sich rasch, die Tendenz zu durchschnittlich kleineren und Ein-Personen-Haushalten ist ausgeprägt. Sie muss nicht unbedingt im Gegensatz zu dem steigenden Bedarf an Solidarität zwischen den Generationen stehen. Es geht auch um die Vermeidung von Alten- oder von Migranten-Ghettos und um die sinnvolle Nutzung entvölkerter Dörfer und Ortskerne. Das durchschnittliche Familieneinkommen hat in den letzten Jahren, gemessen an der realen Kaufkraft der netto verfügbaren Gehälter und Pensionen, nicht mehr zugenommen, Ersparnisbildung wird überdies durch geringe Habenzinsen erschwert. Angespannte Staatsfinanzen müssen in Rechnung gestellt werden.

BESONDERHEITEN DER SITUATION NIEDERÖSTERREICHS

Das flächenmäßig größte Bundesland Niederösterreich stellt in mehrfacher Hinsicht einen Sonderfall dar: Dies gilt nicht nur in Bezug auf die allgemeinen Zukunftsperspektiven, sondern auch auf den Wohnungsbedarf insofern, als die Großstadt Wien inmitten Niederösterreichs liegt und ihre Entwicklung stark auf die niederösterreichische Umgebung ausstrahlt.

In wirtschaftlicher Hinsicht sind seit Jahren deutlich zwei unterschiedliche Entwicklungszonen zu beobachten: wirtschaftlich prosperierende Gebiete entlang den großen Verkehrsachsen an der Donau und am Alpenostrand. Hier ist starker Zuzug an Bevölkerung zu verzeichnen, besonders an den Rändern der städtischen Agglomerationen und speziell im Einzugsgebiet von Wien. In diesen Zentralräumen Niederösterreichs entwickelt sich das Land überdurchschnittlich dynamisch. Die Entwicklungsnachteile aus der Nachkriegszeit sind längst aufgeholt. Moderne Industrien und Betriebe, die hochwertige Dienstleistungen für die internationalen Märkte bereitstellen, haben sich niedergelassen und expandieren. Das Land Niederösterreich setzt besondere Initiativen in kreativen Bereichen wie Wissenschaft und Kultur.

Dies bringt auch wachsenden Infrastruktur- und Wohnungsbedarf mit sich, der aber in zentralen und in peripheren Gegenden des Landes unterschiedliche Prioritäten hat. Die Uneinheitlichkeit ist eine Folge der beachtlichen räumlichen Erstreckung des Bundeslands, vom Böhmerwald über das Donauland bis zu den Hochalpen. Sie legt unterschiedliche Prioritäten für die Wohnungs- und Infrastrukturpolitik nahe.

Eine weitere Sondersituation stellt die seit Anfang der Neunzigerjahre des vorigen Jahrhunderts wieder offene Grenze Niederösterreichs zu den Nachbarstaaten Tschechien und Slowakei dar. Die Verflechtung mit benachbarten Wirtschaftsräumen jenseits der nun offenen Staatsgrenzen - Bratislava, Győr, Brno und auch kleineren Städten - macht Fortschritte. Allerdings haben sich die ursprünglichen Erwartungen in Bezug auf rasche Wiederbelebung der alten gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Kontakte über die Grenzen hinweg noch nicht überall erfüllt. Eine besondere Situation stellt die unmittelbare Grenznahe der slowakischen Hauptstadt Bratislava dar, von wo Ansiedlungsbedarf in die benachbarten Gemeinden Niederösterreichs und des Burgenlandes ausstrahlt.

Andererseits bleiben trotz intensiver regionalpolitischer Betreuung Gebiete Niederösterreichs in größerer Distanz zu den Zentralräumen wirtschaftlich zurück und erleiden teilweise seit Jahren Überalterung, Wegzug des Nachwuchses und Ausdünnung der Infrastruktur. Dies ist eine Begleiterscheinung der allgemeinen Verstädterung, daneben auch Folge des internationalen Strukturwandels in der Industrie und der damit unwirtschaftlich gewordenen Industrie- und Gewerbebetriebe, vor allem im Vorproduktenbereich. Dies gilt besonders für frühere Standorte der Eisen-, Glas-, Papier- und Textilindustrie. Ein Ersatz durch moderne Dienstleistungen ist an solchen Standorten nur begrenzt möglich. Auch die Anziehungskraft landschaftlich reizvoller Gebiete für den Tourismus und die Erholung hat trotz langjähriger Tradition und Ostöffnung vor allem infolge der modernen Fernreisemöglichkeiten nachgelassen.

Die unterschiedlichen Perspektiven innerhalb Niederösterreichs verlangen unterschiedliche Konzepte für den Wohnbedarf einer älter werdenden Gesellschaft. Der quantitative Zusatzbedarf an Wohnraum in den Ballungszentren wird stärker als bisher von mehrgeschoßigen Wohnhäusern befriedigt werden müssen. Das starke Überwiegen der frei stehenden Einfamilienhäuser wird relativ zurückgehen. Auch Niederösterreich verstädtert und selbst das Bundesland mit dem größten Flächenangebot muss mit der Knappheit der natürlichen Umgebung rechnen.

Die allgemeine Alterung der Bevölkerung geht in den wirtschaftlich weniger dynamischen Regionen noch rascher vor sich, teils durch Abwanderung. Die demografischen Prognosen lassen dies auch noch auf absehbare Zeit erwarten. Das bringt gänzlich andere Fragen in Bezug auf die Bereitstellung der notwendigen Infrastruktur, die Bestandserhaltung und die Ortsgestaltung als in den Ballungszentren mit sich.

Eine bedeutende Herausforderung stellt gerade in Niederösterreich die künftige Nutzung der zahlreichen Einfamilienhäuser dar, die im letzten halben Jahrhundert gebaut worden sind. Diese Entwicklung wurde vielfach erst durch die zunehmende Motorisierung möglich, welche es erlaubte, Grundstücke zu niedrigen Preisen in Pendelentfernung von den Arbeitsplätzen zu erwerben. Diese Einfamilienhäuser werden heute noch oft von den bereits pensionierten und alt gewordenen Erbauern bewohnt, die die gewohnte Umgebung und ihr erarbeitetes Eigentum so lange wie möglich nicht verlassen wollen. Oft sind aber die Nachkommen schon in die Städte weggezogen.

Nicht selten sind diese Wohngebäude für die Nachkommen nicht genügend attraktiv, sowohl unter dem Gesichtspunkt der baulichen und der Wohnqualität wie auch unter dem der Lage. Manche können nach dem Freiwerden als Zweitwohnsitze genutzt werden. Die Siedlungspolitik sollte darauf dringen, dass die Besiedlung des Landes nach Möglichkeit verdichtet wird: zum einen, um unversehrten Naturraum für die Zukunft zu erhalten, zum anderen, um die kommunale Infrastruktur zu entlasten und die Ortskerne wiederzubeleben.

KÜNFTIGER WOHNUNGSBEDARF

Der Wohnungsbedarf hat sehr vielfältige Motive und Kriterien. Er wirkt nicht unmittelbar auf die Marktnachfrage. In vielen Fällen kann er wegen Unsicherheit über die Zukunft und aus wirtschaftlichen Gründen über längere Zeiträume hinausgezögert werden, bis er akut wird. Die tatsächlich wirksam werdende Nachfrage hängt aber nicht zuletzt wegen der bedeutenden Kosten für Wohnungsbeschaffung und laufenden Wohnungsaufwand von den Finanzierungsmöglichkeiten und von Möglichkeiten der öffentlichen Förderung ab.

Der quantitative Mehrbedarf an Wohnungen wird hauptsächlich von folgenden Faktoren bestimmt:

- Die Bevölkerung Niederösterreichs wächst durch Zuzug, vor allem durch Randwanderung aus Wien in das Umland. Aber auch der Zuzug aus dem Ausland wurde, seit die Nachbarländer zu EU-Mitgliedern wurden, stärker. Dem steht allerdings auch Abwanderung in andere Bundesländer und ins Ausland gegenüber, die den Netto-Zuzug verringert.
- Innerhalb des Bundeslandes führen Binnenwanderungen von peripheren Gebieten in die Ballungszentren einerseits zu rasch wachsendem Mehrbedarf an Wohnungen in den Städten und in ihrer Nähe und andererseits zu ungenutztem Wohnraum an den früheren Wohnorten.
- Demografische Einflüsse sind einerseits die zunehmende Lebenserwartung, andererseits auch Verschiebungen in der Größe von wichtigen Altersgruppen, vor allem jenen, in welchen üblicherweise Bedarf an der Begründung eines eigenen Haushalts besteht. Dies trifft schwerpunktmäßig auf die 20- bis 40-Jährigen zu.
- Schließlich müssen Wohnungen ersetzt werden, die aus dem Bestand ausscheiden. Der Neuwohnungsbedarf hängt mit der Baualtersstruktur zusammen, sofern Ersatz benötigt wird. In peripheren Gebieten geht es jedoch eher um die Bestandserhaltung und allenfalls die Qualitätsverbesserung der Altbauten.
- Neben dem Wohnraumbedarf und seinen räumlichen Determinanten sowie der demografischen Situation spielt für ein Wohnungswesen, das den Anforderungen der Zukunft genügt, der rasch zunehmende Bedarf an Betreuung und Pflege älterer Menschen eine entscheidende Rolle. Insgesamt geht es um die Planung und Adaptierung von Wohnungen für Menschen mit eingeschränkter Leistungsfähigkeit und einem gewissen Betreuungsbedarf. Das Verbleiben in der eigenen Wohnung mit unterschiedlich intensiver mobiler Betreuung oder Pflege soll den Bedarf an Heimen für stationäre Pflege verringern, was auch volkswirtschaftliche Kosteneinsparungen verspricht. Ob solche Programme Erfolg haben, hat nicht nur mit baulichen Maßnahmen zu tun, sondern auch viel mit organisatorischen, institutionellen und finanziellen Modellen; nicht zuletzt auch mit dem Ziel, betreuende Familienangehörige zu entlasten oder die Hilfeleistung innerhalb der Familie zu ergänzen.
- Ein weiteres wichtig gewordenen Kriterium sind die Instandsetzung und Verbesserung der energetischen Verhältnisse von Bauwerken und Wohnungen. Dabei geht es um Finanzierungsfragen, Förderung und unabhängige Beratung. Bei all dem dürfen die Psychologie, die Erhaltung gemeinschaftlicher Einrichtungen und die Teilhabe älterer Menschen am öffentlichen Leben nicht übersehen werden.
- Es darf auch nicht außer Acht gelassen werden, dass die demografische Entwicklung nicht nur den Wohnungsbedarf der älteren Bevölkerung betrifft, sondern gleichzeitig auch den der jüngeren Generation. Diese nimmt infolge von Berufstätigkeit, Kindererziehung und allenfalls auch noch aufgrund der Pflege der Großeltern nicht selten eine wenig komfortable Sandwich-Position ein. Sie verfügt in der Regel erst über bescheidene Eigenmittel, was vor allem bei Finanzierungsmodellen und Förderungen zu bedenken ist.

Alle diese Einflüsse lassen eine steigende quantitative und auch qualitative Nachfrage nach Wohnungen erwarten. Unter dem Einfluss der Wirtschafts- und Finanzkrise, der Begrenztheit der Mittel aus den öffentlichen Haushalten und auch der privat aufgebrachtten Finanzmittel wird die Dynamik der Wohnungsnachfrage jedoch nicht mehr die Werte der baulichen Hochkonjunktur vor der Jahrhundertwende erreichen.

Im Wohnungsneubau kann langfristig mit quantitativen Zuwachsraten neuer Wohnungseinheiten in der Größenordnung von einem Prozent pro Jahr gerechnet werden. Das besonders starke Bevölkerungswachstum Österreichs in jüngster Zeit durch Netto-Zuzug von jährlich 40.000 bis 50.000 Einwohnern, vor allem im Raum Wien und Niederösterreich, wird jedoch kurzfristig die Nachfrage nach zusätzlichen Wohnungen stärker steigen lassen.

Mit einem jährlichen Mehrbedarf an Wohneinheiten von etwa 1,5 Prozent ist, vor allem in den Zentralräumen, in der nächsten Zeit zu rechnen. Dabei wird sich die Nachfrage nach Mehrfamilienbauten, wie schon in den letzten beiden Jahrzehnten, deutlich stärker erhöhen, kurzfristig um etwa zwei Prozent, längerfristig um eine Größenordnung von 1,7 Prozent pro Jahr.

QUALITATIVE UND STRUKTURELLE KONSEQUENZEN DER GESELLSCHAFTLICHEN ALTERUNG

Starke Veränderungen der Altersstruktur, steigende Lebenserwartung und geringere Geburtenzahlen haben bedeutende Auswirkungen auf nahezu alle Lebensbereiche. Sie verändern die Lebensvorstellungen und das gesellschaftliche Zusammenleben zwischen den verschiedenen Altersgruppen, die wirtschaftlichen Verhältnisse und die Finanzierung der steigenden sozialen Ansprüche, damit die Frage des Verhältnisses zwischen den Generationen.

