

# **Stadt-Umland Migration Wien – Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotentiale**

## ***Endbericht***

Gefördert aus Mitteln der Stadt Wien  
(MA 50 - Wiener Wohnbauforschung sowie MA18)

Wien, 30.1.2003

Eine Kooperation von

**Stefan Bauer-Wolf  
Michael C.M. Roth  
Leo Baumfeld**

**Andreas Riesenfelder**



ÖAR Regionalberatung GmbH  
Fichtegasse 2  
1010 Wien  
Tel.: +43-1-512 15 95  
bauer-wolf@oear.co.at  
<http://www.oear.at>



L&R Sozialforschung OEG  
Liniengasse 2A/1  
1060 Wien  
Tel.: +43-1-595 40 40  
riesenfelder@lrsocialresearch.at  
<http://www.lrsocialresearch.at>

# Inhalt

1.	Einleitung .....	1
2.	Ausgangslage .....	2
2.1.	Ausmaß der Wanderungsbewegungen .....	2
2.2.	Einige Ergebnisse der Volkszählung 2001 .....	3
2.3.	Umzugsverhalten der Wiener Bevölkerung .....	5
2.4.	Vergleichszahlen aus anderen Städten: Bevölkerungsveränderung und Ausmaß der Suburbanisierung.....	9
3.	Modell zur Wohnstandortwahl .....	10
3.1.	Lebensstil.....	12
3.2.	Bildung.....	18
3.3.	Lebensphase und -formen.....	18
3.4.	Ökonomische Ressourcen .....	20
3.5.	Regionale Bindung.....	20
3.6.	Suche und Entscheidung.....	21
4.	Motive .....	24
4.1.	Eigentumsbildung.....	24
4.2.	Soziales Umfeld .....	26
4.3.	Identifikationsmöglichkeit.....	26
4.4.	Freiräume.....	27
4.5.	„Gesundes Leben“ .....	27
4.6.	Arbeitsplatz .....	28
4.7.	Status.....	29
4.8.	Suche nach dem Idyll und sozialer Sicherheit .....	29
4.9.	Kinder.....	30
4.10.	Überblick Motive und Wohnstandortqualitäten .....	30
5.	Typen .....	33
5.1.	Familien und Lebensgemeinschaftstypen.....	33
5.1.1	FamiliengründerInnen/ Kleinfamilien .....	33
5.1.2	Großfamilien .....	34
5.1.3	AlleinerzieherInnen und Patchworkfamilien .....	34
5.2.	Ältere.....	34
5.2.1	Empty Nesters.....	34
5.2.2	Agile PensionistInnen.....	35
5.2.3	Alte.....	35
5.3.	Alternative/ Individualisten.....	35
5.3.1	Wohnprojektklientel .....	35

5.3.2	Ökologisch Orientierte.....	36
5.3.3	Erlebnisorientierte .....	36
5.3.4	KünstlerInnen.....	36
5.4.	Soziale Aufsteiger .....	36
5.4.1	DINKS.....	36
5.4.2	Erben .....	37
5.5.	Landaffine .....	37
5.6.	Andere ExpertInnensichtweisen zur Typisierung .....	38
6.	Maßnahmen .....	40
6.	Maßnahmen .....	40
6.1.	Angebotsseite Wohnbau und Wohnumfeld.....	40
6.1.1	Wohnungstypen .....	41
6.1.2	Themenwohnen .....	41
6.1.3	Erweiterung der „klassischen“ Stadterneuerungsmaßnahmen .....	42
6.1.4	„Neue Gruppen“ berücksichtigen.....	42
6.1.5	Mehr Unterstützung für Eigeninitiative.....	43
6.2.	Information und Beratung.....	44
6.2.1	Beratung und Angebot .....	44
6.2.2	Image und Marketing.....	44
6.3.	Kontextsteuerung.....	45
6.3.1	Wohnbauförderung .....	45
6.3.2	Privilegien für StadtbewohnerInnen.....	45
6.4.	Metaebene .....	46
6.4.1	Kooperation städtischer Akteure .....	46
6.4.2	Stadt-Umland Kooperation .....	46
6.5.	Schlussfolgerungen zu den genannten Maßnahmen.....	48
7.	Trends und Ausblick.....	52
7.1.	Neue Qualitäten der Suburbanisierung.....	52
7.2.	Exkurs: Fertiggestellte Wohnungen in Wien und im Umland .....	53
7.3.	Mögliche Auswirkungen einer „neuen“ Suburbanisierung.....	58
8.	Zusammenfassung.....	60
9.	English Summary .....	64
10.	Annex I – Methodischer Ansatz der Studie .....	68
10.1.	Design .....	68
10.2.	Kritische Würdigung der Methodik .....	69
10.3.	Leitfaden ExpertInnengespräche .....	71
10.4.	TeilnehmerInnenliste ExpertInnenworkshop vom 21. Jänner 2003 .....	75
10.5.	Fotos vom Workshop am 21.01.2003 .....	76

10.6.	ANHANG II – Regionale Differenzierung der Volkszählungsergebnisse 1991 – 2001 im Projektgebiet .....	79
11.	ANHANG III – Zielgebiete der Abwanderer ins Wiener Umland nach den 16 Wiener Gebietstypen (grafische Darstellung).....	81
12.	Literaturverzeichnis.....	90

