



Der Einfluss von gesellschaftlichen Veränderungen und demographischen Bedürfnissen auf das Wohnen in Österreich

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Arch. Dipl.-Ing. Michael Pech, MRICS

Benjamin Gschnell B.A.

00927559

Wien, 09.04.2019

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **BENJAMIN GSCHNELL B.A.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DER EINFLUSS VON GESELLSCHAFTLICHEN VERÄNDERUNGEN UND DEMOGRAPHISCHEN BEDÜRFNISSEN AUF DAS WOHNEN IN ÖSTERREICH", 127 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 09.04.2019

Unterschrift

Kurzfassung

Die zugrundeliegende Arbeit befasst sich mit den aktuellen und zukünftigen Wohntrends in Österreich. Hierfür werden die Grundlagen zu den Wohntrends beschrieben. Dabei wird die aktuelle Wohnsituation von Österreicherinnen und Österreichern analysiert, um festzustellen, wie die Menschen in Österreich leben und welche Bedeutung das Wohnen einnimmt. Durch diese Analyse werden auch die Unterschiede in den jeweiligen Wohnsituationen der Österreicherinnen und Österreicher deutlich, die meist auf unterschiedliche Voraussetzungen zurückzuführen sind. Anhand eines Vergleichs der aktuellen Wohnsituation in den Städten und am Land wird deutlich, dass die Mietpreise, Betriebskosten und die zur Verfügung stehende Wohnfläche zwischen Land und Stadt stark variiert. Die aktuellen Wohntrends werden ausführlich beschrieben und anhand der gewonnenen Ergebnisse werden bereits zukünftige Entwicklungen, die die Wohnsituation betreffen und darüber hinaus auch zukünftige Wohntrends sichtbar.

Außerdem werden in der vorliegenden Arbeit die Einflussfaktoren auf die Wohnsituation ermittelt, um festzustellen, welche Faktoren sich auf die aktuelle und auf die zukünftige Wohnsituation in Österreich auswirken. Als Einflussfaktoren werden gesellschaftliche Entwicklungen, wie der demographische Wandel und die Alterung in der Bevölkerung, die Migrationsbewegungen oder der Tourismus zur Untersuchung herangezogen. Durch die Analyse der Einflussfaktoren werden aktuelle Herausforderungen in der Wohnungspolitik, wie beispielsweise die Urbanisierung, die Migration oder der demographische Wandel deutlich. Mit der vorliegenden Arbeit wird auch aufgezeigt, welche Belastung mit den aktuellen Wohnkosten verbunden sind und welche Auswirkungen die hohen Wohnkosten auf die Wahl der Wohnung und den Wohnsitz haben.

Neben den gesellschaftlichen, werden auch ökologische Entwicklungen im Hinblick auf ihren Einfluss auf die Wohntrends untersucht. Anhand dieser Untersuchungen werden Prognosen für die zukünftigen Wohntrends und damit verbundene Herausforderungen, abgeleitet. Durch die anschließende empirische Untersuchung können die theoretischen Ergebnisse bestätigt werden und es ergibt sich eine umfassende Zukunftsprognose zur Wohnsituation in Österreich. Die Ergebnisse der Arbeit zeigen im Detail, wie sich die gesellschaftlichen und ökologischen Entwicklungen auf das Wohnen auswirken, welche Probleme damit verbunden sind und darüber hinaus werden Problemlösungen vorgestellt und auf ihre Realisierbarkeit hin überprüft.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Zielsetzung und Forschungsfrage.....	3
1.2	Struktur und Aufbau der Arbeit.....	4
1.3	Methode.....	5
1.4	Forschungsstand.....	6
2	Grundlagen zu Wohntrends	8
2.1	Definition und Begriffsabgrenzung.....	8
2.1.1	Wohnen.....	8
2.1.2	Wohntrends.....	9
2.2	Aktuelle Wohnsituation in Österreich.....	10
2.2.1	Wohnsituation in den Städten.....	13
2.2.2	Wohnsituation am Land.....	15
2.2.3	Bedeutung von Wohnen.....	16
2.3	Aktuelle Wohntrends.....	17
2.3.1	Wohnfläche und Raumaufteilung.....	18
2.3.2	Wohnungseinrichtung und Design.....	19
3	Einflussfaktoren auf das Wohnen in Österreich	23
3.1	Gesellschaftliche Veränderungen.....	23
3.1.1	Urbanisierung.....	23
3.1.2	Migration.....	26
3.1.3	Demographischer Wandel und Alterung.....	30
3.1.4	Kosten der Unterbringung.....	35
3.1.5	Tourismus.....	41
3.2	Ökologische Bedürfnisse.....	44
3.2.1	Funktionales Wohnen.....	44
3.2.2	Nachhaltiges Wohnen.....	47
4	Zukünftige Wohntrends	54

4.1	Zukünftige Stadtentwicklung	55
4.2	Smart Living	56
4.3	Kollaboratives Wohnen	59
4.4	Flexibles Wohnen	61
5	Empirische Überprüfung.....	64
5.1	Methodik.....	64
5.1.1	Auswahl der Erhebungs- und Auswertungsmethode.....	64
5.1.2	Vorstellung des Interviewleitfadens	66
5.2	Auswertung der Experteninterviews	66
5.3	Gegenüberstellung zu den theoretischen Ergebnissen.....	75
6	Zusammenfassung und Ausblick.....	78
	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	82
	Anhang.....	1
	Anhang A – Interview Balen.....	1
	Anhang B – Interview Hochauer	2
	Anhang C – Interview Hausdorf.....	2
	Anhang D – Interview Fehringer.....	2
	Anhang E – Interview Muras	2
	Anhang F – Interview Kernbeis	2
	Anhang G – Interview Slavchev.....	2
	Anhang H – Interview Kraus.....	2
	Anhang I – Interview Hausdorf.....	3
	Anhang J – Interview Slavchev	2

1 Einleitung

Wohnen ist eines der wichtigsten Grundbedürfnisse für Menschen und gilt als existenzsichernd. Zusätzlich erfüllen sich Menschen mit einem eigenen Heim persönliche Träume und drücken ihre Individualität in der Gestaltung der Räume aus. Das Wohnen beeinflusst außerdem unser körperlichen und darüber hinaus unser seelisches Wohlbefinden. Jenes Wohlbefinden hängt auch mit der physischen und psychischen Gesundheit von Menschen zusammen. Wohnen geht damit weit über den Aufenthalt in den eigenen vier Wänden darüber hinaus.¹ Aufgrund der zunehmenden Globalisierung und ihren Folgen hat sich die Art und Weise wie wir Wohnen und der Immobilienmarkt insgesamt in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert. Als Beispiel jener Folgen wären die gesellschaftlichen Veränderungen aufgrund von ansteigender Migration, Urbanisierung, Individualisierung und neuer Modelle in den Familienstrukturen zu nennen. Darüber hinaus ist der Einfluss des demographischen Wandels auf die aktuelle Wohnsituation und die Wohntrends erheblich. Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung gilt als eine Herausforderung für die Entwicklung der Städte. Die Auswirkungen der Alterung auf die aktuellen und zukünftigen Wohntrends sind dabei teilweise wenig bekannt.²

Die Wandlung der Familienstrukturen zeigt sich beispielsweise in dem Anstieg kinderloser Lebensgemeinschaften. Während der Anteil der kinderlosen Lebensgemeinschaften in den 1970er Jahren noch 1 Prozent betrug, stieg der Anteil mittlerweile auf knapp unter 10 Prozent. Jene Entwicklung hat unmittelbare Auswirkungen auf die Bedürfnisse und Anforderungen im Bereich Wohnen, da sowohl die Größe der Wohnfläche als auch deren Funktionalität häufig von der Anzahl der Personen im Haushalt abhängig ist. Jene gesellschaftlichen Veränderungen können daher als Herausforderungen für das Wohnen allgemein und den Wohnungsmarkt im Besonderen angesehen

¹ Vgl. Harth/Scheller 2012, S. 7f

² Vgl. Gielge, 2014, o.S.

werden.³ Neben den kinderlosen Lebensgemeinschaften steigt auch der Anteil von Single-Haushalten an. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte hat in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Während im Jahr 1985 lediglich ein Viertel der privaten Haushalte zu den Einpersonenhaushalten gezählt werden konnten, sind heute bereits mehr als ein Drittel der Privathaushalte Single-Wohnungen. In den Städten liegt der Anteil der Single-Wohnung teilweise bei über 45 Prozent.⁴ Zusätzlich nimmt die Häufigkeit von Wohnungsumzügen zu, aufgrund einer Steigerung der Mobilitätskultur. Aufgrund von Veränderungen in Arbeitsmarkt sind Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer häufiger bereit ihren Wohnort zu wechseln.⁵

Neben den gesellschaftlichen Veränderungen haben im Rahmen einer zunehmenden Digitalisierung auch technologische Neuerungen einen Einfluss auf die Art und Weise wie wir gegenwärtig und in Zukunft wohnen. Hier wären die Schlagworte Smart Living und funktionales Wohnen anzuführen. Hierbei handelt es sich um neu entwickelte Funktionen, die eingesetzt werden um ein intelligentes Wohnen, mehr Effizienz und einen höheren Lebensstandard zu ermöglichen.⁶ Jene Neuerungen und Möglichkeiten stehen häufig im Zusammenhang mit dem ansteigenden Bedürfnis nach mehr Nachhaltigkeit. Neue Entwicklungen machen Einsparungen im Energiebereich möglich und sind besonders aufgrund des Klimawandels von großer Bedeutung.⁷

Die kurz angeführten Herausforderungen im Bereich Gesellschaft, Technologie und Nachhaltigkeit wirken sich unmittelbar auf die aktuellen Wohntrends und deren Entwicklungstendenzen aus. Als Problemstellung der vorliegenden Arbeit ergibt sich damit die Frage nach den konkreten Auswirkungen und Zusammenhänge der gesellschaftlichen, technologischen und ökologischen Veränderungen auf die Wohntrends und damit die Zukunft des Wohnens.

³ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 4f

⁴ Vgl. Statistik Austria 2018, S. 19.

⁵ Vgl. Klinger 2017, S. 65f.

⁶ Vgl. Probst et al. 2014, S. 2

⁷ Vgl. Drilling/Schnur 2012, S. 12

Die angestrebte Arbeit grenzt sich von bereits verfassten Arbeiten zu dem Thema Wohntrends ab, indem hier neue Schwerpunkte gesetzt werden und sich die Zielsetzung der Arbeit differenziert. Wie in der nachstehenden Zielsetzung und Aufbau der Arbeit ersichtlich ist, liegt der Schwerpunkt der Arbeit in der Untersuchung der Einflussfaktoren auf Wohntrends, anstatt einer Beschreibung aktueller Wohntrends. Darüber hinaus ergibt sich die Relevanz der Arbeit aufgrund der Aktualität und neuen Forschungsergebnissen zu den Entwicklungen im Bereich Wohntrends in den vergangenen Jahren. Die technologischen und ökologischen Einflussfaktoren auf unser Wohnen haben sich in den vergangenen Jahren deutlich verändert und müssen daher neu bewertet und untersucht werden. Insbesondere Gesellschaftliche Veränderungen wie beispielsweise die Migration werden erstmals im Zusammenhang mit Wohntrends behandelt. Aus diesen Gründen besteht eine Relevanz für diese Arbeit und eine eindeutige Abgrenzung zu früheren Texten.

1.1 Zielsetzung und Forschungsfrage

Aus der Problemstellung von möglichen Auswirkungen auf Wohntrends durch gesellschaftliche Umwälzungen, technologische Neuerungen und ökologischer Bedürfnisse ergibt sich die Zielsetzung der vorliegenden Untersuchung. Als Zielsetzung wird die Untersuchung der Einflussfaktoren im Bereich Gesellschaft, Technologie und Nachhaltigkeit mit themenbezogener Relevanz sowie ihre Auswirkungen auf die Wohntrends definiert. Im Ergebnis sollen die Ursachen der aktuellen Wohntrends sowie zukünftige Entwicklungen deutlich werden. Die Ergebnisse könnten für weiterführende Analysen im Bereich des Immobilienmanagements und der Baubranche herangezogen werden, um den Bedürfnissen der Zukunft bestmöglich begegnen zu können.

Aus der Problemstellung und der Zielsetzung ergeben sich die folgenden Forschungsfragen, die unterteilt werden in eine zentrale Forschungsfrage und mehreren Sub-Forschungsfragen. Durch die Erstellung dieser Arbeit soll die zentrale Forschungsfrage am Ende der Arbeit nach der Zusammenfassung der wichtigsten Ergebnisse beantwortet werden. Die zentrale Forschungsfrage lautet wie folgt:

Wie wirken sich gesellschaftliche Veränderungen auf Wohntrends aus?

Neben der zentralen Forschungsfrage ergeben sich mehrere Sub-Forschungsfragen. Die Sub-Forschungsfragen werden im Gegensatz zur zentralen Forschungsfrage im Laufe der Arbeit in den entsprechenden Abschnitten behandelt. Die Sub-Forschungsfragen lauten folgendermaßen:

- *Wie ist die aktuelle Wohnsituation in Österreich und welche Unterschiede gibt es im städtischen beziehungsweise ländlichen Bereich?*
- *Welche Wohntrends gibt es aktuell und wie werden sie umgesetzt?*
- *Wie wirken sich gesellschaftliche Veränderungen auf das Wohnen in Österreich aus und welche Probleme und Herausforderungen ergeben sich dadurch für die Zukunft?*
- *Wie beeinflussen ökologische Bedürfnisse das Wohnen in Österreich und welche nachhaltigen Wohnprojekte gibt es?*
- *Welche Entwicklungen gibt es im Bereich Smart Living und welche Vor- und Nachteile ergeben sich durch neugewonnene Funktionen?*
- *Wie wird sich das Wohnen in Österreich in Zukunft entwickeln und welche Wohntrends werden entstehen?*

1.2 Struktur und Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit beinhaltet einen theoretischen und einen empirischen Teil. Zunächst folgt nach der Einleitung eine theoretische Auseinandersetzung mit dem Thema Wohntrends. Dafür werden im zweiten Kapitel der vorliegenden Arbeit die Grundlagen zu Wohntrends thematisiert. Dafür wird in dem Unterkapitel 2.1 eine Definition und Begriffsabgrenzung von Wohnen und Wohntrends angeführt. In dem Abschnitt 2.2 wird die aktuelle Wohnsituation in Österreich dargestellt. In diesem Kapitel sollen Unterschiede und Besonderheiten in den verschiedenen Gebieten innerhalb von Österreich herausgearbeitet werden, aus diesem Grund werden in den Abschnitten 2.2.1 beziehungsweise 2.2.2 die Wohnsituationen in den Städten und am Land getrennt voneinander beschrieben. Dadurch sollen Unterschiede in den Wohnsituationen deutlich gemacht werden. Im Anschluss darauf wird die Bedeutung von Wohnen definiert. Das Kapitel 2.3 befasst sich mit den aktuellen Wohntrends. Es werden zunächst Trends beschrieben, die einen Bezug zur Wohnfläche und Raumaufteilung haben und darauf aufbauend Wohntrends bezüglich Wohnungseinrichtung und Design vorgestellt. Nach

der Beschreibung der aktuellen Wohntrends folgt im Kapitel 3 eine Auseinandersetzung mit den Einflussfaktoren auf das Wohnen. Hier werden zunächst gesellschaftliche Veränderungen wie zum Beispiel die Urbanisierung, die Migration, der demographische Wandel und die Alterung, die Kosten der Unterbringung und der Tourismus herangezogen, und der Einfluss auf die Wohntrends sichtbar gemacht.

Das Kapitel 3.2 beschäftigt sich mit den ökologischen Neuerungen, die einen Einfluss auf Wohntrends haben. Die ökologischen Bedürfnisse und deren Einfluss auf Wohntrends werden in Form von zwei Kapitel behandelt. In dem Abschnitt 3.2.1 wird das bewusste Wohnen vorgestellt. Im Anschluss daran wird in Kapitel 3.2.2 das nachhaltige Wohnen thematisiert. Dabei werden verschiedene Modelle zur Nachhaltigkeit vorgestellt und eventuelle Herausforderungen zur Umsetzung von nachhaltigen Wohnmodellen angeführt.

Das vierte Kapitel beschäftigt sich aufbauend auf die vorherigen Abschnitte mit zukünftige Entwicklungen und Trends im Wohnbereich. Dabei soll ermittelt werden welche Trends sich aufgrund der Einflussfaktoren auf das Wohnen in Österreich in Zukunft entwickeln werden. Im Anschluss darauf folgt der empirische Arbeitsteil, der die theoretischen Erkenntnisse der Arbeit überprüfen soll. Der Aufbau der empirischen Überprüfung sieht zunächst eine Vorstellung der Methode und des Fragebogens im Kapitel 5.1 vor. Im Anschluss darauf folgt die Auswertung in 5.2 und eine Gegenüberstellung der empirischen mit den theoretischen Ergebnissen. Die Arbeit wird im 6. Kapitel mit einer Zusammenfassung und einem Ausblick abgeschlossen.

1.3 Methode

Die angestrebte Arbeit wird zunächst anhand einer umfangreichen Quellen- und Literaturrecherche erstellt und zusätzlich durch eine empirische Datenerhebung überprüft. Für den theoretischen Teil der Arbeit wird wissenschaftliche Literatur und Publikationen zu den Themen Wohnsituation und Wohntrends verwendet. Durch die Recherche und das Zusammentragen der Ergebnisse soll ein umfassendes Bild über die aktuelle Wohnsituation und insbesondere über aktuelle Wohntrends in Österreich erstellt werden. Darauf aufbauend sollen Experteninterviews durchgeführt werden und die Ergebnisse anschließend mit dem theoretischen Teil der Arbeit verglichen werden.

1.4 Forschungsstand

Für die vorliegende Arbeit zu den aktuellen Wohntrends und der Wohnsituation in Österreich kann als gut bewertet werden. Im Hinblick auf die Einflussfaktoren auf die Wohnsituation und auf die Wohntrends ist der Forschungsstand ebenfalls als ausreichend zu bewerten. Für die Erstellung der Definition und der Begriffsabgrenzung im Kapitel 2.1 konnte Literatur von den beiden Autoren Coleis und Keller aus 2017 genutzt werden. Mithilfe eines Buchs von dem Autor Hesse aus 2017 konnten die Begriffe von Wohnen und Wohntrends abgegrenzt und definiert werden.

Zur Beschreibung der aktuellen Wohnsituation in Österreich konnten aktuelle Statistiken von Statistik Austria verwendet werden. Darüber hinaus war ein Buch von den zwei Autoren Oberhuber und Denk aus 2014 für die Erstellung des Kapitels 2.2 besonders hilfreich. Der Forschungsstand zu den aktuellen Wohntrends ist teilweise als gut zu bewerten. Für die Erstellung des Kapitels 2.3.1 konnte ausreichend Literatur gefunden werden. Allerdings ist der Forschungsstand hinsichtlich aktueller Trends in Wohnungseinrichtung und Design als weniger gut zu bewerten. Hierbei ist ein Werk der Autorengruppe um Geserick aus 2016 hervorzuheben, in dem die Unterschiede in der Gestaltung und Einrichtung von privaten und öffentlichen Räumen thematisiert werden und Designtrends beschrieben werden.

Hinsichtlich der einzelnen Einflussfaktoren konnte zur einigen Abschnitten im dritten Kapitel eine Vielzahl an Literatur und Statistiken gefunden werden. Die Herausforderung in der Literatursuche besteht darin, aktuell relevante Forschung zu finden. Der Aspekt der Aktualität der Literatur ist für die Erstellung der Einflussfaktoren besonders wichtig, da mit dieser Arbeit ein aktuelles Bild der Wohntrends und der dazugehörigen Einflussfaktoren ermittelt werden soll. Aus diesem Grund ist die Literatur von den Autoren Scheuven und Groh aus dem Jahr 2016 hervorzuheben, da es sich hierbei um eine aktuelle Forschungsstudie zur Wohnsituation in Wien handelt. Darüber hinaus konnten aktuelle Statistiken von Statistik Austria für die Kapitel 3.1.2, 3.1.3 und 3.1.4 verwendet werden. Mithilfe von aktuellen Berichten der Wirtschaftskammer Österreich konnten relevante Zahlen zum Einflussfaktor Tourismus zusammengetragen werden. Zur Beschreibung der ökologischen Bedürfnisse konnte ebenfalls ausreichend Literatur gefunden werden. Mithilfe von einem Werk von Eberhard von Einem aus

dem Jahr 2016 konnten Entwicklungen im Bereich nachhaltiges Wohnen beschrieben werden.

Für die Erstellung des vierten Kapitels konnte vergleichsweise wenig Literatur gefunden werden. Ein Grund für die mangelnde Forschungslage hinsichtlich zukünftiger Wohntrends ergibt sich dadurch, dass in aktueller Literatur häufig bereits bestehende Wohntrends beschrieben werden und nur selten Prognosen für die zukünftige Entwicklung angeführt werden. Darüber hinaus wird in der vorhandenen Literatur zu Wohntrends häufig kein Bezug auf gesellschaftliche Einflussfaktoren auf das Wohnen und ökologische Bedürfnisse genommen wird. Dadurch ergibt sich ein Forschungsbedarf, zur Ermittlung der Einflussfaktoren auf zukünftige Wohntrends in Österreich. Mithilfe dieser Arbeit soll ein Beitrag geleistet werden, um die vorhandene Forschungslücke zu schließen, indem die Wirkung der gesellschaftlichen Einflussfaktoren auf die Wohntrends analysiert werden.

2 Grundlagen zu Wohntrends

Als Einführung in das Thema Wohntrends werden in diesem Kapitel die Grundlagen vorgestellt, auf diese die vorliegende Arbeit aufbaut. Zu diesem Zweck wird zunächst eine Definition und Begriffsabgrenzung durchgeführt.

2.1 Definition und Begriffsabgrenzung

In den nachfolgenden Abschnitten werden die Begriffe Wohnen und Wohntrends getrennt voneinander definiert. Zunächst folgt ein Kapitel über den Begriff Wohnen und im Anschluss darauf wird der Begriff Wohntrends beschrieben.

2.1.1 Wohnen

Der Begriff Wohnen wurde lange Zeit vorwiegend mit dem Thema Architektur verbunden oder wurde von Kunsthistorikern verwendet. Erst in den 1970er Jahren haben Soziologen damit angefangen sich intensiv mit dem Wohnen von Menschen zu beschäftigen. Dabei lag das Interesse darin, die sozialen Aspekte des Wohnens zu erkunden und die Wirklichkeit des Zusammenwohnens zu erforschen. Heute wird der Begriff als Identifikationsmerkmal einer Gesellschaft verwendet.⁸ Aus der sozialpädagogischen Sicht stellt der Begriff des Wohnens eine Omnipräsenz dar, insbesondere für Bewohner und Wohngruppen. Eine theoretische Auseinandersetzung mit dem Begriff ist allerdings wenig fortgeschritten. Statt dem Wohnen als eigenständige Thematik werden häufiger wohnungspolitische Aspekte zur Diskussion herangezogen.⁹ Aktuell wird der Begriff Wohnen definiert als: „Die Weise, wie der Mensch in seinem Haus lebt“¹⁰. Damit wird der Begriff auf einen Ort beschränkt, wobei mit wohnen nicht nur die Räume innerhalb von einem Haus gemeint sind, sondern durchaus auch die nähere Umgebung, wie zum Beispiel eine Straße oder eine Gemeinde. Weil das Wohnen mit

⁸ Vgl. Sonnenberg 2007, S. 9f.

⁹ Vgl. Corleis/Keller 2017, S. 149.

¹⁰ Vgl. Hesse 2017, S. 43.

einem Ort unmittelbar in Verbindung gesetzt wird, entsteht ein Zusammenhang zu den beiden Begriffen Wohnen und Heimat.¹¹

Neben dem Wohnen als Begriff wird der Wohnraum als eigenständiger Begriff verwendet. Der Wohnraum wird definiert als zentraler Lebensraum, der insbesondere die Lebensqualität stark beeinflusst und mitverantwortlich ist für die Zufriedenheit von Menschen.¹²

2.1.2 Wohntrends

Um den Begriff Wohntrends zu definieren muss zunächst eine Definition von dem eigenständigen Begriff Trend erfolgen. Ein Trend kann als eine Veränderungsbewegung bezeichnet werden. Der Begriff wird auch verwendet um einen Prozess der Wandlung zu beschreiben. Verwendung findet der Begriff in vielen unterschiedlichen Bereichen, wie zum Beispiel der Ökonomie, Politik oder im Konsum. Die Bedeutung des Begriffs variiert in den verschiedenen Bereichen, das wird besonders deutlich, wenn ein Trend zeitlich eingeordnet wird. Denn während es in der Modewelt jedes Jahr neue Trends gibt, ändern sich technologische Trends deutlich seltener. Aus diesem Grund ist der Kontext, indem die Bezeichnung Trend verwendet wird entscheidend über die Definition. Wohntrends gehören zu den soziokulturellen Trends und sind damit Veränderungsprozesse, die wesentlich länger von Bedeutung sind als Konsumtrends. Allerdings gibt es eine Wechselwirkung zwischen den Trends und einen Zusammenhang zwischen soziokulturellen Trends und kurzfristigen Konsumtrends.¹³

¹¹ Vgl. Hesse 2017, S. 43f.

¹² Vgl. Sonnenberg 2007, S. 9.

¹³ Vgl. Horx Zukunftsinstitut 2010, S. 1ff.

2.2 Aktuelle Wohnsituation in Österreich

In diesem Kapitel soll die aktuelle Wohnsituation in Österreich dargestellt werden. Dafür werden die wohnrechtliche Situation, Wohnfläche, Haushaltsgröße, Ausstattung der Wohnräume und Wohnkosten untersucht und darauf aufbauend die Besonderheiten der Städte und der ländlichen Gebiete aufgezeigt.

Aktuell sind knapp 50 Prozent der Wohnungen in Österreich sogenannte Eigentumswohnungen und zu den Mietwohnungen zählen rund 43 Prozent der Wohnimmobilien. Die restlichen Wohnverhältnisse teilen sich auf Dienstwohnungen, unentgeltliche Wohnungen oder Naturalwohnungen auf.¹⁴

In den letzten Jahren hat sich die Wohnsituation in Bezug auf der zur Verfügung stehenden Fläche geändert. Insgesamt haben Österreicher heute mehr Wohnfläche zur Verfügung als noch vor rund zehn Jahren. In den vergangenen Jahren konnte bis 2015 ein stetiger Anstieg der Nutzungsfläche beobachtet werden. Der höchste Stand konnte somit in 2014 mit durchschnittlich 99,7m² erreicht werden. Im darauffolgenden Jahr lag der Durchschnitt bei 99,2m² und ist somit leicht gesunken. Die zur Verfügung stehende Wohnfläche hängt unter anderen von dem Wohnrechtsverhältnis ab. Der Zusammenhang zwischen rechtlichen Wohnverhältnis und Wohnfläche wird bei einer Gegenüberstellung von Eigenheimen und Mietobjekten deutlich. Tendenziell haben Menschen, die in ihrem Eigenheim leben, mehr Wohnfläche zur Verfügung als Personen, die zur Miete wohnen. Im Durchschnitt haben Hauseigentümer mit einer Wohnfläche von rund 140m² am meisten Platz. Berücksichtigt man die Wohnfläche pro Person, zeigt sich zwar immer noch ein Unterschied zwischen Eigenheim und Miete, allerdings in einem geringeren Ausmaß. Die Wohnfläche pro Person beträgt für Personen mit einem Eigenheim mehr als 50m². Mieter von Gemeindewohnungen haben die kleinste durchschnittliche Wohnfläche pro Person, mit knapp 30m². Berücksichtigt man zusätzlich die Haushaltstypen erkennt man Unterschiede in der Wohnfläche zwischen Familien und Alleinstehenden. Paare mit Kindern müssen mit weniger

¹⁴ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 21

Quadratmetern pro Person auskommen als junge Erwachsene. Während junge Alleinstehende Personen bereits rund 58m² Wohnfläche für sich beanspruchen können, haben junge Familien mit durchschnittlich 33m² weniger Platz zur Verfügung. Die Haushaltsgröße hat in den vergangenen Jahren immer mehr abgenommen und liegt heute bei lediglich 2,22 Personen pro Haushalt. Im Vergleich dazu waren es vor rund 10 Jahren noch 2,32 Personen. Gleichzeitig steigt die Anzahl der Einpersonenhaushalte. In 2016 wurden mehr als 1,4 Millionen Singlehaushalte gezählt, das sind rund 37 Prozent der österreichischen Haushalte. Es lässt sich zudem ein Unterschied der Haushaltsgröße in den verschiedenen Bundesländern feststellen. Während Salzburg, Steiermark und Tirol mit etwas weniger als 40 Prozent einen sehr hohen Anteil an Einpersonenhaushalten haben, zählt das Burgenland lediglich einen Anteil von 30 Prozent.¹⁵

Bezüglich der Ausstattung von Wohnräumen in Österreich hat sich in den vergangenen Jahren viel verändert. Die Veränderung wird deutlich, wenn die Ausstattung anhand von bereits festgelegten Kriterien verglichen wird. Grundsätzlich gibt es eine Einteilung in vier verschiedene Kategorien von A bis D, wobei Wohnungen der vierten Kategorie die schlechteste Ausstattung haben. Zur Kategorie A zählen Wohnungen mit einem eigenen Bad, einer Zentralheizung und einem WC. Gibt es statt einer Zentralheizung lediglich eine Einzelofenheizung, dann zählt die Wohnung zur Kategorie B und fehlt darüber hinaus eine Badegelegenheit, kann nur die dritte Einteilungsstufe erreicht werden. Eine Wohnung der Kategorie D hat weder eine Badegelegenheit noch ein eigenes WC. Heute können diese Kategorien teilweise als veraltet betrachtet werden, da beinahe alle Wohnungen die Kriterien der Kategorie A oder zumindest B erfüllen. Mehr als 92 Prozent der Wohnungen in Österreich zählen zur ersten Kategorie und knapp 6 Prozent zur Kategorie B. Damit liegt der Prozentsatz von Wohnungen mit einer Ausstattung nach den Kriterien der Klasse C beziehungsweise D bei unter einem Prozent. Es gibt allerdings regionale Unterschiede in der Wohnungsausstattung,

¹⁵ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 25f

die besonders ausgeprägt sind in den Bundesländern Burgenland und Tirol. Hier gibt seltener Zentralheizungen als in den übrigen Bundesländern.¹⁶

Neben der Ausstattung von Wohnungen werden auch Daten zu Mängel von Wohngelegenheiten in Österreich regelmäßig gesammelt. Diese Daten ermöglichen einen Einblick in problematische Wohnverhältnisse. Neben mangelnder Ausstattung sind vor allem bauliche Schäden und Mängel der Grund für teilweise prekäre Wohnverhältnisse. Für die Bewertung der Wohnungen ist zunächst entscheidend, welche Ausstattung vorhanden ist und im nächsten Schritt wird untersucht, ob es ein Vorzimmer gibt, ob Schimmel oder Feuchtigkeit in der Wohnung ist, oder ob es andere Schäden gibt. Aktuell gibt es rund 114.000 Wohnungen in Österreich, die eine prekäre Wohnqualität aufweisen und damit mindestens zwei Mängel aufweisen. Davon betroffen sind meist Mietwohnungen, die zu einem größeren Gebäudekomplex gehören.¹⁷

Die Wohnkosten haben sich in den letzten Jahren aufgrund von Mietzinserhöhungen und dem Anstieg der Betriebskosten erhöht. Aufgrund der höheren Kosten hat sich die Belastung für Mieter und Eigentümer verstärkt. Allerdings gibt es Unterschiede in der Wohnkostenbelastung zwischen Mietern und Eigentümer aufgrund des Nettohaushaltseinkommens. Der Wohnkostenanteil im Vergleich zum Einkommen ist für Mieter deutlich höher als für Eigentümer. Dieses Ergebnis ändert sich allerdings, wenn Eigentümer mit bestehenden Kreditverpflichtungen mit Mietern verglichen werden. Hier haben Mieter im Vergleich zu Eigentümern eine geringere Belastung.¹⁸ Allerdings gibt es große Unterschiede zwischen den Städten und dem Land. Neben prekären Wohnverhältnissen oder den Wohnkosten gibt es noch weitere Faktoren, die eine unterschiedliche Wohnsituation innerhalb von Österreichs aufzeigen.¹⁹

Aus diesem Grund beschreiben die nachfolgenden Abschnitte die Wohnsituation in den Städten und am Land getrennt voneinander. Dadurch werden Gemeinsamkeiten

¹⁶ Vgl. Oberhuber/Denk 2014, S. 7.

