

JOSEF KOHLBACHER und URSULA REEGER

DIE DYNAMIK ETHNISCHER WOHNVIERTEL IN WIEN

Eine sozialräumliche Longitudinalanalyse 1981 und 2005



VERLAG DER ÖSTERREICHISCHEN AKADEMIE DER WISSENSCHAFTEN
WIEN 2006

1 Zusammenfassung

Im Rahmen unseres Forschungsvorhabens wurde die Verteilung der Migrantenbevölkerung aus dem ehemaligen Jugoslawien im Wiener Stadtraum im Vergleich zwischen den Jahren 1981 und 2005 analysiert. Von der Erhebung des Jahres 1981 unter E. Lichtenberger waren 750 Hauserhebungsbögen im Archiv des Instituts für Stadt- und Regionalforschung vorhanden. Aus Gründen der Vergleichbarkeit erwies es sich 2005 als möglich, 696 Häuser in die Analysen einzubeziehen. Das Sample umfasste damals Wohnhäuser, in denen 1981 ein oder mehrere jugoslawische Gastarbeiterhaushalte ansässig waren, verteilt über sämtliche Wiener Gemeindebezirke. Die Stichprobenziehung der Ersterhebung erfolgte auf der Grundlage von Meldedaten der Fremdenpolizei. Der Wohndistribution der exjugoslawischen Gastarbeiterbevölkerung im Wiener Stadtraum entsprechend sind die Arbeiterbezirke deutlich überrepräsentiert gegenüber den Cottagevierteln. Ottakring nimmt mit einem Anteil von 10,6% (74 Häuser) den Spitzenplatz in unserer Stichprobe ein. Die Ergebnisse sind ambivalent, obwohl – und dies ist die gute Nachricht – großräumige Zuwandererghettos in Wien nach wie vor nicht existieren. Die schlechte Botschaft ist, dass es den Gastarbeiterbezirken von 1981 offensichtlich nicht gelungen ist, im Verlauf der vergangenen zweieinhalb Jahrzehnte eine grundlegende Imageverbesserung zu realisieren. Unter den erhobenen Gebäuden erwiesen sich die ausgesprochenen „Migrantenhäuser“ bezüglich ihres Bauzustandes und ihrer Bewohnerstrukturen als überaus persistent. Im Folgenden nun die wichtigsten Resultate im Detail:

1. Die Kartogramme auf der Grundlage der Daten der Volkszählung 2001 dokumentieren, dass die Zuwanderer aus dem ehemaligen Jugoslawien „ihren“ traditionellen Gastarbeiterbezirken treu geblieben sind. Für die Kroaten, Serben und Bosnier als größte ethnonationale Herkunftsgruppen sind, wie die kartographischen Analysen der amtlichen Daten ergaben, nach wie vor Tendenzen der Wohnkonzentration in bestimmten Bezirken und Zählbezirken festzustellen. Zwar in geringen Anteilen, aber dennoch, sind exjugoslawische Haushalte seit einigen Jahren zunehmend auch in Floridsdorf und Donaustadt sowie im Süden der Stadt ansässig. Die Konzentrationsphänomene erweisen sich als überaus stabil, bestehen bereits seit der Ära der Gastarbeiterzuwanderung und sind als Indikatoren für ethnische Segregation, eine (langjährige) Exklusion der Immigranten von bestimmten Segmenten auf dem Wiener Wohnungsmarkt (z.B. Gemeindewohnungssektor) sowie für eine ökonomische Marginalisierung zu bewerten. Wie in den meisten europäischen Metropolen muss auch in Wien diese „unterschichtende“ Komponente der Migration vor allem in unattraktiveren Stadtteilen leben, da durch ökonomische Beschränkungen in vielen Segmenten des Wohnungsmarktes nur beschränkte alternative Möglichkeiten der Wohnstandort-

wahl bestehen. Eine rezente Entwicklung der räumlichen Verteilung der ausländischen Wohnbevölkerung in deutschen und Schweizer Städten ist in Wien bloß eingeschränkt zu beobachten: Während sich in Wien der Zuzug von Migrant*innen weiterhin in erster Linie auf die Wohnbezirke entlang des gesamten Süd- und Westgürtels konzentriert, ist in den deutschsprachigen Nachbarstaaten eine verstärkte Abwanderung in die peripher gelegenen Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre festzustellen.