### **Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Wanderungsbewegungen aus bzw. nach Wien, Summe der Jahre 1991 - 2001 ...	2
Tabelle 2:	Bevölkerung der Stadt Wien und des Wiener Umlandes 1991, 2001 .....	3
Tabelle 3:	Wegzüge aus Wien nach Gebietstypen ins Wiener Umland, 1998.....	6
Tabelle 4:	Bevölkerungsentwicklung in Stadt-Umland Regionen Österreichs zwischen 1991 und 2001 .....	9
Tabelle 5:	Stadt-Umland Wanderung für die Städte Graz, Klagenfurt, München und Wien....	9
Tabelle 6:	Beeinflusste Faktoren unterschiedlicher Maßnahmenvorschläge.....	48
Tabelle 7:	Bevölkerungsveränderung 1991 bis 2001 im Wiener Umland .....	79
Tabelle 8:	Bevölkerungsveränderung 1991 bis 2001 nach Wiener Gebietstypen.....	80

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1:	Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Wien und ihrem niederösterreichischen Umland 1986 bis 2001 .....	3
Abbildung 2:	Umzugsverhalten der Wiener Bevölkerung 1998 .....	5
Abbildung 3:	Zielgebiete der Abwanderer ins Wiener Umland nach den 4 ausgesuchten Wiener Gebietstypen (Abwanderer pro 1000 Einwohnern), 1998 .....	7
Abbildung 4:	Modell „Wohnstandortwahl“ .....	12
Abbildung 5:	Motive/Motivbündel und daraus resultierende Wohnstandortqualitäten.....	31
Abbildung 6:	Qualitätenlandkarte.....	32
Abbildung 7:	Abwanderertypen und relevante Wohnstandortqualitäten .....	38
Abbildung 8:	Strategiekaskade .....	50
Abbildung 9:	Fertiggestellte Wohnungen in den Umlandbezirken Wiens .....	53
Abbildung 10:	Fertiggestellte Wohnungen in WIEN und in den politischen Bezirken des Umlandes nach Wohnnutzflächen, Summe der Jahre 1996 bis 2001 .....	57
Abbildung 11:	Zielgebiete der Abwanderer ins Wiener Umland nach den 16 Wiener Gebietstypen (Abwanderer pro 1000 Einwohnern), 1998 .....	81

### **Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Bevölkerungsveränderung 1991 bis 2001 .....	4
Karte 2:	Wohnungsbau pro 1000 Einwohner in Wien und in den Gerichtsbezirken des Wiener Umlandes .....	54
Karte 3:	Geschosswohnungsbau pro 1000 Einwohner in Wien und in den Gerichtsbezirken des Wiener Umlandes .....	55
Karte 4:	Anteil Geschosswohnungsbau in Wien und in den Gerichtsbezirken des Wiener Umlandes .....	56

# 1. Einleitung

Die ersten vorliegenden Ergebnisse der Volkszählung 2001 mit einem relativ geringen Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Wien und starken Wachstumszahlen für die unmittelbaren niederösterreichischen Umlandgemeinden lassen den Schluss zu, dass zwischen der Kernstadt und ihren Umlandgemeinden **starke Migrationsbewegungen** zu einem **relativen Nachteil der Gemeinde Wien** stattfinden.

Die Ergebnisse zeigen einerseits, dass zweistellige Bevölkerungsszuwachsrate für Niederösterreich ausschließlich in den Wiener Umlandbezirken<sup>1</sup> zu finden sind, andererseits liegen die wenigen Wiener Bezirke mit Bevölkerungszuwächsen ausschließlich am Stadtrand<sup>2</sup>. Es scheint also ungebrochen ein „**Drang nach Draußen**“ (d.h. an den Stadtrand oder in die Umlandgemeinden) in der Bevölkerung zu existieren. Die Abwanderung von EinwohnerInnen aus dem Stadtgebiet führt u.a. zu den bekannten Folgen:

- durch die Abwanderung überdurchschnittlich finanzstarker EinwohnerInnen sinkt das Steueraufkommen für die Stadt
- durch die negative relative Wanderungsbilanz sinken die Zuweisungen aus dem Länderfinanzausgleich an die Stadt
- beides macht den Unterhalt der zentralörtlichen Infrastruktur und Leistungen schwieriger
- zudem besteht die Gefahr, dass bei Abwanderung relativ homogener Bevölkerungsschichten in großem Ausmaß die Zusammensetzung der städtischen Sozialstruktur instabiler wird (z.B. „soziales Kernstadtghetto versus Speckgürtel“).

Aufgrund der Subventionierung des Wohnbaus, aber auch der Gewährleistung der städtischen Versorgungsinfrastruktur und deren Betrieb mit öffentlichen Mitteln sind Politik und Verwaltung angehalten, diese Mittel durch bedarfsgerechte, ökonomisch vertretbare Strategien möglichst zielgerichtet einzusetzen. Ziel dieser Studie ist es daher in erster Linie nicht, gesellschaftlich vorhandene Wohnwünsche zu bewerten, beurteilen oder gar vorzuschreiben. Vielmehr sollen die Bedürfnisse und Nachfragemuster öffentlich geförderten Wohnbaus überprüft und kritisch hinterfragt werden, um die Effizienz und Effektivität städtischer Förderungen in diesem Bereich weiter zu steigern. Empirische Untersuchungen seitens der Stadt Wien ergaben, dass beinahe die Hälfte abgewandelter Haushalte zunächst nach einer Wohnmöglichkeit im Stadtgebiet gesucht haben, letztlich aber ins Umland gezogen sind, obwohl auf dem städtischen Wohnungsmarkt quasi alle auch im Umland verfügbaren Wohnformen angeboten werden. Neben einer ausgewogenen Angebots- und Nachfragestruktur scheinen also noch andere Faktoren bei der Wohnstandortwahl eine Rolle zu spielen, die im Rahmen dieser Studie skizziert werden sollen.

Der Fokus dieser Studie liegt daher auf den individuellen Hintergründen der Wohnstandortverlagerung ins Umland, diese zu umreißen und dadurch Ansätze für weitere, vertiefende Untersuchungen zu **bieten**. Basierend auf ExpertInneninterviews und Literaturlauswertungen (zur Methodik siehe auch Kapitel 9) setzt sich vorliegender Projektbericht mit der Abwanderung von Wienerinnen und Wienern in die Umlandgebiete der Stadt, d.h. der Suburbanisierung, auseinander.