In Hinblick auf den Wohnungsbedarf und die Wohnbedürfnisse sowie auf die öffentliche Infrastruktur ergeben sich neue Anforderungen:

1. Die Alterung der Bevölkerung hat rein quantitativ keinen sehr bedeutenden Einfluss auf den Wohnungsbedarf. Wohl aber bringt sie mit sich, dass ältere Menschen oft auch als Alleinstehende in großen Wohnungen verbleiben, während sich junge Familien mit geringerer Wohnfläche pro Kopf bescheiden müssen. Da aber der Wunsch nach Veränderung des Wohnortes mit dem Alter abnimmt, sind Modelle, die dieses Ungleichgewicht teilweise abbauen, zum Beispiel Wohnungsteilungen, zu überlegen und bieten wirtschaftliche Vorteile. Das berührt allerdings in vielen Fällen Fragen des Mieterschutzes.
2. Die Alterung wirft aber wichtige Fragen nach der Eignung und der Qualität der Wohnung und der Lebensräume älterer Menschen auf. Der quantitative Mehrbedarf an Wohnraum durch Alterung tritt gegenüber den spezifischen Anforderungen des Wohnens für ältere Menschen in den Hintergrund. Bei - im Vergleich zu früher - insgesamt besserer Gesundheit und Leistungsfähigkeit bis ins höhere Alter wird die Zahl der Betagten und Hochbetagten rasch und noch für längere Zeit weiter zunehmen. Damit steigt aber gleichzeitig der Bedarf an Hilfe, Betreuung, Pflege und Krankenbehandlung.
3. Der vordringlichste Gesichtspunkt dabei ist, die Wohnungen und den Zugang zu ihnen für ältere Menschen barrierefrei und sicher zu machen.
4. Darüber hinaus sind alle sonstigen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass Menschen im Alter so lange wie möglich in der eigenen Wohnung bleiben können. In vielen Fällen ist die stationäre Aufnahme in ein Pflegeheim oder Krankenhaus vermeidbar durch eine entsprechende altersgerechte Ausstattung der eigenen Wohnung, eine passende Wohnumgebung und unterschiedlich intensive Betreuungsmaßnahmen.
5. Dies entspricht dem mehrheitlichen Wunsch der Bevölkerung, erspart aber auch öffentlichen Finanzaufwand. Für viele Menschen ist es wesentlich befriedigender, bestimmte Betreuungsleistungen in der eigenen Wohnung nutzen zu können, als bei eingeschränkter Freiheit in einem Heim zu leben. Solchen Möglichkeiten wird von der überwiegenden Mehrheit älterer Menschen, solange das machbar ist, der Vorzug gegeben. Das führt freilich nicht selten dazu, dass die Vorbereitung auf diese Situation zu lange hinausgeschoben wird; daher sind entsprechende Angebote und Bewusstseinsbildung zu empfehlen.
6. Moderne Technologien und Organisationsformen unterstützen die immer hochwertigeren und durchdachteren Möglichkeiten der Verbesserung der Wohnsituation, besonders auch für Modelle der mobilen Betreuung. Dies betrifft nicht nur Sicherheitsfragen, sondern auch Telekommunikation, gesundheitliche Kontrollsysteme, die Regulierung des Raumklimas und Haushaltsgeräte.
7. Aber auch ungeachtet einer Beeinträchtigung der Gesundheit und der Leistungsfähigkeit soll vermieden werden, dass ältere - vor allem alleinstehende - Personen den Kontakt zur Außenwelt verlieren und ihre sozialen Beziehungen einbüßen. Im Gegenteil müssen die Möglichkeiten eines längeren Lebens auch für die Verbesserung der Lebensform und für einen sinnvollen Lebensinhalt genutzt werden. Die Generation jener Menschen, die bei zufriedenstellender Rüstigkeit und geistiger Präsenz selbst eine bereichernde und erfülltere Lebensphase erwarten können, stellt auch ein Potenzial dar, das die Qualität des Lebens der gesamten Gesellschaft verbessern kann. Und diese Generation wird in den kommenden Jahren besonders rasch wachsen.

BEVÖLKERUNGSPERSPEKTIVEN NIEDERÖSTERREICHS

Niederösterreich wird auch in den kommenden zwei bis drei Jahrzehnten nach Wien die am raschesten wachsende Bevölkerung aller Bundesländer aufweisen. Bis 2040 wird für ganz Österreich mit einer Zunahme der Bevölkerung um rund 770.000 oder um neun Prozent gerechnet. Die Zahl der Einwohner Niederösterreichs wird im Zeitraum von 2012 bis 2040 um 11,4 Prozent zunehmen, die Wiens sogar um 19,5 Prozent.

Dabei weisen die Gebiete Niederösterreichs, die im Nahbereich Wiens liegen, auch in Zukunft sogar höhere Bevölkerungszuwächse auf als die Bundeshauptstadt selbst.

Ein großer Teil des erwarteten Zuwachses, sowohl in Niederösterreich als auch in Wien und in Österreich insgesamt, ist nicht auf die natürliche Bevölkerungsbewegung - mehr Geburten als Todesfälle - zurückzuführen, sondern die Prognose basiert auf der Annahme einer positiven Wanderungsbilanz. Die Geburtenbilanz Gesamtösterreichs wird nur vorübergehend - bis

Bevölkerungsprognosen bis 2040

Bevölkerungsstand und jährliche Veränderung

	Bevölkerungsstand	Veränderungen pro Jahr	
	In 1.000 Einwohnern	In 1.000 Einwohnern	In Prozent
Niederösterreich			
2000	1.547		
2012	1.620	+7,3	+0,46
2020	1.671	+6,3	+0,39
2030	1.742	+7,1	+0,42
2040	1.804	+6,2	+0,35
Wien			
2002	1.583	-	-
2012	1.727	+14,4	+0,87
2020	1.851	+15,5	+0,87
2030	1.973	+12,2	+0,64
2040	2.064	+9,1	+0,45
Österreich			
2002	8.082	-	-
2012	8.426	+39,8	+0,42
2020	8.696	+33,8	+0,40
2030	8.985	+28,9	+0,33
2040	9.193	+20,8	+0,23

Quelle: Statistik Austria, Statistik des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsprognose 2014. Hauptvariante, Jahresmitte

etwa Mitte der Zwanzigerjahre - schwach positiv sei. Die Zahl der Neugeborenen in Niederösterreich beträgt derzeit etwa 14.000 pro Jahr. Bis Anfang der Zwanzigerjahre wird die Geburtenzahl mäßig auf 15.000 zunehmen. Ab dann erwarten die Demografen eine annähernd konstante Fertilität und Geburtenzahl. Andererseits nimmt die Lebenserwartung auch in Zukunft weiter zu. Je Jahrzehnt kann mit einer um 2 1/2 Jahre längeren Lebenserwartung gerechnet werden. 2040 kann ein weibliches Neugeborenes mit einer Lebenserwartung von durchschnittlich 88 Jahren rechnen, ein männliches mit einer von 84 Jahren. Die Zunahme der Lebenserwartung im Alter von 65 Jahren wird mit etwa

1,3 Jahren je Jahrzehnt angenommen. Dass die Lebenserwartung im höheren Alter nicht so rasch zunimmt, hat mit der weiteren Senkung der Säuglingssterblichkeit, der Bekämpfung von Infektionskrankheiten und der verbesserten Sicherheit in Betrieben und im Straßenverkehr zu tun. In Bezug auf die Lebenserwartung weicht Niederösterreich nicht nennenswert vom übrigen Österreich ab.

Zunahme der Lebenserwartung in Niederösterreich

	Bei der Geburt, Jahre		Im Alter von 65 Jahren, Jahre	
	Männlich	Weiblich	Männlich	Weiblich
2014	78,5	83,8	18,1	21,3
2020	79,9	84,8	18,9	22,0
2030	82,0	86,5	20,3	23,2
2040	83,8	87,9	21,5	24,3

Quelle: Bevölkerungsprognosen bis 2040

Prognose der Binnen- und Außenwanderung Niederösterreichs

Netto-Zuwanderung pro Jahr (Personen) bzw. Prozent der Gesamtbevölkerung

	Binnen-zuwanderung	Internationale Zuwanderung	Gesamt-zuwanderung	Prozent der Bevölkerung
2000-2009			+8.800	
2014	+3.300	+5.200	+8.500	+0,5
2020	+4.400	+4.400	+8.800	+0,5
2030	+5.600	+4.400	+10.000	+0,6
2040	+6.000	+4.300	+10.200	+0,6

Quelle: Bevölkerungsprognosen bis 2040

Die demografischen Extrapolationen rechnen mit einem längerfristig positiven Wanderungssaldo (Einwanderung minus Auswanderung) Österreichs von durchschnittlich 28.000 Personen. In den letzten Jahren betrug dieser Wert 30.000 bis 50.000 netto pro Jahr, für 2013 wurden ein Zuzug von 151.300 und ein Wegzug von 96.500, somit also eine Netto-Einwanderung von nahezu 55.000 registriert.

Prognosen von Wanderungsströmen hängen stark von politischen und wirtschaftlichen Annahmen ab. Diese sind viel eher unvorhergesehenen Trendbrüchen ausgesetzt als die natürliche Bevölkerungsentwicklung. Sie sind gerade auch in der heutigen internationalen Umgebung als wenig gesichert anzusehen. Es kann aber durchaus begründet werden, dass der Einwanderungsdruck aus Ländern, die einer großen Zahl jüngerer Menschen ungünstige Zukunftschancen bietet, anhält oder sich noch steigert.

Die Bevölkerung Niederösterreichs wird sich nicht in allen Landesteilen gleich rasch entwickeln. Eine besonders hohe Zunahme der Bevölkerung wird weiterhin in den Bezirken im Nahbereich Wiens zu verzeichnen sein. Dort ist mit einer jährlichen Zunahme der Bevölkerungszahl um rund ein Prozent zu rechnen. Diese übertrifft sogar die rasche Zunahme der Bevölkerung in der Bundeshauptstadt. Die regionale Bevölkerungsprognose nimmt dies auch für die Jahrzehnte bis 2040 an. Für die Landespolitik bedeutet das den Bedarf an raschem Ausbau der Infrastruktur und des Wohnungsbestands in diesem Raum. Was die Infrastruktur betrifft, ist eine Koordinierung mit den Planungsperspektiven Wiens sinnvoll. Für die Ansiedelung von Betrieben und Wohnbevölkerung ist dies aus Gründen des Standortwettbewerbs weniger realistisch.

Bevölkerung Niederösterreich in den Umlandbezirken um Wien¹⁾ und in Wien

	NÖ insgesamt 1.000	NÖ 30-64 Jahre 1.000	NÖ 65 und mehr Jahre 1.000		NÖ Zuwachs pro Jahr insgesamt in 1.000	NÖ Zuwachs pro Jahr insgesamt in %	Wien Zuwachs pro Jahr insgesamt in 1.000	Wien Zuwachs pro Jahr insgesamt in %
2009	530	323	94					
2020	589	355	116	2009/20	+5,3	+1,0	+15,5	+0,9
2030	639	365	146	2002/30	+5,0	+0,8	+12,2	+0,6
2040	683	370	177	2030/40	+4,3	+0,7	+9,1	+0,5

Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), kleinräumige Bevölkerungsprognose 2010

¹⁾ Baden, Mödling, Korneuburg, Gänserndorf, Wien Umgebung

Bevölkerungsentwicklung in peripheren Bezirken¹⁾ Niederösterreichs

Jährliche Veränderung

	1.000 Einwohner	Prozent
2010/2020	+0,7	0,0
2020/2030	+0,6	0,0
2030/2040	+0,5	0,0

Quelle: Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), kleinräumige Bevölkerungsprognose 2010

¹⁾ Periphere Bezirke: Gmünd, Hollabrunn, Horn, Krems Land, Lilienfeld, Scheibbs, Waidhofen/Thaya, Zwettl

Niederösterreich wird seinen Bevölkerungszuwachs weitgehend aus der Netto-Einwanderung gewinnen. Ein großer Teil der neuen Bevölkerung wird nicht direkt aus dem Ausland, sondern aus Wien über den Stadtrand in die umliegenden Bezirke Niederösterreichs zuziehen. So gesehen ist für die Bevölkerungsprognose Niederösterreichs ein weiteres dynamisches Wachstum Wiens entscheidend. Für diesen „Speckgürtel Wiens“ erwartet die Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK) einen Bevölkerungszuwachs bis 2040 von 26 Prozent. 36 Prozent der Landesbevölkerung werden dann in diesem Raum ansässig sein.

Höhere Dynamik des Bevölkerungswachstums ist auch für die übrigen Zentralräume Niederösterreichs anzunehmen, also für die Gebiete längs der Achse von Wien nach Westen (St. Pölten, Amstetten, Krems) oder nach Süden (Wiener Neustadt). Die Bevölkerung dieser Gebiete, die die größten Städte des Bundeslandes und deren gut erschlossenen Nahbereich umfassen, wird nach der regionalen Bevölkerungsprognose bis 2040 um zwölf Prozent (durchschnittlich um 0,4 Prozent pro Jahr) zunehmen. Auch für stärker ländlich geprägte Bezirke sind Bevölkerungszuwächse, freilich in geringerem Ausmaß, zu erwarten. Eine weitere Abnahme der Bevölkerung, insgesamt um fünf Prozent bis 2040, wird für alle Bezirke im Waldviertel prognostiziert.

Mit der Bevölkerungsdynamik ist die Alterung negativ korreliert. Rasch wachsende Regionen altern, insbesondere wegen des Zuzugs jüngerer Menschen, bei Weitem langsamer als solche mit schwachem Wachstum oder mit weiterer Bevölkerungsabnahme.

Dementsprechend ist der Anteil von Menschen im Ruhestandsalter in den peripheren Bezirken Niederösterreichs schon jetzt überdurchschnittlich und wird bis 2040 noch weiter zunehmen, umgekehrt natürlich in den Zentralräumen.

Entwicklung der älteren Bevölkerung in Niederösterreich

(Abgrenzung nach runden Altersstufen)

	60-69 Jahre	70-79 Jahre	80 Jahre und älter	60-69 Jahre	70-79 Jahre	80 Jahre und älter
	Personen			In Prozent der Bevölkerung		
2014	177.000	149.000	87.000	10,8	9,1	5,3
2020	204.000	156.000	102.000	12,2	9,3	6,1
2030	263.000	181.000	131.000	15,1	10,4	7,5
2040	223.000	239.000	167.000	12,3	13,2	9,3

Quelle: Bevölkerungsprognosen bis 2040

Derzeit hat ein Viertel der Bevölkerung Niederösterreichs das Alter von 60 Jahren überschritten. Im Jahr 2040 wird der Anteil dieser älteren Generation bereits 35 Prozent betragen. 16 Prozent der Bevölkerung werden das 75. Lebensjahr überschritten haben. Während der Anteil der Bevölkerung im Alter von 65 oder mehr Jahren in den Zentralräumen mit derzeit etwas unter einem Fünftel und in den peripheren Bezirken mit etwas über einem Fünftel noch nicht wesentlich unterschiedlich ist, wird er in den dynamischeren Bezirken bis 2040 auf etwa ein Viertel zunehmen, in den peripheren hingegen 30 Prozent und im Waldviertel rund ein Drittel erreichen.

Anteil der älteren Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung

(Abgrenzung: über 65 bzw. über 75 Jahre)

Prozent der Gesamtbevölkerung

	Anteil der Bevölkerung über 65 Jahre			Anteil der Bevölkerung über 75 Jahre	
	Niederösterreich	Wien	Österreich	Niederösterreich	Wien
2013	19,3	17,1	18,2	8,6	7,0
2020	20,8	17,3	19,7	10,6	8,5
2030	25,3	19,4	24,0	12,0	9,4
2040	28,8	21,1	27,1	15,6	11,1

Quelle: Bevölkerungsprognosen bis 2040

Die Altersgruppe der Hochbetagten (Alter 85 und mehr Jahre), die heute einen Anteil von 2,3 Prozent der Bevölkerung Niederösterreichs ausmacht, wird bis 2030 auf einen Anteil von knapp vier Prozent (69.000), bis 2040 auf 4,7 und bis 2050 deutlich stärker (ein Effekt der Baby-Boomer-Generation) auf 6,6 Prozent oder 123.000 Menschen wachsen. Die Entwicklung der Zahl der Hochaltrigen hat besondere Bedeutung für die Perspektiven des professionellen Pflegebedarfs.