¹⁷ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 32ff.

¹⁸ Vgl. Oberhuber/Denk 2014, S. 123.

¹⁹ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 12.

und Unterschiede deutlich gemacht und es ergibt sich ein realistisches Bild der aktuellen Wohnsituation in Österreich.

2.2.1 Wohnsituation in den Städten

In den Städten leben die Menschen deutlich häufiger zur Miete als in Eigenheimen. Das zeigt sich beispielsweise in der Stadt Wien. Hier leben knapp unter 20 Prozent in Eigentum und damit die überwiegende Mehrheit zur Miete. Aber auch in den anderen Städten innerhalb von Österreich zeigt sich, dass die überwiegende Mehrheit zur Miete lebt. Im Durchschnitt ergibt sich für die Städte eine Mieterquote von rund 60 Prozent.²⁰

Die Städte, insbesondere in Wien bieten eine relativ geringe Wohnfläche, im Vergleich zu anderen Gebieten in Österreich. Das zeigt sich anhand eines Wohnflächenvergleichs in Wien und Burgenland. Während im Burgenland die durchschnittliche Größe eines Wohnraums rund 120m² beträgt, liegt der Durchschnitt für Wohnungen und Häuser in Wien bei lediglich rund 75m². Die Hauptstadt stellt damit die kleinste Wohnfläche in Österreich zur Verfügung. Die Stadt Wien stellt außerdem eine Besonderheit in der Wohnsituation in Österreich dar, aufgrund des großen Anteils an Altbauwohnungen und den damit einhergehenden Einfluss auf das Wohnen. Der Anteil an Altbauwohnungen in Österreich beträgt im Schnitt rund 10 Prozent und ist damit deutlich geringer als in Wien mit 25 Prozent. Altbauwohnungen sind bei jungen Paaren, insbesondere wenn Kinder im Haushalt leben eher unbeliebt. Neubauwohnungen sind mit über 40 Prozent von Familien mit Kindern bewohnt. Während junge Familien den Neubau bevorzugen, tendieren Studenten und Alleinlebende in Wien zu Altbauwohnungen.²¹

Wie bereits angeführt gibt es in Österreich Wohnungen, die eine prekäre Wohnqualität aufweisen. Eine genaue Betrachtung dieser Problematik zeigt, dass es hier einen Un-

²⁰ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 21ff.

²¹ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 11f.

terscheid zwischen Stadt und Land gibt. Wohnungen in den Städten sind deutlich häufiger von groben Mängeln betroffen als in kleinen Gemeinden. Wird darüber hinaus die Gebäudeart berücksichtigt, verfestigt sich der Eindruck, dass es sich hier tendenziell um eine städtische Angelegenheit handelt.²²

Die Wohnungskosten in Österreichs Städten sind in den letzten Jahren deutlich gestiegen, wobei der Kostenanstieg in insgesamt Wien am größten ist. Dennoch bleibt die Stadt Salzburg der Spitzenreiter in Wohnkosten. Auch im Bundesländervergleich hat Salzburg die höchsten Wohnkosten mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7,- Euro. Im Burgenland hingegen müssen lediglich 4,7 Euro im Durchschnitt pro Quadratmeter bezahlt werden. Eine ausführlichere Analyse der Wohnkosten wird im Kapitel 3.1.4 durchgeführt.²³ Ein Vergleich der Wohnkosten in europäischen Städten zeigt, dass trotz der gestiegenen Kosten innerhalb von Österreich, das Wohnen im Durchschnitt günstiger ist. Diese Einschätzung ergibt sich einerseits durch den Vergleich des Anteils der Wohnkosten am Nettohaushaltseinkommen und andererseits durch die Überbelastungsquote. Das Verhältnis von Wohnkosten und Nettohaushaltseinkommen in Österreich liegt etwas unter dem europäischen Durchschnitt. Eine Überbelastung liegt dann vor, wenn über 40 Prozent des Nettohaushaltseinkommen für die Wohnkosten anfallen. Im Europäischen Schnitt sind davon mehr als 10 Prozent der Haushalte betroffen, während in Österreich lediglich rund 5 Prozent überbelastet sind.²⁴

Gemeindewohnungen sind in den Städten deutlich häufiger zu finden, als am Land. Auch hier nimmt die Stadt Wien eine Sonderstellung ein, weil die Anzahl der Gemeindewohnungen bei rund 24 Prozent liegt und damit deutlich über den österreichischen Durchschnitt von rund 8 Prozent.²⁵

²² Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 33f.

²³ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 17.

²⁴ Vgl. Oberhuber/Denk 2014, S. 118f.

²⁵ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 23.

2.2.2 Wohnsituation am Land

Generell gibt es auch am Land Unterschiede in der Wohnsituation, allerdings im Verhältnis deutlich geringere als zwischen Stadt und Land. Die kleineren Gemeinden weisen im Vergleich zu größeren Gemeinden eine deutlich höhere Quote an Eigentum auf. Je kleiner die Gemeinde, desto größer der Anteil an Wohneigentum. Erreicht eine Gemeinde eine Anzahl von weniger als 10.000 Einwohnern liegt die Eigentumsquote bei knapp unter 70 Prozent und erreicht damit die Höchstquote an Eigentum. Diese hohe Quote wird erreicht, obwohl die prozentuale Anzahl an Eigentumswohnungen geringer ist als bei Gemeinden mit einer Einwohnerzahl zwischen 10.000 bis 100.000 Personen. Der Grund dafür liegt darin, dass in den kleinsten Gemeinden besonders viele Eigentumshäuser zu finden sind und deutlich weniger Eigentumswohnungen. In den etwas größeren Gemeinden ist das Verhältnis zwischen Wohnungen und Häusern ausgeglichener. Je größer die Gemeinde ist, desto weniger Eigentumshäuser gibt es. In den Gemeinden ab 10.000 Einwohnern nimmt außerdem die Anzahl an Genossenschaftswohnungen und andern Wohnverhältnissen zu. Nicht nur die regionalen Bedingungen beeinflussen die Eigentumsquote von Wohnungen und Häusern, sondern auch die Haushaltszusammensetzung. So gibt es einen sehr großen Unterschied zwischen Mehrfamilienhaushalten und Einpersonenhaushalten. Es lässt sich eine Tendenz erkennen, dass Familien mit einem oder mehreren Kindern eher in Eigenheimen wohnen, als Einpersonenhaushalte. Zudem spielt das Alter der Personen eine Rolle, da Menschen über 60 im Vergleich zu unter 30-jährigen Personen deutlich häufiger eine Wohnung oder ein Haus als Eigentum haben und darin wohnen. Die niedrigste Eigentumsquote haben Menschen unter 30 Jahren.²⁶

Unterschiede im Wohnen am Land gegenüber den Städten werden sichtbar bei einem Betriebskostenvergleich. Hier zeigt sich, dass die Betriebskosten im Durchschnitt in den Städten etwas höher sind, als am Land. Während die höchsten Betriebskosten in Wien

²⁶ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 23f.

und in Salzburg anfallen, sind die Kosten in Gemeinden in Tirol und Vorarlberg deutlich geringer.²⁷

2.2.3 Bedeutung von Wohnen

In einer deutschen Umfrage zu Wohnverhalten und der Bedeutung von Wohnen haben über 90 Prozent der Befragten angegeben, dass die eigene Wohnung ein Platz zur Regeneration ist. Die Entspannung und Erholung ist beinahe für alle Befragten von größter Bedeutung.²⁸ Dennoch hängt die Bedeutung von Wohnen maßgeblich von den Lebensumständen der Bewohner ab. Während für viele Menschen ihre Wohngelegenheit als Lebensmittelpunkt angesehen wird, ist sie für Andere nur eine Rückzugsmöglichkeit. Aus diesem Grund sind die Anforderungen an die eigenen Wohnverhältnisse und an die Gestaltung unterschiedlich. Geschlechterspezifische Unterschiede in den Anforderungen an das Wohnen haben heute kaum mehr Bedeutung. Auch eine eindeutige Abgrenzung zwischen Arbeitsbereich und Privaten Rückzug ist heute für viele Menschen nicht mehr wichtig. Das Wohnen heute zeichnet sich vielmehr durch Flexibilität aus. Je nach Lebensabschnitt, Alter oder auch Beruf ändert sich die Bedeutung von Wohnen. Während junge Erwachsene die eigenen vier Wände gerne als Rücksichtsort sehen, ist die Wohnung für Eltern und Paare von zentraler Bedeutung und gilt als Lebensmittelpunkt.²⁹ In der Wiederholungsstudie aus 2012 geben knapp 80 Prozent der Studienteilnehmer an, dass die eigene Wohnung die Zusammengehörigkeit innerhalb der Familie fördert.³⁰

Allgemein lässt sich ein Zusammenhang zwischen der täglichen Zeit, die tatsächlich Zuhause verbracht wird und der Bedeutung von Wohnen feststellen. Je mehr Zeit Personen in ihrer Wohnung verbringen desto mehr Anforderungen stellen sie an die Ein-

²⁷ Vgl. Oberhuber/Denk 2014, S. 135.

²⁸ Vgl. Harth/Scheller 2012, S. 79.

²⁹ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 31f.

³⁰ Vgl. Harth/Scheller 2012, S. 79.

richtung und Ausstattung. Für die einzelnen Räume eines Zuhauses gilt dieser Zusammenhang ebenfalls. So hat eine Küche für Menschen die gerne selbst Kochen weitaus mehr Bedeutung als für jene Personen, die in ihrem Alltag nie Zuhause essen beziehungsweise kochen. Wird von Zuhause gearbeitet, dann ergibt sich dadurch ebenfalls eine Auswirkung auf die Bedeutung des Wohnens, insbesondere, weil die Anforderungen an technische Geräte zunehmen und eine ruhige Umgebung gewünscht wird.³¹

Die Bedeutung von Wohnen hat sich außerdem dahingehend verändert, dass Menschen heute gerne ihre Freizeit in der Wohnung verbringen oder ihre Hobbys ausüben wollen.³² Der Bedeutungswandel von Wohnen hat einen besonders großen Einfluss auf den Hausbau. Während Häuser früher mit der Absicht einen endgültigen Wohnsitz zu schaffen, gebaut wurden und damit auch Rücksicht auf zukünftige Bedürfnisse genommen wurde, können Häuser heute meist nur momentane Anforderungen erfüllen. Die mangelnde Flexibilität von Eigenheimen, lässt spätere Wohnbedürfnisse nicht zu und ist deshalb für viele Menschen ein Problem.³³ Die Bedeutung von Wohnen wirkt sich auf aktuelle und zukünftige Trends aus und aus diesem Grund behandelt das folgende Kapitel Wohntrends.

2.3 Aktuelle Wohntrends

Die Themen zu Wohnen, und Wohntrends beschäftigen Menschen heute sehr stark. Das zeigt sich auch in der öffentlichen Diskussion über die Zukunft von Wohnen und Wohntrends. Durch diese öffentliche Auseinandersetzung entstehen neue Wohnkonzepte, die Lösungen für gesellschaftliche, technologische oder ökologische Herausforderungen anstreben.³⁴ In den nachstehenden Abschnitten werden aktuelle Wohntrends in Bezug auf die Wohnfläche und Raumaufteilung und im Anschluss darauf auf die Wohnungseinrichtung und das Design des Wohnraums vorgestellt.

³¹ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 31f.

³² Vgl. Harth/Scheller 2012, S. 81.

³³ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 31f.

³⁴ Vgl. Wilbrandt o.J., S. 18.

2.3.1 Wohnfläche und Raumaufteilung

Bis heute sind die Wohnfläche und die Raumaufteilung an die Wohnbedürfnisse einer klassischen Kleinfamilie aufgebaut. Dabei stammen die Grundrisse aus der postindustriellen Zeit und den damaligen Anforderungen an Wohnungen.³⁵ Die aktuellen Wohnbedürfnisse bezüglich der Wohnfläche und der Raumaufteilung können mit der momentanen Wohnsituation nicht vollständig gestillt werden. Es lässt sich eine Entwicklung hin zum dezentralen wohnen erkennen, wobei die Wohnung weiterhin eine zentrale Bedeutung hat, aber gleichzeitige externe Wohnbereiche hinzukommen. Im Trend liegen keine klassischen Raumaufteilungen, sondern vielmehr eine Auslagerung von bestimmten Räumen. Dafür kommt beispielsweise eine gemeinschaftlich genutzte Küche infrage. Durch die Dezentralisierung wird eine optionale Nutzung von Wohnfläche und Wohnräumen ermöglicht. Dieser Trend sieht außerdem vor, dass private Räumlichkeiten zur Nutzung für fremde Personen zur Verfügung gestellt werden um Freizeitaktivitäten auszuüben wie beispielsweise eine Home-Kino-Veranstaltung anzubieten. Entscheidend dabei ist, dass die Wohnungsangebote flexibel in ihrer Verwendung sind und sich dem Zeitgeist anpassen können. Je nach Lebensphase können sich die Angebote verändern.³⁶

Ein Wohnmodell, dass flexibles Wohnen ermöglicht wird aktuell in Wien angeboten. Es handelt sich dabei um Mietwohnungen, die für eine bestimmte Zeitperiode genutzt werden. Bewohnerinnen und Bewohner können zwischen zwei Monaten und zwei Jahren in einem der Apartments wohnen. Die Wohnungen sind völlig ausgestattet und sofort bezugsfertig. Für die Bewohnerinnen und Bewohner entstehen keine Provisiionskosten. Darüber hinaus werden unterschiedliche Services und Ausstattungen angeboten. Dadurch können sich die Mieterinnen und Mieter zwischen mehreren Modellen entscheiden. Das Serviceangebot beinhaltet beispielsweise ein Concierge oder Fitnessangebote. Die Mieterinnen und Mieter können darüber hinaus Reinigungskräfte

³⁵ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 43.

³⁶ Vgl. Gatterer et al. 2013, S. 6.

in Anspruch nehmen.³⁷ Neben dem oben beschriebenen Angebot bieten weitere Anbieter vergleichbare Wohnmöglichkeiten an, wie beispielsweise die Urban Development Agency. Dieser Anbieter vermietet Wohnungen im Raum Wien, die sich durch ihre zusätzlichen Services, wie modernen Sicherheitskonzepten, Concierge-Service oder einem Privatkino für Anwohnerinnen und Anwohner, auszeichnen können.³⁸

Die Flexibilität in der Raumaufteilung wird auch durch neue Methoden von wandelbaren Wandsystemen ermöglicht. Bisher wurden Textilien genutzt um die Räume nach Belieben zu unterteilen und eine individuelle Raumaufteilung zu schaffen. Durch flexible Wände ergeben sich jedoch weitaus mehr Möglichkeiten die Räume zu gestalten. Dennoch werden Möbel weiterhin zu Abgrenzung der Wohnfläche genutzt. Aus diesem Grund gibt es ein Trend hin zu besonders großen Möbeln, die gleichzeitig mobil bleiben. Die Immobilienbranche reagiert auf den Wunsch nach mehr Flexibilität, indem der Nutzen von Räumen individuell festgelegt werden kann. Altbauwohnungen sind in ihrer Gestaltbarkeit teilweise eingeschränkt, allerdings sind sie weiterhin sehr beliebt, weil sie aufgrund der überdurchschnittlich großen Räume eine eigene Raumaufteilung zulassen und einen individuellen Charakter haben.³⁹

Eine Alternative zu klassischen Raumaufteilung und Wohnflächen sind mobile Kleinhäuser, die auch bekannt sind als Tiny Houses. Diese Kleinhäuser sind transportabel und ermöglichen aus diesem Grund ein Ortsunabhängiges Wohnen. Diese Wohnalternative entspricht den momentanen Wohntrends, aufgrund der Funktionalität und Flexibilität auf kleinsten Raum. Durch die Kombination mehrerer Kleinsthäuser können wiederum größere Nutzungsflächen entstehen.⁴⁰

2.3.2 Wohnungseinrichtung und Design

³⁷ Vgl. room4rent, 2018, o.S.

³⁸ Vgl. Urban Development Agency GmbH

³⁹ Vgl. Gatterer et al. 2013, S. 7.

⁴⁰ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 36.

Die Wohnungseinrichtung und das Design gehört zur Gestaltbarkeit und damit zu einer Ureigenschaft des Menschen. Die Gestaltung der eigenen Umwelt war früher wie heute ein Thema für Menschen. Dabei richtet sich das Design und die Einrichtung weniger nach der Anpassung an die Umwelt, sondern dient vielmehr der Personalisierung. Durch die Auswahl von Dekoration und Farben in der Wohnung wird die Individualität und zugleich die Persönlichkeit ausgedrückt.⁴¹ In Deutschland geben immerhin rund 72 Prozent an, dass sie sich mit der Einrichtung und Gestaltung ihrer Wohnung selbst verwirklichen wollen.⁴² Eine individuelle Einrichtung oder ein extravagantes Design dient auch zur Abgrenzung von andern Menschen. Als Ziel wird das Entdecken von Einzelstücken und Besonderheiten verfolgt. Einrichtung und Dekoration verfolgen nicht mehr nur den Sinn, einer optischen Verbesserung, sondern sollen zugleich einen Charakter bekommen. Aus diesem Grund werden Dekorationsstücke, die eine Geschichte erzählen von Konsumenten gesucht. Die Bedeutung von bekannten Marken spielt bei der Auswahl von Dekoration und Einrichtung eine weniger wichtige Rolle, als die Originalität und Neuartigkeit von Gegenständen. Die eigene Wohnung wird heute gerne mit Produkten dekoriert, zu denen die Bewohner eine Geschichte oder eine persönliche Bindung haben. Auch die Herkunft und Entstehung der Möbel hat einen Einfluss auf die Auswahl. Ein Trend in der Wohnungseinrichtung ist die Liebe zum Detail. Auch kleine Details werden genutzt um der eigenen Wohnung einen individuellen Charakter zu geben.⁴³

Zudem wird mit der Gestaltung und Einrichtung der Wohnräume ein Besitzanspruch erhoben. Der Zweck von Einrichtung und Design innerhalb von einem Gebäude unterscheidet sich von der Gestaltung des Außenbereichs, denn während die privaten Räumlichkeiten für den eigenen Zweck gestaltet werden, ist bei der Gestaltung des

⁴¹ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 33.

⁴² Vgl. Harth/Scheller 2012, S. 81.

⁴³ Vgl. Gatterer et al. 2013, S. 7.

Außenbereichs und dem Eingangsbereich die Wirkung nach außen hin besonders wichtig.⁴⁴ Das eigene Heim wird dadurch sogar zu einem Statussymbol.⁴⁵

Aktuell liegen praktische und funktionale Einrichtungsgegenstände im Trend und werden jenen Gegenständen gegenüber bevorzugt, die einen rein ästhetischen Nutzen mit sich bringen. Außerdem im Trend sind aktuell pflegeleichte Möbel, die leicht zu reinigen sind oder ausgetauscht werden können. Eine Ausnahme bei diesem Trend bilden Menschen mit sehr hohem Einkommen, die eine stilvolle Einrichtung bevorzugen und die Funktionalität von Möbeln als weniger wichtig bewerten. Tendenziell achten Männer mehr auf praktische Einrichtung als Frauen.⁴⁶

Als Beispiel für den aktuellen Trend zu funktionalen Möbeln können Beleuchtungssysteme angeführt werden, denn sie erfüllen heute nicht mehr nur eine Funktion als Lichtquelle, sondern sind vielseitig einsetzbar. Lampen werden angebracht um besondere Möbelstücke oder Dekorationen in den Fokus zu setzen, oder die Beleuchtung selbst wird als Dekoration genutzt. Neben der Beleuchtung suchen Konsumenten heute vermehrt nach Einrichtungsgegenständen, die als Arbeitsplatz dienen können. Das klassische Büro mit einem Schreibtisch als Arbeitsplatz ist heute zwar noch gegeben, allerdings liegen flexible Arbeitsmöglichkeiten im Trend, die nicht ausschließlich zur Arbeit genutzt werden müssen. Gewünscht werden Möbel, die bei Bedarf als Arbeitsplatz verwendet werden können und alle nötigen Funktionen dafür erfüllen.⁴⁷ Ein weiteres Beispiel für funktionale Möbel sind verstellbare Betten, die je nach Bedarf vergrößert werden können. Zudem gibt es die Möglichkeit Möbel zu erweitern, indem einzelne Module hinzugekauft werden. Dadurch können Konsumenten die Möbel individuell zusammenstellen und einfach verändern.⁴⁸

⁴⁴ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 33.

⁴⁵ Vgl. Harth/Scheller 2012, S. 76.

⁴⁶ Vgl. Harth/Scheller 2012, S. 123f.

⁴⁷ Vgl. Gatterer et al. 2013, S. 7.

⁴⁸ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 35.

Ein weiterer Trend betrifft die Qualität der Wohnungseinrichtung, die besonders für ältere Menschen von großer Bedeutung ist. Die Qualität und Verarbeitung ist für Einkommensstärkere Personen von größerer Wichtigkeit als für Einkommensschwache und junge Menschen. Neben dem Einkommen von Menschen spielt auch das Wohnrechtsverhältnis eine Rolle, denn Eigentümer achten tendenziell stärker auf die Qualität als Mieter. Entgegen diesem Trend hat der Preisfaktor von Möbeln ebenfalls einen starken Einflussfaktor auf die Möbelauswahl. Im Trend liegen preiswerte Einrichtungsgegenstände, insbesondere bei Familien mit geringen Einkommen oder jungen Menschen und Studenten.⁴⁹

Aufbauend auf den oben beschriebenen Wohntrends wird in dem nächsten Kapitel das Thema intensiviert, indem die Einflussfaktoren auf das Wohnen in Österreich untersucht werden und im Zusammenhang mit aktuellen Wohntrends gebracht werden.

⁴⁹ Vgl. Harth/Scheller 2012, S. 123f.

3 Einflussfaktoren auf das Wohnen in Österreich

In diesem Kapitel werden Einflussfaktoren auf die aktuelle Wohnsituation in Österreich beschrieben. Die nachfolgenden Informationen sollen schließlich ein umfangreiches Bild über die Herausforderungen, Probleme und Entwicklungen im Bereich Wohnen zeigen. Die Aufteilung der Einflussfaktoren in die drei Bereiche: Gesellschaftliche Veränderungen, Technologische Neuerungen und Ökologische Bedürfnisse, dienen zu Übersichtlichkeit und besseren Verständlichkeit.

3.1 Gesellschaftliche Veränderungen

Das Wohnen in Österreich wird durch viele gesellschaftliche Veränderungen beeinflusst, davon werden in dieser Arbeit die wichtigsten Faktoren beschrieben. Es folgt eine Diskussion über die Herausforderungen durch die Urbanisierung und die Migration, eine Darstellung des demographischen Wandels und der Alterung, eine Auseinandersetzung mit den Kosten der Unterbringung und abschließend werden die Auswirkungen des Tourismus auf die Wohnsituation der Österreicher angeführt.

3.1.1 Urbanisierung

Aufgrund der Deindustrialisierung sind in den 1960er Jahren Veränderungen in der Binnenwanderung entstanden. Besonders deutlich sind diese Veränderungen in der Stadt Wien aufgetreten, indem sich eine Urbanisierung entwickelt hat. Im genaueren handelt es sich dabei um eine Suburbanisierung⁵⁰ Als Suburbanisierung wird die Abwanderung der Bevölkerung in das direkte Umfeld bezeichnet.⁵¹ Bis Mitte der 1990er Jahre hat es in Wien eine kontinuierliche Abwanderung von der Stadt auf die umliegenden Gebiete und Dörfer gegeben.⁵² Die Suburbanisierung heute ist hingegen zu

⁵⁰ Vgl. Huber, 2013, 241.

⁵¹ Vgl. Frank, 2011, S. 286.

⁵² Vgl. Huber, 2013, 241f.

einem großen Teil auf die Abwanderung von Familien mit höherem Einkommen zurückzuführen, die ein Leben auf dem Land bevorzugen.⁵³ Obwohl es große Abwanderungsbewegungen in Wien gegeben hat, hat sich die Bevölkerung nicht verringert. Das Bevölkerungswachstum der österreichischen Städte, insbesondere der Stadt Wien war in den vergangenen Jahren größer als das prognostizierte Wachstum. Obwohl die Wachstumsprognosen für die Stadt Wien in den vergangenen zehn Jahren niedrig bis teilweise negativ waren, hat es dennoch ein positives Bevölkerungswachstum gegeben. Die Hauptursache für das Bevölkerungswachstum ist die Migration. Der Einflussfaktor der Migration auf die Bevölkerungsdynamik wird im nachfolgenden Abschnitt ausführlich thematisiert. Im Gegensatz zur Migration hat die Binnenwanderung in Österreich nur einen geringen Effekt auf die Bevölkerungsdynamik.⁵⁴

Die regionalen Unterschiede in den Einwohnerzahlen in österreichischen Bundesländern und Städten sind teilweise sehr groß. Die Bevölkerung ist seit 1961 in den westlichen Bundesländern, wie Vorarlberg, Tirol und Salzburg stark angestiegen, während es in den übrigen Bundesländern einen vergleichsweise niedrigen Bevölkerungsanstieg gegeben hat.⁵⁵ Damit verbunden haben sich die Städte in Österreich ebenfalls unterschiedlich entwickelt. In den Bundesländern Salzburg und Tirol hat ein Zuzug in die Landeshauptstädte stattgefunden. Gleichzeitig lässt sich beobachten, dass die umliegenden Gebiete einen starken Bevölkerungszuzug vorweisen können. Als Beispiel hierfür kann Wals-Siezenheim in Salzburg angeführt werden. Die Gemeinde liegt in der unmittelbaren Nähe zu Salzburg und ist daher ein beliebtes Zuzugsgebiet. Eine ähnliche Situation gibt es in Hall in Tirol. Dadurch, dass die Stadt Innsbruck seit mehreren Jahren erweitert wird verringert sich die Distanz zu umliegenden Gemeinden. Bei der Urbanisierung in Österreich handelt es sich daher häufig um eine Suburbanisierung.⁵⁶

⁵³ Vgl. Frank, 2011, S. 286.

⁵⁴ Vgl. Gielge, 2014, o.S.

⁵⁵ Vgl. Mayerhofer et al., 2010, S. 25.

⁵⁶ Vgl. Österreichischer Städtebund, 2016, S. 13.

Das Bevölkerungswachstum innerhalb von Wien hat sich ebenfalls unterschiedlich entwickelt. Das Wachstum der letzten Jahre hat sich besonders auf den Stadtkern konzentriert, während die umliegenden Stadtteile ein deutlich geringeres Bevölkerungswachstum verzeichnen.⁵⁷ Unterschiede in den Stadtteilen können auch auf die Zentrumsnähe und Struktur der Region zurückzuführen sein. Die heutigen Stadtteile, die ehemals eigenständige Gemeinden waren und dadurch eine dörfliche Struktur aufweisen unterscheiden sich teilweise stark von zentrumsnahen Stadtteilen. Für die Bewohner der dörflich strukturierten Stadtteile ergibt sich häufiger ein Gefühl des Zusammenhalts und der Gemeinschaft. Das Nachbarschaftsleben wird in diesen Stadtteilen häufiger positiv wahrgenommen, als in zentrumnahen Gebieten. Im Vergleich zu den Stadtgebieten am äußeren Stadtrand, empfinden die Bewohner in den Innenstädten häufig ein Gefühl der Anonymität.⁵⁸ Dennoch sind die Stadtzentren als Zuzugsgebiet besonders beliebt. Noch vor wenigen Jahren sind große Handelsstrukturen in den Außengebieten von Wien entstanden. Die aktuellen Entwicklungen zeigen allerdings eine gegenteilige Bewegung. Die Handelsstrukturen im Stadtkern gewinnen wieder mehr an Bedeutung. Im Einzelhandel ist ebenfalls eine Konzentration auf die Stadtzentren zu beobachten. Der Einfluss des Einzelhandels auf die Gestaltung der Stadtzentren ist bedeutungsvoll. Durch die aktuellen und vergangenen Entwicklungen im Einzelhandel haben sich in der Vergangenheit zwei gegenteilige Gestaltungsmöglichkeiten in Wien etablieren können. Einerseits gibt es die Stadtzentren, die sich durch eine unmittelbar Nahversorgung auszeichnen und andererseits bestehen am Stadtrand dezentrale Siedlungen, die geprägt sind von großen Einkaufszentren. Ein wesentlicher Unterschied zwischen den inneren Stadtgebieten und den Bezirken am Stadtrand ist die Mobilität. Der Individualverkehr in den äußeren Stadtgebieten steht dem Zentrum

⁵⁷ Vgl. Gielge, 2014, o.S.

⁵⁸ Vgl. Oswald & Wahl 2016, S. 120.

mit dem kleinmaschigen öffentlichen Verkehrsnetz gegenüber.⁵⁹ Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken und den Individualverkehr in den suburbanen gebieten zu verringern, werden die äußeren Stadtgebiete neu entwickelt.⁶⁰

Die aktuelle Stadtgestaltung in Wien bemüht sich die Gebiete an den Stadtgrenzen attraktiver zu gestalten. Dabei steht die Belebung der Erdgeschossstrukturen im Fokus der Gestaltung. Es wird davon ausgegangen, dass die Belebung der Erdgeschosse durch den Einzelhandel und durch Dienstleistungsbetriebe die Stadtteile attraktiver macht. Als Beispiel hierfür kann die Errichtung des Stadtquartiers Seestadt angeführt werden. Hier werden neben Wohnungen bereits Einkaufsstraßen entworfen, um ein urbanes Stadtviertel zu etablieren. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der Seestadt soll ein vollständiges Nahversorgungsgebiet errichtet werden. Insgesamt sind in der Seestadt rund 5.500 Quadratmeter für den Handel reserviert. Ähnliche Projekte werden im Bereich des Hauptbahnhofs, oder im zweiten Stadtbezirk im Bereich des Nordbahnhofs, umgesetzt. Mithilfe dieser Projekte sollen neuen Zentren entstehen, die einerseits die Nahversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglicht und andererseits die Konzentration auf das Stadtzentrum verringern.⁶¹

3.1.2 Migration

Die Einwohnerzahl von Österreich hat sich in den vergangenen Jahren aufgrund der starken Zuwanderung erhöht. Etwa 98 Prozent des Bevölkerungswachstums im Jahr 2015 ist auf die Migration zurückzuführen.⁶² Besonders in der Stadt Wien hat sich die Einwohnerzahl durch die internationale Migration erhöht. Die Zuwanderung aus österreichischen Bundesländer hat im Vergleich dazu nur wenig Gewicht.⁶³ Die aktuellen Zahlen der Binnenwanderung zeigen zudem, dass die überwiegende Mehrheit der

⁵⁹ Vgl. Scheuven/Groh, 2016, S. 12f.

⁶⁰ Vgl. Gielge, 2014, o.S.

⁶¹ Vgl. Scheuven/Groh 2016, S. 20f.

⁶² Vgl. Statistik Austria 2016, S. 15.

⁶³ Vgl. Verwiebe et al. 2015, S. 28.

Personen, die Wien verlassen österreichische Staatsbürgerinnen und Staatsbürger sind, während die Zuwanderer nach Wien Großteils ausländische Staatsbürgerinnen und Staatsbürger sind.⁶⁴

Die Migrationsbewegung in Österreich der vergangenen Jahre hat zu einer öffentlichen Diskussion in der Bevölkerung über den Einfluss fremder Kulturen und Integration geführt. Der Zusammenhang zwischen Migration und gesellschaftlichen Veränderungen zeigt sich in verschiedenen Lebensbereichen. Der Einfluss von Migration auf das Wohnen und die Wohnsituation ist lediglich ein Bereich davon, der in diesem Abschnitt behandelt wird.

Der Grund weshalb die Migration einen Einfluss auf die Wohnsituation und die Wohntrends in Österreich hat, liegt zunächst an dem Einfluss auf die Nachfrage von den zugewanderten Bewohnern. Besonders groß ist die Veränderung in Ballungsräumen zu bemerken, weil hier der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund deutlich höher ist als im österreichischen Durchschnitt.⁶⁵

Der Einfluss von Migranten auf die Wohnsituation wird besonders deutlich, wenn vergangene Einwanderungsbewegungen von Gastarbeitern beobachtet werden. Hauptsächlich Menschen aus osteuropäischen Staaten, und aus der Türkei sind in den letzten Jahrzehnten nach Österreich gekommen und haben das Wohnen in dem Land mitbeeinflusst. Aufgrund der Arbeitsmöglichkeiten haben sich Migranten vermehrt in den Städten angesiedelt und leben dort bereits in der dritten Generation.⁶⁶ Dabei werden sozial benachteiligte Wohnbereiche überdurchschnittlich oft von Menschen mit Migrationshintergrund bewohnt. Migranten wohnen zudem häufig in den Problemvierteln von Städten und Gemeinden. Eine ähnliche Wohndynamik gibt es auch in anderen EU-Staaten wie beispielsweise in Deutschland. Auch hier leben Migranten vorwie-

⁶⁴ Vgl. Gielge, 2014, o.S.