---

<sup>1</sup> Wr. Neustadt (Stadt), Baden, Bruck/Leitha, Gänserndorf, Korneuburg, Mödling, St. Pölten (Land), Tulln, Wr. Neustadt (Land), Wien Umgebung; Quelle: Statistik Austria

<sup>2</sup> Favoriten, Simmering, Brigittenau, Floridsdorf, Donaustadt und Liesing; Quelle: Statistik Austria

## 2. Ausgangslage

Zur Beschreibung des Ausmaßes und damit der möglichen Bedeutung der Stadt-Umland Wanderung für die Stadt Wien wurden einige **statistische Auswertungen** durchgeführt und deren Ergebnisse im Folgenden beschrieben. Um Missinterpretationen für die komplexen Fragestellungen dieser Arbeit zu vermeiden ist der folgende Text um – zugegeben teilweise trockene - wissenschaftliche Genauigkeit bemüht.

### 2.1. Ausmaß der Wanderungsbewegungen

In den Jahren 1991 bis 2001 sind laut Wiener Bevölkerungsevidenz 124.771 Personen ins Niederösterreichische Umland<sup>3</sup> abgewandert. Bei einem gleichzeitigen Zuzug aus dem Umland von 85.924 Personen ergibt sich für die Jahre 1991 bis 2001 ein Wanderungssaldo von –38.847 Personen (siehe Tabelle 1).

**Tabelle 1: Wanderungsbewegungen aus bzw. nach Wien, Summe der Jahre 1991 - 2001**

	Zuzüge nach Wien	Wegzüge aus Wien	Wanderungssaldo
<b>Aus/ins NÖ Umland gesamt 1991 bis 2001</b>	85.924	124.771	-38.847
<b>Aus/nach Österreich gesamt 1991 bis 2001</b>	248.373	247.249	1.124
<b>Weltweit (NÖ Umland, Österreich und international) 1991 bis 2001</b>	617.880	497.639	120.241

Quelle: Bevölkerungsevidenz des Magistrats Wien (MA66), eigene Berechnungen

In den Jahren 1986 bis 2001 betrug die Abwanderung in das Niederösterreichische Umland mit deutlich steigender Tendenz durchschnittlich 24% der gesamten Abwanderung aus Wien (Abwanderung nach Niederösterreich gesamt: 36% der gesamten Abwanderung).

Bezogen auf die gesamte Abwanderung nach Österreich betrug die Abwanderung ins Umland 49% - ebenfalls mit deutlich steigender Tendenz (die Abwanderung nach Niederösterreich gesamt betrug 75%).

In einer insgesamt positiven Wanderungsbilanz der Stadt Wien nimmt die **Abwanderung** ins Umland sowohl relativ als auch im resultierenden Wanderungssaldo damit eine **prominente Stellung** ein.

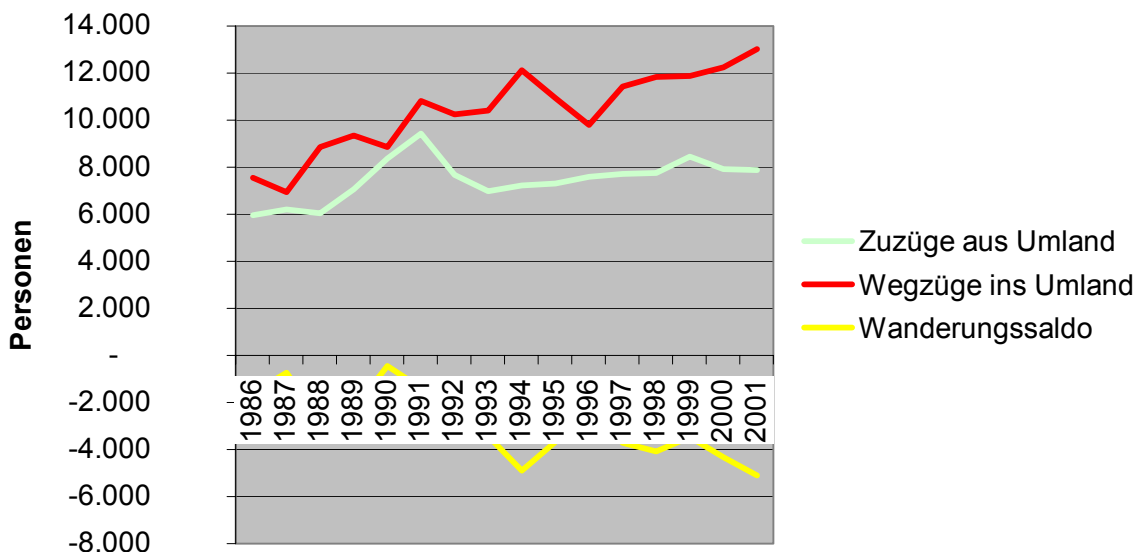
Die steigende relative Bedeutung der Abwanderung ins Umland spiegelt sich auch in absoluten Zahlen wieder: Während die Zuwanderung aus dem Umland in den letzten 10 Jahren in etwa gleich blieb, stieg die Abwanderung deutlich an (siehe Abbildung 1).

---

<sup>3</sup> Umfasst die politischen Bezirke Baden, Bruck/Leitha, Korneuburg, Mödling, Tulln, und Wien Umgebung zur Gänze, Gänserndorf ohne den Gerichtsbezirk Zistersdorf, sowie die Gerichtsbezirke Neulengbach (politischer Bezirk St. Pölten-Land) und Wolkersdorf (politischer Bezirk Mistelbach).