Bevölkerung im Alter der Haushaltsgründung (20- bis 39-Jährige) in Niederösterreich

	Personen	Prozent der Bevölkerung
2014	385.000	23,6
2020	387.000	23,0
2030	374.000	21,5
2040	368.000	20,4

Quelle: Bevölkerungsprognosen bis 2040

Ältere Bevölkerung in Niederösterreich nach politischen Bezirken

Prozent der Bevölkerung des Bezirks (Jahresanfangs-Projektion)

Pol.Bezirke NÖ	Im Alter über 65 Jahre			Im Alter über 85 Jahre	
	2009	2030	2040	2009	2030
Krems (Stadt)	20,1	26,3	29,3	2,7	4,5
St. Pölten (Stadt)	19,1	23,4	26,4	2,5	3,8
Wr. Neustadt (Stadt)	16,8	21,0	23,7	2,1	3,2
Amstetten, Waidhofen/Y.	16,8	23,3	27,3	1,8	3,3
Baden	17,1	22,6	25,7	1,9	3,4
Bruck a.d Leitha	18,6	23,7	26,5	2,0	3,4
Gänserndorf	17,7	23,5	26,7	1,9	3,4
Gmünd	22,7	29,6	33,8	2,5	4,7
Hollabrunn	20,0	26,4	30,4	2,3	3,6
Horn	21,4	27,8	31,8	2,4	4,3
Korneuburg	17,4	22,7	26,2	1,8	3,4
Krems (Land)	18,9	26,0	30,1	2,0	3,8
Lilienfeld	21,0	26,5	29,8	2,6	4,6
Melk	17,7	24,4	28,6	2,0	3,5
Mistelbach	19,1	25,8	29,5	2,1	3,5
Mödling	18,7	23,1	25,1	2,1	4,1
Neunkirchen	19,9	25,6	28,6	2,4	4,0
Sankt Pölten (Land)	17,5	24,3	28,0	1,9	3,8
Scheibbs	17,7	24,6	29,1	1,9	3,8
Tulln	17,1	23,8	27,7	1,8	3,4
Waidhofen an der Thaya	21,8	28,5	33,5	2,5	4,5
Wiener Neustadt (Land)	18,0	23,8	27,1	1,9	3,5
Wien Umgebung	17,9	22,6	25,6	2,1	3,8
Zwettl	20,2	27,1	32,3	2,3	4,2

Quelle: Prognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK), 2009

ENTWICKLUNG DES WOHNUNGSBESTANDS IN NIEDERÖSTERREICH.

Über die Wohnsituation der österreichischen Bevölkerung wurde von der amtlichen Statistik zuletzt für das Jahr 2001 eine umfassende Erhebung (Volks-, Gebäude- und Wohnungszählung) durchgeführt. Deren Ergebnisse wurden 2006 veröffentlicht. Seither beschränkt sich die Statistik des Wohnungsbestandes auf eine sogenannte Registerfortschreibung, zuletzt für 2013. Über die Baubewilligungen liegen Angaben bis 2013 vor.

2011 bestanden in Niederösterreich 541.000 Wohngebäude, von denen 82 Prozent auf Einfamilienhäuser und weitere elf Prozent auf Zweifamilienhäuser entfielen. In keinem anderen Bundesland, ausgenommen das Burgenland, ist der Anteil der Einfamilienhäuser an der Zahl der Wohngebäude so hoch. Im Österreich-Durchschnitt erreicht er 73 Prozent, in Wien immerhin noch 56 Prozent.

In den zehn Jahren von 2001 bis 2011 hat die Zahl der Wohngebäude in Niederösterreich um insgesamt 9,8 oder jährlich 0,9 Prozent (1991-2001 +1,2% p. a.) zugenommen.

Entwicklung des Wohnungsbestandes (insgesamt) 1991-2011

	Niederösterreich	Wien	Österreich	Niederösterreich	Wien	Österreich
	1.000 Wohneinheiten			Anstieg in Prozent		
1991	648	853	3.393			
2001	738	911	3.863	+13,9	+6,8	+13,9
2011	853	984	4.441	+15,6	+8,0	+15,0

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Gebäude- und Wohnungszählungen 1991 und 2001

Niederösterreich zählte 2011 insgesamt 853.000 Wohnungen. Deren Zahl hat zwischen 2001 und 2011 um 16 Prozent zugenommen (Wien +8, Österreich +15 Prozent). Von den 853.000 Wohnungen befanden sich 832.000 (97,5%) in eigentlichen Wohngebäuden (Österreich 4,300.000), der Rest in Gemeinschaftsbauten oder Nichtwohngebäuden.

Vom gesamten Wohnungsbestand in Niederösterreich wurden 2013 683.000 (rund 80%) (Österreich 3,705.000) als Hauptwohnsitzwohnungen genutzt. Der Anteil von Zweitwohnsitzen am gesamten Wohnungsbestand ist in Niederösterreich mit 20 Prozent etwas überdurchschnittlich (Österreich im Durchschnitt 17%). Auch darin drückt sich die Lage der Stadt Wien aus, deren Bevölkerung Wochenend- und sonstige Zweitwohnsitze in Niederösterreich unterhält. Auf eine Hauptwohnsitzwohnung entfallen in Niederösterreich 2,4 Einwohner, in Österreich im Durchschnitt nur marginal weniger (2,3).

Wohnungsbestand nach Größe des Wohnhauses (2011)

Wohnungseinheiten (Haupt- und Zweitwohnsitz) in Gebäuden mit:

	1 Wohnung	2 Wohnungen	3-10 Wohnungen	11 und mehr Wohnungen
	1.000 Wohnungen			
Niederösterreich	446	123	145	118
Wien	84	12	159	709
Österreich	1.442	570	961	1.326
	Anteile in Prozent			
Niederösterreich	53	14	17	14
Wien	8	1	16	72
Österreich	32	13	22	30

Quelle: Statistik Austria, Registerzählung 2011, Gebäude- und Wohnungszählungen 1991 und 2001

VORWIEGEN DER EINFAMILIENHÄUSER

In Österreich befinden sich weniger als die Hälfte der Wohnungen (45% der Hauptwohnsitze) in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Einfamilienhäuser überwiegen in den östlichen Bundesländern (ohne Wien) stark. In Niederösterreich ist der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an der Gesamtzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit etwa zwei Dritteln (2011: 67%) nach dem Burgenland am höchsten. In der Gruppe der Ein- und Zweifamilienhäuser überwiegen die Wohnungen in Einfamilienhäusern zu vier Fünfteln.

31 Prozent der Hauptwohnsitze befinden sich in Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen. Auch bei Zweitwohnsitzen, die eine Zahl von 174.000 (20% aller Wohnsitze) erreichen, dominieren in Niederösterreich zu zwei Dritteln Ein- und Zweifamilienhäuser.

Damit besteht in Niederösterreich ein besonders hoher Anteil von typischen Einfamilienhäusern am Wohnungsbestand. Dies ist angesichts der weitgehend baufreundlichen und wenig beengten Topografie nicht verwunderlich. Auch leben in Niederösterreich nur rund sieben Prozent der Bevölkerung in größeren Mittelstädten (St. Pölten, Krems, Wiener Neustadt), während dieser Anteil, selbstverständlich stark beeinflusst durch die Einwohnerzahl der Großstadt Wien, im österreichischen Durchschnitt etwas über ein Drittel, in Oberösterreich 20 Prozent und in der Steiermark 26 Prozent erreicht.

Das starke Überwiegen der Eigenheime für eine Familie entspricht einer Wunschvorstellung der Bewohner und Errichter, wobei die Absicht, die eigene Arbeitskraft und Freunde beim Bau einzusetzen („Häuselbauer“), ein zusätzliches Motiv darstellt.

Einfamilienhäuser waren immer die bevorzugte Wohnform in ganz Österreich. Ihre Erbauung boomte besonders in den Siebziger- und Achtzigerjahren des vorigen Jahrhunderts. Im Durchschnitt wurden in Niederösterreich pro Jahr ca. 4.000 Einfamilienhäuser in den Fünfziger-, 5.000 in den Sechziger- und mehr als 6.000 in den Siebziger- und Achtzigerjahren des vorigen Jahrhunderts erbaut. Seither sank die Zahl der neu gebauten Einfamilienhäuser auf rund 5.500 pro Jahr. Vom Bestand an Einfamilienhäusern wurde knapp ein Viertel in der Vorkriegszeit errichtet. Mehr als die Hälfte dieser älteren Bauten stammt noch aus der Zeit der Monarchie. Dabei handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Wohngebäude. Vor allem die bauliche, speziell die thermische Qualität der rund 150.000 Einfamilienhäuser aus der Bauperiode bis Anfang der 1980er-Jahre stellt in Bezug auf die Sanierung eine große Herausforderung dar.

Die Wohnform Zweifamilienhäuser hat offenbar in Niederösterreich an Attraktivität verloren. Je rund 10.000 Wohnungen in solchen Wohngebäuden stammen noch aus den Sechziger- und Siebzigerjahren des vorigen Jahrhunderts, hingegen nur je rund 3.000 aus den 1990er-Jahren und aus dem vergangenen Jahrzehnt.

AUSSTATTUNG UND ALTERSSTRUKTUR DER WOHNUNGEN

Ein Schwerpunkt der Wohnbautätigkeit lag in den vergangenen Jahrzehnten auf der Verbesserung der Wohnungsausstattung. Entsprach Anfang der 1990er-Jahre in Österreich noch rund ein Drittel der Wohnungen nicht der besten Ausstattungskategorie (Zentralheizung, Wasser, WC und Bad innen), so sank dieser Anteil bis zum Beginn des neuen Jahrhunderts auf die Hälfte und bis 2013 weiter auf sieben Prozent. Zur Kategorie A gehören in Österreich 92,9 Prozent der Hauptwohnsitzwohnungen, in Niederösterreich nahezu ebenso viele (91,3%).

Sowohl die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung wie auch die nutzbare Fläche je Bewohner haben bis zuletzt zugenommen, wenn auch bei beiden Kennzahlen deutlich schwächer als in den vorhergehenden Jahrzehnten: Im Durchschnitt weist eine Wohnung in Österreich (2011) eine Wohnfläche von 93 m² auf, das ist gegenüber 2001 ein Zuwachs von nur noch 0,3 Prozent pro Jahr (zum Vergleich 1971 bis 2001: +0,9% p. a.). Die Wohnnutzfläche je Bewohner beträgt in Österreich 44 m², in Niederösterreich 48 m², was einen Zuwachs seit 2001 um 0,8 Prozent pro Jahr bedeutet. Daraus ist eine Verringerung der Dichte der Bewohnung zu erkennen.

Mit dem Alter der Bewohner nimmt die durchschnittliche Wohnfläche zu: Nur rund 20 Prozent der Fünfzigjährigen verfügen in Österreich über eine durchschnittliche Wohnfläche pro Person von 60 und mehr Quadratmetern, hingegen bereits 30 Prozent der Sechzigjährigen und 40 bis 45 Prozent der Personen mit 75 Jahren oder älter. Pensionisten verfügen in Niederösterreich über eine durchschnittliche Wohnfläche von 62 m² je Bewohner, Senioren-Singles über 90 m². „Viele Senioren leben in Wohnungen, deren Größe in vielen Fällen ihre Bedürfnisse übersteigen dürfte.“ (I.BW 2013, S. 37).

Stark verbessert wurde seit vielen Jahren in Österreich die Ausstattung der Wohnungen. Substandardwohnungen sind bis auf sehr geringe Anteile weitgehend verschwunden. Nur 1,2 Prozent der Hauptwohnsitzwohnungen verfügen in Niederösterreich über kein Bad (Dusche) (Österreich 1,5%), 1,5 Prozent über kein eigenes WC (Österreich 2,2%). Die durchschnittliche Nutzfläche der Hauptwohnsitzwohnungen betrug bei der letzten Zählung 2011 in Niederösterreich überdurchschnittliche 105 m², in Österreich durchschnittlich 93 m². Damit steht jedem Einwohner in Niederösterreich eine durchschnittliche Wohnnutzfläche von 44 m², in Österreich insgesamt von 40 m² zur Verfügung.

Nach dem Errichtungsjahr der Wohngebäude gereiht, befindet sich in Österreich noch ein Viertel (25,5%) der Wohnungen in Häusern, die bis 1944 gebaut wurden. Weitere 40,1 Prozent (Niederösterreich 36,7%) wurden zwischen dem Kriegsende und 1980 gebaut, in Jahren, in welchen insbesondere der energetischen Effizienz noch eine ungleich geringere Bedeutung zugemessen wurde. Eine energetisch und ökologisch zeitgemäße Bauqualität kann eher erst für Wohnbauten, die ab Beginn der 1980er-Jahre errichtet wurden, angenommen werden. Immerhin 35,1 Prozent der Wohnungen befinden sich in Österreich in solchen Bauten (Niederösterreich 38,4%). Niederösterreich verfügt damit über einen vergleichsweise modernen Bauzustand der Wohnungen.

GROSSVOLUMIGER WOHNBAU, GEMEINNÜTZIGKEIT UND FREIE FINANZIERUNG

Im Licht der zunehmenden Konzentration der Wirtschaftsdynamik auf die Ballungsräume, der Veränderung der Wirtschafts- und Berufsstruktur, der höheren anteiligen Kosten der Infrastruktur sowie der ökologisch wünschenswerten Begrenzung der Besiedelung von landwirtschaftlichen Flächen und Erholungsflächen ist für die Zukunft eine allmähliche Reduktion des Vorrangs der Einfamilienhäuser bei Neubauten zu erwarten.

Während die Zahl der Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern im Zeitraum 2001 bis 2011 in Niederösterreich um 6,7 Prozent (+0,65% p. a.) zunahm, erhöhte sich der Bestand an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 18,2 Prozent (oder +1,7% p. a.) und jener der Mehrfamilienhäuser selbst um 26,5 Prozent.

Das deutet darauf hin, dass die Zahl der Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus tendenziell abgenommen hat. Offenbar verlagert sich das Schwergewicht der Nachfrage auf etwas kleinere Mehrfamilienhäuser. Durchschnittlich weist ein Mehrfamilienhaus (2011) 6,3 (Hauptwohnsitz-)Wohnungen auf (2001 noch 6,7 Einheiten). 17 Prozent der Hauptwohnsitzwohnungen befinden sich (2011) in Mehrfamilienhäusern mit bis zu zehn Einheiten, 14 Prozent in solchen mit elf und mehr Einheiten. Daraus lässt sich schließen, dass die Mehrgeschoßbauten eher ausnahmsweise die Zahl von 11 Einheiten übertreffen (ein genauer Ausweis fehlt in der amtlichen Statistik).

In den zehn Jahren von 2001 bis 2011 hat der Bestand an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern um elf Prozent, jener in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen jedoch doppelt so schnell (+21%) zugenommen. In dieser Bauperiode hat der Anteil der neu geschaffenen Wohnungen in mehrgeschoßigen Wohnbauten in Niederösterreich etwas mehr als 50 Prozent erreicht.

Der Neubau von Mehrfamilienhäusern war in den 1950er- und 1960er-Jahren und später erst wieder nach der Jahrhundertwende stärker gefragt. In der Nachkriegszeit konzentrierte er sich wegen der damals florierenden Beschäftigung auf die klassischen Industriestandorte. Auch diese Gebäude (über 10.000 insgesamt) sind überwiegend in energetischer Hinsicht sanierungsbedürftig, doch ist in diesem Sektor die Sanierung rascher fortgeschritten als bei privaten Einfamilienhäusern.