⁶⁵ Vgl. GdW 2013, S. 9.

⁶⁶ Vgl. Eberhard von Einem 2016a, S. 140.

gend in großen Städten und weitaus seltener in Kleinstädten oder Dörfern. Überdurchschnittlich oft leben Menschen mit Migrationshintergrund in Mietrechtlichen Wohnverhältnissen statt in Eigentumswohnungen.⁶⁷

Bis heute bestehen diese Unterschiede in der Wohnsituation von Österreichern mit Migrationshintergrund zu Österreichern ohne Migrationshintergrund. So ist die Haushaltsgröße von Migranten im Durchschnitt etwas größer als von Österreichern ohne Migrationshintergrund. Allerdings ist das Haushaltseinkommen der Zuwanderer gleichzeitig geringer. Zusätzlich sind die Armutsgefährdung und besonders die Altersarmut für Menschen mit Migrationshintergrund größer als im österreichischen Durchschnitt. Für die Zukunft besteht ein großer Bedarf an Seniorenwohnheimen und Betreuungsformen, die an die besonderen Anforderungen von Senioren mit Migrationshintergrund angepasst sind und die kulturellen Eigenheiten berücksichtigen.⁶⁸ Eine weitere Unterscheidung betrifft die Wohnkosten, denn für Migranten ist der Kostenfaktor für das Wohnen, die Wohnungsausstattung und die Einrichtung von entscheidender Bedeutung. Sie vertreten im Vergleich zur restlichen Bevölkerung überdurchschnittlich oft die Meinung, dass Möbel kostengünstig sein müssen und, dass beim Wohnen gespart werden kann.⁶⁹

Eine der aktuellen Herausforderungen verbunden mit der Migrationsbewegung bezieht sich auf die befristete Wohndauer der Menschen. Wie sich in den letzten Jahren gezeigt hat, verbleiben Migranten nicht immer dauerhaft in Österreich, sondern wandern nach einigen Jahren zurück in die Herkunftsländer. Aus diesem Grund wird angenommen, dass eine große Anzahl an Menschen die aktuell migriert sind, nur für eine kurzfristige Dauer ihren Wohnsitz in Österreich haben. Einer der Gründe für die erneute Auswanderung wird in der Wohnsituation der Migranten gesehen. Die spezifischen Wohnbedürfnisse von Zuwanderern in Österreich können nur begrenzt erfüllt

⁶⁷ Vgl. GdW 2013, S. 9f.

⁶⁸ Vgl. GdW 2013, S. 10ff.

⁶⁹ Vgl. Harth/Scheller 2012, S. 124.

werden. Deshalb werden neue Möglichkeiten gesucht, um die Bedürfnisse der Migranten zu erfüllen.⁷⁰ So zeigen Menschen mit Migrationshintergrund ein großes Interesse daran, einen engen Kontakt innerhalb der Familie zu erhalten. Die Migrationsforschung konnte außerdem feststellen, dass der innerfamiliäre Zusammenhalt von Menschen mit Migrationshintergrund von wesentlicher Bedeutung ist und Zuwanderer die örtliche Nähe zu Familienangehörigen suchen. Damit verbunden ist das Weitergeben von Einstellungen und Werten von den Eltern an die Kinder. Laut Forschungsergebnissen zu Traditionen in türkischen Familien, nimmt die Bedeutung von Einstellungen und Kultur nach einer Auswanderung sogar zu.⁷¹ Migranten suchen sozialen Kontakte hauptsächlich in der eigenen Familie oder bei anderen Menschen mit Migrationshintergrund. Lösungen und Hilfestellung für alltägliche Probleme werden ebenfalls in der eigenen Familie gesucht.⁷² Der familiäre Zusammenhalt hat eine Auswirkung auf das Wohnverhalten, das zeigt sich an der Häufigkeit von Mehrgenerationenhaushalten. Der Großteil der Migranten bevorzugt andere Wohnverhältnisse, allerdings leben Menschen mit Migrationshintergrund beinahe doppelt so oft in Mehrgenerationenhaushalten als Personen ohne Migrationshintergrund.⁷³

Damit die Wohnbedürfnisse von Migranten erfüllt werden können bedarf es neuen Wohnkonzepten und einer strategisch ausgerichteten Stadtplanung. Dadurch sollen Migranten-Gemeinschaften mit überdurchschnittlich hohen Anteilen an Menschen mit Migrationshintergrund reduziert werden. Eine Quotenregelung und Verteilung gilt als eine Möglichkeit zur Verhinderung von isolierten Migranten-Gemeinschaften.⁷⁴ Die Nachfragegruppe bestehend aus Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund spielt zudem eine nicht unbedeutende Rolle auf die Entwicklung der Wohntrends in Städten. Traditionelle Werte sind bei Migranten vergleichsweise stark ausgeprägt und

⁷⁰ Vgl. GdW 2013, S. 28f.

⁷¹ Vgl. Henkel et al. 2016, S. 65.

⁷² Vgl. Yanik-Senay 2018, S. 118f.

⁷³ Vgl. Henkel et al. 2016, S. 65f.

⁷⁴ Vgl. Cities for Local Integration Policy o.J., S. 2ff.

beeinflussen auch das Kaufverhalten der Menschen und damit die Nachfrage insgesamt.⁷⁵

Die Wohnbedürfnisse von Österreichern hängen von der Größe der Familie, insbesondere von der Anzahl der Kinder ab. Aus diesem Grund bietet es sich zu untersuchen wie viele Kinder österreichische Familien bekommen und ob es Unterschiede zu Familien mit Migrationshintergrund gibt. Aktuelle Befragungen zeigen, dass die Unterschiede zwischen den Familien geringer sind, als häufig angenommen wird. So wünschen sich Migranten nicht deutlich mehr Kinder als Österreicher. Unterschiede werden erst dann sichtbar wenn die Herkunftsländer der Migranten berücksichtigt werden. Hier zeigt sich, dass Eltern bestimmter Herkunftsländer mit einem Kinderwunsch von drei Kindern deutlich über den Durchschnitt liegen. Im nachstehenden Kapitel wird diese Thematik nochmals aufgegriffen und im Zusammenhang mit dem demographischen Wandel und der Alterung in Österreich beschrieben.⁷⁶

3.1.3 Demographischer Wandel und Alterung

Der demographische Wandel stellt aktuell eine Herausforderung für viele europäische Staaten dar. In Österreich ist der demographische Wandel ebenfalls eine Herausforderung und wird häufig diskutiert. In den Medien wird der demographische Wandel und seine Folgen deshalb regelmäßig thematisiert. Dabei wird der demographische Wandel häufig mit den damit verbundenen Herausforderungen für den ökonomischen Haushalt assoziiert. Allerdings wirkt sich der demographische Wandel auf eine Vielzahl an gesellschaftlichen Aspekten aus, die teilweise nur wenig Beachtung finden. Dem Einfluss des demographischen Wandels auf die Wohnsituation wird vergleichsweise wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Im Hinblick auf die Wohnsituation ergeben sich aufgrund des demographischen Wandels mehrere Herausforderungen, die in diesem Abschnitt behandelt werden. Zunächst soll der demographische Wandel als Begriff definiert werden und anschließend werden die Zusammenhänge zwischen dem

⁷⁵ Vgl. GdW 2013, S. 9f.

⁷⁶ Vgl. Henkel et al. 2016, S. 66

demographischen Wandel sowie der Alterung und der Wohnsituation aufgezeigt. Als demographischer Wandel wird ein Veränderungsprozess bezeichnet, der in Form einer kontinuierlichen und langsamen Veränderung den Umfang einer Bevölkerung und die Bevölkerungsstruktur verändert. Damit umfasst der Begriff des demographischen Wandels nicht nur eine Veränderung hinsichtlich des Alters der Bevölkerung, sondern auch der Ethnien, der Sprachen oder der Geschlechterstrukturen. Die Ursachen für einen demographischen Wandel sind Veränderungen in den demographischen Variablen, wie beispielsweise die Geburtenrate oder die Lebenserwartung. Wie bereits in dem vorherigen Kapitel beschrieben, ist die Migration ebenfalls ein Einflussfaktor in der demographischen Entwicklung.⁷⁷

In Österreich ist die Lebenserwartung seit 1961 konstant angestiegen. Für die kommenden Jahre wird ebenfalls ein Anstieg in der Lebenserwartung erwartet, allerdings in einem weniger starken Ausmaß. In Österreich können regionale Unterschiede in der Lebenserwartung und dem Anstieg der Lebenserwartung festgestellt werden. In den westlichen Bundesländern ist die Lebenserwartung für Frauen und Männer höher als in den östlichen Regionen. Gleichzeitig ist seit 1961 die Geburtenrate deutlich gesunken. Mit der Ausnahme von kurzzeitigen Anstiegen in der Geburtenrate hat sich Geburtenrate insgesamt rückläufig entwickelt. Heute gibt es in Österreich teilweise eine negative Geburtenbilanz.⁷⁸ Im Jahr 2016 konnte ein Anstieg in der Geburtenbilanz verzeichnet werden, der auf die Fertilitätsrate zurückzuführen ist. Die Gesamtfertilitätsrate ist zwischen 2015 und 2016 um 0,04 angestiegen. Damit liegt die aktuelle Anzahl der Kinder, die eine Frau in Österreich bekommt bei 1,53. Im Gegensatz zur Fertilitätsrate hat sich das Fertilitätsalter nicht verändert. Aktuell liegt das Fertilitätsalter bei knapp über 30 Jahren.⁷⁹ Als Ursachen für den Rückgang der Geburtenrate werden die Veränderungen des sozioökonomischen Gefüges genannt. Dazu gehören Veränderungen wie beispielsweise ein Funktionswandel innerhalb der Familien. Der

⁷⁷ Vgl. Bauer et al., 2015, S. 6.

⁷⁸ Vgl. Mayerhofer et al. 2010, S. 1f.

⁷⁹ Vgl. Statistik Austria 2017b, S. 15.

Funktionswandel in den Familien hat dazu geführt, dass Kinder nicht mehr als Arbeitskräfte wahrgenommen werden und nicht zum Erhalt der Familienwirtschaft beitragen. Neben dem ökonomischen Bedeutungsverlust von Kindern hat sich gleichzeitig die soziale Absicherung verbessert. Heute nutzen Familien häufiger externe Versorgungsdienste und Pflegedienste, anstatt Familienmitglieder selbst zu pflegen. Aus diesen Gründen hat sich der Bedarf nach Kindern deutlich reduziert. Die veränderte Frauenrolle und der Anstieg der erwerbstätigen Frauen ist ebenfalls eine Ursache für die geringe Geburtenrate. Darüber hinaus steht der Kostenaufwand für Kinder im Gegensatz zu den materiellen Ansprüchen von Eltern. Sowohl die Kosten als auch der zeitliche Aufwand für die Kindererziehung schränken die Eltern in ihrer Freiheit ein.⁸⁰

Die sozioökonomischen Veränderungen werden sichtbar, wenn die aktuelle Verteilung der Kinder in Familien analysiert wird. Dabei fällt auf, dass die Anzahl der Familien, die nur ein Kind haben in den vergangenen Jahren 30 Jahren deutlich angestiegen ist. Mehr als 50 Prozent der Familien, haben lediglich ein Kind.⁸¹ Durch die demographischen Entwicklungen hat die Migration hinsichtlich der Bevölkerungsdynamik an Bedeutung gewonnen. Der Bevölkerungszuwachs in Österreich ist auf die Zuwanderung zurückzuführen. Besonders in Wien hat sich die Bevölkerungsdynamik verändert. Der Grund hierfür liegt in der Attraktivität der Hauptstadt als Zuwanderregion. Für die kommenden Jahre wird weiterhin eine hohe Zuwanderung prognostiziert.⁸²

Aufgrund des beschriebenen demographischen Wandels nimmt die Anzahl von alten Personen und das Durchschnittsalter der Österreicher zu. Im Jahr 2016 haben rund 24,3 Prozent der Österreicher das Pensionsalter erreicht. Im Vergleich dazu beträgt die Anzahl der Österreicher unter 15 Jahren im gleichen Jahr rund 14,4 Prozent.⁸³ Mit der

⁸⁰ Vgl. Schipfer 2005, S. 13.

⁸¹ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 4.

⁸² Vgl. Mayerhofer et al. 2010, S. 2.

⁸³ Vgl. Statistik Austria, 2017b, S. 15.

fortschreitenden Alterung der Bevölkerung ist ein Anstieg von Haushalten mit pflegebedürftigen Personen und gleichzeitig ein erhöhter Bedarf an Pflegeeinrichtungen und Heimen für Ältere verbunden.⁸⁴

Aufgrund der Alterung der Bevölkerung ergeben sich außerdem besondere Ansprüche und Wünsche an die Wohnsituation. Die Nachfrage nach Wohnungen mit hohem Komfortfaktor und hoher Sicherheit steigt im Alter. Insgesamt spielt für Personen im höheren Alter die Lebensqualität und damit auch die Wohnqualität eine große Rolle. Im zunehmenden Alter sind Einschränkungen in der Wohnsituation für Viele nicht akzeptabel. Begründet wird diese Einstellung einerseits mit dem Wohlstand und andererseits damit, dass dieselben Personen in ihrer Jugend in wenig komfortablen Wohnungen gewohnt haben und sich bereits in der Vergangenheit hinsichtlich ihrer Wohnsituation eingeschränkt haben. Aus diesem Grund werden Einschränkungen im persönlichen Lebensbereich, wie beispielsweise das Wohnen, nicht akzeptiert.⁸⁵ Für die Städte in Österreich ergibt sich dadurch eine Reihe an neuen Anforderungen. Für ältere Personen ist die Mobilität und wohnortnahe Versorgung besonders wichtig. Die Erreichbarkeit von Stadtzentren und Einkaufszentren muss für die ältere Bevölkerung ermöglicht werden.⁸⁶

In einer Studie der Generali zur Lebenssituation von älteren Personen konnte festgestellt werden, dass der Großteil im Alter mit der Wohnsituation zufrieden ist. In der Studie wurden Personen ab 65 Jahren zu den älteren Menschen gezählt. Ein Grund für die allgemeine Zufriedenheit ist die Vitalität dieser Generationen, die im Verhältnis zu den Menschen über 65 vor wenigen Jahrzehnten deutlich besser ist. Mit dem Anstieg der Vitalität hat sich auch das Verhalten und die Mentalität der Altersgruppe zwischen 65-85 Jahren geändert.⁸⁷ Die Vitalität der älteren Menschen ist gleichzeitig ein Grund für den Wunsch nach Selbständigkeit, die sich auch auf die Wohnsituation

⁸⁴ Vgl. Spangenberg 2013, S. 251.

⁸⁵ Vgl. Andrushevich et al. 2015, S. 600.

⁸⁶ Vgl. Scheuvsen/Groh 2016, S. 13.

⁸⁷ Vgl. Generali 2017, S. 10

auswirkt. Ältere Personen wollen möglichst lange selbständig wohnen. Um die Bedürfnisse nach autonomen Wohnen zu erfüllen müssen Wohnbauprojekte auf die Wohnbedürfnisse der älteren Bevölkerung abgestimmt werden.⁸⁸ Trotz der allgemeinen Zufriedenheit mit der Wohnsituation, gibt es mehrere Probleme, mit denen die Pensionistinnen und Pensionisten konfrontiert sind. Dazu gehört beispielsweise das nicht barrierefreie Wohnen. In der überwiegenden Mehrheit der Wohnungen von älteren Personen gibt es Stufen oder Barrieren. Besonders der Zugang zur Terrasse oder zu dem Balkon ist häufig nicht barrierefrei. In den Badezimmern sind nur selten bodengleiche Duschen vorhanden. Um einen barrierefreien Zugang zu allen Bereichen der Wohnung zu bekommen, müssen daher Anpassungen vorgenommen werden.⁸⁹

Außerdem muss berücksichtigt werden, dass ältere Personen im Vergleich zur durchschnittlichen Bevölkerung mehr Zeit in ihrer Wohnung verbringen.⁹⁰ Darüber hinaus steigt mit der fortschreitenden Alterung die Nachfrage nach betreuten Wohneinheiten, die einerseits die Selbständigkeit der Bewohner fördert und andererseits das Bedürfnis nach Sicherheit erfüllen kann. Die Beliebtheit von Wohngemeinschaften für Pensionistinnen und Pensionisten nimmt außerdem zu.⁹¹

Insgesamt lebt mit rund 90 Prozent, der Großteil der Menschen über 65 Jahren in Privatwohnungen. Dabei leben die meisten Personen alleine oder in Zweipersonenhaushalten. Frauen leben allerdings häufiger in Einpersonenhaushalten als Männer. Die Wohngemeinschaften werden aktuell nur im kleinen Ausmaß genutzt, obwohl die Bereitschaft und Nachfrage seitens der Pensionistinnen und Pensionisten vorhanden ist. Die Anzahl der Personen, die in einem Wohnheim oder Pflegeheim für ältere Personen leben ist gering. Rund fünf Prozent der über 65-Jährigen leben in institutionellen Heimen. Der prozentuelle Anteil der Heimbewohner steigt mit fortgeschrittenen Alter,

⁸⁸ Vgl. Bauer et al. 2015, S. 15.

⁸⁹ Vgl. Oswald/Wahl 2016, S. 117.

⁹⁰ Vgl. Oswald/Wahl 2016, S. 113.

⁹¹ Vgl. Bauer et al. 2015, S. 15.

allerdings lebt die große Mehrheit der über 80-jährigen Personen ebenfalls in Privatwohnungen. Der Großteil der älteren Menschen mit Demenzerkrankung lebt ebenfalls in privaten Wohnungen. Lediglich rund ein Drittel der Demenzkranken Pensionistinnen und Pensionisten leben in einem Heim. Diese Statistiken zeigen einerseits die Unbeliebtheit von Heimen und gleichzeitig den Wunsch nach autonomen Wohnen unter der älteren Bevölkerung.⁹²

Ein weiteres Anliegen der älteren Bevölkerung ist die Teilhabe in das soziale Leben. Im Unterschied zu jüngeren Menschen, suchen Personen der älteren Generationen subtile Arten zur sozialen Teilhabe. Der Austausch über aktuelle Geschehnisse in der Umgebung ist für die älteren Generationen von großer Bedeutung. Jene Pensionistinnen und Pensionisten, die im sozialen Geschehen eingebunden sind haben ein höheres Wohlbefinden. Aus diesem Grund ist die Unterstützung der Teilnahme von älteren Personen in das soziale Leben zu fördern.⁹³

3.1.4 Kosten der Unterbringung

Die Kosten der Unterbringung gelten heute als einer der wichtigsten Entscheidungsfaktoren hinsichtlich der Auswahl der Unterbringung. Obwohl das Wohnen ein Grundbedürfnis für Menschen darstellt, müssen viele Österreicherinnen und Österreicher einen Großteil ihres Einkommens für die Unterbringung aufwenden. Die Wohnkosten inklusive Energiekosten und Instandhaltungsgebühren können das Gesamthaushaltsbudget stark belasten.⁹⁴ Insbesondere wenn Immobilienpreise und Mieten stark ansteigen, ist die Belastung für die Haushalte groß. In Österreich sind die Kosten für die Unterbringung seit 2007 kontinuierlich angestiegen. Trotz der Finanzkrise haben die Preise für Immobilien in den vergangenen Jahren stark zugenommen. Die Gründe für den Preisanstieg liegen einerseits daran, dass vermehrt Immobilien als Wertanlage genutzt wurden. Die Österreicherinnen und Österreicher haben ihre Ersparnisse in

⁹² Vgl. Oswald/Wahl 2016, S. 117.

⁹³ Vgl. Oswald/Wahl 2016a, S. 121.

⁹⁴ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 38.

Wohnungen und Häuser investiert um eine risikoarme Wertanlage zu erhalten. Durch diese Entwicklung ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen angestiegen. Als zweiter Grund für den Anstieg der Wohnkosten in Österreich kommt die demographische Entwicklung in Frage. Der Einfluss der demographischen Entwicklung wurde in dem vorherigen Abschnitt ausführlich behandelt. Als Folge der demographischen Veränderungen haben sich neue Haushaltsformen entwickelt und im weiteren Verlauf wurden die Ansprüche an Wohnungen verändert. Besonders hinsichtlich der Qualitätsstandards haben sich die Ansprüche der Österreicherinnen und Österreicher verändert, indem eine höhere Wohnqualität nachgefragt wird. Die Ansprüche an die Wohnungsausstattung und Wohnungseinrichtung sind gestiegen.⁹⁵

Um die Kosten der Unterbringung in Österreich zu analysieren wird nachstehend ausführlich beschrieben, wie sich die Kosten entwickelt haben und wie hoch die aktuellen Wohnkosten sind. Darüber hinaus soll festgestellt werden ob es regionale Unterschiede in den Wohnkosten gibt. Aufgrund der Tatsache, dass die Eigentumsquote von Immobilien in Österreich im europäischen Durchschnitt vergleichsweise gering ist, da die Bewohnerinnen und Bewohner überdurchschnittlich oft zur Miete wohnen, werden in diesem Kapitel vorwiegend die Mietpreise analysiert.⁹⁶

Im Durchschnitt haben die Österreicherinnen und Österreicher im Jahr 2016 eine Miete von 488,5 Euro monatlich bezahlen müssen. Umgerechnet auf den Preis pro Quadratmeter haben die Österreicherinnen und Österreicher einen Preis von 7,4 Euro als Miete bezahlt. Die Mietpreise sind im Vergleich zu 2015 um rund 2,9 Prozent gestiegen. Ein Vergleich der Preise pro Quadratmeter für Mietwohnungen zeigt einen deutlich höheren Mietpreisanstieg, da sich die Miete pro Quadratmeter um 4,2 Prozent erhöht hat. Darüber hinaus kann eine starke Steigerung der Mietpreise bereits seit einigen Jahren festgestellt werden. In den vergangenen fünf Jahren sind die Mietpreise um rund 15 Prozent angestiegen.⁹⁷ Die Betrachtung der durchschnittlichen Mietpreise

⁹⁵ Vgl. Mundt/Wagner 2017, S. 29.

⁹⁶ Vgl. Mundt/Wagner 2017, S. 29.

⁹⁷ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 40.

in Österreich ist allerdings nur bedingt relevant für eine Analyse der Wohnkostensituation. Aufgrund von regionalen Schwankungen und unterschiedlichen Wohnungsangeboten in Österreich sind die Preise teilweise sehr unterschiedlich. Durch die Preisschwankungen ergibt sich ein nicht repräsentativer Durchschnittspreis in Österreich. Aus diesem Grund werden für die Analyse die regionalen Preise innerhalb von Österreich miteinander verglichen und besondere Preismodelle, die sich auf den durchschnittlichen Mietpreis auswirken, berücksichtigt.⁹⁸

Bei der Analyse der Mietpreise in Österreich fällt zunächst auf, dass es unterschiedlich hohe Wohnkosten in den Bundesländern gibt. Ein Vergleich der Wohnkosten zwischen allen Bundesländern zeigt, dass es in den Bundesländern Salzburg und Tirol im Durchschnitt die höchsten Mietpreise pro Quadratmeter gibt. Das Bundesland Wien liegt an dritter Stelle und liegt mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7,7 Euro Miete über den Österreichischen Durchschnitt.⁹⁹

Die hohen Mietpreise in den Bundesländern Salzburg und Tirol sind auf die vergleichsweise hohen Mieten einzelner Bezirke zurückzuführen. In Tirol sind derzeit die Bezirke Innsbruck und Innsbruck-Land die teuersten Bezirke. In Salzburg wird der hohe durchschnittliche Mietpreis hauptsächlich durch die hohen Mietpreise innerhalb der Stadt Salzburg verursacht.¹⁰⁰ Die Höhe des Mietpreises ist stark abhängig von der Mietdauer, die ein Mieter in einer Wohnung verbringt. Wird die Dauer des Mietvertrags mit den Mietkosten verglichen fällt auf, dass jene Mieter, die einen Mietvertrag mit einer Dauer über zehn Jahre abgeschlossen haben, vergleichsweise weniger Miete bezahlen. Darüber hinaus beträgt die Miete für Wohnungen, die bereits mehrere Jahrzehnte an den Selben Mieter vermietet werden vergleichsweise niedrig sind. Teilweise müssen Langzeitmieter, die über 30 Jahre in der gleichen Wohnung leben rund 50 Prozent weniger Miete pro Quadratmeter bezahlen, als der durchschnittliche Mietpreis beträgt. Der Mietpreis für neu abgeschlossene Mietverträge liegt meist über dem

⁹⁸ Vgl. Mundt/Wagner 2017, S. 29.

⁹⁹ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 42.

¹⁰⁰ Vgl. Mundt/Wagner 2017, S. 40.

Durchschnitt.¹⁰¹ Aufgrund dieser Mietpreisunterschiede bezahlen junge Menschen vergleichsweise höhere Mieten, als ältere Personen, da sie neue Mietverträge unterzeichnen müssen.¹⁰²

Die Kosten für Eigentumswohnungen im Zweitbesitz sind seit 2010 um rund 54 Prozent angestiegen. Der Preisanstieg von Eigentumswohnungen ist von großer Bedeutung für die Österreicherinnen und Österreicher, da die Eigentumswohnungen immer mehr an Beliebtheit gewinnen. In Wien ist der Preisanstieg allerdings höher als im restlichen Land und daher bietet es sich an die Preise von Eigentumswohnungen in Österreich exklusive der Wohnungen in Wien zu berücksichtigen. Die Kosten für die Eigentumswohnungen in Österreich, exklusive der Stadt Wien sind um rund 48 Prozent gestiegen.¹⁰³ Einfamilienhäuser in Österreich sind seit 2007 deutlich teurer geworden. Der Preisanstieg ist allerdings seit 2011 etwas weniger stark. Die Prognosen für die Preise von Häuser deuten ebenfalls auf einen leichten Preisanstieg in den kommenden Jahren hin. Innerhalb von Wien haben sich die Preise für Wohnungen besonders zwischen 2010 und 2012 erhöht. In den darauffolgenden Jahren war der Preisanstieg etwas niedriger und in einzelnen Bezirken haben sich die Preise teilweise leicht rückläufig entwickelt. Den höchsten Preisanstieg innerhalb von Wien hat es im Bezirk Wieden gegeben. In dem fünften Bezirk sind die Preise zwischen 2010 und 2015 um knapp 62 Prozent gestiegen. Die Preise für den ersten Bezirk sind in der gleichen Zeit nur um rund 11 Prozent angestiegen. Allerdings sind die Kosten für Wohnungen in dem Bezirk Innere Stadt bereits vor 2010 auf einem sehr hohen Niveau gewesen, sodass die Preise im Vergleich zu den anderen Bezirken in Wien noch immer hoch sind. Die umliegenden Bezirke außerhalb von Wien, wie beispielsweise Mödling sind ebenfalls deutlich teurer geworden. Neben der Preiserhöhung für Wohnungen in Wien sind auch die Wohnkosten in Graz und Linz deutlich gestiegen. In Graz haben die Preise

¹⁰¹ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 42.

¹⁰² Vgl. Geserick et al. 2016, S. 18.

¹⁰³ Vgl. Mundt/Wagner 2017, S. 30.

für Immobilien seit 2010 um mehr als 37 Prozent zugenommen. Die Immobilienkosten in Linz sind mit rund 41 Prozent sogar mehr gestiegen als in Graz.¹⁰⁴

Die Mietpreise sind außerdem abhängig von der Ausstattung und dem Alter der Wohnimmobilie. Eine bessere Ausstattung wird in der Regel in einem höheren Mietpreis sichtbar. Je neuer eine Wohnung ist, desto höher wird in den meisten Fällen der Mietpreis errechnet. Allerdings gibt es Ausnahmen, beispielsweise für Altbauwohnungen, die trotz ihres Alters, und der teilweise schlechten Ausstattung teuer vermietet werden. Wenn der Mietpreis von Wohnungen der vergangenen Bauperioden miteinander verglichen wird, fällt auf, dass Wohnungen, die bereits vor dem Jahr 1919 errichtet wurden zu einem ähnlichen Preis vermietet werden, wie Wohnungen, die erst nach 2000 erbaut wurden.¹⁰⁵

Zu den Kosten der Unterbringung müssen die Betriebskosten ebenfalls berücksichtigt werden. Hierbei fällt auf, dass die Höhe der Betriebskosten ebenfalls je nach Region unterschiedlich hoch ist. In Wien bezahlen die Österreicherinnen und Österreicher die höchsten Betriebskosten mit rund 2,3 Euro pro Quadratmeter. Die Höhe der Betriebskosten steht außerdem im Zusammenhang mit der Bauperiode der Immobilie. Die Betriebskosten für neue Wohnungen sind meist deutlich niedriger als im Vergleich mit älteren Wohnungen in der gleichen Umgebung. Insgesamt sind die Betriebskosten in den vergangenen Jahren konstant angestiegen. Im Vergleich zu den Mietpreisen ist der Anstieg allerdings gering. Von 2015 bis 2016 sind die Betriebskosten um rund 0,4 Prozent gestiegen. Aufgrund der hohen Mietpreiserhöhung ist der Anteil der Betriebskosten an der Gesamtmiete zurückgegangen.¹⁰⁶

In einigen europäischen Städten kann eine ähnliche Entwicklung in den Immobilienpreisen festgestellt werden. Die Wohnungskosten steigen in dem Großteil der europäischen Städte. In Paris sind die Mietpreise aufgrund des knappen Angebots und der hohen Nachfrage deutlich gestiegen. Seitens der Politik werden die Mietpreise in Paris

¹⁰⁴ Vgl. Mundt/Wagner 2017, S. 39ff.

¹⁰⁵ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 42.

¹⁰⁶ Vgl. Statistik Austria 2017a, S. 40ff.

nicht reguliert. Dadurch bestimmt der Markt die Preise. Die nicht vorhandene Regulierung hat dazu geführt, dass Wohnungen in der Innenstadt um knapp 30 Euro pro Quadratmeter vermietet werden. Trotz der hohen Preise sind die Mietwohnungen innerhalb Paris beliebt und werden auch von Familien mit mehreren Kindern bewohnt. Damit die Wohnungen leistbar sind, wohnen Familien auf kleinsten Raum zusammen. Als Ausweichmöglichkeit mit viel Platz beziehen viele Bewohner von Paris zusätzlich eine Wohnung oder ein Haus außerhalb von Paris, das an den Wochenenden und Ferien bewohnt wird. Ein Kontrast dazu bilden die Wohnungen in den Vororten von Paris. Die Banlieues haben sich in den vergangenen Jahren von dichten Wohngebieten hin zu Slums entwickelt. Eine weitere europäische Stadt mit enormen Wohnkosten ist London. Aufgrund der hohen Mietkosten in London sehen sich die Bewohner teilweise gezwungen alternative Wohnarten in Anspruch zu nehmen. Besonders junge Menschen, die über ein durchschnittliches Einkommen verfügen, sind häufig nicht in der Lage sich eine Wohnung zu leisten. Aus diesem Grund werden Wohnungen in London häufig untervermietet um Kosten zu sparen. Die Bewohner teilen sich in manchen Fällen ihre Schlafzimmer mit fremden Personen, oder verzichten für einzelne Nächte auf ihre Wohnung und verbringen die Nächte auf den Hausfluren. Darüber hinaus werden Hausboote gemietet, die vergleichsweise günstig bewohnt werden können. Als Folge dessen, werden die Kanäle in London teilweise verstopft. Im Gegensatz zu Paris oder London haben sich die Mietpreise in Madrid rückläufig entwickelt. Nach einem Wohnungsboom vor rund 20 Jahren wurden eine Reihe von Neubauwohnungen errichtet. Sowohl Spanier als auch Migranten nutzen die günstigen Konditionen zum Erwerb einer Immobilie und kauften Eigentumswohnungen. Nach der Immobilienkrise im Jahr 2007 reduzierten sich allerdings die Mietpreise. Aufgrund dieser Entwicklungen stehen heute eine Vielzahl an Wohnungen in Madrid leer.¹⁰⁷

Die Mietpreise in den deutschen Städten sind geprägt von regionalen Unterschieden, die teilweise auf Preisunterschiede zwischen Westdeutschland und Ostdeutschland zu-

¹⁰⁷ Vgl. Eberhard von Einem 2016b, S. 41f.

rückzuführen sind. Darüber hinaus können in einigen deutschen Städten, wie beispielsweise Hamburg, Frankfurt oder Berlin starke Mietpreisanstiege festgestellt werden. Zwischen 2007 und 2012 konnte in Hamburg ein Anstieg von rund 27 Prozent der Mietpreise beobachtet werden. Als Gründe für den Anstieg der Wohnkosten in den europäischen Städten werden einerseits die wachsende Bevölkerung und der damit verbundene Anstieg in der Nachfrage nach Wohnungen angegeben und andererseits die Lage der innerstädtischen Wohnungen.¹⁰⁸

3.1.5 Tourismus

Der Tourismus in Österreich ist von großer volkswirtschaftlicher Bedeutung und bildet mit rund 14 Prozent einen großen Teil des Bruttoinlandsprodukts. Aufgrund der damit verbundenen hohen Nächtigungszahlen von Touristen in Österreich ergeben sich mehrere Einflussfaktoren des Tourismus auf die Wohnsituation. Der Einfluss des Tourismus auf die Wohnsituation in Österreich wird daher in diesem Kapitel ausführlich thematisiert.¹⁰⁹

Der Tourismus spielt im gesamten Land eine große Rolle, allerdings ist das Bundesland Tirol die beliebteste Gegend für Touristen. Rund ein Drittel aller Nächtigungen von Touristen in Österreich wurden in den vergangenen Jahren in Tirol gezählt. Nach Tirol werden im Bundesland Salzburg die meisten Gästeübernachtungen gezählt.¹¹⁰ Sowohl in den ländlichen Gebieten als auch in den Städten wird ein weiterer Anstieg der Nächtigungszahlen erwartet. Die Nachfrage im Städtetourismus ist in den vergangenen Jahren vergleichsweise höher angestiegen als die Nachfrage im Gesamttourismus. Mit Städtetrips wird eine unkomplizierte und einfache Art zu Verreisen assoziiert und diese Art erfreut sich daher großer Beliebtheit. Darüber hinaus bietet der Städtetourismus den Vorteil von vielfältigen Konsummöglichkeiten für die Urlauberinnen

¹⁰⁸ Vgl. Eberhard von Einem 2016b, S. 51f.