*Anmerkung: In späteren Darstellungen in diesem Bericht werden auch die politischen Bezirke Eisenstadt (Stadt und Umgebung) und Neusiedl am See als Teile des Wiener Umlands berücksichtigt.*

**Abbildung 1: Wanderungsbewegungen zwischen der Stadt Wien und ihrem niederösterreichischen Umland 1986 bis 2001**



Quelle: Bevölkerungsevidenz des Magistrats Wien (MA66), eigene Darstellung

## 2.2. Einige Ergebnisse der Volkszählung 2001

Während das Wiener Umland<sup>4</sup> zwischen den Volkszählungen 1991 und 2001 mit 6,7% (das NÖ Umland alleine knapp 9%) eine deutliche Bevölkerungszunahme verzeichnete, erreichte Wien eine Zunahme von nur 0,7% (siehe Tabelle 2).

**Tabelle 2: Bevölkerung der Stadt Wien und des Wiener Umlandes 1991, 2001**

	Bevölkerung 1991	Bevölkerung 2001	Veränderung
<b>Wien</b>	1.539.848	1.550.123	+ 0,7%
<b>Wiener Umland</b>	669.317	714.101	+ 6,7%

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, eigene Berechnung

Zur Illustration der Größenordnungen sei folgendes Gedankenexperiment erlaubt:

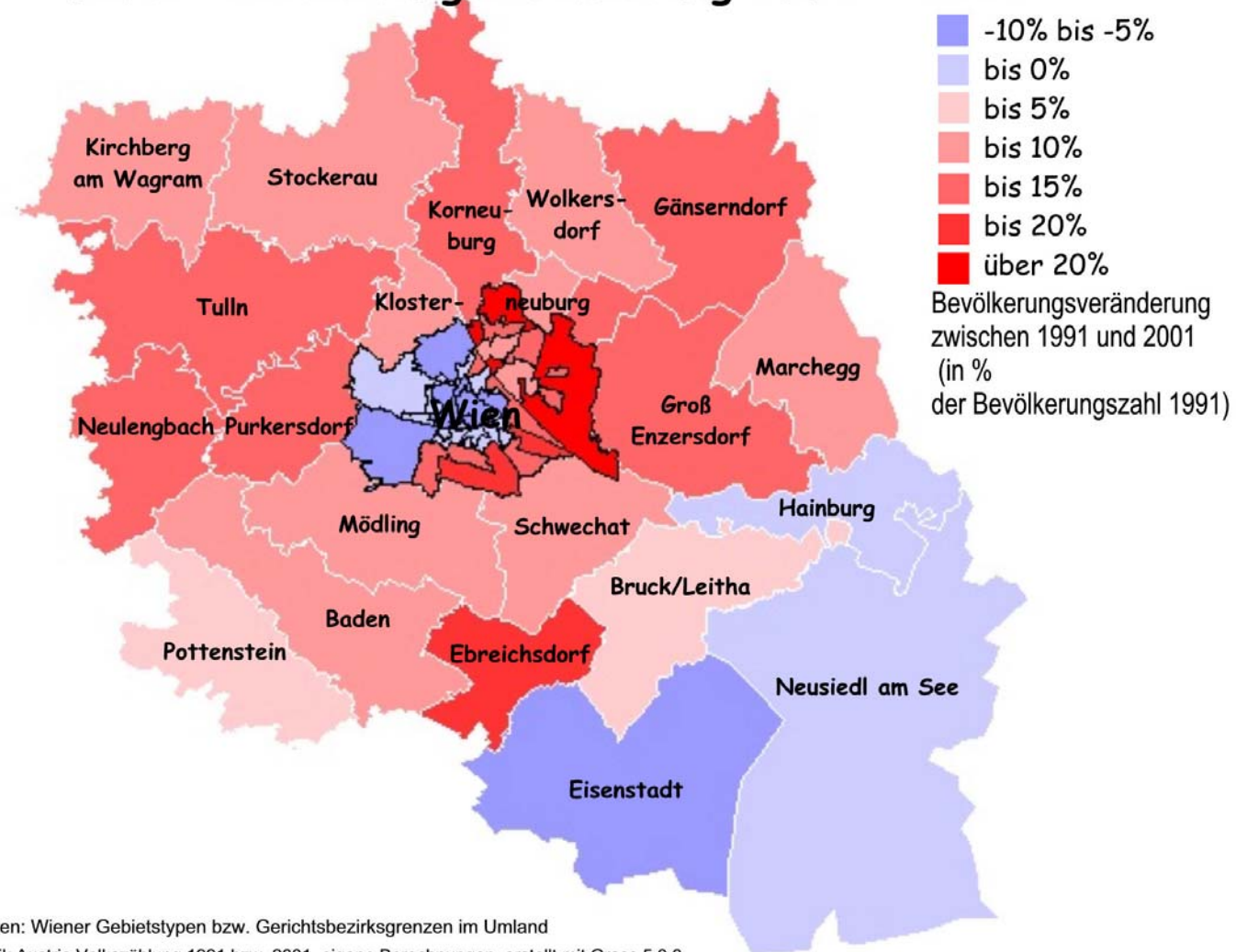
*Bei einem ausgeglichenen Wanderungssaldo zwischen Wien und dem Umland in den Jahren 1991 bis 2001 – d.h. bei rund 38.800 bzw. 31% weniger Abwanderern ins Umland – hätte Wien ein Wachstum von 3,2% verzeichnet, das Umland dagegen von nur 0,9%.*

Die Differenzierung der Umlandergebnisse nach Gerichtsbezirken wie auch der Wiener Ergebnisse nach den 16 Gebietstypen lässt **deutliche regionale Unterschiede** erkennen. In Wien verzeichneten die nordöstlichen und südlichen Stadterweiterungsgebiete deutliche Zunahmen, während die zentrumsnahen und westlichen Gebiete teilweise stärkere Einwohnereinbußen verzeichneten (siehe Karte 1).