2. Die räumliche Analyse des Bauzustandes der Häuser (d.h. des Zustandes der Fassaden sowie des Verputzes im Flur der Gebäude als Indikatoren) zeigt bezirksspezifisch deutliche Variationen. Diese hängen ganz offensichtlich mit dem Status des Bezirks als „Nobel-“ oder „Arbeiterbezirk“ zusammen. Das höchste Ausmaß an baulichen Verbesserungen, d.h. Fassadenaufwertungen und Verbesserungen im Flurbereich, war für die Oberschichtwohnbezirke zu konstatieren, allen voran die Innere Stadt, gefolgt von den bürgerlichen Bezirken Wieden, Döbling, Landstraße und Hietzing. Obwohl auch in den traditionellen Gastarbeiterbezirken etliche Hauseigentümer Investitionen in die Fassadenerhaltung getätigt haben, ist der generelle Bauzustand des dortigen Hausbestandes als erheblich schlechter einzustufen. Der Status des Bezirks spielt als Determinante des Zustandes der Bausubstanz auf jeden Fall eine erhebliche Rolle.

3. In summa hat die Neuerhebung von 2005 auch ergeben, dass sich bezüglich des Erhaltungszustandes der Gebäude, d.h. der Fassaden, der Hausflure und der Innenhöfe, seit 1981 beträchtliche Verschlechterungen vollzogen haben. Nur mehr ein deutlich niedrigerer Prozentanteil (46%) der Fassaden als 1981 konnte als in Ordnung befindlich eingestuft werden. Als gänzlich in Ordnung befindlich konnte 2005 nur mehr ein Anteil von 37,5% der Hausflure klassifiziert werden, ein Wert, der 8,2 Prozentpunkte unter jenem von 1981 lag. Besonders deutlich ist die Kategorie der teilweise beschädigten Hausfassaden gewachsen. Der Anteil stark beschädigter Flure betrug 2005 über ein Fünftel des Samples und war somit nahezu doppelt so hoch wie 1981. Auch hinsichtlich des Innenhofzustandes hatte innerhalb des Samples eine beträchtliche bauliche Abwertung stattgefunden. 2005 wiesen nahezu zwei Drittel der Höfe teilweise Beschädigungen auf.

4. Die räumliche Verteilung der Gebäude, differenziert nach vier Kategorien des Erhaltungszustandes, zeigt, dass sich die baulich in Ordnung befindlichen Wohnhäuser vor allem auf die inneren Bezirke konzentrieren, aber auch in der nördlichen und südlichen Peripherie der Stadt zu finden sind. Die stark beschädigten Häuser konzentrieren sich vor allem auf die klassischen Gastarbeiterwohngebiete von Ottakring, Hernals, Rudolfsheim-Fünfhaus, Meidling und Favoriten, finden sich aber auch in der Leopoldstadt sowie in der Brigittenau. Abermals reflektieren die getätigten Sanierungsmaßnahmen ein klares räumliches Muster. Komplettsanierungen konzentrieren sich in erster Linie auf die bürgerlichen Innenbezirke im Süden und Südwesten des Wiener Stadtraums. Im Gegensatz dazu wurden vor allem den Häusern, die in den Arbeiterbezirken außerhalb der Gürtelzone lokalisiert sind, keine oder zumindest deutlich geringere Investitionen in eine Sanierung zuteil.