¹⁰⁹ Vgl. WKO, 2016, S. 7.

¹¹⁰ Vgl. WKO Tirol, 2015, S. 3f.

und Urlauber.¹¹¹ Die Stadt Wien zählt mit rund 15 Millionen Nächtigungen von Gästen pro Jahr zu einer der beliebtesten Städte in Europa.¹¹² Für die kommenden Jahre wird weiterhin ein Wachstum im Städtetourismus in Wien prognostiziert. Die Auswirkungen des Tourismus auf die Städte und deren Bevölkerung fordern eine Anpassung der Strukturen. Sowohl die Verbindungen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch die Wohnstrukturen und die Freizeitmöglichkeiten müssen auf den Tourismus angepasst werden.¹¹³ Der Tourismus beeinflusst die Städte positiv, indem öffentliche Plätze und Sehenswürdigkeiten gepflegt werden und Renovierungsarbeiten sowie Sanierungen regelmäßig durchgeführt werden.¹¹⁴

Die Auswirkungen des Tourismus machen sich allerdings auch durch die Gentrifizierung in den Städten bemerkbar. Als Gentrifizierung kann die Aufwertung beziehungsweise Modernisierung eines Stadtteils bezeichnet werden, die zur einer Umsiedelung der Bewohnerinnen und Bewohner führt. Der Tourismus gilt als eine Hauptursache in der Gentrifizierung. Als Folge der Gentrifizierung wird das Wohnen in touristischen Gebieten, wie beispielsweise Innenstädte teurer. Das Angebot an Luxusgütern nimmt zu und gleichzeitig verschwinden leistbare Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner.¹¹⁵ Die Wohngebiete in den Innenstädten können durch den Tourismus ihre Funktion verlieren und erhalten einen völlig neuen Zweck als touristische Attraktion.¹¹⁶

Eine direkte Auswirkung des Tourismus ist die steigende Anzahl an Souvenirshops, die das Stadtbild prägen.¹¹⁷ Durch den Anstieg der Konsumentenpreise, steigt auch die Unzufriedenheit seitens der Bewohnerinnen und Bewohner in den touristischen Ge-

¹¹¹ Vgl. Smeral, 2014, S. 143.

¹¹² Vgl. MA23, 2016, S. 21.

¹¹³ Vgl. Smeral, 2014, S. 143.

¹¹⁴ Vgl. Wischmann, 2016, S. 75.

¹¹⁵ Vgl. Gant, 2014, S. 4f

¹¹⁶ Vgl. Wischmann, 2016, S. 75f.

¹¹⁷ Vgl. Gant, 2014, S. 7

bieten. Die Unzufriedenheit in der Bevölkerung wird durch eine Lärmbelästigung aufgrund der Touristen noch intensiviert. Als Folge dessen werden bisher wenig genutzte Gebiete, wie beispielsweise kleinere Seitenstraßen von der Bevölkerung als Rückzugsorte genutzt.¹¹⁸ Die Vororte von Städten gewinnen außerdem an Bedeutung als Wohngegend für ehemalige Bewohnerinnen und Bewohner der Innenstädte. Gleichzeitig werden die Innenstädte von den ehemaligen Bewohnern seltener besucht. Damit verlagert sich der Lebensraum der betroffenen Personen von den Innenstädten in andere Stadtgebiete beziehungsweise an den Stadtrand.¹¹⁹

Für die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer in touristischen Gebieten bietet der Tourismus eine Chance, indem die privaten Wohnungen über online-Plattformen, wie beispielsweise Airbnb vermittelt werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer dieser Wohnungen bewohnen stattdessen Wohnungen außerhalb der touristischen Hochburgen. Häufig bilden die Innenstädte, die Tourismushochburgen. Die privaten Wohnungen in den Innenstädten werden daher an Touristen vermietet. Dadurch nimmt die Zahl der tatsächlichen Bewohnerinnen und Bewohner in den von Tourismus geprägten Gebieten weiter ab.¹²⁰

Aufgrund dieser Möglichkeiten zur kurzfristigen Vermietung von privater Wohnfläche verringert sich der tatsächlich zur Verfügung stehende Wohnraum für die Bevölkerung. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken wurde die Vermietungsmöglichkeit über Airbnb in Wien stark eingeschränkt. Einerseits wurde die Abführung einer Ortstaxe verpflichtend eingeführt und andererseits wurden die Voraussetzungen, zur Vermietung einer Privatwohnung erweitert, sodass Wohnungen weniger häufig and Touristen vermietet werden können.¹²¹

Eine weitere Entwicklung, die im Zusammenhang mit dem Tourismus steht ist die Beliebtheit von Ferienwohnungen beziehungsweise Zweitwohnsitzen in touristischen

¹¹⁸ Vgl. Wischmann, 2016, S. 75.

¹¹⁹ Vgl. Kunzmann, 2012, S. 154.

¹²⁰ Vgl. Wischmann, 2016, S. 75.

¹²¹ Vgl. Maurer-Kollenz, 2017, S. 5f.

Gebieten.¹²² In Österreich sind Ferienwohnungen nach Hotels die zweithäufigste Übernachtungsmöglichkeit. Rund 12 Prozent der Nächtigungen finden in privaten Ferienhäusern statt.¹²³ Die Ferienwohnungen belasten die Wohngebiete zusätzlich, indem Wohnraum für den Tourismus genutzt wird und dadurch nicht länger von der Bevölkerung bewohnt werden kann.¹²⁴

3.2 Ökologische Bedürfnisse

Für immer mehr Menschen ist die Erfüllung von ökologischen Bedürfnissen im eigenen Zuhause ein großes Anliegen. Das Zuhause soll als Wohlfühlort zur Erholung beitragen indem das Bedürfnis nach Natur in den eigenen vier Wänden gestillt wird. Mit der Entwicklung hin zur Integration von Natur in der Wohnung hat sich ein Trend zum bewussten und funktionalen Wohnen etablieren können. Dieser Trend wird im nachstehenden Kapitel beschrieben. Im Anschluss darauf werden Methoden zum nachhaltigen Wohnen vorgestellt.¹²⁵

3.2.1 Funktionales Wohnen

Das Wohnen als Rückzugsort hat in den vergangenen Jahren an Bedeutung gewonnen. Besonders aufgrund der zunehmenden Digitalisierung entwickelt sich das Bedürfnis nach mehr Privatsphäre. Um das Bedürfnis nach Privatsphäre zu stillen, werden Rückzugsmöglichkeiten gesucht. Für viele stellt die eigene Wohnung den bestmöglichen Rückzugsort dar. Aus diesem Grund wird das Zuhause als privater Rückzugsort heute besonders geschätzt. Gleichzeitig nimmt das Bedürfnis nach mehr Kontakt zur Natur zu. Zur Steigerung des eigenen Wohlbefindens und der Gesundheit suchen Menschen den direkten Kontakt zur freien Natur. Um das Bedürfnis nach der Natur und nach einem Rückzugsort gleichermaßen zu erfüllen, werden Kombinationsmöglichkeiten

¹²² Vgl. Hilti, 2013, S. 45.

¹²³ Vgl. WKO, 2018, S. 66.

¹²⁴ Vgl. Hilti, 2013, S. 45.

¹²⁵ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 19.

gesucht. Ein Beispiel hierfür ist die Integration von Pflanzen in die Wohnung. Die Ergebnisse in der Ökopsychologie bestätigen zudem die positive Wirkung der Natur auf den menschlichen Körper. Der unmittelbare Kontakt zu Pflanzen verübt einen positiven Effekt auf die Gesundheit aus und hilft zur Stressbewältigung.¹²⁶

Mit der Entwicklung hin zum bewussten Wohnen hat sich die Bedeutung der Funktionalität im Wohnbereich verstärkt. Funktionales Wohnen heute steht allerdings im großen Gegensatz zur Funktionalität der vergangenen Jahrzehnte, aufgrund unterschiedlicher Prioritäten. In den vergangenen Jahrzehnten wurde funktionales Wohnen als Begriff zur Errichtung kostengünstiger und platzsparender Wohnungen verwendet. Dabei wurden weder nachhaltige Aspekte des Wohnens berücksichtigt, noch wurde der Wohnqualität ein hoher Stellenwert zugeschrieben. Als Folge dessen wurden funktionale Wohnungen gebaut, die lediglich prinzipielle Funktionen erfüllt haben und nicht den Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner entsprochen haben. Heute wird die Funktionalität dahingehend verstanden, dass möglichst viele menschliche Bedürfnisse erfüllt werden können.¹²⁷ Aus diesem Grund werden innerhalb der Städte urbane Stadtlandschaften geschaffen, die hinsichtlich ihrer Funktionalität bestmöglich ausgestattet sind. Diese Wohngebiete zeichnen sich durch ihre Integration von Grünflächen und ihrem gesamtgesundheitlichen Konzept aus. Insgesamt soll die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner in diesen Stadtlandschaften erhöht werden. Dabei ist weniger der Standort innerhalb der Stadt wichtig, sondern vielmehr die lokale Verknüpfung von Gesundheit und Umwelt.¹²⁸

Dennoch sind mit dem funktionalen Wohnen auch Kosteneinsparungen verbunden. Durch ein schlichtes und reduziertes Design ermöglichen funktionale Wohnbauprojekte ein vergleichsweise günstiges Wohnen. Ein Anbieter von funktionalen und schlichten Wohnhäusern ist die GED, die sich auf leistbares, ökologisches und funktionales Wohnen konzentriert. Von der GED werden Reihen- und Doppelhaushälften

¹²⁶ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 19f.

¹²⁷ Vgl. Deinsberger-Deinsweger 2012, S. 164.

¹²⁸ Vgl. Gatterer et al. 2013, S. 6f.

sowie Einzelhäuser erstellt, die sich in ihrer Optik, ihrem Standard und ihrem Typ nur wenig voneinander unterscheiden. Die Wohnhäuser werden alle durch standardisierte Vorgaben erbaut. Der Vorteil für die Kundinnen und Kunden ergibt sich aus den günstigen Preisen. Jedoch können Bewohnerinnen und Bewohner diesen standardisierten Häusern kaum einen individuellen Charakter verleihen, da keine Flexibilität in der Gestaltung vorgesehen ist. Dennoch steigt die Nachfrage nach standardisierten Wohnhäusern an.¹²⁹ Dabei sind bisher Fertighäuser, die mehr Möglichkeiten zur Individualisierung anbieten beliebter, als voll standardisierte Modelle. Im Hinblick auf die Funktionalität der voll- bzw. teilstandardisierten wird derzeit diskutiert welche Möglichkeiten sinnvoller sind. Für die Fertighäuser als teilstandardisierte Modelle spricht, die Anpassungsfähigkeit, die spätere Änderungen aufgrund von Familienerweiterungen oder Verkleinerungen, erleichtern. Die Errichtung eines zusätzlichen Zimmers oder eine Erweiterung in Form einer Terrasse werden von den Architekten der Fertighäuser meist bereits im Vorhinein eingeplant.¹³⁰ Im Gegensatz dazu werden Änderungsmöglichkeiten in den vollstandardisierten Modellen nicht eingeplant.¹³¹

Funktionelles Wohnen beinhalten zudem automatisierte Vorgänge in den Wohnhäusern, die zur Effizienzsteigerung beitragen, indem beispielweise kleine Tätigkeiten des Alltags übernommen werden. Ein Beispiel hierfür sind vorinstallierte Lüftungsfunktionen, die selbständig Fenster öffnen und schließen, um die Raumtemperatur und die Luft konstant auf dem besten Niveau zu halten. Für die Bewohnerinnen und Bewohner ergeben sich dadurch eine Reihe an Vorteilen, da das Öffnen und Schließen der Fenster nicht mehr selbst vorgenommen werden muss und durchgehend eine angenehme Raumtemperatur erreicht werden kann. Indem Fenster automatisch geschlossen wer-

¹²⁹ Vgl. Czaja 2018a, 20f.

¹³⁰ Vgl. Czaja 2018b, 28.

¹³¹ Vgl. Czaja 2018a, 20f.

den, verringert sich außerdem das Risiko, unabsichtlich ein Fenster geöffnet zu haben.¹³² Weitere voll- und teilautomatisierte Funktionen zur Steigerung der Funktionalität im Wohnen werden in Kapitel vier beschrieben.

3.2.2 Nachhaltiges Wohnen

Das nachhaltige Wohnen ist bereits seit den späten 1990er Jahren als ein Handlungsprinzip in der Stadtentwicklung etabliert. Die Förderung und Unterstützung von nachhaltigen Wohnbauprojekten seitens der Wohnbauförderung ist daher keine neue Entwicklung, sondern bereits seit den 1990er Jahren in Wien vorhanden. Damit die Kriterien für ein nachhaltiges Wohnen erfüllt werden, müssen sowohl die wirtschaftliche, als auch die ökologische und die soziale Nachhaltigkeit erfüllt werden. Als wirtschaftliche Nachhaltigkeit werden beispielsweise energiesparende Methoden bezeichnet. Die Einsparungen von Energieressourcen und die Verwendung von umweltschonenden Technologien werden zur ökologischen Nachhaltigkeit gezählt. Die soziale Nachhaltigkeit betrifft das Wohlbefinden und die Lebensqualität. Der Aspekt der sozialen Nachhaltigkeit ist im Vergleich zur wirtschaftlichen und ökologischen Nachhaltigkeit neu. Die Umsetzung von sozialer Nachhaltigkeit soll dazu führen, dass das Miteinander der Bewohnerinnen und Bewohner besser wird.¹³³

Die Nachhaltigkeit im Bauen und Wohnen ist zu einem bedeutenden Kriterium für die Konsumenten geworden. Gleichzeitig steigt das Bewusstsein für den Klima- und Umweltschutz und für die Erreichung der Klimaziele.¹³⁴ In den vergangenen Jahren konnte eine Entwicklung in der Nachfrage nach ressourcenschonenden und ökologisch unbedenklichen Baumaterialien festgestellt werden. Die Verwendung von nachhaltigen Materialien wird zudem von der Europäischen Union gefördert.¹³⁵ Seitens der wohnungspolitischen Vorgaben zur Nachhaltigkeit wurde von der Europäischen Union im

¹³² Vgl. Friedrichsen 2018, S. 110.

¹³³ Vgl. WKO 2012, S. 35f.

¹³⁴ Vgl. Höbarth 2016, o.S.

¹³⁵ Vgl. WKO 2012, S. 35f.

Zuge der Vereinbarung von Klimazielen, ein Programm zur Emissionsminderung vereinbart. Das Programm bezieht sich insbesondere auf die Effizienzsteigerung von Energien und den Ausbau der Nutzung von erneuerbaren Energiequellen.¹³⁶ Durch nachhaltige Wohnkonzepte soll außerdem die Herausforderungen der sommerlichen Hitze bewältigt werden. Die Überhitzung im Sommer gilt neben der Entwicklung von erneuerbaren Energien als eine der größten Herausforderungen in der Baubranche.¹³⁷

Darüber hinaus ergibt sich durch die wohnungspolitischen Vorgaben zum Zweck der Nachhaltigkeit eine Schwierigkeit für die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaften. Aufgrund der Anforderungen zur Nachhaltigkeit, verpflichten sich die Wohnbaugesellschaften zu umfassenden Sanierungen, die aufgrund des Kostenaufwands eine Herausforderung für die Wohnbaugesellschaften darstellen.¹³⁸ Gleichzeitig verringern sich die Wohnkosten durch die Sanierungen und der Austausch der Treibhausgase kann direkt verringert werden. In den österreichischen Wohnungen wird der Bedarf nach Sanierungen als sehr hoch eingeschätzt, da rund 70 Prozent der Wohnungen aufgrund ihres Alters sanierungsbedürftig sind. Neben den Kosten ergibt sich ein weiterer Vorteil für die Bewohnerinnen und Bewohner einer sanierten Wohnung, da die Wohnqualität und die Gesundheit durch eine Sanierung erhöht werden kann.¹³⁹

Die ökologischen Ansprüche an Wohnbauprojekten werden bereits von einigen Architekten erfolgreich umgesetzt. Um nachhaltige Wohnungen zu entwerfen, werden platzsparende und ressourcensparende Modelle entwickelt.¹⁴⁰ Als eine Richtlinie zur nachhaltigen Verwendung von Holz als Baumaterial wird einer Handlungsmaxime gefolgt, die besagt, dass nur so viel Holz eingeschlagen werden darf, wie tatsächlich nachwächst. Dadurch soll langfristig der Holzbestand aufrecht erhalten werden. Durch

¹³⁶ Vgl. IIBW 2013, S. 7

¹³⁷ Vgl. WKO 2012, S. 35f.

¹³⁸ Vgl. Brandner/Pock 2014, S. 415.

¹³⁹ Vgl. Höbarth 2016, o.S.

¹⁴⁰ Vgl. Eberhard von Einem 2016a, S. 146.

einen ressourcensparenden Umgang mit dem Holz soll zudem die Gesamtmenge verringert werden. Ein weiterer Aspekt im nachhaltigen Umgang mit Holz ist die Regeneration der Wälder. Hierbei soll durch eine nachhaltige Forstwirtschaft sichergestellt werden, dass Bäume möglichst schonend eingeschlagen werden, damit diese bestmöglich regenerieren.¹⁴¹

Hinsichtlich des ressourcenschonenden Umgangs ist auch der effiziente Umgang mit Bauland wichtig. Aufgrund einer zunehmenden Knappheit der zur Verfügung stehenden Bauflächen nimmt die Bedeutung des effizienten Planens eine immer wichtigere Rolle ein. Aus diesem Grund werden moderne und nachhaltige Wohnungen auf möglichst kleinen Wohnungsflächen gebaut. Die Herausforderung besteht darin, kleine Wohnungsflächen möglichst effizient zu nutzen. Als Orientierung für die Architekten werden Stadtbauprojekte aus dem Ausland herangezogen, wie beispielsweise aus den Niederlanden oder Japan. In niederländischen Städten werden bereits seit einiger Zeit Stadtbauprojekte zur Verdichtung der Städte umgesetzt. Aufgrund der besonders hohen Wohnungskosten in japanischen Städten gibt es in Japan eine Vielzahl an platzsparenden Wohnmodellen.¹⁴² Als ein aktuelles Wohnkonzept, das sowohl platzsparend, als auch ressourcensparend ist, kann das Tiny House angeführt werden. Hierbei handelt es sich wie bereits in Kapitel 2.3.1 beschrieben um sehr kleine Häuser, die aufgrund ihrer Transportfähigkeit ein ortsunabhängiges Wohnen ermöglichen. Ein Vorteil dieser Kleinsthäuser ist die Kombinierbarkeit, die eine Vielzahl an Möglichkeiten bietet, sodass die kleinen Häuser sowohl für Alleinstehende, als auch große Familien geeignet sind. Bei den Tiny Houses handelt es sich um autarke Wohneinheiten, die keine öffentlichen Energieversorgung benötigen und zudem keine Entsorgung für das Abwasser brauchen. Aktuell besteht die Herausforderung darin die bürokrati-

¹⁴¹ Vgl. Umweltbundesamt 2010, S. 6.

¹⁴² Vgl. Eberhard von Einem 2016a, S. 146.

schen Vorgaben zu erfüllen. Aufgrund aktueller Anforderungen muss eine Stellplatzgenehmigung für ein Tiny House beantragt werden. Die mobile Nutzung der Kleinsthäuser ist aufgrund der behördlichen Bestimmungen nur beschränkt möglich.¹⁴³

Der Trend zu kleinen kompakten Wohnungsprojekten steht aktuell der Entwicklung zur Suburbanisierung entgegen. Wie bereits in dem Kapitel 3.1.1 beschrieben gibt es neben der Suburbanisierung ein Trend zur Zentralisierung in den Städten. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass sowohl die suburbanen Gebiete als Zuzugsort im Trend liegen, als auch die Stadtzentren.¹⁴⁴

Als weitere nachhaltige Wohnmöglichkeiten gelten die Passivhäuser. Hierbei handelt es sich um ein Haus mit minimalen Energieaufwand. Für Bewohnerinnen und Bewohner eines Passivhauses ergibt sich der Vorteil aufgrund von geringen Betriebs- und Heizkosten. Das Passivhaus zeichnet sich durch seine gute Wärmedämmung und seine kompakte Größe aus. Ähnlich wie das Passivhaus gilt auch das Sonnenhaus als eine nachhaltige Wohnalternative. Im Gegensatz zum Passivhaus, zeichnet sich das Sonnenhaus durch die selbständige Produktion von Energie aus. Die Energieproduktion wird beispielsweise durch Solarkollektoren erzeugt. Sowohl das Passivhaus als auch das Sonnenhaus zeichnen sich durch ihre ökologische Bauweise aus. Allerdings erfüllen die beschriebenen Modelle nur bedingt die Anforderungen für nachhaltiges Wohnen. Der Grund hierfür liegt in der ortsunabhängigen Bauweise der Passivhäuser, die es ermöglicht Häuser in der Natur zu errichten, abseits von Städten oder Ortschaften. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser abgelegenen Häuser müssen daher lange Distanzen bewältigen um zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten oder Arbeitsplätzen zu gelangen. Dieser Mehraufwand muss zur Bewertung der Passivhäuser als nachhaltige

¹⁴³ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 36

¹⁴⁴ Vgl. Eberhard von Einem 2016a, S. 146.

Wohnmöglichkeit berücksichtigt werden.¹⁴⁵ Die Errichtung von Passivhäusern innerhalb von Städten ist daher empfehlenswerter.¹⁴⁶ Zudem wird durch ein ortsunabhängiges Bauen von Passivhäuser die Zersiedelung der ländlichen Bereiche und der Landwirtschaft vorangeschritten.¹⁴⁷ Der Mehrkostenaufwand für die Passivhäuser im Vergleich zu Häusern mit einem Mindeststandard liegen bei 4-6 Prozent. Durch die anschließenden Einsparungen aufgrund des geringen Energiebedarfs sind die Passivhäuser dennoch meist günstiger.¹⁴⁸

Als nachhaltige Einrichtungsgegenstände gelten Möbel, die größenverstellbar sind. Durch Module können beispielsweise Betten nach Bedarf vergrößert werden, oder Sofas in der Form verändert werden. Durch einfache Möglichkeiten der Umgestaltung von Möbeln, soll eine Gegenbewegung zur Wegwerfgesellschaft entstehen. Durch den Austausch von Modulen, können Möbel zudem länger haltbar gemacht werden, indem fehlerhafte Teile ausgetauscht werden, anstatt das gesamte Möbelstück zu ersetzen.¹⁴⁹

Gleichzeitig entwickelt sich eine neue Methode zur Produktion von Möbeln durch den 3D-Druck. Im Hinblick auf die Nachhaltigkeit ergeben sich durch den 3D-Druck viele Vorteile. Ein Vorteil besteht in der einfachen Ersatzteilproduktion, denn durch den Drucker können einzelne Teile kostengünstig und schnell nachproduziert werden und dadurch ergibt sich die Möglichkeit Möbeln zu reparieren. Ein weiterer Vorteil ergibt sich durch die Reduktion von Transportvorgängen. Die Produkte müssen nicht mehr länger über weite Strecken transportiert werden, da lediglich ein 3D-Drucker für die Produktion benötigt wird. Im Gegensatz zur herkömmlichen Produktion von Möbeln müssen für die Möbelproduktion lediglich die Programmieranweisungen übermittelt werden. Aktuell besteht eine Herausforderung im 3D-Druck darin, nachhaltige Ressourcen für den Druck herzustellen. Damit der 3D-Druck ökologisch unbedenklich zur

¹⁴⁵ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 20f

¹⁴⁶ Vgl. Höbarth 2016, o.S.

¹⁴⁷ Vgl. Friedrichsen 2018, S. 20.

¹⁴⁸ Vgl. Höbarth 2016, o.S.

¹⁴⁹ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 35

Produktion von Möbeln eingesetzt werden kann wird nach einer Alternative zu Kunststoff gesucht, die biologisch abbaubar sind. Eine weitere Möglichkeit um nachhaltig zu produzieren besteht darin, einen umweltfreundlichen Kunststoff zu verwenden.¹⁵⁰

Eine Herausforderung, die sich aus der aktuellen Entwicklung hin zu nachhaltigen Bauen und Wohnen ergibt, sind die Kosten. Die Anforderungen an Wohnbaugesellschaften zur ökologischen Bauweise sind in den vergangenen Jahren deutlich angestiegen. Die Förderkriterien in Österreich entsprechen dabei nicht den Anforderungen der allgemeinen Bauordnung, sondern sind wesentlich umfangreicher. Für den freifinanzierten Wohnbau sind die ökologischen Anforderungen daher geringer. Obwohl die ökologische Bauweise seitens der Wohnbauforschung als erstrebenswert wahrgenommen wird, werden zugleich finanzielle Probleme angesprochen, die sich aus den nachhaltigen Bauvorgaben ergeben. Aufgrund der Finanzierungsprobleme werden kostengünstige Lösungen gesucht, die den ökologischen Bedürfnissen entsprechen.¹⁵¹

Wie oben beschrieben sind nicht alle Wohnbaumöglichkeiten, die auf dem ersten Blick als nachhaltig und ökologisch sinnvoll bewertet werden, hinsichtlich der verwendeten Ressourcen und dem Energieverbrauch wirklich nachhaltig. Für den Verbraucher gestaltet sich die Überprüfung von nachhaltigen Wohnbaumöglichkeiten allerdings schwierig, da teilweise die Fachkenntnisse zur Bewertung fehlen. Aus diesem Grund können sich die Verbraucher an Umwelt- und Qualitätszeichen orientieren, die die ökologische Bedeutung der Angebote angeben. Zur Überprüfung der Nachhaltigkeit werden Zertifikate, Punktesysteme, Produktdeklarationen, Gebäudepässe, oder Negativ bzw. Positivlisten angeboten. Seitens der EU wird ein Umweltzeichen für Bauprodukte, wie beispielsweise für Farben oder für Spanplatten, ausgehändigt. Das EU-Umweltzeichen gibt auch Auskunft über die ökologischen Auswirkungen von Heiz- und Wassersystemen sowie zu Technologien und Baumaschinen. Insgesamt

¹⁵⁰ Vgl. Lietsch 2015, S. 74.

¹⁵¹ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 20.

ergibt sich dadurch eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Überprüfung der ökologischen Auswirkungen eines Produkts oder eines Bauprojekts.¹⁵²

¹⁵² Vgl. Scheer 2013, S. 15f.

4 Zukünftige Wohntrends

In diesem Kapitel werden die zukünftigen Wohntrends vorgestellt. Die Grundlage für dieses Kapitel bilden die Ergebnisse aus den vorangegangenen Kapiteln, in denen die aktuellen Wohntrends ausführlich beschrieben wurden. Darauf aufbauend werden anschließend jene Trends beschrieben, die sich aus den aktuellen Entwicklungen und Trends ergeben. Dadurch soll auch festgestellt werden welche der aktuellen Trends zukunftsfähig sind, und welche Entwicklungen in den kommenden Jahren nicht mehr relevant sein werden.

Ein Indikator für die zukünftigen Wohntrends stellen die Vorstellungen und Wünsche der jüngeren Generation dar. Insbesondere die Wünsche der aktuellen Studentinnen und Studenten können aufschlussreich sein, um festzustellen wie sich gutverdienende Personen ihre zukünftige Wohnsituation vorstellen und welche Erwartungen diese Personen an ihre Wohnungen haben. Bei einer Befragung wurden Studentinnen und Studenten nach ihren Vorstellungen zur Wohnsituation nach Abschluss ihres Studiums befragt. Darüber hinaus wurden diese Personen dazu befragt, wie sie sich ihre Wohnsituation zehn Jahre nach ihrem Studiumsabschluss vorstellen. Das Ergebnis dieser Befragung zeigt, dass die junge Generation traditionelle Vorstellung ihrer Wohnsituation haben. Die traditionelle Vorstellung spiegelt sich in ihren Antworten wieder. Knapp zwei Drittel der Studentinnen und Studenten geben an, dass sie zehn Jahre nach ihrem abgeschlossenen Studium zusammen mit ihrer Ehepartnerin beziehungsweise mit ihrem Ehepartner und den gemeinsamen Kindern in einer Wohnung leben. Zum Wohnort haben die Studentinnen und Studenten unterschiedliche Angaben gemacht, allerdings wünscht sich der Großteil der befragten Personen eine Wohnung in einer Innenstadt. Für die junge Generation sind sowohl Eigentumswohnungen als auch Mietwohnung interessant und darüber hinaus besteht ein großes Interesse gegenüber modernisierten Altbauwohnungen. Das Einfamilienhaus ist neben der Eigentumswohnung ebenfalls sehr beliebt unter den Studentinnen und Studenten. Außerdem wünscht sich rund ein Drittel der Studierenden einen Garten. Für die Studentinnen und Studenten sind besonders Wohnhäuser mit einer hohen Anzahl an Wohnungen unbeliebt. In der Befragung wurde außerdem deutlich, dass sich nur wenige Studentinnen und Studenten vorstellen können in einem Reihenhaus zu leben, aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Nachbarn. Aus dieser Befragung wird ersichtlich, dass sich die

junge Generation traditionelle Wohnformen wünscht, allerdings gleichzeitig eine negative Einstellung gegenüber großen Siedlungen hat.¹⁵³

In den folgenden Abschnitten werden zur Vorstellung der zukünftigen Wohntrends die zukünftige Stadtentwicklung, das Smart Living, das Kollaborative Wohnen und zuletzt das Flexible Wohnen vorgestellt. Ein Wohntrend der sich auf alle der anschließenden Trends, die beschrieben werden, auswirkt ist die Entwicklung hin zu kleineren Wohnflächen. Wie bereits in Kapitel 2.3.1 beschrieben, werden die zur Verfügung stehenden Wohnflächen kleiner. Trotz der oben beschriebenen Wünsche von Österreicherinnen und Österreichern, wird sich der Wohnraum in den kommenden Jahren weiter reduzieren. Durch die generelle Zunahme an Wohnhaushalten und der gleichzeitigen Reduzierung der jeweiligen Anzahl an Bewohnerinnen und Bewohnern werden kleinere Wohnungen in den kommenden Jahren stärker nachgefragt werden. Trotz dem eindeutigen Trend hin zu kleineren Wohneinheiten, bleibt offen, wie sich die Nachfrage nach speziellen Wohnformen mit kleiner Nutzungsfläche, wie beispielsweise den Tiny Houses, entwickeln wird.¹⁵⁴

4.1 Zukünftige Stadtentwicklung

Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung von Städten ist davon auszugehen, dass sich die Stadtzentren verändern werden. Für die Stadt Wien wird eine Veränderung der Struktur der Zentren erwartet, indem mehrere zentrale Stadtkerne entstehen. Diese Entwicklung hat in Wien bereits begonnen, indem eine Vielzahl an spezialisierten Zentren entstanden sind. Für die kommenden Jahre wird erwartet, dass sich weitere Stadtteilzentren entwickeln, die sich durch ihren individuellen Charakter voneinander unterscheiden. Die neuen Stadtteilzentren sollen eine unmittelbare Nähe zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit schaffen. Aus diesem Grund ist bei der Gestaltung der

¹⁵³ Vgl. Eberhard von Einem 2016a, S. 153f.