<sup>4</sup> Umfasst Teile Niederösterreichs und des Burgenlandes, d.h. die politischen Bezirke Baden, Bruck/Leitha, Korneuburg, Mödling, Tulln, und Wien Umgebung zur Gänze, Gänserndorf ohne den Gerichtsbezirk Zistersdorf, sowie die Gerichtsbezirke Neulengbach (politischer Bezirk St. Pölten-Land) und Wolkersdorf (politischer Bezirk Mistelbach), sowie die politischen Bezirke Eisenstadt (Stadt und Umgebung) und Neusiedl am See. Siehe auch Karte 1.

Karte 1: Bevölkerungsveränderung 1991 bis 2001

## Karte "Bevölkerungsveränderung 1991 - 2001"





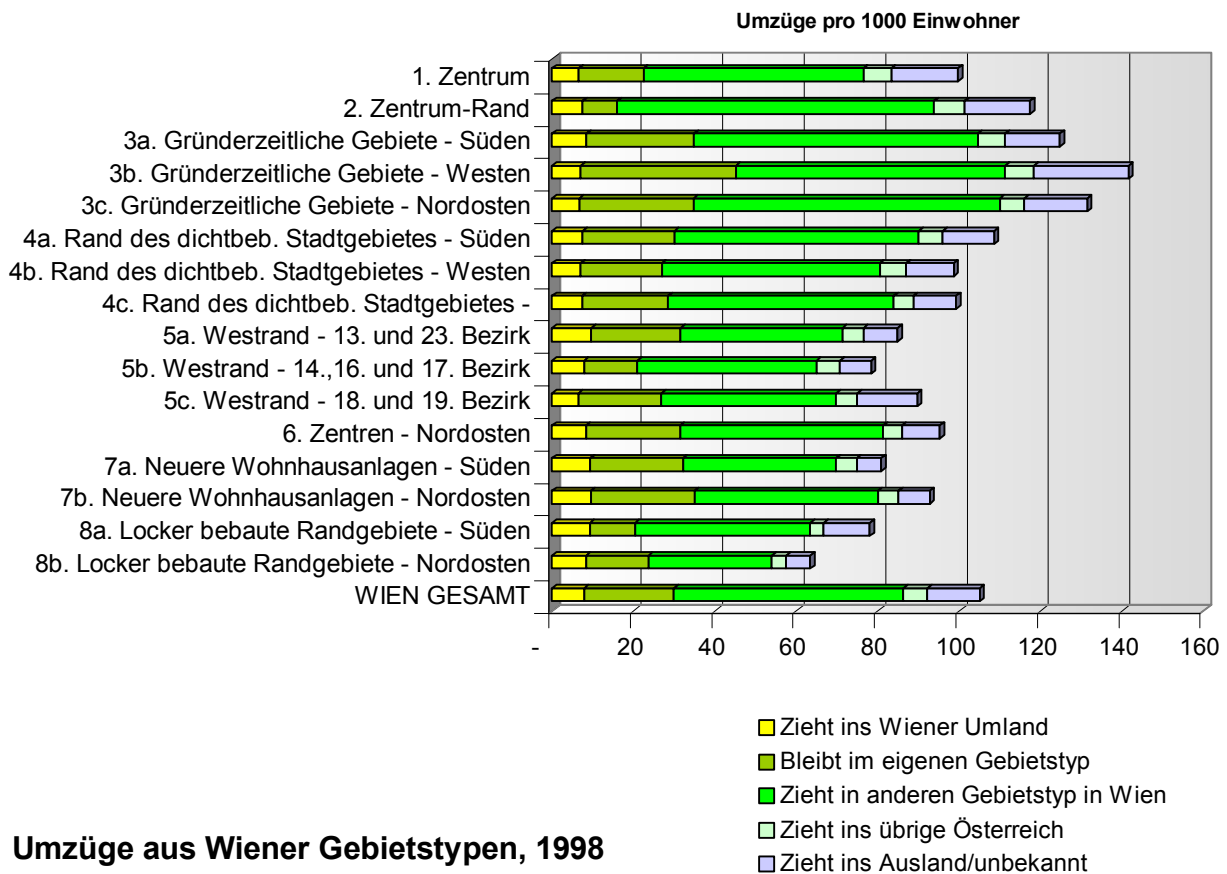
### 2.3. Umzugsverhalten der Wiener Bevölkerung

Aus Auswertungen der Wiener Bevölkerungsevidenz der MA66 können wir für das Jahr 1998 das Umzugsverhalten der Wiener Bevölkerung nach Gebietstypen analysieren. Abbildung 2 zeigt die Zahl der Umzüge pro 1000 Einwohner für jeden Gebietstyp – unterschieden nach Umzügen innerhalb des selben Wiener Gebietstyps, in einen anderen Gebietstyp in Wien, ins Umland, ins übrige Österreich, ins Ausland.

Zwei Erkenntnisse scheinen bemerkenswert:

1. Der Großteil der Umzüge geschah innerhalb Wiens (78 von 1000 Einwohnern zogen 1998 innerhalb Wiens um), davon ein wesentlicher Anteil innerhalb des eigenen Gebietstyps (22 von 1000 Einwohnern).
2. Während die Zahl der Umzüge pro 1000 Einwohner sich nach Gebietstypen erwartungsgemäß stark unterscheidet (von 63 bis 142 von 1000 Einwohnern) – so liegt die Zahl der Umzüge ins Umland ziemlich gleichmäßig bei nur rund 7 bis 9 pro 1000 Einwohnern im gesamten Stadtbereich.