5. Wie haben sich die Bewohnerstrukturen der ehemaligen Gastarbeiterhäuser seit 1981 entwickelt? In einer großen Zahl an Gebäuden (221 oder 35,4%) war 2005 kein einziger exjugoslawischer Haushalt mehr ansässig. Seit der Ersterhebung deutlich zurückgegangen ist auch der Anteil jener Wohnhäuser, in denen nur eine Wohnung von Exjugoslawen bewohnt war (von 33,2% auf 20,8%). Dies hängt vor allem mit der Tatsache zusammen, dass sich zwischenzeitlich die Zahl der exjugoslawischen Hausbesorger stark verringerte. Reduziert hat sich auch der Anteil jener Gebäude mit zwei oder drei Gastarbeiterwohnungen (von 28,4% auf 20,1%). In summa zeigt die Wohnpräsenz von Exjugoslawen in den untersuchten Häusern, in denen 1981 nur ein oder wenige exjugoslawische Haushalte wohnhaft waren, einen deutlich rückläufigen Trend. Faktisch ist nur in 89 Häusern (14,3%) die Zahl der von Exjugoslawen bewohnten Wohnungen stabil geblieben. 66,4% aller Gebäude im Sample hatten eine Reduktion in Bezug auf das Ausmaß der exjugoslawischen Haushalte zu verzeichnen. Die frei gewordenen Wohneinheiten sind nicht sämtlich durch Wohnungszusammenlegungen verloren gegangen. In diesen Gebäuden haben Prozesse der Wohnsukzession durch andere ethnonationale Bewohnergruppen stattgefunden. Dabei handelt es sich unseren Auswertungen gemäß in erster Linie um Immigranten türkischer oder arabischer Herkunft, zum Teil auch um Süd- (Inder, Pakistani) oder Ostasiaten (zumeist Chinesen), in vielen Fällen um Ost-West-Migranten (Polen, Ungarn, Slowaken, Rumänen) sowie in geringerer Zahl auch um Schwarzafrikaner, Lateinamerikaner etc. Die meisten untersuchten Häuser weisen gegenwärtig in ethnonationaler Hinsicht eine ungleich vielfältigere Bewohnerstruktur auf als 1981. Die Wiener Wohnbevölkerung mit Migrationshintergrund ist heute insgesamt ethnisch ungleich heterogener als in den frühen 1980er Jahren und das spiegelt sich in den Hausstrukturen wider.

6. Aus räumlicher Perspektive sind jene Wohnhäuser, in denen seit 1981 Anstiege bei den exjugoslawischen Hausparteien erfolgten, vor allem in den traditionellen (Gast)arbeiterwohngebieten der Gürtelzone sowie im Arbeiterbezirk Simmering zu verorten und kaum in den bürgerlichen Wohnbezirken. Ungleichmäßiger verteilen sich die Gebäude mit Rückgängen bei den Gastarbeiterwohnungen im Wiener Stadtraum. Es waren aber vor allem Arbeiterbezirke, in denen sich markante Reduktionen ergaben. Dies gilt vor allem für den 11. Bezirk, aber auch für den 10. und den 5. Eine gewisse Ausnahme bildet hier der 22. Bezirk, der nicht zu den Gastarbeitervierteln zu zählen ist. Dennoch haben große Teile der exjugoslawischen Bevölkerung den dort lokalisierten Wohnbaubestand verlassen. Starke Rückgänge waren aber auch in den bürgerlichen Bezirken 3 und 13 sowie im 23. Bezirk zu verzeichnen. In den bürgerlichen Innenbezirken sowie im Cottagebezirk Hietzing sind besonders hohe Anteilswerte von Gebäuden zu beobachten, in denen der einzige exjugoslawische Haushalt (meist der Hauswart) seit 1981 abwanderte.

7. Zwar ist auch in Wien – von Einzelfällen abgesehen – die Ära der extrem devastierten Gastarbeiterquartiere vorüber, dennoch ergaben die Analysen, dass der Erhaltungszustand vieler Gastarbeiterwohnhäuser nicht optimal war. Dabei lassen sich Zusammenhänge zwischen der Zahl der in den Häusern ansässigen exjugoslawi-

schen Haushalte und dem baulichen Zustand derselben nachweisen: Mit der steigenden Zahl exjugoslawischer Haushalte im Gebäude geht eine Verschlechterung des baulichen Erhaltungszustands einher. Bereits bei zwei bis fünf Gastarbeiterhaushalten im Gebäude nimmt der Anteil der baulich in Ordnung befindlichen Gebäude deutlich ab. In den Wohnbauten mit der stärksten Präsenz von exjugoslawischen sowie anderen Immigrantenhaushalten manifestiert sich somit auch die ausgeprägteste Sanierungsbedürftigkeit. Anhand bivariater Analysen und Chi-Quadrat-Tests konnte ebenfalls der Nachweis für einen Zusammenhang zwischen dem Anteil der Hausparteien mit Migrationshintergrund und dem Bauzustand des Gebäudes erbracht werden. Je höher der Anteil der Migrantenhaushalte im Haus ausfällt, desto schlechter ist der bauliche Erhaltungszustand von Fassade, Flur und Innenhof.