Für die Zukunft ist eine deutlichere Tendenz zur allmählichen Ablöse des Baus von Einfamilienhäusern durch mehrgeschoßige Wohnbauten anzunehmen. Dafür sprechen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, etwa die knapper werdende Verfügbarkeit von Grundstücken in gut erreichbarer und attraktiver Lage in der Nähe oder im nahen Umland der Ballungszentren. Vor allem aber sind ökologische Konsequenzen zu bedenken. Dies bezieht sich nicht nur auf den direkten und indirekten Flächenbedarf. Die energetische Sanierung von Einfamilienhäusern ist nicht nur unter dem Blickwinkel der Sicherung des Energiebedarfs, sondern auch unter dem der Klimaproblematik ein weit größeres umweltpolitisches Problem als die Reduktion der Emissionen durch thermische Sanierung von großvolumigen Wohnbauten.

Auch kommunale Überlegungen über den höheren auf ein Einzelhaus entfallenden Infrastrukturaufwand für Investitionen und laufenden Betrieb sollen nicht übersehen werden. Sie können auf Gemeindeebene eine Verbesserung der Position im horizontalen Finanzausgleich durch Bevölkerungswachstum kompensieren. Dazu kommen raumplanerische Ziele, etwa die Wiederbelebung von Stadtkernen, die unter der Ansiedelung von Supermärkten an den Rändern der Agglomeration gelitten haben. In die gleiche Richtung weisen auch die Neunutzung von früheren Industriegrundstücken, die der Einstellung der Produktion zum Opfer gefallen sind, sowie Gesichtspunkte der Verschönerung des Ortsbildes. Großvolumige Wohnbauten unterscheiden sich von den Ein- und Zweifamilienhäusern vor allem durch die Form des Eigentums und der Finanzierung. Ein großer Teil der Mehrfamilienhäuser wird in Miete genutzt, nur für einen kleinen, wenn auch zunehmenden Teil kommt freie Finanzierung durch Private in Frage.

Im Geschoßwohnbau spielen Gemeinden – dies betrifft vor allem Wien – oder gemeinnützige Bauvereinigungen die dominierende Rolle. Als gemeinnützige Bauvereinigungen gelten Genossenschaften, aber auch der Gemeinnützigkeit verpflichtete Kapitalgesellschaften. Sie nützen die Richtlinien für die Förderung sowohl nach Bauobjekten und Baukosten (Kostenregelungen) wie auch in sozialer Hinsicht (subjektive Einkommensobergrenzen).

Von den in den letzten Jahren rund 50.000 jährlich in Österreich fertiggestellten Wohneinheiten wurden rund 30 Prozent (über 15.000) von gemeinnützigen Bauvereinigungen erbaut. 2012 entfielen davon in Niederösterreich rund 3.400 auf geförderte Geschoßwohnungen.

In den östlichen Bundesländern ist die Neubautätigkeit im Geschoßwohnbau stärker als in den westlichen. In Niederösterreich konnte die Zahl der Wohnungsfertigstellungen seit den Jahren unmittelbar nach der Jahrtausendwende deutlich gesteigert werden (im Durchschnitt 2012/13 gegenüber 2001/05 um drei Prozent pro Jahr).

In letzter Zeit macht sich zwar nicht insgesamt ein Wohnungsmangel bemerkbar, aber - regional unterschiedlich, vor allem in den städtischen Zuzugsgebieten - ein Mangel an angebotenen geförderten Mietwohnungen. Dies kann auf die Verknappung der Förderungsmittel und ihre stärkere Konzentration auf Wohnungssanierung zurückgeführt werden. Der Anteil der gemeinnützigen Baugesellschaften an der Neubauleistung hat gegenüber ihrem Anteil an den Wohnungsbeständen in den letzten Jahren signifikant zugenommen. Dies hat mit der allmählichen Verlagerung der Nachfrage nach Wohnungen in Geschoßwohnbauten und im Mietverhältnis zu tun. Die Bedeutung der „Gemeinnützigen“ geht über die Bautätigkeit hinaus. Sie verwalten in Niederösterreich (2012) neben den rund 92.000 Wohnungen im Eigentum der Gesellschaft (Österreich: rund 900.000) noch 7.600 Mietwohnungen in fremden Bauten und 43.400 Einheiten im Wohnungseigentum.

Die Bautätigkeit gemeinnütziger Baugesellschaften hängt stark von der Entwicklung der Wohnbauförderung ab. Sie weist daher auch in den Jahren seit 2000 einige Schwankungen wegen Änderungen der Förderungsrichtlinien auf, hat jedoch auf das Baugeschehen im Bundesland Niederösterreich insgesamt stabilisierend gewirkt.

Die „Gemeinnützigen“ spielen auch bei der Sanierung des Wohnungsbestandes eine führende Rolle. Dies hängt mit dem höheren Gewicht, das den Sanierungen vor allem seit der Aufhebung der Zweckbindung in der Wohnbauförderung zukommt, zusammen. In ganz Österreich weisen die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften eine jährliche Sanierungsrate von 5 Prozent auf.

Die hohe Volatilität der Kapitalmärkte und die währungspolitisch bedingte außergewöhnliche Senkung des Zinsniveaus haben dem frei finanzierten Wohnbau in jüngster Zeit starken Auftrieb gegeben. Bankkredite mit mehrjährigen, attraktiven Fixzinssätzen sowie die allgemeine Verunsicherung über Fluktuationen auf den Aktienmärkten und generelle langfristige Sicherheitsüberlegungen haben die Konjunktur für frei finanzierten Wohnbau deutlich verbessert. Nach wie vor hat dieser seinen Schwerpunkt bei Eigenheimen. Im Geschoßwohnbau für Mietzwecke sind den Neubauten Ertragsgrenzen gesetzt - im Gegensatz zur privaten Finanzierung von Wohnungen im Eigentum - und außerdem ist die allgemein schwache Einkommensentwicklung Grund für Zurückhaltung.

REGIONALE UNTERSCHIEDE DER WOHNBAUSTRUKTUR INNERHALB NIEDERÖSTERREICHS

Der Anteil der Einfamilienhäuser am Wohnhausbestand hängt vom Grad der Verstädterung ab. In ländlichen Regionen mit preisgünstigen Baugründen ist er natürlich höher. Den höchsten Anteil an Einfamilienhäusern verzeichnen in Niederösterreich jedoch nicht die stark peripheren Lagen, etwa im Waldviertel, sondern die Umlandbezirke rings um Wien, vor allem in Richtung Norden: Der Anteil erreicht im Bezirk Mistelbach (2011) 94 Prozent, im Bezirk Gänserndorf 93, in Hollabrunn 91, in Bruck an der Leitha 89, in Korneuburg 88, in Wien-Umgebung 86 Prozent, während er im Waldviertel mit rund 80 Prozent deutlich darunterliegt. Die Ansiedlung in der Umgebung Wiens hat mit günstigeren Grundpreisen und Errichtungskosten, aber auch mit der Ansiedlung von Betrieben und damit Arbeitsplätzen in diesen Lagen zu tun und wird durch den Ausbau vor allem des Schnellbahnnetzes begünstigt. Ähnliche Tendenzen gelten auch für den Umkreis der mittelgroßen niederösterreichischen Städte.

In den Statutarstädten, also reinen Stadtbezirken, sind zwei Drittel bis drei Viertel der Wohngebäude Einfamilienhäuser. Drei- und Mehrfamilienhäuser erreichen in städtischen Bezirken einen Anteil von zehn bis 15 Prozent am Bestand von Wohnhäusern.

EINFLUSS DER ENTWICKLUNG DER HAUSHALTE

„Wie viele Wohnungen in Zukunft benötigt werden, ist nicht mehr nur eine einfache Funktion der Bevölkerungsentwicklung, sondern hat sehr viel mehr mit sozialen und ökonomischen Faktoren zu tun, die außerhalb des demografischen Bereichs liegen. Damit werden aber auch längerfristige Vorhersagen unsicher.“ (ÖROK 2005, Kurzfassung, S. IV)

Einen bedeutenden Einfluss auf den Wohnungsbedarf hat die ausgeprägte Tendenz zu sinkenden Haushaltsgrößen. Dies ist auf die Auswirkungen des demografischen Anstiegs der Lebenserwartung zurückzuführen. Die längere Lebenserwartung bringt mit sich, dass über längere Zeiträume Ehepaare ohne Kinder und vor allem Witwen nach ihren verstorbenen Ehegatten eine größere Wohnung bewohnen. Daher beschränken sich die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte nicht etwa auf Kleinwohnungen, sondern weisen im Durchschnitt durchaus eine wenig beengte Wohnfläche und Ausstattung auf. Diese Situation hat indirekt Folgen für den Neuwohnungsbedarf, weil Kinder erst später in die Wohnung der verstorbenen Eltern nachrücken können und häufig genötigt sind, sich vor der Erbschaft oder Übertragung des Mietrechts eine eigene Wohnung zu suchen.

Ein-Personen- und Mehr-Personen-Haushalten nach Alter und Bundesland

	Ein-Personen-Haushalte		Mehr-Personen-Haushalte
	2013	Anstieg bis 2050 in Prozent	2013
Niederösterreich			
65 bis 74 Jahre	41.116	23,9	64.018
75 Jahre und älter	52.780	125,4	36.044
Wien			
65 bis 74 Jahre	59.850	18,9	58.654
75 Jahre und älter	54.012	98,7	29.307
Österreich			
65 bis 74 Jahre	226.000	24,8	310.955
75 Jahre und älter	258.422	116,4	176.638

Quelle: Statistik Austria 2013

Mehrbedarf an Wohnungen ergibt sich auch aus den starken Binnenwanderungen zu den Zentralräumen. Diese haben vielfach mit den Arbeitsmöglichkeiten zu tun. Berufliche Notwendigkeiten nötigen Bewohner peripherer Gebiete, den Arbeitsstätten zu folgen. Daraus ergibt sich ein Mehrbedarf an kleineren Wohneinheiten, solange nicht auch die Familie nachfolgt. Kleinwohnungen sind allerdings eher nur für temporäre Zwecke gefragt. „Startwohnungen“ mit genügend Raum für eine noch kleine Familie verfügen in der Regel bereits über zwei bis drei Wohnräume. Erst die Ankunft von Nachwuchs löst dann die Nachfrage nach einer größeren Wohnung aus.

Ähnliche Effekte auf den quantitativen Wohnungsbedarf haben die Zunahme der temporären Beschäftigungsverhältnisse und schließlich, ganz besonders, die soziologischen Veränderungen der Struktur und Lebensweise von Familien: Scheidungen (die an Häufigkeit zunehmen), Kinderlosigkeit oder auch Nachwuchs sowie der Wunsch nach Autonomie schon in jungen Jahren legen dann oft die Übersiedlung in eine (größere) Wohnung nahe.

Die Österreichische Raumordnungskonferenz fasst die Trends des Wohnbedarfs folgendermaßen zusammen: „Die Zahl der Haushalte steigt, die Haushaltsgröße sinkt und die Ansprüche an das Wohnen werden größer.“ (ÖROK, 2005)

Die Zahl der Privathaushalte wird in Zukunft rascher zunehmen: nach den Projektionen der amtlichen Statistik bis 2050 in Österreich um etwa 20 Prozent, in Wien um 23 Prozent und in Niederösterreich um 27 Prozent. In ganz Österreich etwa wird sich die Zahl der Ein-Personen-Haushalte um 25 Prozent vergrößern. Im Vergleich dazu wird die Zahl der Mehr-Personen-Haushalte nur um etwa neun Prozent zunehmen.

Der Anstieg der Zahl der Haushalte ist in den höheren Altersgruppen als Folge der demografischen Veränderungen noch deutlicher. Bis 2050 werden in Österreich Ein-Personen-Haushalte in der Altersgruppe 65 bis 74 Jahre um 25 Prozent und in der Altersgruppe 75+gar um 116 Prozent steigen. Auch für Niederösterreich und Wien ergibt sich in Bezug auf den Anstieg der Zahl der Ein-Personen-Haushalte ein ähnliches Bild. Besonders auffällig ist der erwartete 125%ige Anstieg in der Altersgruppe 75+. Dabei handelt es sich vor allem um Frauen. Fast dreimal so viele Frauen wie Männer leben - eine Folge der geringeren Lebenserwartung von Männern - in dieser Altersgruppe alleine.

Von den Hauptwohnsitzwohnungen in Niederösterreich werden rund zwei Drittel von Familienhaushalten (Eltern, Eltern mit Kindern) und ein Drittel von Einzelpersonen bewohnt (Daten von 2010). Von diesen Ein-Personen-Haushalten entfallen in Niederösterreich vier Prozent auf Personen unter 30 Jahren (Österreich über fünf Prozent). Die Hälfte entfällt auf Personen über 60, davon drei Viertel (rund 75.000) auf allein lebende Frauen in diesem Alter. Allein lebende Frauen im Alter von 60 oder mehr Jahren bewohnen in Niederösterreich eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 90 m² (Österreich 81 m²).

WOHNUNGSNACHFRAGE UND WOHNBAU

Die Verfügbarkeit von Wohnungen für die Bevölkerung in Niederösterreich ist sowohl nach quantitativen wie qualitativen Kriterien gut. Ein auffälliger Fehlbestand an Wohnungen besteht in keinem Landesteil. Gegenüber Mitte der 1990er-Jahre ist allerdings, wie in den meisten Regionen Österreichs, auch in Niederösterreich als Folge der teilweise ungünstigeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und des Nachlassens einer ersten Welle der Immigration über die damals offen gewordenen Staatsgrenzen zu den nördlichen und östlichen Nachbarländern eine Verflachung der Bautätigkeit eingetreten.

Im Jahr 2013 wurde in Niederösterreich der Neubau von insgesamt 6.400 neuen Wohnungen bewilligt. Davon befanden sich 62 Prozent (rund 4.000) in Gebäuden mit 1 oder 2 Wohnungen, 38 Prozent (rund 2.400) in Drei- und Mehrfamilienhäusern. Gegenüber dem Jahr 2005 zeigt die Wohnbautätigkeit in Niederösterreich geringe Veränderungen, trotz der seither eingetretenen Verschlechterung der Wirtschaftslage und der Veränderungen von Kredit- und Förderungsbedingungen. Das System der Wohnbauförderung des Landes Niederösterreich trägt zur Stabilisierung der Bautätigkeit bei.

Auch die Verteilung neu gebauter Wohnungen auf Ein- oder Zweifamilienhäuser einerseits und auf Mehrfamilienhäuser andererseits ist in diesem Zeitraum annähernd konstant geblieben. Ein Trend zu mehrgeschoßigen Bauten mit drei und mehr Wohnungen zeigt sich in Niederösterreich bis jetzt nicht. Auch im übrigen Österreich, abgesehen von der Sonderituation Wiens als Großstadt-Bundesland, ist die Zahl der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser annähernd unverändert geblieben, aber die der Häuser mit drei und mehr Wohnungen hat dort signifikant (um etwa 3,5 Prozent pro Jahr) zugenommen.