Abbildung 2: Umzugsverhalten der Wiener Bevölkerung 1998



### Umzüge aus Wiener Gebietstypen, 1998

Quelle: Bevölkerungsevidenz des Magistrats Wien (MA66), eigene Darstellung

**Tabelle 3: Wegzüge aus Wien nach Gebietstypen ins Wiener Umland, 1998**

GEBIETSTYP	Weggezogene Personen ins Umland	Weggezogene Personen ins Umland pro 1000 Einwohner
1. Zentrum	616	7
2. Zentrum-Rand	1.322	7
3a. Gründerzeitliche Gebiete - Süden	1.265	8
3b. Gründerzeitliche Gebiete - Westen	1.274	7
3c. Gründerzeitliche Gebiete - Nordosten	551	7
4a. Rand des dichtbeb. Stadtgebietes - Süden	942	7
4b. Rand des dichtbeb. Stadtgebietes - Westen	916	7
4c. Rand des dichtbeb. Stadtgebietes - Nordosten	388	7
5a. Westrand - 13. und 23. Bezirk	873	10
5b. Westrand - 14.,16. und 17. Bezirk	346	8
5c. Westrand - 18. und 19. Bezirk	353	6
6. Zentren - Nordosten	799	8
7a. Neuere Wohnhausanlagen - Süden	1.174	9
7b. Neuere Wohnhausanlagen - Nordosten	957	9
8a. Locker bebaute Randgebiete - Süden	316	9
8b. Locker bebaute Randgebiete - Nordosten	544	8
<b>WIEN GESAMT</b>	<b>12.636</b>	<b>8</b>

Quelle: Bevölkerungsevidenz des Magistrats Wien (MA66), eigene Darstellung

Wie Ritter (1999) darstellt, unterscheiden sich die Abwanderer je nach Gebietstyp jedoch deutlich in der Wahl ihrer Zielgebiete im Wiener Umland. Generell ist dabei eine **räumliche Sektorbildung** nach Süden, Nordosten und Westen zu erkennen, wobei insbesondere aus Gebietstypen am Stadtrand eine deutliche Präferenz für das unmittelbar benachbarte Umland zu erkennen ist.

Zur Illustration dieses Zusammenhangs werden in Abbildung 3 beispielhaft vier unterschiedliche Gebietstypen dargestellt, wobei jeweils

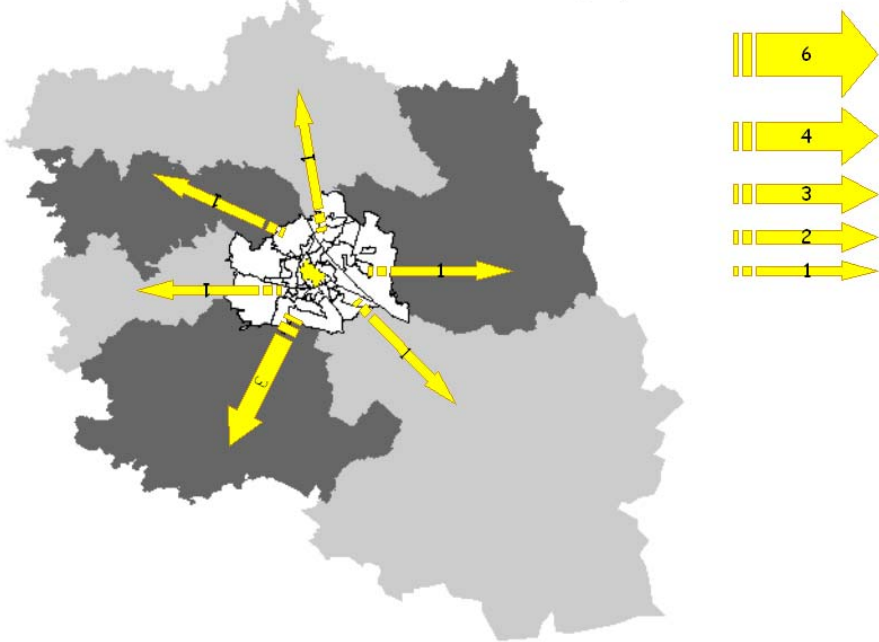
- die Anzahl der Abwanderer (pro 1000 Einwohner im Gebietstyp)
- aufgeteilt auf sechs Umlandsektoren
- durch unterschiedlich starke Pfeile

dargestellt werden. Die Darstellung aller Gebietstypen ist im Anhang (Kapitel 11) zu finden.

Abbildung 3: Zielgebiete der Abwanderer ins Wiener Umland nach den 4 ausgesuchten Wiener Gebietstypen (Abwanderer pro 1000 Einwohnern), 1998