8. Die Frage nach der Persistenz der Gastarbeiterhäuser und somit auch jene nach der Stabilität der Gastarbeiterwohnviertel ist für Wien mit einem eindeutigen „Ja“ zu beantworten. Diese Persistenz ist in den klassischen Arbeiterbezirken vor allem entlang des Gürtels sogar sehr ausgeprägt. Fast ausschließlich in den innenstadtnahen und eher bürgerlichen Wiener Wohnbezirken wird diese Persistenz der Ausländerviertel durch wohnungsmarktwirtschaftlichen Druck vermindert und in manchen Fällen sogar zur Gänze aufgelöst. Maßnahmen auf Seiten des Bezirks, also der Stadtregion, erleichtern es einzelnen Häusern, sich vom Stigma des Ausländerhauses zu befreien, wobei die Attraktivitätssteigerung des Bezirks als Wohnstandort eine wesentliche Rolle spielt und im Gefolge baulicher Aufwertungen auch Prozesse der Gentrification in Gang gesetzt werden können. Diese Prozesse spielen sich sowohl auf der kleinräumigen (Haus-) Ebene als auch im großräumigeren Kontext (baublock-, viertels- und bezirksbezogen) ab.

9. Die privaten Hausherren können in Orientierung an Rentabilitätskriterien für die in ihrem Eigentum befindlichen Wohnhäuser einen grundlegenden Paradigmenwechsel einleiten. Dieser Wechsel spielt sich in Form eines Übergangs von Einkünften aus der Vermietung an Zuwanderer zur baulichen Sanierung und Aufwertung ab. Sodann erfolgt die Vermietung der aufgewerteten Wohneinheiten an neue Nutzergruppen, wie junge, berufstätige Inländer, Mittelschicht- oder Elitemigranten. Die verbreitete Regelhaftigkeit „einmal Ausländerhaus – immer Ausländerhaus“ besitzt insbesondere in den Wiener Arbeiterbezirken ihre Gültigkeit. Sie wird räumlich nur dort durchbrochen, wo sich im großräumigeren Kontext, etwa auf Bezirksebene, positive Veränderungen in Form von baulichen Aufwertungen und wirtschaftlicher Belebung ergeben.

10. Generell sind die Möglichkeiten der Stabilisierung benachteiligter Häuser und Stadtteile mit hohen Anteilen immigrierter Wohnbevölkerung durch die kommunale Wohnungspolitik limitiert, da die Entscheidungsspielräume von privaten Hauseigentümern nur begrenzt beeinflusst werden können. In Wien besteht aber in Form der gelenkten Vergabe des großen Bestandes an Kommunalwohnungen ein im Vergleich zu anderen europäischen Metropolen größerer Spielraum der Stadt zur Einflussnahme auf urbane Segregationsmuster. Eine Kombination von Sanierungsmaßnahmen des

Altbaubestandes (vor allem in den traditionellen Wiener „Arbeiterbezirken“ mit niedrigem Sozialprestige) mit dem Wohnungsneubau sowie mit Programmen der integrierten Stadtentwicklung ist in Wien vorhanden und dürfte die Stabilisationsstrategie der ersten Wahl sein. Im Verbund mit wirtschafts- und arbeitsmarktbezogenen Maßnahmen könnte auf diese Weise auch eine Imageverbesserung der traditionellen Gastarbeiterbezirke erreicht werden.

2 Summary

Our research project analyzed the changes in the residential distribution of the migrant population from former Yugoslavia in the urban space of Vienna between 1981 and 2005. 750 questionnaires of the 1981-survey of E. Lichtenberger were available in the archive of the Institute for Urban and Regional Research. Because of comparability reasons it was possible to include 696 buildings in the recent analyses. Our sample consisted of the housing stock in all districts of Vienna in which one or more Yugoslavian “guest worker” households were living. In 1981 the sampling was done on the basis of data available from Immigration Police authorities. In accordance with the residential distribution of the former Yugoslavian guest worker population in Vienna the working-class districts compared with the cottage-districts are sharply overrepresented. With a proportion of 10.6% (74 buildings) Ottakring is dominating our sample. Our findings are ambivalent, though – and these are the good news – extensive migrant ghettos are not existing in Vienna. The bad news is that obviously the guest worker districts of 1981 could not improve their image basically during the last two and a half decades. The “migrants’ houses” in our sample showed a high degree of persistency with respect to their condition of repair and their tenant structure. Now, the main results as follows:

1. The maps on the basis of census 2001 data are showing that the migrants from former Yugoslavia all in all still remained true to “their” traditional guest worker districts. For the Croats, Serbs and Bosnians as the major ethno-national groups the map-based analyses showed stable tendencies of residential concentration in certain districts and statistical areas. In modest proportions households from former Yugoslavia have also settled down in Floridsdorf and Donaustadt and in the South of Vienna during recent years. These phenomena of concentration can be observed since the era of guest worker immigration and can be interpreted as indicators of ethnic segregation, a long-lasting exclusion of immigrants from certain segments of the Viennese housing market (e.g. communal housing) and some extent of economic marginalization. In Vienna as in other European metropolises this “underclass” component of immigration must settle in less attractive quarters of the city, as the alternative housing market possibilities in most segments are confined because of economic reasons. A recent trend of the spatial distribution of the foreign population in Cities of Germany and Switzerland can only be observed marginally in Vienna:

many and Switzerland can only be observed marginally in Vienna: Here the immigrants still concentrate in the districts in the south and west of the “belt”. In the German-speaking neighbouring countries an out-migration into the peripheral housing estates of the 1960ies and 1970ies can be observed.

2. The spatial analysis of the condition of repair (with the condition of the façades and of the rendering in the corridors as indicators) showed clear district-related variations. This result has to be interpreted in a connection with the district’s status as a “bourgeois” or “working-class” residential area. Most houses with ameliorated house-fronts and entrance halls can be found in the better-off districts, e.g. the inner city, followed by the well-to-do districts Wieden, Döbling, Landstraße and Hietzing. Though in traditional guest worker districts too some house-owners invested in the preservation of the frontage the general condition of repair of the houses situated there is worse. Thus, the status of the districts is obviously playing an important role.

3. Our 2005 survey proved that considerable deteriorations concerning the condition of repair of the houses (the house-fronts and the inner courtyards) took place since 1981. 2005 a significantly lower percentage (46%) of the façades than 1981 could be classified as completely kept in order. During the last 25 years there was a sharp increase in the proportion of partially damaged façades. Concerning the condition of the entrance halls in 2005 only 37.5% could be classified as completely kept in order. This proportion was 8.2% lower than 1981. The proportion of partially damaged façades grew sharply. The presence of badly damaged corridors was more than one fifth of the sample of 2005 which means that it almost doubled since 1981. The condition of repair of the inner courtyards was worsening too. 2005 almost two out of three courtyards were partially damaged.

4. The spatial distribution of the buildings, differentiated according to four categories of the condition of repair shows that the completely renovated buildings are concentrated in the inner districts but can also be found at the northern and southern periphery of the city. Heavily damaged buildings are concentrated in the classical guest worker quarters of Ottakring, Hernals Rudolfsheim-Fünfhaus, Meidling and Favoriten, but can also be found in Leopoldstadt and in Brigittenau. Once again the renovation activities mirror a distinct spatial pattern. Completely renovated buildings are concentrated in the bourgeois inner districts in the South and Southwest of the Viennese city space. In the building-stock, which is situated in the working-class districts outside the “Belt-zone” no or only modest investments were made in renovation measures.

5. Now, what about the variations of the tenant structures of the former guest worker housing stock since 1981? 2005 in a quite great number of houses (221 or 35.4%) not a single former Yugoslavian household could be found. There was also a decrease in the proportion of building stock, in which only one flat was inhabited by former Yugoslavs (it shrunk from 33.2% to 20.8%). This was obviously due to the fact that the number of “concierges” from former Yugoslavia has sharply decreased. A reduction also holds true for the case of two or three guest worker households