¹⁵⁴ Vgl. GdW 2018, S. 13.

Stadtteile die Integration von Einkaufsmöglichkeiten und von Freizeitangeboten wichtig.¹⁵⁵

4.2 Smart Living

Für die kommenden Jahre wird ein Ausbau im Bereich Smart Living erwartet. Das Wohnen soll durch smarte Technologien komfortabler und serviceorientiert gestaltet werden. Sämtliche Geräte innerhalb eines Wohnhauses oder einer Wohnung sollen vollautomatisiert funktionieren, damit die Aufgaben selbständig erledigt werden können. Hierzu gehört das Ein- und Ausschalten von Licht, Fernsehen, Musik oder Herd. Die Steuerung der Geräte soll ebenfalls erheblich erleichtert werden, indem verbale Anweisungen genutzt werden um die Technologie zu steuern.¹⁵⁶

Mit der Weiterentwicklung der Technologie sind neue Möglichkeiten in der Hausverwaltung und der Kommunikation zwischen Bewohnerinnen und Bewohner verbunden. Durch digitalisierte Plattformen sollen in Zukunft Bewohnerinnen und Bewohner eines Wohnhauses miteinander in Kontakt treten können und sich mit ihren Anliegen oder Schadensmeldungen über die Plattform an die Hausverwaltung melden. Darüber hinaus soll ein digitales System in Form von Push-Nachrichten die Bewohnerinnen und Bewohner über Neuigkeiten, die das Haus betreffen, oder Wartungs- und Reinigungsarbeiten informieren. Erreicht werden können die Personen über ihre Smartphones, Smart-TVs oder Notebooks, indem eine App installiert wird. Mit dieser Entwicklung sollen die Bewohnerinnen und Bewohner in Zukunft eine Reihe an Services über eine zentrale Plattform buchen können. Derzeit werden digitale Netzwerke in einem Wohngebiet in Wien getestet, wobei hier der Fokus auf ein elektronischen Info-Service liegt, der zur Information aller Anwohnerinnen und Anwohner eingesetzt wird.¹⁵⁷ In Zukunft sollen Dienstleistungen und Servicedienste jederzeit zur Verfügung stehen,

¹⁵⁵ Vgl. Scheuven/Groh 2016, S. 17.

¹⁵⁶ Vgl. Podbregar 2016, o.S.

¹⁵⁷ Vgl. Koch 2018, S. 36f.

unabhängig von der Tageszeit und dem Wochentag.¹⁵⁸ Laut Podbregar liegt das größte Potential der smarten Technologien in den Sicherheitssystemen, die sich durch die neuen digitalen Techniken besser steuern lassen und ortsunabhängig kontrollierbar sind.¹⁵⁹ Aufgrund der konstanten Weiterentwicklung des Mobilfunkstandards und der Möglichkeiten zur Nutzung von 5G kann eine Überwachung und ein Datenaustausch in Echtzeit erfolgen.¹⁶⁰

Darüber hinaus schafft die digitale Vernetzung mit anderen Anwohnerinnen und Anwohner eine Möglichkeit die Kosten und den Verbrauch für die Heizung, den Strom oder für das Wasser unkompliziert miteinander zu vergleichen. Über die Nutzung von Apps können die Durchschnittswerte mit dem eigenen Verbrauch verglichen werden. Dadurch sollen die Bewohnerinnen und Bewohner einen Überblick über ihren eigenen Verbrauch erhalten und zur Reduktion ihres Verbrauchs motiviert werden, falls sie überdurchschnittlich hohe Werte haben.¹⁶¹ Neben der Kontroll- und Vergleichsmöglichkeiten wird die Temperatur innerhalb von Wohnräumen in Zukunft ebenfalls automatisiert. Durch Systeme die erkennen, wann ein Fenster geöffnet wird und deswegen ein Signal zur Drosselung der Heizkörper gibt, kann der Energieverbrauch reduziert werden. Rund 7.5t Kohlendioxid im Jahr sollen dadurch pro Einfamilienhaus eingespart werden können.¹⁶²

Im Hinblick auf die Entwicklung der zukünftigen Wohnsituation für Menschen im fortgeschrittenen Alter kann festgehalten werden, dass die Bedeutung von Wohnen und Technik zunehmen wird. Wie bereits in Kapitel 3.1.3 beschrieben wurde, ist bereits heute eine Entwicklung hin zu mehr Technologie in Wohnungen sichtbar. Aufgrund der zunehmenden Alterung ist davon auszugehen, dass der Trend hin zu mehr

¹⁵⁸ Vgl. Burkhardt, 2018, S. 6.

¹⁵⁹ Vgl. Podbregar 2016, o.S.

¹⁶⁰ Vgl. Burkhardt, 2018, S. 6.

¹⁶¹ Vgl. Schlögl 2018, S. 39.

¹⁶² Vgl. Podbregar 2016, o.S.

Komfort und Funktionalität weiter ansteigt. Um die Bedürfnisse der älteren Bevölkerungsgruppe zu erfüllen wird das Intelligentes Wohnen in Zukunft an Bedeutung gewinnen.¹⁶³ Die Bereitschaft seitens der älteren Bevölkerung zur Nutzung von neuen Technologien ist vorhanden. Obwohl ältere Generationen häufiger Probleme in der Nutzung und Bedienung von technischen Geräten haben, als jüngere Personen, zeigt der Großteil der Pensionistinnen und Pensionisten eine positive Einstellung gegenüber technologischen Hilfsmitteln.¹⁶⁴ Besonders in den Bereichen Pflege, Dienstleistungen oder Unterhaltung werden vermehrt technische Lösungen in den Wohnhaushalt integriert werden.¹⁶⁵ Durch die Integration von smarten Technologien in die Haushalte von älteren Personen, erhalten diese Bewohnerinnen und Bewohner eine einfache Möglichkeit zur Kommunikation mit Dienstleistungsanbieterin und -anbieter sowie mit Ärztinnen und Ärzten. Insbesondere für Menschen mit eingeschränkter Mobilität ergeben sich dadurch eine Reihe an Vorteilen, indem beispielweise ein Arztbesuch in Form einer Tele-Sprechstunde abgewickelt wird. Eine Überwachung und Kontrolle der Bewegungsmuster durch den Hauscomputer kann bei einer Abweichung des normalen Bewegungsverhalten reagieren, indem gegebenenfalls die jeweiligen Nachbarn, die Verwandte oder die Rettung informiert wird. Angelehnt an die aktuell bereits genutzten Sicherheitsmaßnahmen, in Form von getragenen Armbändern mit einer Notfalltaste, die im Notfalls von den jeweiligen Personen betätigt werden, soll in Zukunft ein zentraler Hauscomputer sämtliche Sicherheitsleistungen übernehmen. Der Vorteil, der sich daraus ergibt ist, die automatisierte Verständigung von Hilfs- und Rettungskräften, ohne, dass eine Notfalltaste betätigt werden muss.¹⁶⁶

¹⁶³ Vgl. Oswald & Wahl 2016, S. 113.

¹⁶⁴ Vgl. Oswald & Wahl 2016, S. 123.

¹⁶⁵ Vgl. GdW 2013, S. 11

¹⁶⁶ Vgl. Podbregar 2016, o.S.

4.3 Kollaboratives Wohnen

Wie bereits in Kapitel 2.3.1 verdeutlicht wurde gibt es bereits Wohntrends, die eine geteilte Nutzung der Wohnfläche beinhalten. In dem oben angeführten Kapitel wurden bereits dazugehörige Modelle vorgestellt, die es derzeit in Österreich gibt, wie beispielsweise das Wohnmodell von room4rent. In den kommenden Jahren ist davon auszugehen, dass ähnliche Wohnmodelle angeboten werden.¹⁶⁷ Allerdings wird erwartet, dass sich dieser Trend vornehmlich in Städten etablieren wird und weniger stark in den ländlichen Gebieten nachgefragt wird.¹⁶⁸

Ein Modell, das sich bereits in mehreren Großstädten etabliert hat ist das Wohnprojekt von Medici Living. Dabei handelt es sich um Co-Living-Modelle in Großstädten. Das Angebot richtet sich sowohl an Studentinnen und Studenten als auch an junge Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Die Wohnungen sind mit einer modernen Einrichtung ausgestattet und verfügen über zusätzliche smarte Technologien. Die Mieterinnen und Mieter erhalten ein Privatzimmer und eine Reihe an Gemeinschaftsräumen. Der Vorteil für die Mieterinnen und Mieter entsteht dadurch, dass sämtliche Räume bereits ausgestattet sind. Darüber hinaus müssen die Kunden lediglich einen Mietpreis bezahlen, der bereits sämtliche Nebenkosten und WLAN enthält.¹⁶⁹

In den kommenden Jahren werden Wohnmodelle zur gemeinsamen Nutzung von Wohnfläche von noch größerer Bedeutung werden. Neben der Nutzung gemeinschaftlicher Räume werden in Zukunft häufiger Gegenstände wie Fahrräder oder Autos von mehreren Parteien genutzt. Die gemeinschaftliche Nutzung von Räumlichkeiten und Gegenständen führt zu einer intensiveren Form des Zusammenlebens, indem der direkte Kontakt zu Nachbarn intensiviert wird. Dadurch steigt die Bedeutung von Nachbarschaftsstrukturen und gemeinsamen Werten innerhalb von Wohnquartieren. Für

¹⁶⁷ Vgl. Medici Living Group, 2018, S. 1f.

¹⁶⁸ Vgl. Oberösterreichische Zukunftsakademie 2018, S. 22f.

¹⁶⁹ Vgl. Medici Living Group, 2018, S. 1f.

die zukünftige Wohnsituation ist daher die Entwicklung einer kooperierenden Nachbarschaftsstruktur eine der größten Herausforderungen.¹⁷⁰ Der Trend zu gemeinschaftlichen Nutzung stellt damit eine Alternative zur Abschottung und Privatheit dar. Im Zuge dieser Entwicklung gewinnen öffentliche Räume eine neue Bedeutung. Als sogenannte Third Places werden öffentliche Plätze, wie beispielsweise Parks als zusätzliche Wohnräume genutzt. Darüber hinaus gewinnen Kaffeehäuser oder Wirtshäuser eine größere Bedeutung, indem sie als Arbeitsort benutzt werden oder lediglich besucht werden um dort die Freizeit zu verbringen. Die Ausstattung der Kaffeehäuser ändert sich dahingehend, dass diese Plätze dazu einladen, viel Zeit dort zu verbringen.¹⁷¹

Im Hinblick auf die Zukunft des kollaborativen Zusammenlebens werden die Planung und die Umsetzung von Wohnraum auf das gemeinschaftliche Wohnen ausgerichtet werden. Eine Vorreiterrolle nimmt dabei das Projekt „Bottom-Up“ ein. Dabei handelt es sich um ein Modell, in dem Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam mit Architekten einen Wohnraum gestalten. In Wien werden vergleichbare Projekte bereits umgesetzt, indem beispielsweise im Stadtbereich Seestadt ein gemeinschaftliches Wohnmodell in Eigentumswohnungen in direkter Zusammenarbeit mit Architekten erfolgt. Die Bewohnerinnen und Bewohner dieser kollaborativen Wohngemeinschaften verbinden die gemeinsamen Werte. Ein Kennzeichen der „Bottom-Up“ Projekte ist die vollständige Selbstverwaltung. Aufgrund des hohen Zeit- und Ressourcenaufwand, der für die Realisierung des Wohnprojekts aufzuwenden ist, sind die Ansprüche an die beteiligten Personen sehr hoch.¹⁷²

¹⁷⁰ Vgl. GdW 2013, S. 12f.

¹⁷¹ Vgl. Geserick et al. 2016, S. 70f.

¹⁷² Vgl. Lang 2018, S. 26.

4.4 Flexibles Wohnen

Ein weiterer Trend, bei dem davon auszugehen ist, dass er sich in den kommenden Jahren intensivieren wird, ist das flexible Wohnen. Dazu gehört zunächst eine Flexibilität im Hinblick auf den Wohnsitzwechsel. In Österreich konnte innerhalb der vergangenen zehn Jahre ein starker Anstieg in der Binnenwanderung festgestellt werden. In dieser Zeit sind rund 50 Prozent der Österreicherinnen und Österreicher innerhalb von Österreich zumindest einmal umgezogen. Die Gründe für die Binnenwanderung sind Vielfältig. In den meisten Fällen sind die Wohnsitzwechsel auf berufliche Veränderungen oder der Auswahl an Ausbildung und Universitäten zurückzuführen. Darüber hinaus sind Faktoren wie der Wohnsitz der Familie, der Freunde oder Freizeitmöglichkeiten Gründe für einen Umzug.¹⁷³

Die flexiblen Arbeitsmöglichkeiten ermöglichen es bereits jungen Menschen ohne hohe Einkommen, an mehreren Orten zu wohnen. Ein multilokales Wohnmodell für junge Erwachsene würde beispielsweise eine Wohnmöglichkeit bei den Eltern in einem Eigentumshaus und einer kleinen Wohnung im Stadtzentrum beinhalten. Die Wohnmöglichkeiten bei den Eltern sind für kommende Generationen besonders wichtig, da es sich hierbei meist um kostengünstigen bzw. kostenfreies Wohnen handelt, obwohl teilweise mehrere Räume oder kleine Wohnungen eigenständig genutzt werden. Aufgrund von neuen flexiblen Raumgestaltungsmöglichkeiten, die eine Veränderung der Raumstrukturen in Zukunft vereinfachen wird, sollen die Wohnmöglichkeiten im elterlichen Haus besser genutzt werden können.¹⁷⁴

Aufgrund von neuen Familienmodellen und einer Multilokalität von Familien, wachsen bereits Kinder an zwei Wohnorten auf und haben mehrere Wohnsitze. Berufsbedingt müssen Personen teilweise zwischen mehreren Wohnsitzen pendeln. Neben der beruflichen Situation sind die familiären Bedingungen als Ursache für das multilokale

¹⁷³ Vgl. Oberösterreichische Zukunftsakademie 2018, S. 22f.

¹⁷⁴ Vgl. Steger et al., 2017, S. 21.

Wohnen anzuführen. Insbesondere durch den Anstieg an Patchworkfamilien sind Kinder dazu gezwungen zwischen den Wohnsitzen ihrer Eltern zu wechseln. Auch sogenannte Wochenendfamilien führen zu einem häufigen Wechsel der Wohnorte für das Kind. Jene Kinder, die in Wochenendfamilien aufwachsen verbringen ihre Zeit hauptsächlich bei einem Elternteil, während sie die Wochenenden bei dem zweiten Elternteil verbringen. Damit verbunden sind häufig lange Fahrtzeiten zwischen den Elternwohnhäusern. Für die kommenden Jahre wird ein Anstieg dieser multilokalen Wohnform für Kinder erwartet. Offen bleibt, wie sich diese Wohnform auf die spätere Wohnsituation dieser Kinder auswirkt und ob, dass Wohnen an mehreren Orten multilokales Wohnen im Erwachsenenalter begünstigt.¹⁷⁵

Wie bereits in dem vorherigen Kapitel 3.2.2 beschrieben, nimmt die Bedeutung von nachhaltigen Wohnmöglichkeiten zu. In diesem Zusammenhang wurden bereits mehrere Trends vorgestellt, die bereits umgesetzt werden. Für die zukünftigen Wohntrends wird davon ausgegangen, dass sich noch mehr nachhaltige Wohntrends etablieren werden. Dabei wird die Kombination von Nachhaltigkeit und Flexibilität im Wohnen besonders wichtig werden. Ein Beispiel für einen zukünftigen Wohntrend, in dem sowohl die Nachhaltigkeit als auch die Flexibilität berücksichtigt werden sind flexible Außenwände, die nach Belieben verändert werden können, um den Wohnraum an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen. Mithilfe von flexiblen Nasszellen, die herkömmliche Badezimmer ersetzen, kann der Wohnraum völlig neugestaltet werden. Durch tragende Wände und Nasszellen wäre eine Umstrukturierung von Wohnungen nach jeder Neuvermietung möglich. Je nachdem, welche Wünsche eine Mieterin oder ein Mieter mitbringt, kann seine Wohnung für ihn zusammengestellt werden. Durch diese Flexibilität ist es möglich einen Wohnraum lebenslang zu nutzen und dennoch eine auf die aktuellen Wohnbedürfnisse abgestimmte Wohnung zu bewohnen.¹⁷⁶

¹⁷⁵ Vgl. Oberösterreichische Zukunftsakademie 2018, S. 17f.

¹⁷⁶ Vgl. GdW 2013, S. 14.

Zusammenfassend kann für die zukünftigen Wohntrends festgehalten werden, dass Wohnen insgesamt durch neue Technologien und besonders durch digitale Möglichkeiten stark verändert wird. Das Wohnen wird Serviceorientierter und komfortabler. Zugleich entwickeln sich neue Wohn- und Nachbarschaftsgemeinschaften mit neuen Formen des Zusammenlebens. Die Nachfrage nach Wohnraum in Städten wird weiterhin zunehmen, obwohl die umliegenden ländlichen Gebiete ebenfalls stärker nachgefragt werden. Durch die Multilokalität werden in Zukunft mehr Menschen an mehreren Orten gleichzeitig wohnen. Durch die doppelten Wohnsitze werden in Zukunft die Bedürfnisse nach Ruhe und Natur mit den Vorteilen eines Wohnsitzes in der Stadt kombiniert. Zugleich werden in den kommenden Jahren vermehrt Wohnungen mit niedrigen Mieten von Personen mit geringer Kaufkraft nachgefragt. Insgesamt ergeben sich dadurch in Zukunft zwei verschiedene Nachfragegruppen. Die erste Gruppe, mit einer hohen Kaufkraft, sucht nach Wohnungsmöglichkeiten, die mit modernen Techniken und hohen Serviceleistung ausgestattet sind, während die zweite Gruppe, mit einer vergleichsweise niedrigen Kaufkraft nach Wohnungen mit einfacher Ausstattung und niedrigen Preisen sucht.¹⁷⁷

¹⁷⁷ Vgl. GdW 2018, S. 9ff.

5 Empirische Überprüfung

In den folgenden Kapiteln wird eine empirische Überprüfung durchgeführt um weitere Ergebnisse zum Wohnen und zu den Wohntrends in Österreich zu erhalten. Zu diesem Zweck wird anschließend die Methodik der Empirie vorgestellt.

5.1 Methodik

In den nachfolgenden Abschnitten wird zunächst die Auswahl der Erhebungs- und der Auswertungsmethode vorgestellt und begründet. Dabei wird auch die Auswahl der befragten Expertinnen und Experten thematisiert. Anschließend daran werden der Aufbau und der Inhalt des Interviewleitfadens kurz vorgestellt.

5.1.1 Auswahl der Erhebungs- und Auswertungsmethode

Für die Auswahl der Erhebungsmethodik empfiehlt sich zunächst die Klärung der Frage, ob eine quantitative oder eine qualitative Vorgehensweise angewendet werden soll.

Hinsichtlich der quantitativen Vorgehensweise ist festzuhalten, dass mit dieser Methode Hypothesen überprüft werden, die zuvor anhand theoretischer Überlegungen aufgestellt wurden. Jene Hypothesen sind möglichst an allgemeingültige Gesetze angelehnt. Konkret werden bestimmte Merkmalsausprägungen sowie deren Häufigkeit in einer vorher festgelegten Grundgesamtheit abgeschätzt. Anhand des quantitativen Ansatzes werden ausschließlich die Ausprägungen der relevanten Merkmale erhoben. Die übrigen Merkmale und die situative Einbettung werden ignoriert.¹⁷⁸ Ein quantitatives Vorgehen eignet sich daher im Kontext des Forschungsvorhabens der vorliegenden Untersuchung nicht, da keine Merkmalsausprägungen oder Häufigkeitsverteilungen von Bedeutung sind zur Beantwortung der Forschungsfrage.

¹⁷⁸ Vgl. Schumann 2018, S. 149.

Mit dem qualitativen Ansatz rücken die komplexen Zusammenhänge hinter den wissenschaftlichen Fragestellungen in den Fokus. Mit dieser Methode können im Gegensatz zum quantitativen Ansatz auch begleitende Phänomene im jeweiligen Situationsumfeld untersucht werden. Im Zentrum stehen die sozialen Akteure sowie deren subjektive Sichtweisen auf den Untersuchungsgegenstand.¹⁷⁹ Das Ziel der empirischen Erhebung in der vorliegenden Arbeit ist die Sammlung von Kontextwissen von einschlägigen Expertinnen und Experten. Das Kontextwissen ist eine Form von Fachwissen, welches bestimmten Akteuren aufgrund ihres Berufs oder ihrer sonstigen Tätigkeit oder Situation zugänglich ist.¹⁸⁰ Zur Erhebung von Kontextwissen eignet sich die qualitative Forschungsmethode, da mit ihr die subjektiven Sichtweisen und so auch das damit verbundene Wissen in den Vordergrund rücken. Als konkretes Instrument für die Erhebung wird ein Interviewleitfaden mit offenen Fragen konzipiert, um den Expertinnen und Experten die Möglichkeit zur thematischen Vertiefung einzuräumen. Als Auswertungsmethodik wurde die qualitative Inhaltsanalyse nach Philipp Mayring gewählt. Jene Technik gilt in der sozialwissenschaftlichen Textanalyse als eine weit verbreitete Standardmethode.¹⁸¹ Der Einsatz der qualitativen Inhaltsanalyse eignet sich besonders dann, wenn größere Datenmengen vorhanden sind und gleichzeitig eine systematische Auswertung des Datenmaterials erfolgen soll. Die Einführung von Regeln in der Auswertung ermöglicht ein hohes Maß an Nachvollziehbarkeit in der Interpretation der Ergebnisse. Kritisch wird hingegen angemerkt, dass über die systematische und generalisierende Auswertung das Risiko entstehe, dass Tiefenstrukturen im Datenmaterial, wie zum Beispiel einzelne Bedeutungsgehalte unberücksichtigt bleiben können.¹⁸² Aufgrund der hohen Nachvollziehbarkeit in der Interpretation der

¹⁷⁹ Vgl. Mey & Ruppel 2018, S. 207.

¹⁸⁰ Vgl. Blöbaum et al. 2016, S. 181.

¹⁸¹ Vgl. Mayring 2017, S. 13.

¹⁸² Vgl. Mayring 2017, S. 15.

Ergebnisse, die sich aus der strengen Regelgeleitetheit ergibt, wird die qualitative Inhaltsanalyse zur Auswertung der für diese Untersuchung empirisch gewonnenen Daten herangezogen.

5.1.2 Vorstellung des Interviewleitfadens

Der für die empirische Erhebung konzipierte Interviewleitfaden besteht aus insgesamt 16 Fragen. Inhaltlich orientieren sich die Fragen an Aspekten, die im Theorieteil analysiert wurden, um einen Abgleich zwischen Theorie und Empirie zu ermöglichen.

Im ersten Teil des Interviewleitfadens wurden allgemeine Fragen zur Wohnsituation und zur Bedeutung des Wohnens in Österreich gestellt. Im zweiten Teil wurden die aktuellen Trends und Einflussfaktoren auf das Wohnen in Österreich abgefragt. Die Schwerpunkte in den Fragestellungen wurden hier in den Bereichen der Urbanisierung, Migration, Tourismus und der Kostenentwicklung gelegt. Im dritten Teil des Interviewleitfadens wurde ein eigener Schwerpunkt auf die ökologische Entwicklung und deren Auswirkungen auf das Wohnen in Österreich gelegt. Im letzten Teil wurden die Expertinnen und Experten nach den Herausforderungen und dem Wohnen in der Zukunft gefragt. So sollten die Einschätzungen zu den aktuellen Zukunftstrends erhoben werden.

Alle 16 Fragen wurden jeder Expertin bzw. jedem Experten in der gleichen Reihenfolge gestellt, um in allen Interviews, unabhängig vom Inhalt der Antworten, einen ähnlichen Gesprächsverlauf zu erreichen, wodurch wiederum die Vergleichbarkeit des Datenmaterials erleichtert wurde.

5.2 Auswertung der Experteninterviews

Die Auswertung der Experteninterviews folgt anhand der Vorgehensweise der qualitativen Inhaltsanalyse. Aus diesem Grund werden die Interviews zunächst anhand einer qualitativ orientierten Textanalyse aufgearbeitet, um auch jene Aussagen, die nicht offenkundig erscheinen zu berücksichtigen. Um einer subjektiven Interpretation der Interviewinhalte vorzubeugen, wird die Textanalyse dem strengen Regelwerk nach

Mayring und Fenzl folgen.¹⁸³ Nach diesem Regelwerk werden sämtliche Interviews zunächst transkribiert und anschließend redigiert, um eventuelle fehlerhafte Aussagen, aufgrund von Dialekten zu korrigieren. Dadurch soll die Lesbarkeit verbessert werden ohne zugleich eine Interpretation von Aussagen vorzunehmen. Anschließend werden die einzelnen Textsegmente der Interviews verschiedenen Kategorien zugewiesen. Die Kategorien werden anhand der Themengebiete in den Interviews deduktiv gebildet.¹⁸⁴ In der folgenden Auflistung werden die Kategorien dargestellt:

- Kategorie 1: Aktuelle Wohnsituation und Wohntrends in Österreich
- Kategorie 2: Einflussfaktoren auf das Wohnen
- Kategorie 3: Ökologische Bedürfnisse und Wohntrends
- Kategorie 4: Herausforderungen und zukünftige Entwicklungen im Wohnen

Durch die Zuordnung der Textsegmente in die oben angeführten Kategorien werden anschließend sämtliche Aussagen der Expertinnen und Experten miteinander verglichen.

Die erste Kategorie umfasst jene Fragen, die sich auf die aktuelle Wohnsituation, die Bedeutung von Wohnen und auf die aktuellen Wohntrends in Österreich beziehen. In der zweiten Kategorie sind Fragen enthalten, die sich auf die Einflussfaktoren, wie Urbanisierung, Migration, demographischer Wandel, Tourismus oder Wohnkosten, beziehen. Fragen zum Zusammenhang zwischen ökologischen Bedürfnissen und dem Wohnen werden der dritten Kategorie zugewiesen. Ebenfalls in der dritten Kategorie sind Fragen zu nachhaltigen Wohnprojekten enthalten. Die vierte Kategorie enthält Interviewfragen zu den aktuellen Herausforderungen und zu den zukünftigen Entwicklungen von Wohntrends.

Die Antworten in der ersten Kategorie zeigen eine große Übereinstimmung und nur wenige abweichende Meinungen. Mehrere Expertinnen und Experten schätzen die ak-

¹⁸³ Vgl. Mayring/Fenzl, 2014, S. 543.

¹⁸⁴ Vgl. Krüger/Riemeier, 2014, S. 135ff.

tuelle Wohnsituation in Österreich grundsätzlich positiv ein. Ein Interviewpartner beschreibt die aktuelle Wohnsituation positiv „(...) da grundsätzlich jeder interessierte oder bedürftige Bürger die Möglichkeit zur Erlangung einer für ihn geeigneten Unterkunft hat.“¹⁸⁵ Dennoch wird von der überwiegenden Mehrheit die aktuelle Wohnsituation kritisch beurteilt. Insbesondere die Wohnkosten und die Knappheit am Wohnungsmarkt werden häufig erwähnt.¹⁸⁶ Zur aktuellen Wohnsituation werden außerdem von mehreren Interviewpartnerinnen und -partner die Unterschiede in den Wohnkosten zwischen Stadt und Land erwähnt. Für einen Interviewpartner sind die Kostenunterschiede ein Grund für die unterschiedliche Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen.¹⁸⁷ Von einer Interviewexpertin werden die kostengünstigen Wohnmöglichkeiten in den Städten beschrieben, die es aufgrund von „(...) viel sozialer Wohnraum [und] leistbares Wohnen (...)“¹⁸⁸ zur Verfügung steht.

Zur Frage nach der Bedeutung von Wohnen, haben die Interviewpartnerinnen und -partner Großteils übereinstimmende Antworten gegeben. Die Wichtigkeit von Wohnen als Grundbedürfnis wird von den Expertinnen und Experten betont.¹⁸⁹ Zugleich wird von mehreren befragten Personen eine Veränderung in der Bedeutung von Wohnen festgestellt. Zum Beispiel wird von einer Interviewpartnerin festgestellt, dass Wohnen heute mit einer größeren Fluktuation verbunden ist und eine Person teilweise über mehrere Wohnsitze verfügt.¹⁹⁰ Eine Ausnahme stellen hierbei die Antworten von zwei Experten dar, die keine Veränderung in der Bedeutung von Wohnen feststellen können.¹⁹¹ Ein Interviewpartner vergleicht die Bedeutung von Wohnen für Österreicherinnen und Österreicher mit Amerikanerinnen und Amerikanern und kommt zu

¹⁸⁵ Vgl. Anhang B, Z. 3; Vgl. Anhang C, Z. 3-5.

¹⁸⁶ Vgl. Anhang A, Z. 3; Vgl. Anhang F, Z. 3; Vgl. Anhang J, Z. 3.

¹⁸⁷ Vgl. Anhang A, Z. 3-4.

¹⁸⁸ Vgl. Anhang I, Z. 3-4.

¹⁸⁹ Vgl. Anhang A, Z. 8; Vgl. Anhang B, Z. 7; Vgl. Anhang E, Z. 7; Vgl. Anhang I, Z. 8; Vgl. Anhang J, Z. 8;

¹⁹⁰ Vgl. Anhang I, Z. 8-10.

¹⁹¹ Vgl. Anhang C, Z. 11-15; Vgl. Anhang F, Z. 7-8.

dem Schluss, dass „Wohnungswechsel wird weniger durchgeführt, als im amerikanischen Raum.“¹⁹²

Die Aussagen zu den aktuellen Wohntrends ähneln sich teilweise stark. Eine Interviewpartnerin bemerkt einen Wohntrend aktuell bei jungen Paaren, die „(...) mieten Wohnungen mit 30-50 m² [während] erwachsene Kinder ziehen in Studenten Wohngemeinschaften.“¹⁹³ Ein aktueller Wohntrend liegt laut einem Experten darin, dass das Wohnen heute nicht mehr nur zweckmäßig genutzt wird, sondern als „(...) eine Kombination aus Rückzugsort und Arbeitsplatz.“¹⁹⁴ Als Beispiele für aktuelle Wohntrends werden außerdem „(...) gut gelegenen Dachgeschoßwohnungen im städtischen Bereich sowie dem klassischen Eigenheim im Grünen“ genannt.¹⁹⁵ Diese Meinung wird von einer weiteren Expertin bestätigt und darüber hinaus wird von dieser Interviewpartnerin ein Wohntrend nach Kleinwohnungen mit 35-40 m² genannt.¹⁹⁶ Dieser Trend hin zu Kleinwohnung ist zugleich der einzige der von vielen Interviewpartnerinnen und -partnern beschrieben wird.¹⁹⁷ Smart Living und das Green Living werden ebenfalls von einem Interviewpartner als Wohntrends bezeichnet. Darüber hinaus gibt dieser Interviewpartner an, dass praktische und clevere Raumlösungskonzepte im Trend liegen.¹⁹⁸ Außerdem wird von einem Interviewpartner eine WG-Form von älteren Personen als ein aktueller Wohnungstrend beschrieben.¹⁹⁹

Innerhalb der zweiten Kategorie wurden von den Interviewpartnerinnen und -partnern teilweise sehr ähnliche Angaben gemacht, dennoch konnten zu manchen Fragen auch große gegensätzliche Meinungen festgestellt werden. Auf eine Frage zu den aktuellen

¹⁹² Vgl. Anhang J, Z. 8-9.

¹⁹³ Anhang B, Z. 9-10.

¹⁹⁴ Anhang A, Z. 15-16.

¹⁹⁵ Anhang C, Z. 17-19.

¹⁹⁶ Anhang D, Z. 15-18.

¹⁹⁷ Vgl. Anhang G, Z. 12-13; Vgl. Anhang J, Z. 13.

¹⁹⁸ Vgl. Anhang E, Z. 11-13.

¹⁹⁹ Vgl. Anhang H, Z. 9.