Dieser Unterschied zwischen Niederösterreich und anderen, vor allem westlicher gelegenen Bundesländern kann auf die weniger rasche Verknappung der verfügbaren Fläche des Siedlungsgebiets und auf das Motiv, durch Binnenwanderung nach und innerhalb von Niederösterreich ein Eigenheim errichten zu können, zurückgeführt werden.

Zusätzlich zu den Wohnungen in neu gebauten Wohngebäuden wurden 2013 in Niederösterreich für etwa 2.100 Wohnungen der An-, Auf- und Umbau bestehender Gebäude bewilligt. Diese Möglichkeit, eine Wohnung zu errichten oder zu vergrößern, zeigt im Zeitraum seit 2005 einen steigenden Trend. Damals lag diese Zahl noch bei rund 1.500.

„In Niederösterreich, dem Burgenland und in Wien beansprucht die Bestandserhaltung relativ viele neue Wohnungen. Erfahrungsgemäß wird nur die Hälfte des Neubaus für den Haushaltszuwachs benötigt, ein Drittel für den Ersatz von Wohnungsabgang und der Rest des Neubaus für Leerstand, Freizeit- und Ferienwohnsitze. Das hängt in diesen Bundesländern mit der Baualtersstruktur zusammen, die einen höheren Ersatzbedarf nach sich zieht. Dazu kommt die notwendige räumliche Differenzierung in Niederösterreich. In Niederösterreich wird der Wohnungsneubau in den stadtnahen Bezirken außerordentlich hoch sein, während er in den stadtfernen Bezirken nur der Bestandserhaltung dient. In Bezirken wie Wiener Neustadt-Stadt, Gänserndorf, Klosterneuburg und Baden wird bis 2021 die Zahl der neugebauten Wohnungen das Niveau der neunziger Jahre erreichen müssen, um den Bedarf befriedigen zu können. In peripheren Bezirken wie Gmünd wird der Neubau (bis 2031) um die Hälfte zurückgehen.“ (ÖROK, 2005)

WOHNBAUFÖRDERUNG

Das System der Wohnbauförderung ist angesichts der zunehmenden Knappheit öffentlicher Mittel seit Jahren heftig umstritten. Insgesamt hat es sowohl durch Kürzungen der Beiträge aus Bundesmitteln wie auch durch sinkendes Finanzierungsaufkommen aus den Landeshaushalten in den Jahren seit 2010 deutliche Einbußen hinnehmen müssen. Dies trifft die Unterstützung von Neubauten umso mehr, als der Anteil der Förderung von Sanierungsaufgaben stark zugenommen hat. Angesichts der sozialen, ökologischen und raumordnerischen Aufgaben des Wohnbaus sowie der starken Bevölkerungszunahme in diesen Jahren müssen längerfristige Konzepte für diese Ausgangssituation erarbeitet werden.

Die Wohnbaupolitik des Landes Niederösterreich erteilte in den letzten Jahren insgesamt rund 5.600 Förderungszusagen pro Jahr. Dieser Wert ist gegenüber der vorhergehenden Fünfjahresperiode (2006 bis 2010) um ein knappes Fünftel niedriger. Dies zeigt zweifellos den Einfluss der angespannten Finanzlage sowohl der öffentlichen wie der privaten Haushalte als Folge der Wirtschaftskrise. Andere Bundesländer sahen sich veranlasst, ihre Förderungszusagen stärker zurückzufahren, so etwa das Burgenland um über 40 Prozent, Salzburg um fast 40 Prozent, die Steiermark um 26 Prozent und Wien gar um mehr als die Hälfte.

Gefördert werden sowohl der Bau von Einfamilienhäusern wie auch die Errichtung von Wohnungen in „Geschoßwohnungen“ (Mehrfamilienhäusern). Die Zahl der geförderten Wohnungen in großvolumigen Neubauten beträgt im mehrjährigen Durchschnitt in Niederösterreich zwischen 3.500 und etwas über 5.000 Einheiten. Das entspricht etwa der Hälfte der geförderten neu gebauten Wohnungen.

Geförderte Geschoßwohnungen (Neubau), Niederösterreich

1996	5.084
1997	5.008
1998	4.412
1999	3.900
2000	3.539
2001	3.316
2002	4.378
2003	3.944
2004	4.155
2005	3.128
2006	4.142
2007	4.006
2008	3.902
2009	3.254
2010	2.151
2011	2.545
2012	3.372

Quellen: Statistik Austria, Bundesministerium für Finanzen (BMF), Förderungsstellen der Länder, Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW)

Für den überwiegenden Teil der Neubauten wird Wohnbauförderung in Anspruch genommen. Das System der Wohn-

bauförderung trägt zur Stabilisierung der Bautätigkeit bei. Eine Gegenüberstellung von bewilligten Wohnbauvorhaben und Förderungszusicherungen für den Durchschnitt der Jahre 2005 bis 2012, die naturgemäß nach Kalenderjahren nicht synchron erfasst werden können, deutet darauf hin, dass nur etwa 15 Prozent der bewilligten Wohnbauten vollständig frei finanziert worden sind. Im Lauf der Jahre wurden die Förderungskriterien mehrfach verändert und aktuellen wohnungs- und umweltpolitischen Aspekten angepasst. Der Anteil der freien Finanzierung zeigt in jüngster Zeit steigende Tendenz, was mit den aktuell äußerst günstigen Kreditzinsen und mit dem Motiv einer sicheren Anlage in Form einer Vorsorgewohnung zu erklären ist.

Förderungszusicherungen für Eigenheime und Geschoßwohnungen 2012

	Niederösterreich	Wien	Österreich
	Wohnungen		
Eigenheime	2.630	110	7.900
Geschoßwohnungen	3.370	4.700	17.100
Insgesamt	6.000	4.810	25.000
Insgesamt 2013 (vorl.)	7.800	8.000	30.300

Quelle: Bundesministerium für Finanzen (BMF), Förderungsstellen der Bundesländer, 2013 und 2014

Geförderte Geschoßwohnungen (Neubau)

	Wohnungen		
	2001/02	2006/07	2011/12
Niederösterreich	3.600	4.100	3.000
Wien	4.600	5.700	3.500
Österreich	19.800	20.700	16.400

Quelle: Bundesministerium für Finanzen (BMF), Förderungsstellen der Bundesländer, mehrere Jahrgänge

Die Zahl der Förderungszusicherungen hat in Österreich seit Mitte des vorigen Jahrzehnts deutlich abgenommen (für den Durchschnitt 2011/12 gegenüber dem Durchschnitt 2006/07 um -6% pro Jahr). Diese Entwicklung trifft auf alle Bundesländer zu. Besonders stark war der Rückgang seit 2010: zwischen den Jahren davor (2006/07) und der jüngsten Zeit (2011/12) etwa in Wien -39 Prozent p. a. und im Burgenland -35 Prozent. In Niederösterreich lag er mit -26 Prozent pro Jahr annähernd im Österreich-Mittel.

Teilweise sind für Niveauveränderungen und Jahresschwankungen Änderungen der Förderungskriterien (Ökoförderung ab 2005 in Niederösterreich) mit entsprechenden Vorzieh- und Nachholeffekten verantwortlich. Nach den anspruchsvolleren Ökokriterien zu bauen wurde finanziell als weniger attraktiv eingeschätzt. Teilweise schlägt sich der Entfall der bisher konstanten Zweckzuschüsse des Bundes bei gleichzeitig gänzlicher Aufhebung der Zweckbindung der sonstigen Förderungsmittel im Finanzausgleich 2008 mit Wirkung ab 2009/10 nieder. Dies schwächt langfristig die Kapitalbasis für die Wohnbauförderung der Länder.

Die Kriterien für die Wohnbauförderung wurden - nicht nur in Niederösterreich - mehrfach geändert und insgesamt anspruchsvoller und differenzierter. In Niederösterreich endete 2004 die vermeintlich „einfachere“ Förderung, was zu starken Vorzieheffekten führte. Seit 2005 bringen ökologische Kriterien eine Erhöhung der Punktezahl für den

Förderungsumfang. Dazu zählen die Energiekennzahl, Passivbauweise, Lärmschutz, Nachhaltigkeit, außerdem wird die Lagequalität berücksichtigt.

Weitere Zusatzpunkte werden in Hinblick auf die erkennbaren Anforderungen einer alternden Bevölkerung für die Schwerpunkte sicheres Wohnen und barrierefreies Bauen gewährt. Neuerdings wird die Ermöglichung von betreutem Wohnen besonders gefördert. Die Errichtung oder Sanierung von Eigenheimen wird durch erhöhte Zuschüsse für behindertengerechtes Wohnen (Sanitärräume, Durchgangsbreiten, Tür- und Torsprechanlagen, Auffahrtsrampen, Haus- und Treppenlift) für Bewohner ab Pflegestufe II begünstigt („betreutes Wohnen“).

Neben baulichen Maßnahmen (Objektförderung) erleichtert die Wohnbauförderung der Länder unter bestimmten Kriterien auch die Sanierung oder Miete entsprechender Objekte durch Subjektförderung. Die Wohnbeihilfen haben in Niederösterreich in den letzten Jahren einen Aufwand von rund 50 Mio. Euro verursacht und machen damit rund zehn Prozent der Wohnbauförderung des Landes aus.

SANIERUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

Die Erneuerung des Wohnungsbestands beschränkt sich nicht auf Neubauten. Von großer und überdurchschnittlich zunehmender Bedeutung sind die Instandsetzung und Sanierung des Wohnungsbestands. Bauten aus weit zurückliegenden Baujahren sowie von ungenügender baulicher Qualität (vor allem bei solchen aus den Nachkriegsjahrzehnten) entsprechen den heutigen Anforderungen in Bezug auf Energieeffizienz, Komfort, Raumeinteilung, aber auch auf die besonderen Bedürfnisse älterer Menschen (Barrierefreiheit, Sicherheit, technische Ausstattung) nicht mehr.

Die Förderung der Sanierung von entsprechenden Objekten zeigt seit dem letzten Jahrzehnt einen stark steigenden Trend. Sie beanspruchte in Niederösterreich zuletzt (2010/2012) einen Anteil von einem Drittel aller Mittel für die Wohnbauförderung (Österreich 30%, Wien 51%). Der längerfristige Zuwachs pro Jahr betrug 13 Prozent pro Jahr im Vergleich zur Steigerung des Gesamtaufwands von jährlich +3,5 Prozent, wobei die höheren Preissteigerungen bei Sanierung im Vergleich zum Neubau zu bedenken sind.

Bei der Sanierung nehmen die Förderungsmittel für den Eigenheimsektor deutlich rascher zu als im Sektor der mehrgeschoßigen Wohnbauten, wo sich unter anderem auch Planung und Beschlussfassung vor allem bei Eigentumswohnungen schwieriger gestalten.

EIGNUNG VON GEBÄUDEN UND WOHNUNGEN FÜR DIE BEDÜRFNISSE ÄLTERER MENSCHEN

Ältere Menschen haben keine grundsätzlich anderen Wohnbedürfnisse als Jüngere. Dennoch muss darauf Rücksicht genommen werden, dass die Wohnung und die Wohnumgebung für ältere Menschen an Bedeutung für die Lebensqualität gewinnen. Auch davon abgesehen fällt in vielen Fällen die abnehmende Beweglichkeit oder sonstige körperliche Leistungsfähigkeit mit den Jahren immer mehr ins Gewicht. Die überwiegende Mehrheit der Bevölkerung hat den Wunsch, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung und auch im gewohnten Wohnumfeld bleiben zu können. Die Realisierung dieses Wunsches ist besonders angeraten, bevor Einschränkungen des persönlichen Handlungsradius hin-genommen werden müssen und sich unter Umständen herausstellt, dass die Wohnung diesen Einschränkungen nicht entspricht. Außerdem kann durch Veränderungen der Familienverhältnisse (Verlust des Lebenspartners, Wegzug der Kinder) die Gefahr der Vereinsamung erst in etwas höherem Alter bewusst werden.

Der Übertritt einer starken Generation in den Ruhestand, die den wirtschaftlichen Wohlstand aktiv mitgestaltet und sich an ihn gewöhnt hat, bringt auch Ansprüche an die Ausstattung und andere Qualitätsmerkmale der Alterswohnung mit sich, die Pensionisten in früheren Zeiten nicht stellen konnten.

Wohnungen, die an die Lebenssituation von älteren Menschen angepasst sind, ermöglichen selbständigeres und mehr selbstbestimmtes Leben im Alter. Dies erfordert ein Eingehen auf diese Anforderung möglichst schon bei der Planung von Neubauten. Da die Bereitschaft zur Übersiedlung im Alter stark abnimmt, geht es häufig um die Adaptierung von bestehenden Wohnungen und deren Umgebung für alternde Bewohner. Anstatt auf eine schon veränderte Lebenssituation zu reagieren, sollte die Anpassung von Wohnungen an die Bedürfnisse von älteren Menschen nach Möglichkeit langfristig geplant werden.

Betagte Menschen scheuen vielfach die Unannehmlichkeiten eines Umbaus. Damit sie ihre vertraute Umgebung nicht unnötig früh verlassen müssen, können bauliche Maßnahmen in der Wohnung selbst, im Wohngebäude und im Zugang (in der Zufahrt) zu diesem erforderlich werden. Vor allem ist dafür zu werben, dass notwendige Adaptierungen nicht erst dann angegangen werden, wenn ein entsprechender Anlass bereits eingetreten ist. Die Adaptierung fällt umso leichter, je früher diese Perspektive berücksichtigt wird, im Idealfall schon bei der Errichtung des Wohngebäudes. Ob das Verbleiben in der eigenen Wohnung möglich ist, wird neben den baulichen Gegebenheiten auch von den vorhandenen oder zugänglichen Versorgungsstrukturen, sozialen Netzen und Betreuungseinrichtungen bestimmt.

Ziel einer altersgerechten Ausrüstung einer Wohnung sind nicht allein eine entsprechende bauliche Qualität und Lage, sondern vor allem die Reduzierung von Unfallrisiken, die Zugangsmöglichkeit auch bei Gehbehinderung und das Vorhandensein von Kommunikations- und sonstigen technischen Einrichtungen. Eine Wohnsituation, die ausreichend an die Bedürfnisse einer in der Mobilität eingeschränkten Person angepasst ist, kann den externen Betreuungsbedarf entscheidend vermindern. Die Wohnkosten bleiben nach der Anpassung stabil und sind generell wesentlich günstiger als das Wohnen in Alten- und Pflegeheimen. (FGW, 2003)

Bei der Anpassung einer Wohnung an die Bedürfnisse älterer Menschen geht es vorrangig darum, die Wohnung und den Zugang zu dieser so umzugestalten, dass sie frei von Barrieren und Gefahrenquellen sind. Diese Standards gelten nicht nur für die Adaptierung vorhandener Wohnungen, sondern selbstverständlich auch für Neubauprojekte. Die Kalkulation, welcher Aufwand für die alters- und behindertengerechte Ausstattung von Wohnungen sich wirtschaftlich rechnet, kann mit sich bringen, dass bei großvolumigen Wohnhäusern und bei Siedlungen nicht alle Wohnungen entsprechend ausgerüstet werden, sondern Tauschmöglichkeiten innerhalb der Anlage in Betracht gezogen werden können oder bei der Grundriss- und Sanitärplanung Vorkehrungen getroffen werden (Trennwände, Türöffnungen, Installation, Vorkehrungen für Treppenlift), die eine spätere Adaptierung mit verhältnismäßig geringem Aufwand ermöglichen.