(from 28.4% to 20.1%) per house. Thus, on the basis of our sample a clear trend of a decreasing numerical housing presence of former Yugoslavs in buildings in which only few households from former Yugoslavia could be found in 1981 can be observed. It was only in 89 cases (14.3%), that the number of flats inhabited by former Yugoslavs remained stable. In 66.4% of the housing stock a reduction of those households took place. The vacant flats did not completely disappear from the housing supply by amalgamation. Obviously in these buildings processes of ethnic succession by other ethno-national groups, i.e. Turks and Arabs as well as immigrants from South (Indians, Pakistani) or East Asia (mostly Chinese) and East-West-migrants (Poles, Hungarians, Slovaks, Romanians), happened. In lower figures also migrants from Black Africa and Latin America can be found there. Actually the former guest worker houses are characterized by a quite more heterogeneous ethno-national mixture of resident population than 1981. Today Vienna's population with a migratory background is much more heterogeneous from an ethnic perspective as during the early 1980ies and this fact is mirrored in the tenants' structure of our sample.

6. From a spatial perspective the housing stock which was characterized by rising numbers of former Yugoslav tenants since 1981 is mainly situated in the traditional guest worker housing areas of the "Belt-zone" and in the working district Simmering and can only rarely be found in the middle-class housing areas. Concerning the stock with a decrease in the guest worker population a more uneven spatial distribution can be observed. Particularly in the working-class districts the reduction was sharp. This holds true for the 11th as well as for the 10th and 5th districts. A certain exception to this rule is the 22nd district, which cannot be classified as a typical guest worker quarter, though the Yugoslavian inhabitants left the local housing stock in great numbers. Considerable reductions could also be observed in the bourgeois districts 3 and 13 and in the 23rd district. The middle-class inner districts and the cottage district Hietzing are characterized by high proportions of buildings from which the single Yugoslavian household of 1981 (mostly the caretaker) moved out.

7. Though, with the exception of single cases, the era of extremely devastated guest worker houses is over in Vienna, the condition of repair of many guest worker dwellings was suboptimal. Obviously clear empirical correlations between the number of former Yugoslavian households and the condition of repair of the houses exist: Simultaneously with an increase of the number of guest worker households the condition of repair becomes worse. Even if only from two to five guest worker households are settled there the proportion of undamaged buildings is shrinking. The need for renovation is the most urgent in that stock with the highest numbers of former Yugoslavian and other immigrant residents. Bivariate analyses and chi2 tests statistically proved a strong connexion between the proportion of tenants with migration background and the condition of renovation of the buildings. A rising proportion of migrants' households usually corresponds with a worsening condition of repair of the house-front, the corridor and the inner courtyard.

8. The question after the persistence of Vienna's guest workers' houses and after the stability of their quarters must be answered with a clear „yes“. This persistence is even very strong in the traditional working-class districts near the “Belt”. Mostly in the bourgeois districts near the inner city the pressure resulting from housing market mechanisms is able to weaken this stability of immigrants' housing areas and, in some cases, can completely annihilate it. Measures from the district authorities makes it possible for single houses to escape from the stigma of a “migrants' ghetto”. In this process the increased attractiveness of a given district as an housing area is playing a fundamental role. Simultaneously processes of gentrification can be initiated by renovation activities. These processes can be observed on the small spatial scale of the house as well as on the levels of building blocks, quarters and districts.

9. The private house-owners are initiating a basic change of paradigms. This change brings with it a move from gaining one's income on a rental basis from migrants to a renovation and revaluation of the building stock. Afterwards the revaluated dwellings are rented by other groups of tenants, as for example young local professionals, middle-class or elite migrants. The simple rule “once a migrants' ghetto – forever a migrants' ghetto” still holds true particularly in Vienna's working-class districts. This rule is spatially interrupted only where on the level of districts too positive changes because of renovation activities and a revival in the economy can be observed.

10. In general, there are only limited possibilities for a stabilisation of the housing stock and quarters with high proportions of migrant resident population by the communal housing policy because the decision-making powers of private owners can only hardly be influenced. In Vienna the chance of manipulating patterns of urban segregation by a distribution of communal dwellings is better than in other European metropolises. A combination of renovation measures of the Founder's Period building stock (particularly in the traditional Viennese working-class districts with a low social prestige) with a programme of an integrated urban development already exists in Vienna and seems to be the optimal strategy for stabilization. Combined with economic and labour market oriented measures an improvement of the image of the traditional guest worker districts could be realized.