Einflussfaktoren auf das Wohnen und deren Bedeutung haben neun von zehn Expertinnen und Experten, die Infrastruktur als einen Einflussfaktor genannt.²⁰⁰ Lediglich von einer befragten Person wurde die Infrastruktur nicht als ein Einflussfaktor benannt. Gleichzeitig wurden von dieser Person die soziale Veränderung, der technische Wandel und die smarten Wohnkonzepte als Faktoren aufgezählt.²⁰¹ Von vielen Expertinnen und Experten werden außer der Infrastruktur und den damit verbundenen Anbindungen an Arbeitsplatz, Kinderbetreuungsplätzen oder Schulen, keine weiteren Faktoren genannt.²⁰² Im Unterschied dazu werden die Kosten der Unterbringen nur von wenigen Wohnexpertinnen und -experten angeführt.²⁰³

Die Urbanisierung als Einflussfaktor auf das Wohnen wird von den Interviewpartnerinnen und -partner teilweise unterschiedlich wahrgenommen. Ein Interviewpartner beschreibt die Wirkung der Urbanisierung wie folgt: „Zuzug aus Randgebieten in die Ballungszentren erhöht die Nachfrage. Da der Wohnungsmarkt nicht adequat angepasst werden kann, steigen die Preise“²⁰⁴ und als Folge dessen, ziehen die Bewohnerinnen und Bewohner in Wohngebiete bzw. Bezirke die leistbarer sind. Im Gegensatz dazu ist laut einem anderen Experten die Verdichtung der Wohnformen und der damit verbundenen Hochhäuser eine Auswirkung der Urbanisierung.²⁰⁵ Der verstärkte Bau von Hochhäusern wird von einer weiteren Expertin erwähnt, die ebenfalls darauf hinweist, dass in Folge der Urbanisierung Wohnungen mit einem „(...) weitem Ausblick und (...) besserer Ausstattung (...)“ stärker nachgefragt werden.²⁰⁶ Ein Interviewpartner

²⁰⁰ Vgl. Anhang A, Z. 19; Vgl. Anhang B, Z. 13; Vgl. Anhang C, Z. 22-23; Vgl. Anhang D, Z. 23; Vgl. Anhang E, Z. 17.; Vgl. Anhang F, Z. 13-14; Vgl. Anhang G, Z. 16; Vgl. Anhang I, Z. 15; Vgl. Anhang J, Z. 18.

²⁰¹ Vgl. Anhang H, Z. 12-13.

²⁰² Vgl. Anhang J, Z. 18; Vgl. Anhang C, Z. 22-27; Vgl. Anhang G, Z. 16-19.

²⁰³ Vgl. Anhang B, Z. 13. Vgl. Anhang E, Z. 17.

²⁰⁴ Anhang A, Z. 27-29.

²⁰⁵ Vgl. Anhang C, Z. 30-31.

²⁰⁶ Vgl. Anhang D, Z. 30-34.

betont außerdem einen Generationenunterschied, der sich auf die Urbanisierung auswirkten, da lediglich junge Menschen in Städte ziehen, während ältere Personen es vorziehen im ländlichen Bereich zu wohnen.²⁰⁷

Der Einflussfaktor Migration wird von den Expertinnen und Experten sehr unterschiedlich bewertet. Die Migration wird teilweise als ein positiver Einflussfaktor genannt, aufgrund damit verbundener positiver Auswirkungen auf leistbares Wohnen. Zugleich wird mit der Migration Smart Living in Verbindung gesetzt.²⁰⁸ Im Gegensatz dazu wird die Migration auch als Ursache für Ghettobildungen angeführt.²⁰⁹ Ein Interviewexperte erkennt die Migration sowohl als Grund für den Ausbau von sozialen Wohnprojekten, als auch als Ursache für Ghettobildungen in den Städten und verbindet dadurch, die gegensätzlichen Meinungen.²¹⁰ Außerdem wird die Wohnungsknappheit als eine Folge der Migration erwähnt.²¹¹

Im Hinblick auf den demographischen Wandel wurde eine Vielzahl verschiedenen Wohnungsformen angeführt, die durch die Alterung entstehen. Die Ansprüche an das Bauen haben sich laut einem Interviewpartner verändert, sodass heute immer behindertengerecht gebaut wird.²¹² Zudem wird in den Interviews häufig ein gesteigerter Bedarf nach Wohnungen und insbesondere nach altersgerechten Wohnformen und Heimen erwähnt.²¹³ In diesem Zusammenhang wird von einer Interviewpartnerin auf einen höheren Bedarf an behindertengerechten Wohnen hingewiesen, der sich ebenfalls aus der Alterung ergibt.²¹⁴ Neben den Heimen werden von anderen Interviewpart-

²⁰⁷ Vgl. Anhang E, Z. 23-30.

²⁰⁸ Vgl. Anhang I, Z. 21.

²⁰⁹ Vgl. Anhang H, Z. 18.

²¹⁰ Vgl. Anhang J, Z. 24-25.

²¹¹ Vgl. Anhang E, Z. 35.

²¹² Vgl. Anhang C, Z. 40-41.

²¹³ Vgl. Anhang B, Z. 21.; Vgl. Anhang F, Z. 24-25.

²¹⁴ Vgl. Anhang D, Z. 43.

nerinnen und -partnern auch neue Anforderungen an den Wohnbau und an die Wohngestaltung formuliert, da „Ältere Leute haben andere Bedürfnisse als Jüngere (...).“²¹⁵ Für einen Interviewpartner ist die Entwicklung von Wohnformen, die das gemeinschaftliche Wohnen zwischen Jung und Alt vereinen, eine Folge des demographischen Wandels.²¹⁶

Die Kosten der Unterbringung werden für den Großteil der Interviewpartnerinnen und Interviewpartner in Verbindung mit einem Trend hin zu kleineren Wohnungen gebracht. Dabei wird allerdings auch darauf hingewiesen, dass sich Personen gezwungen sehen in kleinere Wohnungen umzuziehen.²¹⁷ Für einen Experten sind besonders die Mieterinnen und Mieter von hohen Wohnkosten betroffen. Ein Grund für die hohen Mietpreise wird die aktuelle Gesetzeslage verantwortlich gemacht, denn „wenn der Vermieter für alles und alle Reparaturen in der Wohnung zuständig ist (...) dann werden die Mietpreise sich den Hotelpreisen nähern.“²¹⁸ Als eine Folge der hohen Mietpreise wird von einer Expertin ein Trend zu kleinen und gut ausgestatteten Wohnungen beschrieben. Gleichzeitig werden schlecht ausgestattete günstigere Wohnungen weniger nachgefragt.²¹⁹ Ein Interviewpartner gibt an, dass rund ein Drittel des Einkommens für die Wohnung aufgebracht wird.²²⁰ Als eine weitere Folge der hohen Wohnkosten wird das gemeinsame Leben in Gruppen bzw. WGs erwähnt.²²¹

Der Tourismus als Einflussfaktor auf das Wohnen wird von den meisten Expertinnen und Experten kritisch beurteilt. In einem Interview wird erzählt, dass „Zu viel Tourismus ist für Wohnen störend, teilweise werden dadurch die Wohnpreise teurer.“²²² Die gestiegenen Wohnkosten werden auch von weiteren Expertinnen und Experten betont

²¹⁵ Vgl. Anhang E, Z. 38-39.

²¹⁶ Vgl. Anhang J, Z. 28-29.

²¹⁷ Vgl. Anhang A, Z. 43-45.

²¹⁸ Vgl. Anhang C, Z. 49-52.

²¹⁹ Vgl. Anhang D, Z. 49-50.

²²⁰ Vgl. Anhang E, Z. 42.

²²¹ Vgl. Anhang F, Z. 28; Vgl. Anhang I, Z. 27-28.

²²² Vgl. Anhang I, Z. 30-31.

und in Zusammenhang mit der Wohnqualität gestellt, wie ein befragte Person angibt: „Wohnungsqualität sinkt (...) andererseits Wohnraum für Anrainer unleistbar, da die Ferienwohnungsnachfrage die Preise bis ins unendliche treiben.“²²³ Ein anderer Experte zeigt eine Möglichkeit zur Nutzung des Tourismus auf, indem Wohnungen während des Urlaubs an Touristen vermietet werden.²²⁴ Ein Bedarf an gesetzlichen Regulierungen von Plattformen wie AirBnB wird von einer Person ebenfalls erwähnt.²²⁵ Als eine weitere Schwierigkeit in der Verbindung mit dem Tourismus werden leeresehende Wohnungen genannt, die ausschließlich an fremde Personen vermietet werden und dadurch entstehen eine weitere „(...) Verknappung des Angebots und weiter steigende Preise.“²²⁶

Die Aussagen der Experten innerhalb der dritten Kategorie zeigen zunächst eine hohe Übereinstimmung, da sich alle befragten Personen darüber einig sind, dass die ökologischen Bedürfnisse heute einen großen Stellenwert einnehmen und sich aufgrund dieser Bedürfnisse neue Wohntrends entwickeln.²²⁷ Ein Experte betont zudem den besonderen Stellenwert der ökologischen Bedürfnisse in Österreich indem er sagt: „Wir sind sogar Vorreiter bezüglich Wiederverwertung von Baustoffen und haben sehr vorbildhafte Abfallwirtschaftsgesetze. Aus diesem Grund werden in Österreich ca. 70% der Baustoffe recycelt.“²²⁸ Zur Frage welche ökologischen Wohntrends bekannt sind, haben die Interviewpartnerinnen und -partner ähnliche Beispiele angegeben. Häufig genannt wurden alternative Heizungssysteme, die beispielsweise über Erdwärme funktionieren, oder moderne Abwassersysteme.²²⁹ Darüber hinaus wurden von mehreren Expertinnen und Experten Tiny Houses oder Passivhäuser als ökologische

²²³ Anhang J, Z. 34-36.

²²⁴ Vgl. Anhang F, Z. 30.

²²⁵ Vgl. Anhang C, Z. 54-57.

²²⁶ Anhang A, Z. 48-50.

²²⁷ Vgl. Anhang D, Z. 59-61; Vgl. Anhang E, Z. 51-52; Vgl. Anhang H, Z. 29.

²²⁸ Anhang G, Z. 35-37.

²²⁹ Vgl. Anhang D, Z. 63-65; Vgl. Anhang J, Z. 42-42.

Wohntrends angegeben.²³⁰ Hinsichtlich der Tiny Houses lassen sich unterschiedliche Meinungen feststellen, denn während einige Interviewpartnerinnen und -partner die Ansicht vertreten, dass es sich um einen langfristigen Wohntrend handelt, sind die Kleinsthäuser für andere Expertinnen und Experten ein kurzfristiger Trend, ohne Zukunft, wie sich in der folgende Aussage zeigt: „Tiny Houses sehe ich mehr als kurzlebigen Gag für vorübergehende Zwecke (...), messe ihnen aber keine Nachhaltigkeit bei.“²³¹ Auch zu den Passivhäusern und Sonnenhäusern haben die Expertinnen und Experten unterschiedliche Meinungen. Während ein Interviewpartner die Passivhäuser kritisiert, weil, „Zum einen funktioniert ein Passivhaus nur dann, wenn das Haus durch die kontrollierte Wohnraumlüftung betrieben wird [andererseits, kann] eine Fensterlüftung (...) hier nicht betrieben werden, was jedoch in bestimmten Wohnsituationen erforderlich ist“²³², werden die Passivhäuser von anderen Expertinnen und Experten sehr positiv eingeschätzt.²³³ Im Gegensatz dazu zeigen sich große Übereinstimmungen im Hinblick auf die Bedeutung von Smart Living, das von allen befragten Personen als wichtiger Zukunftstrend wahrgenommen wird.²³⁴

Innerhalb der vierten Kategorie wurden die Fragen teilweise unterschiedlich beantwortet. Für die Mehrheit der Expertinnen und Experten stellt der Mangel an Grundstücken und Wohnungen eine der größten Herausforderungen dar.²³⁵ Daneben werden die steigenden Wohnkosten, die Alterung und die Infrastruktur als Herausforderungen beschrieben²³⁶ Mit dem zukünftigen Wohnen in Österreich verbinden die Expertinnen und Experten Großteils eine Verdichtung, Ausbau von Smart Living und höhere

²³⁰ Vgl. Anhang A, Z. 59-60; Vgl. Anhang E, Z. 54.

²³¹ Vgl. Anhang D, Z. 68-72.; Vgl. Anhang E, Z. 59-60; Vgl. Anhang A, Z. 63; Vgl. Anhang C, Z. 70-71.

²³² Vgl. Anhang G, Z. 48-51.

²³³ Vgl. Anhang J, Z. 50.; Anhang D, Z. 75-56.

²³⁴ Vgl. Anhang E, Z. 70-71.; Vgl. Anhang G, Z. 56-58.

²³⁵ Vgl. Anhang G, Z. 63; Vgl. Anhang F, Z. 49.

²³⁶ Vgl. Anhang H, Z. 43; Vgl. Anhang I, Z. 50; Vgl. Anhang C, Z. 87.

Wohnkosten.²³⁷ Im Gegensatz dazu ist ein Experte der Meinung, dass sich die aktuellen Wohntrends nicht ändern werden.²³⁸

Zusammenfassend lässt sich für die Kategorie eins festhalten, dass sich die Interviewpartnerinnen und -partner Großteil einig sind, lediglich hinsichtlich der Bewertung der aktuellen Wohnsituation unterscheiden sich die Meinungen stark voneinander. Als Fazit für die zweite Kategorie können Großteils Übereinstimmungen festgestellt werden, außer zu den Einflussfaktoren der Migration, der sehr unterschiedlich wahrgenommen wird. Die dritte Kategorie zeigt zusammenfassend ebenfalls starke Ähnlichkeiten innerhalb der unterschiedlichen Aussagen, mit der Ausnahme von ökologischen Wohnprojekten wie den Tiny Houses oder den Passivhäusern. Zum Abschluss kann hinsichtlich der vierten Kategorie ebenfalls auf eine starke Ähnlichkeit in den Aussagen der einzelnen Personen, hingewiesen werden.

5.3 Gegenüberstellung zu den theoretischen Ergebnissen

In diese Kapitel wird eine Gegenüberstellung der empirischen Ergebnisse zu den theoretischen Ergebnissen durchgeführt, um eventuelle Unterschiede und Gemeinsamkeiten herauszuarbeiten. Die Gegenüberstellung erfolgt dabei anhand der Gliederungspunkt des theoretischen Arbeitsteils.

Im Hinblick auf die aktuelle Wohnsituation konnten die theoretischen Ergebnisse durch die empirische Überprüfung Großteils bestätigt werden. In Kapitel 2.3.1 wurden aktuelle Entwicklung hin zu einer kleineren Wohnfläche und zur Dezentralisierung beschrieben. Die Expertenbefragung bestätigte diese Ergebnisse.²³⁹ Im Unterschied zu den empirischen Ergebnissen wurde in der Theorie allerdings auch das flexible Wohnen als ein aktueller Trend beschrieben.²⁴⁰ Im Hinblick auf aktuelle Wohntrends zur

²³⁷ Vgl. Anhang E, 79-81; Vgl. Anhang J, Z. 61-62.

²³⁸ Vgl. Anhang, C. Z91-31.

²³⁹ Vgl. Anhang A, Z. 43-45.

²⁴⁰ Vgl. Kapitel 2.3.1

Gestaltung und zu dem Design konnten durch die empirische Befragung keine Ergebnisse gewonnen werden.

Ein Vergleich zwischen Theorie und Empirie zu den Einflussfaktoren zeigt große Übereinstimmungen hinsichtlich des Einflusses der Urbanisierung und des demographischen Wandels. Aufgrund von unterschiedlichen Aussagen zum Einfluss der Migration auf die Wohntrends, konnten die theoretischen Ergebnisse nur teilweise bestätigt werden. Sowohl in der Empirie als auch in der Theorie wurde darauf hingewiesen, dass durch die Migration eine höhere Nachfrage nach günstigen Wohnungen entstanden ist.²⁴¹

Die theoretischen Ergebnisse zu den Kosten als Einflussfaktor auf das Wohnen, wurden dahingehend bestätigt, dass die Experten den Anstieg der Wohnkosten als eine große Herausforderung für Mieterinnen und Mieter wahrnehmen.²⁴²

Die empirischen Ergebnisse haben einen direkten Zusammenhang zwischen Tourismus und steigenden Wohnkosten aufgezeigt und dadurch die theoretischen Ergebnisse bestätigt. Allerdings konnte der positive Einfluss des Tourismus auf das Wohnen durch die empirischen Ergebnisse nicht bestätigt werden.²⁴³

Die theoretischen Erkenntnisse zu den ökologischen Bedürfnissen konnten durch die Interviews bestätigt werden. Sowohl die große Bedeutung von nachhaltigen und ökologischen Wohnen wurde durch die Empirie bestätigt, als auch die aktuellen Möglichkeiten im ökologischen Bauen wurden erwähnt.²⁴⁴

Hinsichtlich der zukünftigen Wohntrends können ebenfalls Übereinstimmungen zwischen Theorie und Empirie festgestellt werden, da beide Ergebnisse einen Trend hin

²⁴¹ Vgl. 3.1.2; Vgl. Vgl. Anhang E, Z. 35.

²⁴² Vgl. Anhang E, Z. 42; Vgl. Kapitel 3.1.4.

²⁴³ Vgl. Kapitel 3.1.5; Vgl. Anhang I, Z. 30-31.

²⁴⁴ Vgl. Kapitel 3.2; Vgl. Anhang A, Z. 59-60; Vgl. Anhang D, Z. 59-61; Vgl. Anhang E, Z. 51-52; Vgl. Anhang H, Z. 29.

zu mehr Technologie im Wohnen zeigen. Besonders die Einbindung von Smart Living in Wohnkonzepte konnte in der Theorie als auch in der Empirie aufgezeigt werden.²⁴⁵

Abschließend kann aus der Gegenüberstellung festgehalten werden, dass die theoretischen Ergebnisse durch die Empirie bestätigt werden konnte. Allerdings muss auch darauf hingewiesen werden, dass die empirischen Ergebnisse teilweise weniger Informationen enthalten, als die theoretischen und dadurch konnten mehrere Erkenntnisse aus der Theorie keinen empirischen Ergebnissen gegenübergestellt werden. Als Fazit kann daher festgehalten werden, dass eine umfassendere empirische Untersuchung sinnvoll wäre, um die theoretischen Ergebnisse durch empirische zu erweitern.

²⁴⁵ Vgl. Kapitel 4; Vgl. Anhang E, 79-81; Vgl. Anhang J, Z. 61-62.

6 Zusammenfassung und Ausblick

In der vorliegenden Arbeit wurden die aktuellen und zukünftigen Wohntrends in Österreich untersucht, um festzustellen, welche Einflussfaktoren das Wohnen bestimmen und wie sich die Wohnsituation in Zukunft entwickeln wird. Zu diesem Zweck wurde einleitend in Kapitel 2.1 eine Definition und Begriffsabgrenzung durchgeführt. Dabei wurde das Wohnen und die Wohntrends als Begriffe vorgestellt. Im Anschluss daran wurde in Kapitel 2.2 die aktuelle Wohnsituation in Österreich beschrieben. Hierbei wurde bereits eine Entwicklung hin zu kleineren Wohnflächen deutlich. Darüber hinaus konnten Unterschiede zwischen dem Wohnen am Land und in der Stadt herausgearbeitet werden, die insbesondere die wohnrechtliche Situation betreffen. In Kapitel 2.3 konnten anschließend die aktuellen Wohntrends vorgestellt werden. Hierbei zeigten sich Trends zur Dezentralisierung, Flexibilität, Funktionalität und stärkerer Servicenutzung.

In Kapitel drei wurden die gesellschaftlichen und ökologischen Einflussfaktoren auf das Wohnen in Österreich ausführlich behandelt. Zunächst folgte in Kapitel 3.1.1 eine Beschreibung zum Einfluss der Urbanisierung auf das Wohnen. Dadurch konnte eine aktuelle Abwanderung der Bevölkerung aus Wien in die umliegenden Gebiete festgestellt werden. Anschließend wurde die Migration in Kapitel 3.1.2 als ein Einflussfaktor beschrieben. Dabei wurden wohnspezifische Unterschiede zwischen der einheimischen Bevölkerung und den Migranten deutlich, die sich insbesondere durch unterschiedliche familiäre Voraussetzungen ergeben. In Kapitel 3.1.3 wurde anhand aktueller Daten beschrieben, welche Herausforderungen im Hinblick auf den demographischen Wandel und die Alterung entstehen und welche baulichen Konsequenzen sich daraus ergeben. Im Anschluss daran wurden in 3.1.4 die Kosten der Unterbringung als weiterer Einflussfaktor vorgestellt. Dabei konnte ein Trend hin zu einer kleineren Wohnfläche festgestellt werden, der sich als Folge der angestiegenen Wohnkosten entwickelt hat. Schließlich wurde mit einem Kapitel zum Tourismus ein weiterer Einflussfaktor vorgestellt. Hierbei wurden Probleme in den Stadtzentren deutlich, die auf den Tourismus zurückzuführen sind.

In Kapitel 3.2 wurden anschließend die ökologischen Bedürfnisse als Einflussfaktoren behandelt. Hierfür wurde zunächst in Kapitel 3.2.1 das Funktionale Wohnen als eine

aktuelle Entwicklung vorgestellt, wobei deutlich wurde, dass Bewohnerinnen und Bewohner neue und praktische Anforderungen an ihren Wohnraum stellen. Darauf aufbauend wurde das nachhaltige Wohnen in 3.2.2 behandelt. Hierbei konnten moderne Wohnbauprojekte wie Tiny Houses, Sonnenhäuser oder Passivhäuser vorgestellt und zugleich konnten die Grenzen dieser nachhaltigen Wohnmöglichkeiten aufgezeigt werden.

Der theoretische Teil dieser Arbeit wurde anschließend mit dem vierten Kapitel abgeschlossen. In diesem Kapitel wurden zukünftige Wohntrends, wie die Entwicklung mehrerer Stadtteilzentren, Smart Living oder Co-Living-Modelle beschrieben. Dabei wurde besonders die zunehmende Bedeutung von Technologie im Wohnen deutlich.

Im Anschluss daran konnte im fünften Kapitel eine empirische Untersuchung durchgeführt werden. Zu diesem Zweck wurde einleitend in 5.1 die Methodik anhand eines Kapitels zur Auswahl der Erhebungs- und Auswertungsmethode und eines Kapitels zur Vorstellung des Fragebogens, beschrieben. Dadurch konnte erklärt werden, warum eine qualitative Inhaltsanalyse zur Auswertung geeignet ist und zugleich wurde die Aussagekraft der gewonnenen Ergebnisse relativiert.

In der anschließenden Auswertung in 5.2 wurden sämtliche Aussagen der Expertinnen und Experten miteinander verglichen und dabei wurden gegenteilige Meinungen zum Einflussfaktor Migration und zu nachhaltigen Wohnbauprojekten, wie beispielsweise den Passivhäusern, deutlich. Aufbauend auf diesen Ergebnissen konnte ein Abgleich zur Theorie durchgeführt werden, um festzustellen, welche theoretischen Ergebnisse durch die Empirie bestätigt werden konnten bzw. welche neuen Erkenntnisse durch die Empirie gewonnen werden konnten. Die Gegenüberstellung zeigte Unterschiede in den Einflussfaktoren wie beispielsweise zum Tourismus. Hierbei wurden lediglich in der Theorie der positive Einfluss deutlich, wohingegen die empirischen Ergebnisse nur den negativen Einfluss gezeigt haben.

Aufbauend auf den Ergebnissen der vorliegenden Arbeit soll anschließend die zu Beginn formulierte Forschungsfrage beantwortet werden, die wie folgt lautet:

Wie wirken sich gesellschaftliche Veränderungen auf Wohntrends aus?

Die gesellschaftlichen Veränderungen wirken sich in Form der Urbanisierung, der Migration, des demographischen Wandels und der Alterung, den Kosten der Unterbringung und des Tourismus auf die Wohntrends aus. In Folge eines Zuzugs aus ländlichen Gebieten in die Ballungszentren und Städte hat sich eine Suburbanisierung entwickelt, die sich dadurch äußert, dass umliegende Gebiete von Städten, wie Wien oder Salzburg angesiedelt werden. Die Migration wirkt sich auf die Wohntrends aus, indem die Stadtbilder durch die Entstehung von Problemvierteln verändert werden und indem sich die Nachfrage nach kostengünstigen Wohnraum erhöht. Die Auswirkungen des demographischen Wandels und der Alterung zeigen sich durch einen höheren Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnraum und durch einen Ausbau an betreuten Wohngemeinschaften. Die Kosten der Unterbringung verüben den stärksten Einfluss auf die Wohntrends, da aufgrund von hohen Wohnkosten neue Formen von Wohnen nachgefragt werden, wie beispielsweise Kleinsthäuser und andererseits, indem sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person aufgrund der Preise verringert. Dadurch werden kleine Wohnungen gegenüber größeren Wohnung stärker nachgefragt. Schließlich wirkt sich der Tourismus ebenfalls auf die Wohntrends aus, indem einerseits vom Tourismus geprägte Gebiete weniger stark von der Bevölkerung benutzt werden und andererseits sich die Wohnkosten erhöhen. Darüber hinaus verändern sich Stadtbilder aufgrund des Tourismus, indem sie modernisiert werden und in Folge dessen aufgewertet werden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die oben beschriebenen gesellschaftlichen Faktoren einen starken Einfluss auf die Wohntrends haben und sich darüber hinaus gegenseitig beeinflussen. Allerdings zeigen die Ergebnisse dieser Arbeit, dass neben den gesellschaftlichen Faktoren noch eine Reihe weiterer Einflüsse, wie beispielsweise die ökologischen Bedürfnisse, einen Einfluss auf die Wohntrends verüben.

Als Ausblick für die Zukunft kann daher festgehalten werden, dass die zukünftige Wohnsituation mit großen Herausforderungen verbunden ist, die sich bereits aus den aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen erkennen lassen. Es bleibt zu hoffen, dass neue Wohnbauprojekte und Wohntrends entwickelt werden, die den Anforderungen gerecht werden, indem die gesellschaftlichen Veränderungen berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die kommenden Jahre, im Hinblick auf

aktuelle Entwicklungen wie beispielsweise die Passivhäuser oder Kleinsthäuser, zeigen werden, ob diese Wohnmöglichkeiten umsetzbar bzw. erfolgstiftend sind.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Andrushevich, Aliaksei/Wessig, Kerstin/Biallas, Martin/Kistler, Rolf/Klapproth, Alexander (2015): Intelligentes Leben in der Stadt der Zukunft, 4/52/2015, Wiesbaden: Springer Verlag, S. 589-609.

Bauer, Hemma/Kraft, Michael/Reiter-Pazmandy, Matthias/Schintlmeister, Peter/Spreitzer, Hannes/Pfaller, Christina/Wasner, Walter/Zieger, Constantin/Zimmermann, Kerstin (2015): Koordinierte FTI-Strategien und -Maßnahmen für Mobilität und Lebensqualität vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, https://www.bmdw.gv.at/Innovation/Publicationen/Documents/Roadmap_Mobilitaet_AG3.pdf, Abgerufen am: 20.06.2017.

Blöbaum, Bernd/Nölleke, Daniel/Scheu, Andreas (2016): Das Experteninterview in der Kommunikationswissenschaft. In: Averbek-Lietz, Stefanie / Meyen, Michael (Hrsg.): Handbuch nicht standardisierte Methoden in der Kommunikationswissenschaft. Wiesbaden: Springer Verlag, S. 175-190.

Brandner, Peter/Pock, Uta (2014): Reformnotwendigkeiten auf dem österreichischen Wohnungsmarkt, <https://www.weissegewirtschaft.at/wp-content/uploads/2014/02/Reformnotwendigkeiten-auf-dem-%C3%B6sterreichischen-Wohnungsmarkt-Brandner-Pock-WiPol-BI-%C3%A4tter-2-2014.pdf>, Abgerufen am 20.01.2019.

Burkhardt, Katharina (2018): Wohntrends 2035: Digitalisierung revolutioniert Wohnen der Zukunft. In: Wohnungswirtschaft heute. Digital. Fakten und Lösungen für Profis, Bosau, <https://web.gdw.de/pressecenter/pressemitteilungen/wohntrends-2035-digitalisierung-revolutioniert-wohnen-der-zukunft>, Abgerufen am 13.02.2019.

Cities of Local Integration Policy (o.J.): Wohnraum und Integration von Migranten in Europa: Ein Leitfaden. http://www.integrationsstelle-ooe.at/Mediendateien/CLIP-Wohnraum_und_Integration.pdf, Abgerufen am 22.08.2017.

Corleis, Tanja/Keller, Samuel (2017): Zwischen Möglichkeiten und Widersprüchen. Kindliche Perspektiven auf Aufwachsen an anderen Orten im Vergleich. In: Meuth, Miriam (Hrsg.), Wohn-Räume und pädagogische Orte. Erziehungswissenschaftliche Zugänge zum Wohnen, Wiesbaden: Springer Verlag, S. 149-170.

Czaja, Wojciech (2018a): Weniger ist oft mehr. In: WohnenPlus. Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens. Wien, 4/2018, S. 20-22.

Czaja, Wojciech (2018b): Fertigteil oder Maßanzug? In: WohnenPlus. Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens. Wien, 4/2018, S. 28.

Deinsberger-Deinsweger, Harald (2012): Funktionalität im Wohnbau. Wann funktioniert ein Wohnbau in menschlicher Hinsicht? <http://www.cloud-cuckoo.net/journal1996-2013/inhalt/en/issue/issues/112/Articles/4.2%20%20%20Deinsberger.pdf>, Abgerufen am 27.06.2018.

Drilling, Matthias/Schnur, Olaf (2012): Nachhaltigkeit in der Quartiersentwicklung – einführende Anmerkungen. In: Drilling, Matthias/Schnur, Olaf (Hrsg.), Nachhaltige Quartiersentwicklung, Positionen, Praxisbeispiele und Perspektiven, Wiesbaden: Springer Verlag, S. 11-44.

Eberhard von Einem (2016a): Demographischer Wandel – zurück in die Innenstädte? In: Eberhard von Einem (Hrsg.), Wohnen, Markt in Schieflage – Politik in Not, Wiesbaden: Springer Verlag, S. 125-144.

Eberhard von Einem (2016b): Mieten - Wohngeld – Kosten der Unterbringung. In: Eberhard von Einem (Hrsg.), Wohnen, Markt in Schieflage – Politik in Not, Wiesbaden: Springer Verlag, S. 41-69.

Frank, Susanne (2011): Je näher man hinschaut, desto fremder schaut es zurück. Aktuelle Diskussionen um Suburbanisierung und Gentrifizierung. In: Hermann, H./Keller, C./Neef, R./Ruhne, R. (Hrsg.) Die Besonderheiten des Städtischen, Entwicklungslinien der Stadt (Soziologie), Wiesbaden: Springer Verlag, S. 286-300.

Friedrichsen, Stefanie (2018): Nachhaltiges Planen, Bauen und Wohnen. Kriterien für Neubau und Bauen im Bestand, 2. Auflage, Springer Verlag, Berlin.

Gant, Augustin C. (2014): Tourism and commercial gentrification, <https://www.rc21.org/en/wp-content/uploads/2014/12/E4-C%C3%B3cola-Gant.pdf>, Abgerufen am 29.07.2018.

Gatterer, Harry/Baumgartner, Michael/Seidel, Adeline/ Varga, Christiane (2013): Zukunft des Wohnens. Die zentralen Trends bis 2025. https://www.zukunftsinstitut.de/fileadmin/user_upload/Publikationen/Leseproben/leseprobe_zukunft_des_wohnens.pdf, Abgerufen am: 20.08.2017.

GdW (2013): Wohntrends 2030, Studie, Berlin. https://web.gdw.de/uploads/pdf/publikationen/GdW_Branchenbericht_2013_Kurzfassung.pdf, Abgerufen am 22.08.2018.

GdW (2018): Wohntrends 2035, Studie, Berlin. <https://web.gdw.de/service/publikationen/wohntrends-2035-gdw-branchenbericht-7>, Abgerufen am 28.10.2018.

Generali Deutschland AG (2017): Generali Altersstudie 2017. Wie ältere Menschen in Deutschland denken und leben, Köln. <https://www.generali.de/ueber-generali/presse-medien/pressemitteilungen/generali-altersstudie-2017---generation-der-65--bis-85-jaehrigen-mehrheitlich-zufrieden--aktiv-und-engagiert-13858/>, Abgerufen am 14.11.2018.

Geserick, Christine/Buchebner-Ferstl, Sabine/Schraml, Christina/Schraml, Karin/Wernhart, Georg (2016): Lebenssituation und Wohntrends in Österreich, Working Paper 87/2016.