Die folgende Liste fasst einige der wichtigsten Maßnahmen für die Gestaltung von barrierefreiem Wohnraum zusammen.

Bauliche Maßnahmen, um barrierefreies Wohnen zu ermöglichen

Wohnhaus

- barrierefreier Zugang
- Vermeidung von Stufen und Schwellen im Eingangsbereich
- leichte Bedienung von Türsperren und Türen
- ausreichende Beleuchtung
- Handläufe und generell große Griffe bei den Eingangstüren
- rutschfester Boden
- barrierefreier Zugang zum Lift
- Bedienungseinheiten des Liftes niedriger gesetzt
- eventuell herunterklappbarer Sitz im Lift
- für RollstuhlfahrerInnen angemessene Breite des Liftes (mindestens 1,1 Meter)
- rutschfester Bodenbelag in Allgemeinräumen
- ausreichende Beleuchtung in Allgemeinräumen und eventuell Bewegungssensoren
- Handläufe in Allgemeinräumen
- Notrufmöglichkeit auch im Keller bzw. in der Waschküche
- entsprechende Türbreiten von mindestens 90 Zentimetern

Wohnung

- Schaffung von ausreichenden Bewegungsflächen, um auch mit Rollstuhl oder Rollator mobil zu sein
- leicht bedienbare Türsperren
- entsprechende Türbreiten von mindestens 90 Zentimetern
- Überwindung von Treppen und Stufen
- Umgestaltung der Raumaufteilung (falls etwa ein separates Zimmer für Pflegepersonal benötigt wird)
- Ausstattungsveränderungen und Einrichtung von Hilfssystemen, wie zum Beispiel Geh- und Stehhilfen
- Anbringung von diversen Sensoren (z. B. Bewegungssensoren, Kochsensoren)
- Schwellenabbau
- rutschfeste Böden
- entsprechende Höhen von Bedienungselementen
- ausreichende blendungsfreie Beleuchtung
- Lichtschalter in 80-100 cm Höhe, Steckdosen mind. 40 cm hoch
- Heizungsregler oben am Heizkörper montiert
- Sitzplatz in der Küche
- Schlafzimmer sollte so groß sein, dass das Bett einfach zugänglich ist (eventuell auch für Pflegepersonal)

Bad/WC

- rutschhemmender Bodenbelag
- Einbau einer Dusche, die schwellenfrei zu begehen ist
- Anbringung von Haltegriffen in der Dusche/Badewanne und im WC
- Duschwände sturzsicher angebracht
- thermostatgesteuerte Einhebelarmaturen mit Verbrühungsschutz
- hochklappbare Stützgriffe für das WC

Quelle: Eigene Adaptierungen aus dem Bericht der Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW), 2002

ALTERSGERECHTE WOHNFORMEN: ZUSAMMENLEBEN IM ALTER UND ZWISCHEN GENERATIONEN

Altenwohn- und Pflegeheime blicken in Österreich bereits auf eine lange Entwicklungsgeschichte zurück. Ihr qualitativer Standard hat sich schrittweise den wachsenden Ansprüchen angepasst. Von den früheren Altersheimen und „Versorgungsheimen“ (Wien) - in denen Autonomie und Lebensqualität der Bewohner sehr eingeschränkt waren -, in der Regel von der Gemeinde bereitgestellt und betrieben und längst nicht mehr zeitgemäß, ging mit dem wirtschaftlichen Aufschwung der Nachkriegszeit die Entwicklung in Richtung neuere, anspruchsvollere Wohnangebote für Senioren, teilweise von gemeinnützigen Betreibern oder auch der Gemeinde, teilweise als marktwirtschaftliche Angebote.

Ein Bericht der Bertelsmann-Stiftung erläutert, dass das Alten- und Pflegeheim „als institutionalisierte Wohnform, die primär auf eine funktionelle Pflege ausgerichtet ist, (...) heute auf eine erheblich geringere Akzeptanz als noch vor einigen Jahrzehnten stößt“ (Bertelsmann-Stiftung, 2003). Seit Jahren bestehen und entwickeln sich Seniorenwohnungen in Wohnstiften, Seniorenresidenzen mit angeschlossener Sozialstation oder Kurzzeitpflegezentren sowie Altenwohnheime und Pflegeheime. (Institut für Sozialanalyse, 2000)

Nach einer Erhebung der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) aus dem Jahr 2011 geben etwas mehr als die Hälfte der Befragten über 40-Jährigen an, bei Pflegebedarf zu Hause betreut werden zu wollen, knapp ein Fünftel in einer Seniorenresidenz, rund 15 Prozent in einer Seniorenwohngemeinschaft und gleichfalls nur 15 Prozent in einem Pflegeheim. Wichtig für die vorausschauende Planung ist allerdings auch, dass sich (nach Angaben aus der Schweiz) mehr als die Hälfte „der zu Hause lebenden älteren Menschen noch keine Gedanken über einen altersbedingten Wohnungswechsel gemacht haben“ (Kolland, 2007).

In Österreich lebten 2009 rund 60.000 Menschen in Altenwohn- und Pflegeheimen. Vier Fünftel der Bewohner hatten das 75. Lebensjahr überschritten, knapp 15 Prozent waren 60 bis 75 Jahre und fünf Prozent jünger als 60 Jahre alt. (I.BW, 2013, S. 43)

Die Zahl der in Wohngemeinschaften für Senioren (nicht in Anstalten) lebenden Personen ist statistisch nicht erfasst. Die Wohnform „Gemeinsames Wohnen im Alter“ oder Altenwohngemeinschaft erlebt zweifellos derzeit einen starken Aufschwung. Entsprechende Wohnungen oder Wohnungskomplexe können zur Abdeckung eines schon gegebenen oder künftigen Betreuungsbedarf im Sinne betreuter Wohngemeinschaften ausgestaltet werden. Abgesehen davon, dass damit Hilfe- und Pflegeleistungen gesichert sind, haben Wohngemeinschaften auch Vorteile auf sozialer Ebene. Die Nachfrage nach diesen Wohnformen hat nicht nur interessante Lösungen bei Neubauten hervorgebracht, sondern kann teilweise auch in Altbauten befriedigt werden. Notwendig sind große oder aneinander grenzende Wohnungen für etwa zehn Personen mit individuellen und gemeinschaftlich genutzten Räumen. Künftiger, vor allem temporärer Betreuungs- und Pflegebedarf sind möglichst mitzuberücksichtigen. Dies fällt mit wachsender Größe der Gemeinschaftsanlage naturgemäß wirtschaftlich leichter. Die Ersparnis für die öffentliche Bereitstellung von stationären Pflegeplätzen rechtfertigt in manchen Fällen eine öffentliche Förderung dieser Wohnform. Vor allem in kleineren ländlichen Gemeinden können dafür nicht mehr betriebene öffentliche Gebäude (früheres Postamt, Schule, Polizeiposten) nach entsprechenden Umbaumaßnahmen (kleine individuelle Wohneinheiten plus Gemeinschaftsräume) gewidmet werden, die überdies meist den Vorteil haben, sich im Ortskern zu befinden.

Welche Form des Zusammenlebens in Gemeinschaften in großvolumigen Wohnbauten und Siedlungen individuell bevorzugt wird, darüber gehen die individuellen Anschauungen und Präferenzen sehr weit auseinander. Es scheint so, dass ein wachsender Teil der Bevölkerung sich vorstellen kann, nicht in der eigenen Wohnung zu bleiben, sondern die Wohnumgebung rechtzeitig zu wechseln, und allenfalls auch eine gemeinschaftliche Wohnanlage in Betracht zieht. Wahrscheinlich verbreitet sich in Zukunft diese Wohnform stärker, wenn Jahrgänge in ein Alter kommen, die von klein auf mehr gesellschaftlichen Kontakt gewohnt sind und die früher stark verbreitete misstrauisch-reservierte Einstellung ihrer Vorfahren nicht mehr im gleichen Maß kennen.

Zwar kann auch in Eigenheimen durch das Angebot von ambulanten Betreuungsdiensten ein längeres Verbleiben der Bewohner in der gewohnten Umgebung ermöglicht werden. Sie müssen aber in der Regel auf Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen unter dem gleichen Dach verzichten. Pflege kann allenfalls von temporär beschäftigtem Pflegepersonal, derzeit überwiegend von Ausländerinnen, übernommen werden, weil meist ein eigener Schlafraum für diese Personen vorhanden ist.

Anlass für die Übersiedlung in eine Wohngemeinschaft kann der Verlust des Ehepartners sein, das Wegziehen oder der

Wohnbedarf von erwachsen gewordenen Kindern, aber auch eine außerordentliche Finanzierungsmöglichkeit, etwa, dass eine Abfertigung oder eine Lebensversicherung verfügbar werden.

Die Wohnsoziologie gibt keine eindeutigen Auskünfte darüber, ob eine ältere Bevölkerung eher Wert auf die Erreichbarkeit von öffentlichen Einrichtungen, Geschäften, Unterhaltungsmöglichkeiten, Gaststätten und Ärzten legt oder ob sie die Ruhe am Stadtrand oder auf dem Land bevorzugt. Aus rein ökonomischen Überlegungen ist jedenfalls Wohnmobilität auch im Alter wünschenswert und das Festhalten an der eigenen Wohnung manchmal unwirtschaftlich, weil es entsprechend erhöhte laufende Wohn- und Betriebskosten bedeutet.

In den letzten Jahren wurden diametral gegensätzliche Modellvorstellungen über die Formen der Nachbarschaft oder des Zusammenlebens diskutiert und propagiert. Einerseits ergeben manche soziologischen Untersuchungen, dass das nachbarschaftliche Zusammenleben von älteren mit jüngeren Jahrgängen gesellschaftlich wünschenswert sei und daher gefördert werden sollte. „Alten-Ghettos“ werden als verfehlt angesehen. Da ältere Menschen möglichst ein Teil der Gesellschaft sein und am gesellschaftlichen und öffentlichen Leben teilnehmen sollen, wird eine Mischung der Generationen empfohlen.

Die beste Gelegenheit, das Entstehen von „Ghettos“ zu verhindern, ergibt sich bereits in der Planung von Projekten. Es sollte darauf geachtet werden, dass die Wohnungen nicht von annähernd gleichaltrigen Personen in ähnlicher familiärer Situation (kleine Kinder im Kindergartenalter!) bezogen werden. Es sollten eher unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten werden, die auch für Alleinstehende, junge Haushaltsgründer und ältere Paare geeignet sind, wodurch eine spätere Übersiedlung aus einer großen Familieneinheit, etwa im Alter, wenn häufig die Mutter früher oder später als Witwe übrig bleibt, innerhalb der gewohnten Anlage attraktiver wird.

Ganz im Gegensatz zur Empfehlung der Durchmischung wird andererseits mit guten Gründen darauf verwiesen, dass es zwischen Alt und Jung, vor allem auch im Fall von Nachbarschaft mit Kindern, häufig zu Reibungen wegen Lärm, Benützung von Erholungsflächen, Gartenanlagen, Sportgeräten kommt. Daher wird ganz im Gegenteil der Bau von Generationenhäusern mit etwa gleichaltriger älterer Bevölkerung propagiert.

In Wirklichkeit kann beiden Bedürfnissen bei sorgfältiger Planung gleichzeitig Rechnung getragen werden. Dabei ist jedenfalls der Entflechtung des Ruhebedürfnisses der älteren und des Bewegungsdrangs der jüngeren Bewohner besondere Aufmerksamkeit zu schenken, sonst sind verständlicherweise Konflikte vorprogrammiert.

Generell kann daraus geschlossen werden, dass kein Modell ausschließlich angestrebt werden sollte, sondern dass, abhängig von der konkreten Situation und auch der örtlichen Lage unterschiedliche innovative Alten-Wohnformen unterstützt werden können.

ALTERNATIVE WOHNFORMEN IM TREND

Die Wohn- und Hausgemeinschaft gewinnt für ältere Menschen an Bedeutung. Wie in dem Film „Und wenn wir alle zusammenziehen?“ von Stéphane Robelin gezeigt wurde, können Wohngemeinschaften, die unter Studierenden und auch Jungarbeiterinnen und -arbeitern eine der beliebtesten Wohnformen darstellen, auch älteren Menschen große Vorteile bringen.

Bei Wohn- oder Hausgemeinschaften hat jeder Bewohner, jede Bewohnerin üblicherweise einen eigenen individuellen Wohnbereich bzw. ein eigenes Zimmer. Zusätzlich gibt es einige Räume wie Küche, Wohn- oder Aufenthaltsraum oder andere Gemeinschaftsräume, die von allen Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden können. Die Zusammensetzung dieser Wohngemeinschaften kann ganz unterschiedlich gestaltet sein. Einerseits gibt es das Modell der Senioren-WG, in der ältere Menschen gemeinsam in einer Wohnung wohnen, die sich speziell an den Bedürfnissen dieser Gruppe orientiert, andererseits gibt es intergenerationelle Wohnversuche.

So kann es beispielsweise für beide Seiten vorteilhaft sein, wenn ältere Menschen mit jungen Familien mit Kindern oder mit Studierenden zusammenwohnen. Ein besonderer Vorteil von Haus- und Wohngemeinschaften ist ihr sozialer und integrativer Charakter. Insbesondere die Schaffung von Gemeinschafts- und Kommunikationsräumen in dem Wohnhaus oder der Wohnanlage können Isolation und Vereinsamung im Alter vorbeugen.

Die entsprechende Bewegung bei Neubauprojekten, die mit dem Namen „Cohousing“ etikettiert ist, wird durch gemeinsame Planung, Eigentumsverhältnisse und Hausverwaltung charakterisiert. Häufig kommen weitere gemeinschaftliche Aktivitäten, wie Kinderbetreuung, Kochen, Sport, Veranstaltungen dazu. Cohousing entstand schon in den 1960er-Jahren in Skandinavien und verbreitete sich dann auch in den USA, Kanada, Großbritannien und den Niederlanden.

Von anderen, traditionell stärker erprobten Modellen unterscheidet sich Cohousing dadurch, dass die künftigen Bewohner bereits die Planung gemeinsam betreiben. Dies ist bei Gemeinschaftswohnanlagen, für die die Initiative von der Immobilienwirtschaft ausgeht, nicht der Fall, ebenso wenig in der Regel bei Projekten, die in einem schon bestehenden Althausbestand realisiert werden können.