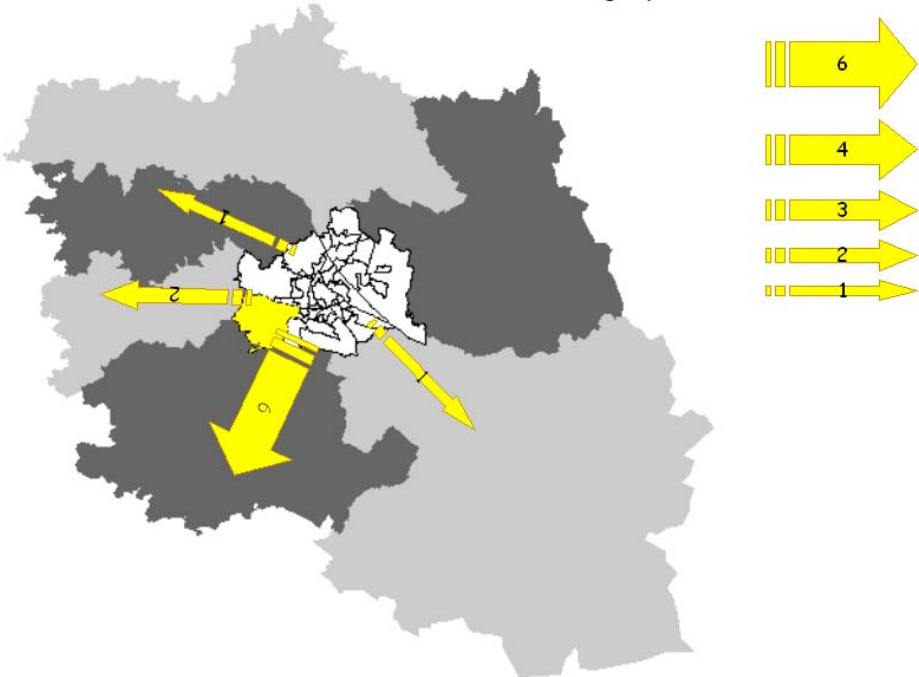
Gebietstyp: 1. Zentrum

Umzüge pro 1000 Ew., 1998



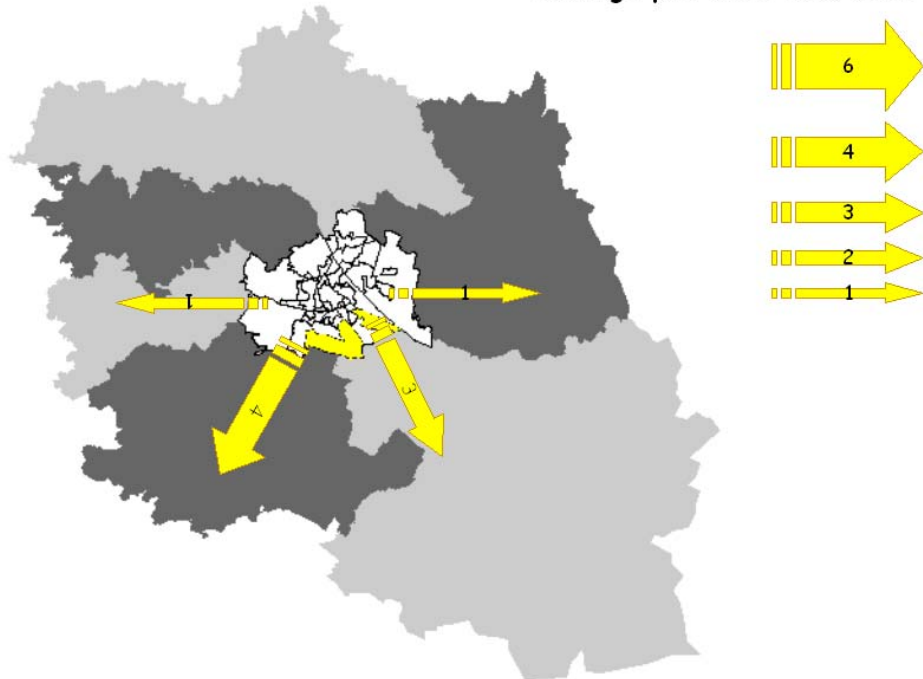
Gebietstyp: 5a. Westrand - 13. und 23. Bezirk

Umzüge pro 1000 Ew., 1998



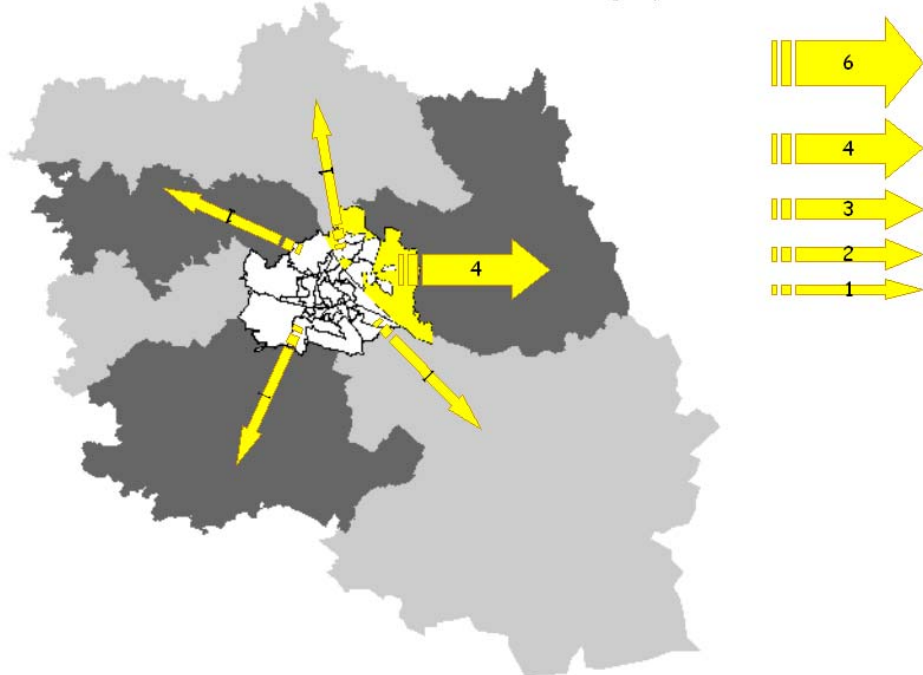
## Gebietstyp: 8a. Locker bebaute Randgebiete - Süden

Umzüge pro 1000 Ew., 1998



## Gebietstyp: 8b. Locker bebaute Randgebiete - Nordosten

Umzüge pro 1000 Ew., 1998



Quelle: Bevölkerungsevidenz des Magistrats Wien (MA66), eigene Darstellung

## 2.4. Vergleichszahlen aus anderen Städten: Bevölkerungsveränderung und Ausmaß der Suburbanisierung

Im innerösterreichischen Vergleich ist die Bevölkerungsveränderung der Stadt Wien und des Umlandes zwischen den letzten Volkszählungen in etwa mit den Werten von Klagenfurt vergleichbar. Die Städte Graz und Linz haben dagegen - bei noch höherem Bevölkerungswachstum des jeweiligen Umlandes - klar an Bevölkerung verloren (siehe Tabelle 4).