Gielge, Johannes (2014): Komponenten der Bevölkerungsentwicklung Wiens im Jahr 2013, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008402.pdf>, Abgerufen am 26.06.2018.

Harth, Annette/Scheller, Gitta (2012): Das Wohnerlebnis in Deutschland, Eine Wiederholungsstudie nach 20 Jahren, Wiesbaden. Springer Verlag.

Henkel, Melanie/Steidle, Hanna/Braukmann, Jan/Sommer, Ilke (2016): Familien mit Migrationshintergrund: Analyse zur Lebenssituation, Erwerbsbeteiligung und Vereinbarkeit von Familie und Beruf, 3. Auflage, Niestetal, Publikationsversand der Bundesregierung.

Hesse, Jürgen (2017): Wege der Wohn-Forschung, Leben an Orten. In: Meuth, Miriam (Hrsg.), Wohn-Räume und pädagogische Orte. Erziehungswissenschaftliche Zugänge zum Wohnen, Wiesbaden: Springer Verlag, S. 37-58.

Hilti, Nicola (2012): Unterbau der Studie. In: Hilti, Nicola (Hrsg.), Lebenswelten multilokaler Wohnender, Eine Betrachtung des Spannungsfeldes von Bewegung und Verankerung, Wiesbaden: Springer Verlag, S. 17-73.

Höbarth, Ingmar (2016): Faktencheck Nachhaltiges Bauen. Mit energieeffizienten Gebäuden zum erfolgreichen Klimaschutz Fakten statt Mythen zum Nachhaltigen Bauen. Wien. <https://faktencheck-energiewende.at/wp-content/uploads/sites/4/FCNB16Folderfinal.pdf>, Abgerufen am 19.01.2019.

Horx Zukunftsinstitut (2010): Trend-Definitionen. <http://www.horx.com/zukunftsforschung/Docs/02-M-03-Trend-Definitionen.pdf>, Abgerufen am 19.08.2017.

Huber, Florian, J. (2013): Gentrifizierung in Wien, Chicago und Mexiko Stadt, Qualitative Stadtforschung und internationale Vergleichbarkeit. In: Österreichische Zeitschrift für Soziologie, Wiesbaden, 3/2013, S. 237-257.

IIBW (2013): Wohnhaussanierung in Österreich, Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH, https://www.kommunalnet.at/fileadmin/media/Downloads/PDF/2013/Broschueren/Broschuere_Sanierung_-_IIBW_2013.pdf, Abgerufen am 22.06.2018.

Klinger, Thomas (2017): Städtische Mobilitätskulturen und Wohnumzüge, Wiesbaden. Springer Verlag

Koch, Robert (2018): Bewohner-Service als Gesamtsystem. In: WohnenPlus. Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens. Wien, 4/2018, S. 36-37.

Krüger, D., Riemeier, T. (2014). Die qualitative Inhaltsanalyse – eine Methode zur Auswertung von Interviews. In: Krüger, D., Parchmann, I., Schecker, H. (Hrsg.), Methoden in der naturwissenschaftsdidaktischen Forschung, Berlin/Heidelberg: Springer Verlag, S. 133-145.

Kunzmann, Klaus R. (2012): Das urbane Pentagon von Konsum, Tourismus, Kultur, Wissen und Kreativwirtschaft. In: Brake, Klaus/Herfert, Günter (Hrsg.), Reurbanisierung – Materialität und Diskurs in Deutschland, Wiesbaden: Springer Verlag, S. 151-163.

Lang, Richard (2018): Gemeinschaftliche Wohnmodelle als Chance. In: WohnenPlus. Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens. 4/2018, Wien: Springer Verlag, S. 26-27.

-
- Lietsch, Fritz (2015): 3D-Druck aus „flüssigem Holz“, http://www.schiner.at/uploads/tx_templavoila/FNW_2015_03_Biokunststoff2.pdf, Abgerufen am 24.06.2018.
- MA23 (2016): Wien in Zahlen 2016, <https://www.wien.gv.at/statistik/pdf/wieninzahlen-2016.pdf>, Abgerufen am 31.07.2018.
- Maurer-Kollenz, Manuela (2017): Airbnb und Co - Kurzzeitvermietung auf dem Prüfstand. https://www.mplaw.at/media/dokumente/2017-03-20_ovi_airbnb_mmk_print.pdf?1490608334, Abgerufen am 19.01.2019.
- Mayerhofer, Peter/Aigner, Birgit/Döring, Thomas (2010): Demographischer Wandel als Herausforderung für Österreich und seine Regionen. Teilbericht 1: Räumliche Charakteristika des demographischen Wandels – Bevölkerung und Erwerbspotential, Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung, http://www.forschungsnetzwerk.at/downloadpub/2010_wifo_1111.pdf, Abgerufen am 19.06.2018.
- Mayring, Philipp (2017): Qualitative Inhaltsanalyse in der psychologischen Forschung. In: Mey, Günter / Mruck, Katja (Hrsg.): Handbuch Qualitative Forschung in der Psychologie. Wiesbaden: Springer Verlag, S. 1-17.
- Mayring, Philipp., Fenzl, T. (2014). Qualitative Inhaltsanalyse. In: Baur, N./Blasius, J. (Hrsg.), Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung, Wiesbaden: Springer Verlag, S. 543-556.
- Medici Living Group (2018): Zahlen und Fakten, https://www.medici-living-group.com/de/files/Unternehmensportrait_Medici_Living_Group.pdf, Abgerufen am 26.06.2018.
- Mey, Günter / Ruppel, Paul Sebastian (2018): Qualitative Forschung. In: Decker, Oliver (Hrsg.): Sozialpsychologie und Sozialtheorie: Band 1: Zugänge. Wiesbaden: Springer Verlag. S. 205-244.
- Mundt, Alexis/Wagner, Karin (2017): Regionale Wohnungspreisindizes in Österreich – erste Erkenntnisse auf Basis hedonischer Modelle, [http://iibw.at/documents/2017%20\(Art.\)%20Mundt_Wagner.%20Wohnungspreisindizes%20\(OENB\).pdf](http://iibw.at/documents/2017%20(Art.)%20Mundt_Wagner.%20Wohnungspreisindizes%20(OENB).pdf), Abgerufen am 01.08.2018.

Oberhuber, Andreas/Denk, Daniel (2014): Zahlen, Daten und Fakten zu Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft in Österreich, Wien. <https://www.bmdw.gv.at/KulturellesErbe/Wohnungspolitik/Documents/Zahlen%20Daten%20und%20Fakten%20-%20Endbericht.pdf>, Abgerufen am 12.08.2018.

Oberösterreichische Zukunftsakademie (2018): Multigrafie. Vielfältige Umbrüche als Lebensrealität? Linz. https://www.ooe-zukunftsakademie.at/Multigrafie_Trendreport_final_2018.pdf, Abgerufen am 24.10.2018.

Österreichischer Städtebund (2016): Österreichs Städte in Zahlen 2015, http://www.gvvnoe.at/mediaarchiv/114/media/PDF/staedte_in_zahlen_20160427.pdf, Abgerufen am 26.06.2018.

Oswald, Frank/Wahl, Hans-Werner (2016): Alte und neue Umwelten des Alterns – Zur Bedeutung von Wohnen und Technologie für Teilhabe in der späten Lebensphase. In: Naegele, Gerhard/Olbermann, Elke/Kuhlmann, Andrea (Hrsg.), Teilhabe im Alter gestalten. Aktuelle Themen der Sozialen Gerantologie, Wiesbaden: Nomos Verlag, S. 113-130.

Podbregar, Nadja (2016): Technologie und Zukunft. Wohnen der Zukunft – Was können die Häuser von morgen? In: scinexx.de – Das Wissensmagazin. Leinfelden-Echterdingen. <https://www.scinexx.de/dossier/wohnen-der-zukunft/>, Abgerufen am 10.11.2018.

Probst, Laurent/Monfardini, Erica, Frideres, Laurent/Cedola, Daniela/PwC Luxembourg (2014): Smart Living, Smart construction products and processes, Case Study 17/2016.

room4rent (2018): Über room4rent, Ihr Zuhause auf Zeit, <https://www.room4rent.at/ueber-room4rent.html>, Abgerufen am 24.06.2018.

Scheer, Dirk (2013): Arbeitsbericht 8 Nachhaltigkeit im Bereich Bauen und Wohnen – ökologische Bewertung der Bauholz-Kette. O.O. https://www.ioew.de/uploads/tx_ukioewdb/ZUFO-Pap_Nr8_Scheer.pdf, Abgerufen am 10.08.2018.

Scheuvs, Rudolf/Groh, Stefan (2016): Wien:polyzentral, Forschungsstudie zur Zentrenentwicklung in Wien, <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008475.pdf>, Abgerufen am 24.06.2018.

Schipfer, Rudolf, K. (2005): Der Wandel der Bevölkerungsstruktur. Auswirkungen auf Regionen und Kommunen, Wien. https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/35684/ssoar-2005-schipfer-Der_Wandel_der_Bevolkerungsstruktur_in.pdf?sequence=1, Abgerufen am 04.03.2018.

Schlögl, Heidrun (2018): Smart Housing? In: WohnenPlus. Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens. Wien, 4/2018, S. 39-40. https://wohnungswirtschaft-heute.de/wp-content/uploads/2018/12/WohnenPlus_AG4-2018.pdf, Abgerufen am 19.08.2017.

Schumann, Siegfried (2018): Quantitative und qualitative empirische Forschung: Ein Diskussionsbeitrag. Wiesbaden. Springer Verlag.

Smeral, Egon (2014): Österreich-Tourismus 2025: Wachstumsmotor Städtetourismus. In: WIFO-Monatsberichte, Wien, 87/2014, S. 143-155. https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=47137&mime_type=application/pdf, Abgerufen am 01.08.2018.

Sonnenberg, Kristin (2007): Wohnen und geistige Behinderung. Eine vergleichende Untersuchung zur Zufriedenheit und Selbstbestimmung in Wohneinrichtungen, Hamburg. Diplom Verlag.

Spangenberg, Lena/Glaesmer, Heide/Brähler, Elmar/Kersting, Anette/Strauß, Bernhard (2013): Nachdenken über das Wohnen im Alter. Einflussfaktoren auf wohnbezogene Zukunftspläne und Wohnpräferenzen in einer repräsentativen Stichprobe ab 45-Jähriger. In: Zeitschrift für Gerontologie und Geriatrie, Berlin-Heidelberg, 3/2013, S. 251-259.

Statistik Austria (2016): Demographisches Jahrbuch 2015, http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/bevoelkerungsstruktur/index.html, Abgerufen am 19.08.2017.

Statistik Austria (2017a): Wohnen, Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html, Abgerufen am 19.10.2017

Statistik Austria (2017b): Demographisches Jahrbuch 2016, Wien. https://www.statistik.at/web_de/services/stat_jahrbuch/index.html, Abgerufen am 19.12.2018.

Statistik Austria (2018): Familien und Haushaltsstatistik. Ergebnisse der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung, Wien. https://www.statistik.at/web_de/frageboegen/private_haushalte/mikrozensus/index.html, Abgerufen am 09.02.2018.

Steger, Richard/Zamut, Maria/Freude, Ann-Kathrin/Friesenecker, Barbara (2017): Modernes Leben und Wohnen. Zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene im ländlichen Raum. Oberösterreichische Zukunftsakademie, Linz. https://www.land-oberoesterreich.gv.at/files/publikationen/praes_zak_Moderne_Wohnen_Handbuch.pdf, Abgerufen am: 20.12.2017.

Umweltbundesamt (2010): Nachhaltiges Bauen und Wohnen. Ein Bedürfnisfeld für die Zukunft gestalten. 2. Auflage, Dessau-Roßlau. <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/3952.pdf>, Abgerufen am: 20.03.2018.

Urban Development Agency GmbH (2019): Ein Extra an Lebensqualität im Herzen von Wien. <http://www.theambassy.com/ausstattung/>, Abgerufen am 19.01.2019.

Verwiebe, Roland/Haindorfer, Raimund/Seewann, Lena/Dlabaja, Cornelia/Lipp, Sina/Wolf, Margarita (2015): Zusammenleben in Wien. Einstellungen zu Zuwanderung und Integration. <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008430.pdf>, Abgerufen am: 21.08.2017.

Wilbrandt, Steffen (o.J.): Zukunft des Wohnens, die zentralen Trends bis 2025. http://steffenwilbrandt.de/fileadmin/images/inhalte/Gestaltungen/Magazine/Werkstadt/werkstadt06_Wohnen.pdf. Abgerufen am: 20.08.2017.

Wischmann, Katharina (2016): Stadt im Kontext von Ökonomisierung, Tourismus und Gentrification. In: Wischmann, Katharina (Hrsg.), Städtische Visualität und Materialität, Wiesbaden: Springer Verlag, S. 63-85.

WKO (2012): Bauen und Wohnen 2020 + Sekundärstudie, Wien. https://www.wko.at/service/unternehmensfuehrung-finanzierung-foerderungen/Bauen_und_Wohnen_2020_.html, Abgerufen am: 11.08.2018.

WKO (2016): Bauen und Wohnen 2020+ Sekundärstudie, WIFI Unternehmensservice der Wirtschaftskammer Österreich, https://www.wko.at/service/unternehmensfuehrung-finanzierung-foerderungen/bauen_wohnen2020.pdf, Abgerufen am 24.06.2018.

WKO (2018): Tourismus und Freizeitwirtschaft in Zahlen, Österreichische und internationale Tourismus- und Wirtschaftsdaten, <https://www.wko.at/branchen/tourismus-freizeitwirtschaft/tourismus-freizeitwirtschaft-in-zahlen-2018.pdf>, Abgerufen am 30.07.2018.

WKO Tirol (2015): Tourismus in Tirol, Die treibende Wirtschaftskraft, https://www.wko.at/branchen/t/tourismus-freizeitwirtschaft/Tourismusbro-schuere2015_3.pdf, Abgerufen am 31.07.2018.

Yanik-Senay, Aylin (2018): Familienberatung in muslimischen Migrantenorganisationen. Zielgruppenspezifische Beratungsbedürfnisse und Konzeption, Wiesbaden. Springer Verlag.

Anhang

Anhang A – Interview Balen

Ort/Datum: Wien /05.09.18

Name/Position: Ing. Ivica Balen/Projektleitung Porr

Fragen:

- 1 1. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Österreich ein und welche Un-
2 terschiede gibt es in den Wohnsituationen in der Stadt und am Land?
3 Wohnen wird immer teurer. Aus diesem Grund überwiegt in den Städten der
4 Anteil der Mietwohnung gegenüber der Eigentumswohnung. Am Land schätze
5 ich, dass er Anteil von Eigenhäusern gegenüber Mietwohnung überwiegt
- 6 2. Welche Bedeutung hat das Wohnen für Österreicher und wie hat sich die Be-
7 deutung verändert ihrer Meinung nach?
8 Wohnen ist ein Grundbedürfnis jedes Menschen. Die meisten Österreicher
9 wissen wahrscheinlich wie sie am liebsten wohnen würden. Die finanzielle Si-
10 tuation bewirkt jedoch, dass Wunsch und Wirklichkeit weit auseinanderklaf-
11 fen. Die Bedeutung des Wohnens verändert sich durch die einzelnen Lebens-
12 phasen. Zuerst in der Familie, dann Singlewohnung bzw. Wohngemeinschaft,
13 dann eigene Familie, zuletzt eventuell. Alterswohnsitz (Pensionistenheim)
- 14 3. Welche aktuellen Wohntrends kennen Sie?
15 Früher war Wohnen zweckmäßig nur wohnen. Heute wird Wohnung eine
16 Kombination aus Rückzugsort und Arbeitsplatz.
- 17 4. Welche Einflussfaktoren auf das Wohnen gibt es und welche Bedeutung räu-
18 men Sie den Einflussfaktoren ein?
19 Einflussfaktoren aus der Infrastruktur: Gute Anbindung an öffentliche Ver-
20 kehrsmittel, Gute ärztliche Versorgung, Gute Einkaufsmöglichkeiten, Nähe
21 zur Natur
22 Einflussfaktoren ans Wohnen: optimaler Grundriss

-
- 23 Einflussfaktoren aus dem demographischen Umfeld: Single oder Familie, Al-
24 ter
- 25 5. Wie wirkt sich die Urbanisierung auf das Wohnen und auf die Wohntrends
26 aus?
- 27 Zuzug aus Randgebieten in die Ballungszentren erhöht die Nachfrage. Da der
28 Wohnungsmarkt nicht adequat angepasst werden kann, steigen die Preise. Zu-
29 zug daher in Wohnungen bzw. in Bezirke, die noch leistbar sind
- 30 6. Wie wirkt sich die Migration auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
- 31 Die Wohnlage und Wohnungsbedingungen werden primär durch das verfüg-
32 bare Einkommen der Haushalte bestimmt. Migranten verfügen im Vergleich
33 zur heimischen Bevölkerung durchschnittlich über geringere Einkommen.
34 Dies schlägt sich in schlechteren Wohnverhältnissen durch. Darüber hinaus
35 auf Wohngegend (Stadtviertel)
- 36 7. Wie wirkt sich der demographische Wandel und die Alterung auf das Wohnen
37 und auf die Wohntrends aus?
- 38 Demographischer Wandel: Single-Haushalte nehmen zu, Menschen werden
39 älter; Digitalisierung, daher Home-Work nimmt zu; Wohntrend: Kleinere aber
40 äußerst funktionelle Wohnungen
- 41 8. Welchen Einfluss nehmen die Wohnkosten auf die Wohnsituation und die
42 Wohntrends?
- 43 Mietkosten steigen stärker als das verfügbare Haushaltseinkommen. Daher
44 zwangsweise Anpassung erforderlich. Umzug in kleinere Wohnungen bzw.
45 Altersheime Wohnungsmarkt muss marktkonform reagieren.
- 46 9. Wie wirkt sich der Tourismus auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
- 47 Zweitwohnsitze: Baugründe für Hauptwohnsitze werden reduziert bzw. teurer.
48 Leere Wohnungen: Diese werden an Fremde vermietet: Diese Wohnungen
49 kommen nicht auf den Markt. Daher weiter Verknappung des Angebotes und
50 weiter steigende Preise.

-
- 51 10. Welchen Stellenwert nehmen die ökologischen Bedürfnisse in der Wohnsituation ein?
52
- 53 Ökologische Erfordernisse bedingen einen sparsameren Umgang mit den Ressourcen
54
- 55 Bauland wird immer knapper, daher Umstieg auf verdichtete Bauweise. Stopp der Zersiedelung. Kosten für Energie und Heizung minimieren d.h. Nutzen von erneuerbaren Energien wie Solar, Wärmepumpen
56
57
- 58 11. Welche ökologischen Wohntrends kennen Sie aktuell?
- 59 Holzhauser, Passivhäuser, Solaranlagen, Wärmepumpennutzung, Nutzung von Regenwasser
60
- 61 12. Welche Bedeutung räumen Sie den „Tiny Houses“ als nachhaltige Wohnprojekte ein?
62
- 63 Eher ein Nischenangebot. Startangebot für junge Leute
- 64 13. Wie beurteilen Sie die Passivhäuser und Sonnenhäuser als nachhaltige Wohnmodelle?
65
- 66 Kann ich nicht beurteilen. Schätze aber, dass es Nischenprodukte bleiben werden
67
- 68 14. Wie schätzen Sie die Bedeutung von technologischen Neuerungen wie beispielsweise Smart Living ein?
69
- 70 Fällt für mich in die Kategorie „nice to have“ aber nicht lebensnotwendig.
- 71 15. Welche Herausforderungen in der Wohnsituation kennen Sie aktuell und wie schätzen sie die Bedeutung dieser Herausforderungen ein?
72
- 73 Leistbares Wohnen wird immer schwieriger. Demographie ändert ebenfalls die Nachfrage. Bauwirtschaft bzw. Staat muss reagieren. Ich schätze diese Herausforderung sehr hoch ein
74
75
- 76 16. Wie wird sich das Wohnen in Österreich entwickeln und welche Wohntrends werden entstehen?
77
- 78 Die Mobilität der Österreicher wird zunehmen. Finanzielle Situation und Demographie werden bestimmen folgende Trends sehe ich: Steigende Nachfrage
79

80 nach kleineren, aber äußert funktionellen Kombinationen von Wohn- und Ar-
81 beitsplatz (Teleworking), Steigende Nachfrage nach leistbaren Alterswohnsit-
82 zen, Stärkeres Bewusstsein für ökologische Bauweisen

Anhang B – Interview Hochauer

Ort/Datum: Wien / 05.09.18

Name/Position: Gertrude Hochauer/ ÖBA

Fragen:

- 1 1. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Österreich ein und welche Un-
2 terschiede gibt es in den Wohnsituationen in der Stadt und am Land?
3 Relativ gut. Am Land werden mehr Häuser gebaut für ein u. Zweifamilien da
4 mehr Grund vorhanden
- 5 2. Welche Bedeutung hat das Wohnen für Österreicher und wie hat sich die Be-
6 deutung verändert ihrer Meinung nach?
7 Wohnen ist an erster Stelle
- 8 3. Welche aktuellen Wohntrends kennen Sie?
9 Junge Paare mieten Wohnungen mit 30 -50 m2. Erwachsene Kinder ziehen in
10 Studenten Wohngemeinschaften
- 11 4. Welche Einflussfaktoren auf das Wohnen gibt es und welche Bedeutung räu-
12 men Sie den Einflussfaktoren ein?
13 Leistbarkeit, Nähe zur Arbeitsstätte, Gesundes Wohnen
- 14 5. Wie wirkt sich die Urbanisierung auf das Wohnen und auf die Wohntrends
15 aus?
16 -
- 17 6. Wie wirkt sich die Migration auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
18 -
- 19 7. Wie wirkt sich der demographische Wandel und die Alterung auf das Wohnen
20 und auf die Wohntrends aus?
21 Durch die verlängerte Lebensdauer der Bewohner – mehr Heime nötig
- 22 8. Welchen Einfluss nehmen die Wohnkosten auf die Wohnsituation und die
23 Wohntrends?

-
- 24 Neben teuren Eigentumswohnungen werden auch leistbare Sozialwohnungen
25 und Gemeindewohnungen mit entsprechender Miete benötigt
- 26 9. Wie wirkt sich der Tourismus auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
27 Wohnungen werden Privat im Internet vermietet ohne Steuer an den Staat.
- 28 10. Welchen Stellenwert nehmen die ökologischen Bedürfnisse in der Wohnsituation
29 ein?
30 Ökologische Bedürfnisse. Für gemeinsames Wohl und auch der Umwelt zu-
31 liebe ganz wichtige Maßnahmen wie Wasser und Energie Sparmaßnahmen.
- 32 11. Welche ökologischen Wohntrends kennen Sie aktuell?
33 Holzhäuser, Wärmepumpen, Solaranlagen für Warmwasser und Heizung, Re-
34 genwasserzisternen, Glasfassaden mit Solarelementen
- 35 12. Welche Bedeutung räumen Sie den „Tiny Houses“ als nachhaltige Wohnpro-
36 jekte ein?
37 -
- 38 13. Wie beurteilen Sie die Passivhäuser und Sonnenhäuser als nachhaltige Wohn-
39 modelle?
40 Unbedingt auch für größere Projekt
- 41 14. Wie schätzen Sie die Bedeutung von technologischen Neuerungen wie bei-
42 spielsweise Smart Living ein?
43 -
- 44 15. Welche Herausforderungen in der Wohnsituation kennen Sie aktuell und wie
45 schätzen sie die Bedeutung dieser Herausforderungen ein?
46 -
- 47 16. Wie wird sich das Wohnen in Österreich entwickeln und welche Wohntrends
48 werden entstehen?
49 -

Anhang C – Interview Hausdorf

Ort/Datum: Wien/23.10.2018

Name/Position: Dipl.Ing.Dr.techn. Herwig Hausdorf/Bausachverständiger

Fragen:

1 1. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Österreich ein und welche Un-
2 terschiede gibt es in den Wohnsituationen in der Stadt und am Land?

3 Die aktuelle Wohnsituation in Österreich schätze ich als befriedigend ein, da
4 grundsätzlich jeder interessierte oder bedürftige Bürger die Möglichkeit zur
5 Erlangung einer für ihn geeigneten Unterkunft hat. Die Wohnsituation in der
6 Stadt ist geprägt durch großen Nachfragedruck während die Situation am Land
7 mangels ausreichendem Arbeitsangebots meist einen viel günstigeren Woh-
8 nungszugang bietet.

9 2. Welche Bedeutung hat das Wohnen für Österreicher und wie hat sich die Be-
10 deutung verändert ihrer Meinung nach?

11 Der Österreicher ist sehr Bedacht auf gesellschaftliches Ansehen und Stand
12 (Relikte der langen Kaiserzeit) und nichts kann fürs Erste mehr Ansehen bieten
13 als eine gute Wohnadresse und eine geräumige Wohnung oder gar ein Haus -
14 da hat sich seit der Biedermeierzeit (siehe Schubert, Grillparzer Beethoven
15 u.a.) nicht viel verändert.

16 3. Welche aktuellen Wohntrends kennen Sie?

17 Zu aktuellen Wohntrends sehe ich - je nach verfügbaren Geldbeutel-in Pent-
18 häusern oder neuen gut gelegenen Dachgeschoß-wohnungen im städtischen
19 Bereich sowie dem klassischen Eigenheim im Grünen.

20 4. Welche Einflussfaktoren auf das Wohnen gibt es und welche Bedeutung räu-
21 men Sie den Einflussfaktoren ein?

22 Als Einflussfaktoren für das Wohnen sehe ich die Nähe zum Arbeitsplatz oder
23 eine gute Verkehrs-anbindung dorthin, an zweiter Stelle den Familienstand
24 (kindgerechtes Wohnen, Nähe zu Schulen und Kinderbetreuung) an dritter
25 Stelle, ob man ein urbaner Typ ist und Zugang zu Kulturveranstaltungen sucht

-
- 26 oder lieber das Landleben genießt. Letztlich ob man eher zum Einsiedler neigt
27 oder die gesellige Gemeinschaft sucht.
- 28 5. Wie wirkt sich die Urbanisierung auf das Wohnen und auf die Wohntrends
29 aus?
- 30 Die Urbanisierung wirkt sich in Richtung einer Verdichtung der Wohnformen
31 aus (Hochhäuser – Wohnen je höher je lieber mit freier Sicht)
- 32 6. Wie wirkt sich die Migration auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
- 33 Die Migration hat in Wien schon zur Gründerzeit zur Bildung eigener Viertel
34 der aus der Monarchie zugezogenen Volksgruppen geführt und zur Gering-
35 schätzung dieser Wohngegenden unter der heimischen Bevölkerung - dies ist
36 nunmehr nach mehr als 100 Jahren überwunden, aber ähnlich verhält es sich
37 mit der heutigen Migration (vgl. Umfragen aus den Gemeinde- bauten).
- 38 7. Wie wirkt sich der demographische Wandel und die Alterung auf das Wohnen
39 und auf die Wohntrends aus?
- 40 Die Alterung der Bevölkerung hat massiven Einfluss auf heutige Bauformen,
41 da behindertengerechtes Bauen praktisch ein "Muss" ist. Bauformen wie Al-
42 ters-(Pensionisten-)heime und Gebäude für betreutes Wohnen werden zuneh-
43 men, auch Wohnversuche zur Integration von Jung und Alt zur gegenseitigen
44 Hilfe sind bereits gestartet.
- 45 8. Welchen Einfluss nehmen die Wohnkosten auf die Wohnsituation und die
46 Wohntrends?
- 47 Wohnkosten sind und waren schon immer von wesentlichen Einfluss auf die
48 Wohnsituation; dies betrifft besonders die Mietwohnungen, die immer teurer
49 werden, wobei auch der Gesetzgeber seinen Anteil beiträgt: wenn der Vermie-
50 ter für alles und alle Reparaturen in der Wohnung zuständig ist (vgl. Heizung,
51 Boiler, elektr. Installationen usw.) dann werden die Mietpreise sich den Hotel-
52 preisen nähern.
- 53 9. Wie wirkt sich der Tourismus auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?

54 Der Tourismus fördert Wohntrends wie AirBnB, die in manchen Tourismus-
55 orten zur deutlichen Verringerung des Wohnungsangebots führen (vgl. Vene-
56 dig oder auch schon Zell a.S. oder Innsbruck). Hier sind gesetzliche Regelun-
57 gen gefordert.

58 10. Welchen Stellenwert nehmen die ökologischen Bedürfnisse in der Wohnsitu-
59 ation ein?

60 Ökologische Bedürfnisse der Wohnsituation sind ausreichende Belichtung
61 (Bauordnung) und die Möglichkeit eines "Grünblicks" und sei es nur ein eige-
62 ner bepflanzbarer Balkon. Im ländlichen Bereich kommt auch der Versorgung
63 mit einwandfreiem Trinkwasser und der Abwässerbeseitigung besondere Be-
64 deutung zu.

65 11. Welche ökologischen Wohntrends kennen Sie aktuell?

66 Ökologische Trends (Modetrends) sind derzeit begrünte Dächer und begrünte
67 Mauern, wo sie sich auf Dauer halten sind sie immer zu begrüßen.

68 12. Welche Bedeutung räumen Sie den „Tiny Houses“ als nachhaltige Wohnpro-
69 jekte ein?

70 Tiny Houses sehe ich mehr als kurzlebigen Gag für vorübergehende Zwecke
71 (Notunterkünfte), messe ihnen aber keine Nachhaltigkeit bei.

72 13. Wie beurteilen Sie die Passivhäuser und Sonnenhäuser als nachhaltige Wohn-
73 modelle?

74 Passiv- und Sonnenhäuser sehe ich als interessante Versuche, die auch nach-
75 haltig sein können, sie erfordern jedoch meist hohe Primärinvestitionen, die im
76 mehrgeschoßigen Wohnbau kaum umlegbar sind.

77 14. Wie schätzen Sie die Bedeutung von technologischen Neuerungen wie bei-
78 spielsweise Smart Living ein?

79 Smart Living bringt das Wunder der IT ins Haus und wird in erster Linie IT-
80 Freaks ansprechen und begeistern; da der weibliche, nicht sehr IT-affine Be-
81 völkerungsanteil in Österreich über 50% beträgt, glaube ich nicht an eine große
82 Bedeutung dieser Technologie im Wohnbereich.

83 15. Welche Herausforderungen in der Wohnsituation kennen Sie aktuell und wie
84 schätzen sie die Bedeutung dieser Herausforderungen ein?

85 Die allgemeinen Herausforderungen der Wohnsituation sehe ich in der Her-
86 ausbildung von Megastädten (vgl. Asien, Japan, Südamerika) und der damit
87 verbundenen Verkehrs- und Infrastrukturprobleme, die in kleinerem Ausmaß
88 auch in Österreich eintreten werden.

89 16. Wie wird sich das Wohnen in Österreich entwickeln und welche Wohntrends
90 werden entstehen?

91 Für Österreich sehe ich keine Änderung der schon bestehenden Wohntrends -
92 geräumige Luxuswohnungen für Singles und die Mittelschicht in den Städten,
93 mehr Zersiedelung des ländlichen Raums für Häuschen im Grünen für jeden.

Anhang D – Interview Fehringer

Ort/Datum: Wien/23.10.2018

Name/Position: Getraud Fehringer/Development Managerin

Fragen:

- 1 1. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Österreich ein und welche Un-
2 terschiede gibt es in den Wohnsituationen in der Stadt und am Land?
3 Die aktuelle Wohnsituation in Österreich ist geprägt durch eine starke Nach-
4 frage nach Wohnungen, besonders im städtischen Bereich. Auf dem Land ist
5 der Bedarf an Bauland groß, da die Mehrheit dort zu Einfamilienhäusern im
6 Grünen tendieren.
- 7 2. Welche Bedeutung hat das Wohnen für Österreicher und wie hat sich die Be-
8 deutung verändert ihrer Meinung nach?
9 Wohnen war für Österreicher nicht nur eine Unterkunft oder eine Bleibe, son-
10 dern eine heimatliche Identität. Durch die Flexibilität des Arbeitsplatzes und
11 die Möglichkeit innerhalb Europas in ein anderes Land zu wechseln hat die
12 Mobilität des Wohnortes zugenommen.
- 13 3. Welche aktuellen Wohntrends kennen Sie?
14 Aktuelle Wohntrends sehe ich in der Zunahme des Anspruchs. Wer es sich
15 leisten kann, zieht in luxuriös renovierte Altbauten oder teure Neubauten mit
16 Gärten, Terrassen. Ein Wohntrend ist allerdings dringend, die Nachfrage nach
17 "leistbarem Wohnraum". Dadurch entsteht meiner Meinung nach der Trend
18 nach Kleinwohnungen(35,40m²).
- 19 4. Welche Einflussfaktoren auf das Wohnen gibt es und welche Bedeutung räu-
20 men Sie den Einflussfaktoren ein?
21 Da in der Stadt durch Zuzug (vom Land, von Eu-Bürgern und Migranten) der
22 Wohnbedarf steigt wird der Preis ein bedeutender Einflussfaktor sein. Weiters
23 spielt die Infrastruktur eine bedeutsame Rolle (öffentliche Verkehrsmittel, Er-
24 reichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs, der Ärzte,Banken
25 usw.)Mit zunehmender Veralterung der Bevölkerung wird es auch ein Faktor

26 sein, dass Wohnungen für Behinderte eingeplant werden, um diesen eine mög-
27 lichst lange Selbständigkeit zu gewähren.