In Niederösterreich und Wien gibt es eine Reihe von jüngeren Beispielen solcher Wohnversuche. In einigen Fällen sind unterschiedliche Wohnungstypen und -größen in einem Gebäude vorhanden, um den individuellen Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden zu können.

In Niederösterreich sticht insbesondere das Gemeinschaftshaus „Garten der Generationen“ in Herzogenburg heraus, das zu einem Lebensraum für Menschen aller Altersstufen werden soll.

Auf dem Tubingerkogel bei Mauerbach befindet sich seit etlichen Jahren eine architektonisch sehr ansprechende Wohnanlage in landschaftlich schöner Umgebung mit einem großen Angebot an Gemeinschaftseinrichtungen. Die Wohneinheiten mit kleinen vorgelagerten Gärten oder großen Terrassen sind alle annähernd gleich groß (für Familien mit bis zu zwei Kindern), die vorgelagerten Gärtchen im Erdgeschoß oder großen Terrassen in den Obergeschoßen sollen annähernd die Vorteile eines Eigenheims ersetzen. Sie wurden gleichzeitig von einer homogenen Altersgruppe und einem ebensolchen Familientyp bezogen. Allerdings entstand, als die Kinder in das Alter kamen, in welchem sie zu höheren Schulen oder auch zur Freizeit nach Wien zu pendeln hatten, eine starke Tendenz, doch wieder in größerer Nähe zu den entsprechenden städtischen Dienstleistungen zu leben. Das belastete das Konzept der Gemeinschaftseinrichtungen bereits eineinhalb Jahrzehnte nach dem Erstbezug sehr. In Gänserndorf ist eine Cohousing-Anlage im Entstehen. Sie beabsichtigt, ökologisches Wohnen mit gelebter Nachbarschaft zu verbinden (ARGE Brugger, Matosic, 2010). Als Cohousing bezeichnet sich auch das Projekt „Stadlmaier“ in Gablitz, bei dem es für die Teilnehmer jedoch auch um Zusammenwirken im Beruf gehen soll; siehe dazu die FGW-Studie (Rischanek, Amann, Götzl, 2002).

In Wien werden etwa auf den Mautner-Markhof-Gründen mit 74 Wohneinheiten, einem Wohnheim für betreutes Wohnen und einem Gesundheitszentrum unter anderem für Seniorinnen und Senioren sowie für junge Frauen und Familien (teilweise betreute) Wohnplätze angeboten. Die Wohnanlage in der Märzstraße bietet 20 geförderte Mietwohnungen für das gemeinschaftliche Modellprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ und richtet sich damit an Personen über 55 Jahre, die gerne gemeinschaftlich wohnen wollen. Die Wohneinheiten sind barrierefrei und es gibt Gemeinschaftsräume für alle Bewohnerinnen und Bewohner. In der Kornhäusel-Villa in Ottakring können Personen, die in den Seniorenwohnungen wohnen, das Mittagsbuffet sowie das Kultur- und Freizeitprogramm des benachbarten Pensionisten-Wohnhauses Liebhartstal nutzen. Dabei wird der Mitbestimmung bezüglich der Gemeinschaftsräume, der

verbindlichen Teilnahme an der Hausgemeinschaft und einem Gruppenbildungsprozess besondere Bedeutung beigemessen. In der Generationen-WG Neumargareten wohnen Seniorinnen und Senioren und Studierende zusammen. Ein ähnliches Modell gibt es in Graz. Die in der Wohngemeinschaft lebenden Studierenden nehmen an einer Fortbildung teil, um in der Lage zu sein, für die älteren Mitbewohner im Bedarfsfall kleinere Hilfeleistungen zu übernehmen - dafür zahlen sie keine Miete.

Das Leben in Wohngemeinschaften setzt, was nicht übersehen werden darf, jedoch dauerhaft zueinander passende Bewohner voraus. Im Idealfall ist es eine Wohnform, die für alleinstehende Menschen nicht nur gesellschaftlichen Anschluss, sondern auch Hilfe im Notfall gewährleistet. Berufstätige Eltern können durch erleichterte Kinderbetreuung Nutzen aus der Gemeinschaft ziehen. Ob allerdings gerade bei älteren Menschen in vielen Fällen die notwendige Anpassungsbereitschaft gegeben ist, ist zweifelhaft, dies müsste im Einzelfall sorgfältig geprüft werden. Dazu muss bedacht werden, dass auch international die Erfahrungen mit solchen innovativen Wohnformen noch nicht ausreichend lang zurückreichen, dass gültige Schlussfolgerungen gezogen werden könnten.

Auch wenn in Österreich schon einige alternative Wohnprojekte entstanden sind, kann angenommen werden, dass das Potenzial für weitere Initiativen noch nicht ausgeschöpft ist. Die Entwicklung legt Aufmerksamkeit für ähnliche Tendenzen der Wohnungsnachfrage nahe. Manche anderen europäischen Länder können hier als Vorbild dienen: Insbesondere in den Niederlanden, wo es einen besonders großen sozialen Mietsektor gibt, finden sich eine Vielzahl an Wohnungsprojekten (200 Projekte mit etwa 5.000 Wohnungen) sowie ein gut ausgebautes Beratungsangebot. In Deutschland hat der Bund das Programm „Mehrgenerationenhäuser“ ins Leben gerufen. So ist ab 2006 eine Vielzahl an Mehrgenerationenhäusern entstanden, die vom Bund und von der EU finanziell unterstützt werden.

BETREUTES WOHNEN UND PFLEGE IN DER EIGENEN WOHNUNG

Altenwohn- und Pflegeplätze stehen in Österreich im Durchschnitt für knapp ein Prozent (0,93%) der Gesamtbevölkerung zur Verfügung (Daten von 2012). Von der österreichischen Bevölkerungsgruppe im Alter über 75 Jahre befinden sich derzeit rund sieben Prozent in Anstaltsbetreuung. Am höchsten ist die Inanspruchnahme von institutionellen Wohn- und Pflegeheimen in Wien (1,13% der Gesamtbevölkerung des Bundeslandes), am geringsten in Vorarlberg (0,65% der Gesamtbevölkerung des Bundeslandes). Niederösterreich weist den zweitniedrigsten Wert auf (0,72% der Gesamtbevölkerung des Bundeslandes). Während im österreichischen Durchschnitt 108 Einwohner auf einen solchen Platz entfallen, sind es in Niederösterreich 138 und in Vorarlberg 153.

Weit überwiegend (zu 90%) handelt es sich in Niederösterreich nicht um reine Alten-Wohnplätze, sondern um Pflegeplätze oder Wohnplätze mit Pflege, während in Wien der Anteil der reinen Wohnplätze und der fakultativen Inanspruchnahme von Betreuungseinrichtungen, aber ohne Pflege, mehr als die Hälfte der insgesamt angebotenen Plätze in Altenwohn- und Pflegeheimen umfasst.

Die demografischen Perspektiven signalisieren für die kommenden mindestens zwei Jahrzehnte nicht nur einen rasch steigenden volkswirtschaftlichen Aufwand für Alterspensionen zur Bestreitung der gewöhnlichen Lebenshaltungskosten. Eine kaum zu unterschätzende zusätzliche Belastung in finanzieller und humanitärer Hinsicht bedeuten die Ausichten auf ein rasches Anwachsen des Pflegebedarfs. Daher ist es auch ein Anliegen der Wohnbauförderung geworden, Anpassungen der Wohnsituation an den künftigen Betreuungs- und Pflegebedarf zu unterstützen.

Dabei müssen unnötig kostspielige Möglichkeiten vermieden werden. Bewusste planerische Vorkehrungen beim Neubau müssen keinesfalls die Konsequenz haben, alle Wohnungen einer Wohnanlage bereits von Anfang an barrierefrei auszustatten. Entweder wird die Perspektive auf die Alterung allein schon dadurch verbessert, dass bestimmte bauliche Vorbereitungen noch ohne aktuelle Vollausstattung für betreutes Wohnen eingeplant werden (Leitungsverlegung, Platz für Liftanlagen); oder es wird in größeren Wohnanlagen unter Umständen auch nur ein Teil der Wohneinheiten für die Bewohnung durch ältere, teilweise zu betreuende Menschen vorgesehen und es besteht die Möglichkeit zum Wohnungsaustausch im gleichen Haus.

Die Perspektiven sind natürlich bei einer Ein-Personen-Wohnung im Eigenheim anders und der notwendige Adaptierungsaufwand ist dabei je betreute Person im Allgemeinen höher. Beim Neubau sind jedoch auch hierbei planerisch die möglichen Veränderungen des Wohnbedarfs im Alter zu überdenken.

Auch die Organisation der mobilen Dienste kann unterschiedlich intensive oder unterschiedlich professionelle Betreuungsleistungen mit unterschiedlichem Kostenaufwand vorsehen.

Ständiger Pflegebedarf verursacht hohe Kosten. Die Brutto-Kosten der Pflege- und Betreuungsdienste unterscheiden sich sehr stark. Sie werden einerseits durch die Leistungen der Angehörigen in Form von Opportunitätskosten - Verdienstentgang, Einschränkungen der Freizeit und der Urlaube - getragen, die nur teilweise durch Pflegegeldbezug ausgeglichen werden können. Andererseits fallen sie zu einem erheblichen Teil für „informelle“ Pflege in der eigenen Wohnung an, welche häufig von Pflegepersonen aus mittel- und osteuropäischen Ländern erbracht wird. Diese Form der Betreuung ist trotz prekärer Rechtsverhältnisse sehr verbreitet. Langzeitpflege in stationären Pflegeheimen ist naturgemäß die aufwendigste Form der Betreuung von Menschen mit gravierenden Gesundheitseinbußen. Die Kosten je Betreuungsfall erreichten bei stationären Diensten 2010 nahezu das Zehnfache jener für mobile Dienste und lagen in der Größenordnung von über 100.000 Euro je Fall bei einer Betreuungsdauer von zwei bis drei Jahren. Die Kosten eines stationären Vollpflegeplatzes sind gegenwärtig auf nahezu 4.000 Euro pro Monat zu schätzen.

Auch in den Fällen, in welchen die Aufnahme in ein Pflegeheim mit ständiger Betreuung behinderter Personen notwendig wird, können heute zeitgemäße Angebote genutzt werden. Diese erfordern jedoch bei hochwertiger Ausstattung eine ausreichende Eigenfinanzierung, die nur ein kleiner Teil der Bevölkerung aufzubringen in der Lage ist. Ein Beispiel ist das Sozialzentrum Grafenwörth (Bezirk Tulln) für Wohngruppen von je etwa zehn dementen Kranken. Die Schlüsselfrage für solche Angebote ist die Finanzierbarkeit.

Die Netto-Aufwendungen für stationäre Pflege beanspruchen immer höhere private Leistungen aus Pensionen und allfälligem Vermögen sowie Beiträge von Angehörigen, aber auch einen immer höheren Anteil an den Haushalten von Ländern und Gemeinden. Zwischen 2006 und 2010 hat sich der Netto-Aufwand für stationäre Dienste um mehr als acht Prozent pro Jahr erhöht.

Alternativ zur Aufnahme in eine stationäre Pflegeeinrichtung mit professionellen pflegerischen und ärztlichen Diens-

ten erscheinen bei einem geringeren Grad der Pflegebedürftigkeit Modelle der teilstationären Pflege, der mobilen Pflege oder Betreuung in der eigenen Wohnung attraktiv. Damit kann die stationäre Aufnahme entweder vermieden oder deutlich hinausgeschoben werden.

Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die vorhandenen Wohnbedingungen über die Barrierefreiheit hinaus zweckentsprechend angepasst werden. Im Rahmen einer Studie im Auftrag des Österreichischen Bundesinstituts für Gesundheitswesen (ÖBIG) aus dem Jahr 2004 wurde die Wohnsituation von in Österreich lebenden Menschen mit Pflegestufe 3-7, welche zu Hause betreut werden, untersucht: Nur bei 44 Prozent war der Wohnbereich barrierefrei. Bei den verbleibenden 56 Prozent waren unterschiedliche Formen von Barrieren vorhanden. Laut dem ÖBIG kommen Barrieren wie Staffeln am häufigsten vor, gefolgt von Teppichen und Treppen. Während Barrieren dieser Art relativ leicht zu beseitigen sind, erfordern die Schaffung von mehr Platz oder die Vergrößerung von Türöffnungen einen höheren baulichen Aufwand. Im Hinblick auf eine verminderte Akzeptanz von Heimunterbringung sowie die verringerte Tragfähigkeit familiärer Netze wird es immer wichtiger, alternative Wohn- und Betreuungsformen zu entwickeln. Öffentliche Förderung für solche Betreuungsformen erscheint angesichts der Einsparungen durch den verringerten Bedarf an institutionalisierter Pflege gerechtfertigt, zumindest um eine soziale Grundversorgung sicherzustellen.

Älteren Menschen mit Bedarf an Betreuung oder Pflege kann der Verbleib in ihrer eigenen Wohnung durch zusätzliche mobile Dienstleistungen ermöglicht werden. Dazu zählen die Versorgung mit Mahlzeiten, Einkäufen, die professionelle Aufsicht über Medikamenteneinnahme, Hygiene, Wundbehandlung, aber auch Dienstleistungen wie Reinigung, Behördewege und auch Beratung.

Insbesondere wenn eine 24-Stunden-Hilfe benötigt wird, muss zusätzlicher Raum für einen breiteren Stellplatz eines Pflegebetts und für die pflegende Person (abgetrennter Schlafplatz) zur Verfügung stehen.

Als Alternative zur Adaptierung der eigenen Wohnung kommt die rechtzeitige Übersiedlung in eine Wohnanlage infrage, die den Kriterien der Barrierefreiheit und der Raumeinteilung für Betreuung oder Pflege von vornherein genügt, gleichzeitig aber älteren Menschen eine Wohnform bietet, in welcher sie mehr gesellschaftlichen Anschluss finden können.

Institutionen, die betreutes Wohnen und mobile Pflege ermöglichen, helfen bis zu einer bestimmten Stufe des Pflegebedarfs die stationäre Aufnahme in ein professionelles Pflegeheim zu vermeiden. Dies gilt gleichermaßen für städtische Wohnformen wie für Eigenheime und für das Wohnen am Bauernhof. Zu berücksichtigen ist dabei jedoch, dass das ambulante Betreuungspersonal nicht ausreichen kann: Bestimmte Dienste muss weiterhin die Familie oder der Freundeskreis erbringen, für bestimmte Formen der Betreuung Behinderter oder Kranker ist medizinisch ausreichend geschultes Personal erforderlich.

Wirtschaftliche und eigentumsrechtliche Gegebenheiten spielen neben Überlegungen zu sozialen und humanen Kriterien und generell zur angemessenen Lebensqualität bei der Entwicklung von altersgerechten Wohnformen eine sehr bedeutende Rolle. Dies gilt sowohl für die Wohnbauförderung wie auch für die Wohnungsgemeinnützigkeit und für marktmäßige Angebote.

„Aus volkswirtschaftlicher Sicht bedeutet der Verbleib kleiner Senioren-Haushalte in großen Eigenheimen (...) eine Vergeudung von Ressourcen (...). Es geht auch darum, dass die Siedlungsstruktur und Infrastruktur aufgrund der demografischen Entwicklung untergenutzt wird. Wenn es gelingt, Wege aufzuzeigen, die es für den einzelnen Haushalt rational machen, in eine kleinere und besser auf Pflege ausgerichtete Wohnung umzuziehen, wäre für den Einzelnen und volkswirtschaftlich großer Nutzen erzielbar.“ (I.BW, 2013, S. 49)

Verhältnismäßig große Hindernisse stellt die Form der Eigentumswohnung diesem Ziel entgegen, weil es von den Mit-eigentümern blockiert werden kann. Daher wäre darauf zu achten, dass bei der Planung ein Teil der Wohnanlage für Mietwohnungen gewidmet wird, die im Bedarfsfall leichter eine besondere Widmung erfahren können.

Die Wohnrechtsnovelle 2006 hat den Tatbestand der Seniorenwohnungen eingeführt, der eine Einschränkung des Eintritts von Kindern in ein Mietverhältnis voraussetzt. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz anerkennt, sofern eine öffentliche Förderung möglich ist, die Anrechnung von behinderten-, alten- und kindergerechten Adaptierungen als Erhaltungsaufwand, was durch höhere Abschreibungsmöglichkeit eine Finanzierungserleichterung darstellt.

„Betreutes Wohnen hat erhebliche positive regionalwirtschaftliche Auswirkungen. Der Bau von Mehrwohnungsanlagen in Ortszentren ist nicht nur ein Impuls für die lokale Bauwirtschaft.“ (I.BW, 2013, S. 43). Die Auswirkungen erstrecken sich auch auf die übrige Wirtschaft und die Zivilgesellschaft, etwa das Vereinswesen.

NEUE RAHMENBEDINGUNGEN, KONSEQUENZEN FÜR DAS WOHNUNGS- WESEN UND FÜR SOZIALE DIENSTE

Das Wohnungswesen steht vor neuen Rahmenbedingungen und Herausforderungen. Besonders bedeutsam sind das massive Einsetzen der demografischen Alterung der Bevölkerung, das zumindest noch zwei bis drei Jahrzehnte fortschreiten wird, darüber hinaus die Dringlichkeit, mit der sich ökologische Bedrohungen bemerkbar machen, und gleichzeitig, als Folge der Wirtschaftskrise, die Notwendigkeit, Staatsschulden abzubauen und die öffentlichen Aufgaben zu durchforsten.

Aus diesen Herausforderungen resultieren Aufgaben sowohl für die Politik, für die Organisationen, vor allem für solche mit sozialen Aufgaben, als auch für das Bildungssystem und die Wissenschaft, für Wirtschaftszweige und Finanzinstitute und letztlich für jeden Einzelnen. Ein ganz wichtiger Gesichtspunkt ist, sich Gedanken über individuelle Schlussfolgerungen zu machen und sich bewusst zu werden, in welcher Richtung wir umdenken müssen.

Die gegebenen Rahmenbedingungen machen die Aufgaben nicht leicht. Eine zentrale Überlegung ist, dass die Lebensqualität der gesamten Bevölkerung, nicht nur der starken Generation, die in den Ruhestand tritt, trotz wirtschaftlicher Schwierigkeiten erhalten bleibt oder verbessert wird. Dazu können veränderte Lebensperspektiven beitragen: längere Lebenserwartung, eine mindestens ebenso stark steigende Zahl an leidlich beschwerdefreien Lebensjahren, die Veränderung der Rolle der Familie und der Haushaltsform, die persönlich mehr Autonomie bietet, aber auch solidarische Unterstützung erschweren kann.

Ganz besonders werden sich die neuen Verhältnisse auf die sozialen Einrichtungen auswirken. Nicht nur die Finanzierung der Pensionsansprüche muss möglichst gesichert werden und dem Empfinden für Fairness entsprechen. Auch auf die Organisation des Gesundheitswesens wirken sich der Mehrbedarf infolge der steigenden Zahl älterer Menschen, aber auch der medizinische Fortschritt und die Steigerung der Kosten dafür aus.

Eine besonders gravierende Perspektive ist - trotz ständiger Verbesserung des Gesundheitszustands der Bevölkerung - die Gewissheit, dass der Bedarf an Pflege- und Betreuungsleistungen rasch zunehmen wird und dass seine Finanzierung noch nicht gesichert ist.

Diese Perspektiven haben sehr wichtige Konsequenzen für das Wohnungswesen und den Sozialbereich. Dazu kommen in dem für das gesellschaftliche Wohlbefinden zentralen Bereich des Wohnens noch anhaltende räumliche Verlagerungen der Wohn- und Wirtschaftsschwerpunkte, starke Wanderungsbewegungen mit Zuzug aus dem Ausland, Wanderungen innerhalb Österreichs zwischen dynamischen und stagnierenden Regionen sowie ökologische Aufgaben wie etwa die Konsequenzen der Klimapolitik und des Flächenverbrauchs. Im Wohnungswesen sind die Anforderungen vielfach besonders schwierig zu bewältigen, weil Bauten eine lange Lebensdauer aufweisen und ihre Finanzierung einen bedeutenden Teil der individuellen Ersparnisse oder der öffentlichen Mittel beansprucht.

Zu den Prioritäten der Sozial- und Wohnungspolitik zählen in Niederösterreich, ähnlich wie im übrigen Österreich und darüber hinaus, folgende Punkte:

1. Die Bereitstellung von leistbaren, vor allem großvolumigen Wohnanlagen in den städtischen Entwicklungszonen und Ballungsräumen. Die Verdichtung der Siedlungsstrukturen ist nur Erfolg versprechend, wenn eine Wohnmöglichkeit, vor allem für junge Familien, geboten wird, die annähernd so attraktiv und auch erschwinglich ist wie der Neubau von Eigenheimen.
2. Die Sanierung des Wohnhausbestands vor allem in thermischer und darüber hinaus in sonstiger ökologischer Hinsicht. In Bezug auf diese Aufgabe besteht vor allem in den ausgedehnten Siedlungen mit Einfamilienhäusern noch starker Nachholbedarf.
3. Die Aufwertung der Eigenheimsiedlungen durch Gemeinschaftseinrichtungen und verbesserte Möglichkeiten der Kinderbetreuung, damit der bestehende Hausbestand für junge Familien attraktiver wird.
4. Die Vorkehrungen innerhalb der Wohnungen und im Wohnumfeld für das Wohnen im Alter. Dazu zählen barrierefreie Zugänge und die Ausstattung mit modernen Technologien des unterstützten Lebens (Ambient Assisted Living, AAL), die Sicherung der Mobilität durch Optimierung des öffentlichen Verkehrswesens, mobile medizinische Versorgung und die Gewährleistung von Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Zu den Vorkehrungen zählt auch, dass diese Perspektive in der Bevölkerung propagiert werden, Initiative geweckt und gefördert wird. Insgesamt ist es wünschenswert, das Engagement und die Gemeinwesenorientierung zu stärken.

-
5. Organisatorische Modelle und Finanzierungsmodelle für den rasch wachsenden Betreuungs- und Pflegebedarf werden in Bezug auf ihre Leistungsfähigkeit noch auszubauen sein. Nicht zuletzt aus Kostengründen ist mobile Betreuung und Pflege in der eigenen Wohnung der traditionellen Heimpflege vorzuziehen. Dabei dürfen nicht einheitliche Formen für die sehr unterschiedlichen persönlichen Verhältnisse angestrebt werden. Die verschiedenen Lebenslagen und Lebensstile im Alter verlangen nach differenzierten Antworten. Die konkrete Ausgestaltung kann die Präferenzen und Initiativen der Bewohner berücksichtigen. Diese Aufgabe setzt vermutlich eine angemessene - höhere - Ansparleistung für den künftigen zeitlich und aufwandsmäßig unsicheren Bedarf an Betreuung oder Pflege voraus. Variable Stufen der Betreuung in der eigenen Wohnung und unterschiedliche Wohnformen des Zusammenlebens älterer Menschen oder mehrerer Generationen sind vorzusehen.
 6. In Gegenden und Orten mit Abwanderungstendenzen werden oft öffentliche Gebäude - Schulen, Polizeistationen, Gemeindeämter, Post - ungenügend genutzt. Ihre Nutzung sowohl für die Verdichtung der Siedlungsstruktur, für ein attraktives Ortsbild als auch für Gemeinschaftseinrichtungen ist zu prüfen. Dies kann zu einer kleinräumigen Verknüpfung verschiedener Wohn- und Betreuungsangebote im Ort beitragen.

Dies alles sind nicht nur Aufgaben für Architekten, die Bauwirtschaft und Raumplaner, die Wohnbauförderung und die sozialen Dienste. Zentral für das Gelingen ist auch die Heranziehung von privaten, zivilgesellschaftlichen, kirchlichen und sonstigen Organisationen sowie von Unternehmen, die sich um die künftige Lebensqualität bemühen und verdient machen.

Niederösterreich steht nicht allein vor diesen Aufgaben. Ganz Österreich und darüber hinaus große Teile Europas müssen sich diesen unter ähnlichen Bedingungen stellen. Der Austausch von Erfahrungen und die Zusammenarbeit mit anderen Regionen, im Inland und international, sind gewährleistet. Niederösterreich verfügt über eine hervorragende Ausgangsposition, um die Probleme zu meistern. Es verfügt über leistungsfähige Einrichtungen der öffentlichen Dienste sowie über eine gesunde Wirtschaft. Die Infrastruktur und der Wohnungsbestand sind gegenüber früheren Zeiten stark verbessert, relativ modern und qualitativ hochwertig. Niederösterreich kann von einem reichen menschlichen und kulturellen Erbe zehren.

Es geht darum, der alternden und der jüngeren Generation bewusst zu machen, dass der Weg in die Zukunft Chancen bietet, die zu ergreifen sind, aber dass auch einiges an Umdenken für die neuen Lebensverhältnisse in Zukunft erforderlich sein wird.

LITERATUR UND STATISTISCHE QUELLEN

Niederösterreich

- Amann, W., Kommendantova, N., Mundt, A. (Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen): Die Wohnbauförderung im Spannungsfeld wohnungspolitischer Effizienz. Dezember 2007
- Amann W., Schuster, B. (Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW): EU-Erweiterung und Niederösterreich: Wohnungsbedarf und Handlungsoptionen. Wien, Dezember 2004
- Amann W., Bauernfeind, S., Oberhuber, A. Schmidinger, J. (Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW): Zukunft der Finanzierung des mehrgeschossigen Wohnbaus in Niederösterreich. Wien, August 2003
- ARGE Brugger, Matosic, Grünberger, S.: Evaluierung der Wohnform „Cohousing“ am Beispiel von bestehenden Projekten in Niederösterreich. März 2010
- Bauernfeind, S., Schmidinger, J.: Zur Finanzierung des mehrgeschossigen Wohnbaus in Niederösterreich. St. Pölten, 2004
- Design for all: Integration von barrierefreiem Bauen und Kriterien der Nachhaltigkeit in Niederösterreich. Jänner 2009
- Niederösterreichischer Landesrechnungshof: Finanzierung der stationären Pflege in NÖ. Bericht 3/2010
- Rischaneck, U., Schuster, B., Oberhuber, A. (Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW): Entwicklung der Beratung für seniorengerechte Wohnungsgestaltung. November 2006
- Rischaneck, U., Amann W., Götzl, K. (Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (FGW): Neue Wohnformen für Senioren in Niederösterreich. Wien, August 2002
- Silver City Horn. Studie über die Anforderungen an neue Wohn-/Siedlungsformen aus dem demografischen Wandel in ländlichen Regionen. Mai 2013
- Sonnleitner, M., Hanus, C.: Sanierungsberatung für den großvolumigen Wohnbau in Niederösterreich. Zwettl und Krems, Oktober 2008

Österreich

- Gemeinnützige Bauvereinigungen (GBV): Gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Zahlen. Jahresstatistik 2013
- Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (I.IBW): Wohnbauförderung in Österreich. Wien, September 2013
- Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (I.IBW): Leistbares Leben: Wohnen. Positionspapier des BMWFJ. Wien, März 2013
- Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (I.IBW): Gemeinnütziges Wohnen im Alter (im Auftrag der Salzburger Wohnbau GmbH und des BMWFJ). Wien, März 2013
- Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen (I.IBW): Rückläufige Bewilligungszahlen versus Wohnungsbedarf. (Im Auftrag von Bau-massiv). Wien, November 2009
- Kolland, F.: Wohnbedürfnisse im Alter. 2007
- Kunnert A., Baumgartner, J.: Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung. Wien, November 2012
- Mahdavi, A., Brandl, F., Kiesel, K. (Technische Universität Wien): Neues Wohnen im Alter - ökologisch, gemeinschaftsorientiert und finanzierbar. Eco-com.60+. Programm „Haus der Zukunft“ des BMVIT. Wien, November 2011
- Mühlberger, U., Guger, A., Knittler, K., Schratzenstaller, M.: Langzeitpflege in Österreich. In: Österreichisches Komitee für Soziale Arbeit (ÖKSA) 2008, S. 11-26
- Österreichisches Komitee für Soziale Arbeit (ÖKSA): Finanzierung der Pflege in Österreich. Bedarf, Modelle, Perspektiven. St. Pölten, 2008
- Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK): Prognosen 2001-2031, Teil 2: Haushalte und Wohnungsbedarf nach Regionen und Bezirken Österreichs. Wien, 2005
- Schneider, U., Österle, A., Schober, D., Schober, Ch.: Die Kosten der Pflege in Österreich. Ausgabenstrukturen und Finanzierung. Institut für Sozialpolitik an der Wirtschaftsuniversität, Forschungsbericht 2. Wien, 2006
- Statistik Austria: Wohnen. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus. Jahresdurchschnitt 2012. Wien, 2013
- Statistik Austria: Wohnsituation der Bevölkerung 2001. Textteile: Wohnungsmerkmale als Wohlstandsindikatoren; Regionale Verhältnisse, Gemeindegrößenklassen. Wien, 2006

Ausland

- Beirat Leben und Wohnen im Alter der Bertelsmann Stiftung: Perspektiven für das Wohnen im Alter. Handlungsempfehlungen. September 2005
- Building and Social Housing Foundation: Adding life to years. New ideas and attitudes to housing for older people. London, 1998
- Jones Lang LaSalle (Advance): Wohnen im Alter - Anspruch und Realität in einer alternden Gesellschaft. Im Auftrag des Deutschen Pflegeheim-Fonds. Berlin, September 2013
- Zimmerli J.: Wohnbedürfnisse und Wohnmobilität im Alter - heute und in Zukunft. Die Babyboomer und ältere Generation im Fokus. Im Auftrag des Amtes für Raumentwicklung. Zürich, Oktober 2012



www.hyponoe.at