28 5. Wie wirkt sich die Urbanisierung auf das Wohnen und auf die Wohntrends
29 aus?

30 Durch die Urbanisierung wird wohl immer mehr Wohnraum geschaffen wer-
31 den müssen. Da Baugründe in der Stadt nur beschränkt zu Verfügung stehen
32 wird man durch Hochhäuser den Bedarf zu decken versuchen. Der Trend wird
33 dann wohl zu mehr Wohnraum mit weitem Ausblick und zu besserer Ausstat-
34 tung führen (z.B. Lift, Klimaanlage, Freizeitangebote, wie etwa Schwimmbä-
35 der oder Sauna)

36 6. Wie wirkt sich die Migration auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?

37 Die Migration erfordert deutlich mehr Angebote von sozialem Wohnraum
38 auch in "guten Bezirken", um eine Ghettobildung zu verhindern.

39 7. Wie wirkt sich der demographische Wandel und die Alterung auf das Wohnen
40 und auf die Wohntrends aus?

41 Der demographische Wandel in Österreich und in Europa ist gekennzeichnet
42 durch den Rückgang der Geburten und die Überalterung der Gesellschaft. Da-
43 her steigen die Wohnbedürfnisse für Ältere und Behinderte. Beispiele gibt es
44 schon als "Betreutes Wohnen" in einigen EU-Ländern.

45 8. Welchen Einfluss nehmen die Wohnkosten auf die Wohnsituation und die
46 Wohntrends?

47 Die Wohnkosten sind ausschlaggebend für viele Wohnungssuchende. Auch
48 bei niedrigen Wohnkosten sollte ein hier gebräuchlicher Standard eingehalten
49 werden. Die Wohnsituation wird daher eher zu gut ausgestatteten Kleinwoh-
50 nungen gehen.

51 9. Wie wirkt sich der Tourismus auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?

52 Der Tourismus ist ein steigender Faktor in Österreich. Die Gefahr in beliebten
53 Urlaubsdestinationen wegen der Nachfrage zusätzlich Hotels und Ferienwoh-
54 nungen zu schaffen ist groß, dagegen steht die Tatsache, dass die Schönheit

-
- 55 der Städte und die Landschaft geschützt werden müssen. (Weltkulturerbe
56 Wien-Heumarktprojekt) Wohntrend im Tourismus: Nachhaltigkeit!
- 57 10. Welchen Stellenwert nehmen die ökologischen Bedürfnisse in der Wohnsituation ein?
58
- 59 Ökologische Bedürfnisse nehmen zunehmend einen hohen Stellenwert ein, da
60 durch Klimaschutz, Wasserbedarf und Abfallwirtschaft der Klimawandel gebremst werden kann.
61
- 62 11. Welche ökologischen Wohntrends kennen Sie aktuell?
- 63 Ökologische Wohntrends sehe ich in der Anwendung von Solarzellen, Alternativheizungen (Erdwärme, Biomasse, Wiederaufbereitung des Abwassers für
64 Brauchwasser).
65
- 66 12. Welche Bedeutung räumen Sie den „Tiny Houses“ als nachhaltige Wohnprojekte ein?
67
- 68 "Tiny Houses" kenne ich von einem Wohnprojekt aus München. Sie haben
69 auch in Österreich Einzug gehalten. Sie sind eine Möglichkeit für Singles und
70 Studenten einen kurzfristigen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das ist
71 Wohnraum, der wenig Ressourcen braucht, um autark zu leben. Ich denke, das
72 hat Zukunft.
- 73 13. Wie beurteilen Sie die Passivhäuser und Sonnenhäuser als nachhaltige Wohnmodelle?
74
- 75 Passivhäuser und Sonnenhäuser sehe ich als einzige Alternative gegen den Klimawandel.
76
- 77 14. Wie schätzen Sie die Bedeutung von technologischen Neuerungen wie beispielsweise Smart Living ein?
78
- 79 Die Herausforderungen im Wohnen liegen beim erhöhtem Wohnbedarf und in
80 der Beschränkung der vorhandenen Baugründe weiters in der Bedeutung der
81 ökologischen Anforderungen.
- 82 15. Welche Herausforderungen in der Wohnsituation kennen Sie aktuell und wie
83 schätzen sie die Bedeutung dieser Herausforderungen ein?
- 84 -

85 16. Wie wird sich das Wohnen in Österreich entwickeln und welche Wohntrends
86 werden entstehen?

87 Das Wohnen in Österreich wird sich auf die Bedürfnisse der genannten Anforderun-
88 gen entwickeln: Wohnraum für viele Menschen in der Stadt: Trend nach
89 Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit. Da das Auto wohl zunehmend eingeschränkt
90 werden wird, wird es wichtig sein, am Land öffentliche Verkehrsmittel
91 überall einzurichten, um Lehrstände in den Dörfern zu vermeiden.

Anhang E – Interview Muras

Ort/Datum: Wien/20.08.18

Name/Position: Andreas Muras/Development Manager

Fragen:

- 1 1. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Österreich ein und welche Un-
2 terschiede gibt es in den Wohnsituationen in der Stadt und am Land?
3 Früher viel mehr Eigentum heutzutage mehr Miete, Leute ziehen immer mehr
4 in Ballungsräume (Wien, Graz)
- 5 2. Welche Bedeutung hat das Wohnen für Österreicher und wie hat sich die Be-
6 deutung verändert ihrer Meinung nach?
7 Grundbedürfnis, jedoch auf immer höhere Ansprüche der Wohnungsuchenden,
8 früher als Mittelpunkt mit Familie und Freunden, heut zutage speilt sich
9 das Leben meiner Meinung immer mehr an Öffentlichen Plätzen ab
- 10 3. Welche aktuellen Wohntrends kennen Sie?
11 Smart Living (das ganze Haus über das Handy steuern), Green Living, Weg
12 von Massenproduktion der Möbel und des Interieurs, Kleine 1 Personen Woh-
13 nungen (Professionell, Studierende, frisch getrennte), Clevere Raumlösungen
14 (Platzsparend)
- 15 4. Welche Einflussfaktoren auf das Wohnen gibt es und welche Bedeutung räu-
16 men Sie den Einflussfaktoren ein?
17 Geld, Lage, Verkehrsanschluss / ÖPNV, Familie/ Freunde
- 18 5. Wie wirkt sich die Urbanisierung auf das Wohnen und auf die Wohntrends
19 aus?
20 Die Zahl der Singlehaushalte steigt, ebenso verdichtet sich der Wohn-
21 raum vielerorts. Der demographische Wandel und die zunehmende Urbanisie-
22 rung spiegeln sich auch in der Entwicklung der Wohn- und Immobilien-
23 trends wider. Ein Eigenheim steht dennoch nach wie vor bei vielen hoch im
24 Kurs. Unsere Gesellschaft wird zunehmend älter. Diese Entwicklung sorgt da-
25 für, dass Wohnungen sich der veränderten Nachfrage anpassen müssen. Ältere

26 Menschen haben andere Bedürfnisse als Jüngere, die es bei der Ausstattung
27 und Gestaltung des Lebensraumes zu berücksichtigen gilt. Die jüngere Gene-
28 ration zieht es verstärkt in die Städte und Metropolen. Kurze Wege, eine gute
29 Infrastruktur, vielfältige Arbeitsmöglichkeiten oder auch ein ausgeprägtes kul-
30 turelles Angebot: diese Faktoren sind für viele ausschlaggebend, sich für das
31 Leben in der Stadt zu entscheiden. Dem gegenüber stehen rasant steigende Im-
32 mobilien- und Mietpreise, die sich vor allem wegen der Wohnraumknapp-
33 heit seit Jahren nach oben entwickeln und noch weiter klettern werden.

34 6. Wie wirkt sich die Migration auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?

35 Die Wohnungsknappheit wird dadurch vorangetrieben

36 7. Wie wirkt sich der demographische Wandel und die Alterung auf das Wohnen
37 und auf die Wohntrends aus?

38 Ältere Leute haben andere Bedürfnisse als Jüngere, somit umdenken im Bau
39 bzw. der Wohnungsgestaltung ...Möglichkeit „Alten Wg's“

40 8. Welchen Einfluss nehmen die Wohnkosten auf die Wohnsituation und die
41 Wohntrends?

42 Wohnen wird immer teurer, ca 1/3 des Einkommens gibt man für das Wohnen
43 aus und aufgrund der steigenden m2 Preise werden die Wohnungen somit im-
44 mer kleiner.

45 9. Wie wirkt sich der Tourismus auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?

46 Durch Ansturm an Touristen werden immer mehr Hotels gebaut und dadurch
47 wird der Wohnraum für dauerhafte Einwohner immer kleiner und die Einhei-
48 mischen werden weiter „nach außen“ in die ruralen Gegenden vertrieben

49 10. Welchen Stellenwert nehmen die ökologischen Bedürfnisse in der Wohnsitua-
50 tion ein?

51 Nachhaltige Brennstoffe (Energie) nehmen einen immer höheren Stellenwert
52 ein

53 11. Welche ökologischen Wohntrends kennen Sie aktuell?

54 Begrünte Dächer, Tiny Houses, Holz – Bauressource der Zukunft?!

55 12. Welche Bedeutung räumen Sie den „Tiny Houses“ als nachhaltige Wohnpro-
56 jekte ein?

57 Sie sind nachhaltig und mobil - gut designt und richtig eingerichtet, entpuppen
58 sie sich als wahre Raumwunder

59 13. Wie beurteilen Sie die Passivhäuser und Sonnenhäuser als nachhaltige Wohn-
60 modelle?

61 Das Ende der Entwicklung beim energiesparenden Bauen ist noch lange nicht
62 erreicht. Das Passivhaus benötigt so gut wie keine Heizwärme mehr - ohne
63 Komfortverluste. Neue Wohngebäude, die die gesetzlichen Vorgaben zum
64 Energieverbrauch (Energieeinsparverordnung) einhalten, benötigen wesent-
65 lich weniger Energie als unsanierte Bestandsgebäude. Darüber hinaus besteht
66 die Möglichkeit, Gebäude so zu planen und zu bauen, dass sie noch weniger
67 Energie benötigen

68 14. Wie schätzen Sie die Bedeutung von technologischen Neuerungen wie bei-
69 spielsweise Smart Living ein?

70 Sehr hoch die Vernetzung wieder immer mehr und dadurch kann auch Energie
71 und Zeit gespart werden z.B. Heizung im Ferienhaus per Handy einschalten.

72 15. Welche Herausforderungen in der Wohnsituation kennen Sie aktuell und wie
73 schätzen sie die Bedeutung dieser Herausforderungen ein?

74 Asylwohnungen, steigende Grundstückpreise, Urbanisierung, kleiner Anzahl
75 an Personen pro Haushalt, bewältigbar durch Ausdehnung der Stadt in die
76 ländlichen Gebiete

77 16. Wie wird sich das Wohnen in Österreich entwickeln und welche Wohntrends
78 werden entstehen?

79 noch kleinere Einzimmerwohnungen, smart houses, ausgeklügelter Stauraum
80 eventuell Schlafröhren-Kojen wie im Asiatischen Raum, Hochhäuser aufgrund
81 der steigenden Grundstückspreise

Anhang F – Interview Kernbeis

Ort/Datum: Wien / 07.10.18

Name/Position: Robert Kernbeis/Architekt, Geschäftsführer Korokus

Fragen:

- 1 1. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Österreich ein und welche Un-
2 terschiede gibt es in den Wohnsituationen in der Stadt und am Land?
3 In den Ballungszentren sehr überteuert, fraglich ob die Preise der Realität ent-
4 sprechen, die Situation im Land bessere Lebensqualität (Luft, Landschaft, ...).
- 5 2. Welche Bedeutung hat das Wohnen für Österreicher und wie hat sich die Be-
6 deutung verändert ihrer Meinung nach?
7 Ein eigenes Dach über den Kopf, die Möglichkeit selbst zu entscheiden; Ver-
8 ändert hat sich eigentlich nichts an der Bedeutung.
- 9 3. Welche aktuellen Wohntrends kennen Sie?
10 Single - Haushalte, Wohngemeinschaften, Familiengemeinschaften, ...
- 11 4. Welche Einflussfaktoren auf das Wohnen gibt es und welche Bedeutung räu-
12 men Sie den Einflussfaktoren ein?
13 Umgebung (Luft - hoch, Landschaft - hoch, Anbindung – mittel, Nachbar-
14 schaft – mittel, Ausbildungsmöglichkeiten – hoch, wenig Verkehr – Sehr hoch,
15 ...)
- 16 5. Wie wirkt sich die Urbanisierung auf das Wohnen und auf die Wohntrends
17 aus?
18 Meist überteuerte Forderungen, die nicht im Vergleich zu der Leistung stehen,
19 und damit fraglich sind.
- 20 6. Wie wirkt sich die Migration auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
21 Mehr Menschen die einen Lebensraum brauchen, Nachfrage und Angebot.
- 22 7. Wie wirkt sich der demographische Wandel und die Alterung auf das Wohnen
23 und auf die Wohntrends aus?

-
- 24 Wie im oberen Punkt, es werden mehr Wohnungen benötigt – Nachfrage und
25 Angebot.
- 26 8. Welchen Einfluss nehmen die Wohnkosten auf die Wohnsituation und die
27 Wohntrends?
28 Überteuerte Lebensräume, damit werden mehr und mehr in Gruppen Leben.
- 29 9. Wie wirkt sich der Tourismus auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
30 Personen tauschen Wohnungen für Urlaub.
- 31 10. Welchen Stellenwert nehmen die ökologischen Bedürfnisse in der Wohnsituation
32 ein?
33 -
- 34 11. Welche ökologischen Wohntrends kennen Sie aktuell?
35 -
- 36 12. Welche Bedeutung räumen Sie den „Tiny Houses“ als nachhaltige Wohnprojekte
37 ein?
38 Kommt auf die Größe des Hauses an...
- 39 13. Wie beurteilen Sie die Passivhäuser und Sonnenhäuser als nachhaltige Wohnmodelle?
40
41 Passivhäuser/Sonnenhäuser sind interessante Methoden, um umweltfreundlichere
42 Gebäude zu errichten. (Alternative Energie)
- 43 14. Wie schätzen Sie die Bedeutung von technologischen Neuerungen wie beispielsweise
44 Smart Living ein?
45 Smart Living, ich glaub das waren die automatisierten Gebäude, sobald sie mit
46 dem Internet verbunden sind, ziemlich schlimm...
- 47 15. Welche Herausforderungen in der Wohnsituation kennen Sie aktuell und wie
48 schätzen sie die Bedeutung dieser Herausforderungen ein?
49 Platzbedarf
- 50 16. Wie wird sich das Wohnen in Österreich entwickeln und welche Wohntrends
51 werden entstehen?

Anhang G – Interview Slavchev

Ort/Datum: Wien/23.10.2018

Name/Position: Vladimir Slavchev/ Projektmanager ,Ingenos Gobiet

Fragen:

- 1 1. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Österreich ein und welche Un-
2 terschiede gibt es in den Wohnsituationen in der Stadt und am Land?
3 Die Nachfrage in den städtischen Bereichen wächst ständig. Viele Jugendliche
4 bzw. Arbeitstätige suchen die großen Städte auf, weil es dort reichlich an Ar-
5 beits- und Bildungsmöglichkeiten gibt.
- 6 2. Welche Bedeutung hat das Wohnen für Österreicher und wie hat sich die Be-
7 deutung verändert ihrer Meinung nach?
8 -
- 9 3. Welche aktuellen Wohntrends kennen Sie?
10 Zuwachs von Jugendlichen bzw. Jungfamilien in Großstädten. Aufgrund von
11 Unabhängigkeit und Selbständigkeit, sind Einzel-Personen Haushalte immer
12 mehr im Kommen. Daraus folgt die vermehrte Anfrage nach Kleinwohnungen
13 von 30 bis 60m².
- 14 4. Welche Einflussfaktoren auf das Wohnen gibt es und welche Bedeutung räu-
15 men Sie den Einflussfaktoren ein?
16 Infrastruktur: Anbindung zu Hauptverkehrspunkten, bzw. gut ausgebaute öf-
17 fentliche Verkehrsmittel; Ausreichende Arbeitsmöglichkeiten; Grundversor-
18 gung wie Lebensmittelgeschäfte, ärztliche Versorgung, Ausbildungsstätten,
19 Kindergärten, etc.; Erholungsräume
- 20 5. Wie wirkt sich die Urbanisierung auf das Wohnen und auf die Wohntrends
21 aus?
22 -
- 23 6. Wie wirkt sich die Migration auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
24 -

-
- 25 7. Wie wirkt sich der demographische Wandel und die Alterung auf das Wohnen
26 und auf die Wohntrends aus?
27 -
- 28 8. Welchen Einfluss nehmen die Wohnkosten auf die Wohnsituation und die
29 Wohntrends?
30 -
- 31 9. Wie wirkt sich der Tourismus auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
32 -
- 33 10. Welchen Stellenwert nehmen die ökologischen Bedürfnisse in der Wohnsituation
34 ein?
35 In Österreich einen sehr hohen. Wir sind sogar Vorreiter bezüglich Wiederverwertung
36 von Baustoffen und haben sehr vorbildhafte Abfallwirtschaftsgesetze.
37 Aus diesem Grund werden in Österreich ca. 70% der Baustoffe recycelt.
- 38 11. Welche ökologischen Wohntrends kennen Sie aktuell?
39 Nachhaltiges Bauen durch ökologische Baustoffe wie z.B. Holz. Vermehrte
40 Förderung von Niedrigenergiestandards.
- 41 12. Welche Bedeutung räumen Sie den „Tiny Houses“ als nachhaltige Wohnprojekte
42 ein?
43 Aufgrund der schlechten Ausnutzung der Baufläche in Bezug auf die Bauhöhe,
44 sind diese im städtischen Bereich nicht nachhaltig. Im ländlichen Bereich findet
45 der Nutzen dieser Häuser wenig Bedarf.
- 46 13. Wie beurteilen Sie die Passivhäuser und Sonnenhäuser als nachhaltige Wohnmodelle?
47
48 Ich bin von diesen nachhaltigen Modellen nicht sehr überzeugt. Zum einen
49 funktioniert ein Passivhaus nur dann, wenn das Haus durch die kontrollierte
50 Wohnraumlüftung betrieben wird. Eine Fensterlüftung darf hier nicht betrieben
51 werden, was jedoch in bestimmten Wohnsituationen erforderlich ist. Bei
52 Sonnenhäuser sind hohe Investitionskosten erforderlich. Ein weiterer Nachteil
53 ist die Löschbarkeit im Brandfall.

54 14. Wie schätzen Sie die Bedeutung von technologischen Neuerungen wie bei-
55 spielsweise Smart Living ein?

56 Smart Living ist immer mehr im Kommen. Ich glaube sogar, dass in einigen
57 Jahren dieser Begriff als Standard in jedem Haushalt gesehen wird. Heutzutage
58 ist es möglich jedes Gerät oder jede Steckdose übers Mobiltelefon zu steuern.
59 Der Einbau bzw. das Programmieren dieser Systeme (z.B. KNX oder Loxone)
60 ist zurzeit sehr kostenintensiv und nicht für Jeden leistbar.

61 15. Welche Herausforderungen in der Wohnsituation kennen Sie aktuell und wie
62 schätzen sie die Bedeutung dieser Herausforderungen ein?

63 Platzmangel in den Städten. Es wird immer mehr in die Höhe gebaut. In Wien
64 ist es aufgrund des UNESCO Weltkulturerbe beschränkt möglich noch weiter
65 in die Höhe zu bauen. Aus diesem Grund wird die Stadt an den Rändern aus-
66 geweitet.

67 16. Wie wird sich das Wohnen in Österreich entwickeln und welche Wohntrends
68 werden entstehen?

69 Aufgrund der Arbeits- Beschäftigungslage werden Städte immer größer aus-
70 gebaut. Der ländliche Bereich wird als Erholungsgebiet genutzt.

Anhang H – Interview Kraus

Ort/Datum: Melk/11.11.2018

Name/Position: Dietmar Kraus, Architekt, Selbstständig

Fragen:

- 1 1. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Österreich ein und welche Un-
2 terschiede gibt es in den Wohnsituationen in der Stadt und am Land?
3 Weniger Angebot aber teuer; kleinere aber smarte Wohnungen im urbanen Ge-
4 bieten
- 5 2. Welche Bedeutung hat das Wohnen für Österreicher und wie hat sich die Be-
6 deutung verändert ihrer Meinung nach?
7 Generationenwohnen ist vorbei, temporäres Wohnen im Kommen
- 8 3. Welche aktuellen Wohntrends kennen Sie?
9 Alten-WG, Smart Living
- 10 4. Welche Einflussfaktoren auf das Wohnen gibt es und welche Bedeutung räu-
11 men Sie den Einflussfaktoren ein?
12 Soziale Veränderungen führen zu neuen Wohnformen. Technische Neuerun-
13 gen schaffen smarte Wohnformen.
- 14 5. Wie wirkt sich die Urbanisierung auf das Wohnen und auf die Wohntrends
15 aus?
16 Höher, Schneller
- 17 6. Wie wirkt sich die Migration auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
18 Ghettobildung!
- 19 7. Wie wirkt sich der demographische Wandel und die Alterung auf das Wohnen
20 und auf die Wohntrends aus?
21 Alters-WG, Barrierefreies Wohnen

-
- 22 8. Welchen Einfluss nehmen die Wohnkosten auf die Wohnsituation und die
23 Wohntrends?
24 Im urbanen Raum viele kleine Wohnungen
- 25 9. Wie wirkt sich der Tourismus auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
26 Beispiel Hallstadt: Zu viel Tourismus lässt Städte sterben.
- 27 10. Welchen Stellenwert nehmen die ökologischen Bedürfnisse in der Wohnsituation
28 ein?
29 Tendenziell immer mehr.
- 30 11. Welche ökologischen Wohntrends kennen Sie aktuell?
31 Niedrigenergiehaus, Passivhaus
- 32 12. Welche Bedeutung räumen Sie den „Tiny Houses“ als nachhaltige Wohnprojekte
33 ein?
34 Eine wichtige Ergänzung zu klassischen Wohnformen
- 35 13. Wie beurteilen Sie die Passivhäuser und Sonnenhäuser als nachhaltige Wohnmodelle?
36
37 Die Ökologie dieser Häuser ist weniger als geglaubt wird!
- 38 14. Wie schätzen Sie die Bedeutung von technologischen Neuerungen wie beispielsweise
39 Smart Living ein?
40 Hoch!
- 41 15. Welche Herausforderungen in der Wohnsituation kennen Sie aktuell und wie
42 schätzen sie die Bedeutung dieser Herausforderungen ein?
43 Günstige Wohnformen durch Auflagenflut kaum möglich!
- 44 16. Wie wird sich das Wohnen in Österreich entwickeln und welche Wohntrends
45 werden entstehen?
46 Mobilität im Grundriss (Veränderungen in Wohnungen muss möglich werden)
47 und smartes Wohnen.

Anhang I – Interview Hausdorf

Ort/Datum: Wien/12.11.18

Name/Position: Ulrike Hausdorf/Architektin Geschäftsführerin Hadler bis Hausdorf
Architekten

Fragen:

- 1 1. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Österreich ein und welche Un-
2 terschiede gibt es in den Wohnsituationen in der Stadt und am Land?
3 Aktuell großer Wohnungsbedarf in den Städten. Unterschied: Stadt: viel sozi-
4 aler Wohnraum, leistbares Wohnen, Verdichtung; Land: Zersiedelung, EFH,
5 teilweise Zweifamilienhäuser mit Eltern wenig Wohnbau
- 6 2. Welche Bedeutung hat das Wohnen für Österreicher und wie hat sich die Be-
7 deutung verändert ihrer Meinung nach?
8 Wohnen ist ein Grundbedürfnis und hat einen hohen Stellenwert. Früher eine
9 Wohnsituation pro Leben, heute große Fluktuation und mehrere Wohn-
10 sitze/Leben
- 11 3. Welche aktuellen Wohntrends kennen Sie?
12 Smart Living, Senioren WG, Betreutes Wohnen, Junges Wohnen
- 13 4. Welche Einflussfaktoren auf das Wohnen gibt es und welche Bedeutung räu-
14 men Sie den Einflussfaktoren ein?
15 Hoch: Verkehrsanbindung, Arbeitsplätze, Erholungswert
- 16 5. Wie wirkt sich die Urbanisierung auf das Wohnen und auf die Wohntrends
17 aus?
18 Dichtere, höhere Bebauungen, Altbausanierungen, kleinere Wohnungseinhei-
19 ten
- 20 6. Wie wirkt sich die Migration auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
21 Leistbarer Wohnraum, Smart Living, hohe Dichte
- 22 7. Wie wirkt sich der demographische Wandel und die Alterung auf das Wohnen
23 und auf die Wohntrends aus?

-
- 24 Nachfrage nach Altersresidenzen, Betreutes Wohnen
- 25 8. Welchen Einfluss nehmen die Wohnkosten auf die Wohnsituation und die
26 Wohntrends?
- 27 Kleinere, kostengünstigere Einheiten, AirBnB, Sharing, WGs mit Gemein-
28 schaftsküche
- 29 9. Wie wirkt sich der Tourismus auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
- 30 Zu viel Tourismus ist für Wohnen störend, teilweise werden die Wohnpreise
31 dadurch teurer
- 32 10. Welchen Stellenwert nehmen die ökologischen Bedürfnisse in der Wohnsitu-
33 ation ein?
- 34 Nachfrage nach gesundem Wohnen (auch nach gesunder Ernährung etc.)
35 steigt, Betriebskosten sinken, PV, Solar, Wärmepumpen, Windkraft
- 36 11. Welche ökologischen Wohntrends kennen Sie aktuell?
- 37 Passivhäuser, Green House, Fassadenbegrünung
- 38 12. Welche Bedeutung räumen Sie den „Tiny Houses“ als nachhaltige Wohnpro-
39 jekte ein?
- 40 Mobile, demontierbare Einheiten, Startwohnen oder Seniorenwohnen, kann
41 mitgenommen werden zu neuem Arbeitsplatz/Wohnort
- 42 13. Wie beurteilen Sie die Passivhäuser und Sonnenhäuser als nachhaltige Wohn-
43 modelle?
- 44 Zukunftsweisend, CO2 reduzierend, Energieautark ist gut!
- 45 14. Wie schätzen Sie die Bedeutung von technologischen Neuerungen wie bei-
46 spielsweise Smart Living ein?
- 47 Zukunftsweisend, kostengünstiger Wohnraum
- 48 15. Welche Herausforderungen in der Wohnsituation kennen Sie aktuell und wie
49 schätzen sie die Bedeutung dieser Herausforderungen ein?
- 50 Überalterung der Bevölkerung, viele Single-Haushalte, Scheidungsfamilien

-
- 51 16. Wie wird sich das Wohnen in Österreich entwickeln und welche Wohntrends
52 werden entstehen?
53 Kleinere Einheiten in der Stadt, größerer Wohnungswechsel innerhalb eines
54 Lebens, Smart Living, Tiny Houses, Sharing

Anhang J – Interview Slavchev

Ort/Datum: Melk/18.11.2018

Name/Position: Svetoslav Slavchev/Development Manager, Strabag

Fragen:

- 1 1. Wie schätzen Sie die aktuelle Wohnsituation in Österreich ein und welche Un-
2 terschiede gibt es in den Wohnsituationen in der Stadt und am Land?
3 In Österreich wenig Wohnungen, Wohnungen in den Städten deutlich überteu-
4 ert. Günstiger im ländlichen Bereich. Mehr Einfamilienhäuser am Land. Enge
5 und dichte Wohnsituation im städtischen Bereich.
- 6 2. Welche Bedeutung hat das Wohnen für Österreicher und wie hat sich die Be-
7 deutung verändert ihrer Meinung nach?
8 Wohnen hat für Österreicher eine wichtige Position. Wohnungswechsel wird
9 weniger durchgeführt, als im amerikanischen Raum. Abwanderung vom Land
10 auf Grund fehlender Arbeitsplätze in den letzten Jahren. Vom Land in die Stadt
11 bedeutet Landflucht.
- 12 3. Welche aktuellen Wohntrends kennen Sie?
13 Aktuelle Wohntrends sind kleine Wohnflächen, oft Single- Haushalte. Teil-
14 weise auf Grund der hohen Kosten auch WGs. Mehr Wohnen im städtischen
15 Bereich.
- 16 4. Welche Einflussfaktoren auf das Wohnen gibt es und welche Bedeutung räu-
17 men Sie den Einflussfaktoren ein?
18 Verkehrsanbindung, Arbeitsplatzsituation, Infrastruktur, Kinderbetreuung
- 19 5. Wie wirkt sich die Urbanisierung auf das Wohnen und auf die Wohntrends
20 aus?
21 Verdichtung der Wohnflächen, Wohnen am Stadtrand, teilweise wie Ghettos,
22 wiederum oft schlechte Infrastruktur
- 23 6. Wie wirkt sich die Migration auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?

-
- 24 Neue Wohnflächen, sozialer Wohnbau, leistbar, Verdichtung von Flächen,
25 Entstehung von Ghettos
- 26 7. Wie wirkt sich der demographische Wandel und die Alterung auf das Wohnen
27 und auf die Wohntrends aus?
- 28 Betreutes Wohnen – Nachfrage steigt. Barrierefreies Wohnen, Verbindung von
29 Alt und Jung in einer Wohnstruktur
- 30 8. Welchen Einfluss nehmen die Wohnkosten auf die Wohnsituation und die
31 Wohntrends?
- 32 Kleinere Wohnungen – höhere Kosten in der Relation
- 33 9. Wie wirkt sich der Tourismus auf das Wohnen und auf die Wohntrends aus?
- 34 Wohnungsqualität sinkt (Hallstadt z.B.), andererseits Wohnraum für Anrainer
35 unleistbar, da die Ferienwohnungsnachfrage die Preise bis ins unendliche trei-
36 ben
- 37 10. Welchen Stellenwert nehmen die ökologischen Bedürfnisse in der Wohnsitua-
38 tion ein?
- 39 Nachfrage nach gutem Raumklima, ökologischem Heizen (keine fossilen
40 Brennstoffe) steigt. Nachfrage nach biologischen Baumaterialien steigt.
- 41 11. Welche ökologischen Wohntrends kennen Sie aktuell?
- 42 Niedrigenergiehaus, Passivhaus, Wärmepumpen, Erdwärme, Begrünung von
43 Fassaden
- 44 12. Welche Bedeutung räumen Sie den „Tiny Houses“ als nachhaltige Wohnpro-
45 jekte ein?
- 46 Wechselbares Wohnen im Grünen, Änderung der Arbeitssituation – Wohnflä-
47 che geht quasi mit. Verbraucht wenig Grundstücksfläche.
- 48 13. Wie beurteilen Sie die Passivhäuser und Sonnenhäuser als nachhaltige Wohn-
49 modelle?
- 50 Nachhaltig, ökologisch, sparsam – gut
- 51 14. Wie schätzen Sie die Bedeutung von technologischen Neuerungen wie bei-
52 spielsweise Smart Living ein?

-
- 53 Smart Living, kleine Wohneinheiten extrem platzsparend aber funktionell –
54 zukunftsweisend, da für die breite Masse leistbar
- 55 15. Welche Herausforderungen in der Wohnsituation kennen Sie aktuell und wie
56 schätzen sie die Bedeutung dieser Herausforderungen ein?
- 57 Mehr Bevölkerungsdichte, Überteuerung der Wohnfläche, Überalterung der
58 Bevölkerung – betreute leistbares Wohnen, mehr Single-Haushalte.
- 59 16. Wie wird sich das Wohnen in Österreich entwickeln und welche Wohntrends
60 werden entstehen?
- 61 Mehr Smart Living, Verdichtung von Flächen (kleine Baugründe, viele Woh-
62 nungen), Preise werden weiter steigen, mehr Bewegung vom Land in die Stadt.