**Tabelle 4: Bevölkerungsentwicklung in Stadt-Umland Regionen Österreichs zwischen 1991 und 2001**

	Einwohner 1991	Einwohner 2001	Veränderung in %	Veränderung absolut
<b>Graz</b>	237.810	226.892	-4,6%	-10.918
<b>Graz-Umgebung</b>	118.048	131.527	11,4%	13.479
<b>Klagenfurt</b>	89.415	90.257	0,9%	842
<b>Klagenfurt-Land</b>	52.874	56.746	5,7%	3.106
<b>Linz</b>	203.044	186.266	-8,3%	-16.778
<b>Linz-Land und Urfahr Umgebung</b>	189.060	207.245	9,6%	18.185
<b>Wien</b>	1.539.848	1.550.123	0,7%	10.275
<b>Wiener Umland</b>	669.317	714.101	6,7%	44.784

Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 1991 und 2001

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung des Wanderungssaldos zum jeweiligen Umland, das in Graz – wie auch in München - pro Einwohner deutlich negativer ausfällt als in Wien und Klagenfurt (siehe Tabelle 5).

**Tabelle 5: Stadt-Umland Wanderung für die Städte Graz, Klagenfurt, München und Wien**

	Einwohner (Volkszählung 2001)	Umlandwanderungs- saldo pro Jahr		Anmerkung  Durchschnitt der Jahre ...
		absolut	% der Einwohner	
Graz	226.892	-925,6	-0,41%	1996 – 2000
Klagenfurt	90.275	-135	-0,15%	1990 – 1999
München	1.336.949	-6.225	-0,48%	1996 – 2000 Einwohnerstand 31.12.2000
Wien	1.550.123	-3.557	-0,23%	1996 – 2000 nur NÖ Umland berücksichtigt

Quelle: Wanderungsstatistik der Stadt Wien (MA66), ÖIR 2002, Klammer 1999, IMU 2002

Jedenfalls im innerösterreichischen Vergleich<sup>5</sup> schneidet die Stadt Wien - relativ zu ihrer mit Abstand höchsten Einwohnerzahl – damit gut ab, das Ausmaß der Suburbanisierungsproblematik liegt beispielsweise deutlich unter jenem von Graz.

<sup>5</sup> Internationale Vergleichszahlen wurden nur für die Stadt München recherchiert, auch hier ist eine deutlich ausgeprägtere Abwanderung als in Wien erkennbar (siehe Tabelle 5).

### 3. Modell zur Wohnstandortwahl

Einigkeit herrscht in der Migrationsforschung darüber, dass Wohnstandortwahlen zu den komplexesten Handlungsfeldern zählen. Eine Vielzahl von Einflüssen gesellschaftlicher, persönlicher und struktureller Natur führt letztlich dazu, dass Prognosemodelle, die den Entscheidungsablauf und die Entscheidungskriterien transparent abbilden, einen beträchtlichen Grad an Komplexität aufweisen. Vereinzelt Versuche eindimensionaler Erklärungsansätze und Hypothesenbildungen existieren zwar, zeigen aber auch genau im zentralen Punkt – in der Prognosekraft – ihre Schwächen. So sind etwa in den letzten Jahren vermehrt Lebensstilansätze publiziert worden, die auf Basis unterschiedlichster Typenbildungen Abgrenzungen vornehmen. Wo dies etwa noch für die Rekonstruktion des präferierten Wohnstandortes im Hinblick auf die Gegenpole Stadt – Land als erfolgreich gelten kann, schwindet die Erklärungskraft fast gänzlich, wenn es um die Mobilitätsbereitschaft hin zu suburbanen Strukturen des Umlandes geht, die sich immer mehr dem Erscheinungsbild der Stadt annähern. Als ebenso wenig vertrauenswürdig müssen jene Ansätze gelten, die relativ pauschal an Lebensformen festgemacht sind, etwa indem mancherorts Kleinfamilien mit Kindern im Grossen und Ganzen als zentrale Zielgruppe der Abwanderungsbewegung ausgemacht werden. Mit dem im Rahmen dieses Vorhabens entstandenen Modell wird nun versucht, jeder Verlockung der eindimensionalen Erklärung zu widerstehen und eine Reihe von relevanten Hauptkomponenten der Wohnstandortwahl zueinander in Beziehung zu setzen. Folgende Bestandteile wurden integriert:

Zunächst wird davon ausgegangen, dass die subjektive Wohnvorstellung jedes Individuums von einer Reihe von Einflussfaktoren abhängt. **Lebensstilen** als Distinktionskomponente wird unter diesen zwar eine wesentliche Stelle eingeräumt (siehe Abbildung 4, Bereich 1a), als Haupterklärungsfaktor werden sie allerdings nicht verortet. Vor allem drei Lebensstilansätze wurden hier als relevant bewertet und einer Analyse unterzogen: das Konzept der Lebensstile von Spellerberg, jenes von Richter und der Ansatz der Wohn- und Lebensweisen von Hinrichs.

Lebensstilmodelle weisen dort Schwächen auf, wo die zeitlich-dynamische Komponente der Lebensführung abgebildet werden soll. Da die Frage der Wohnstandortwahl aber gerade in Umbruchsituation vakant wird, wird zusätzlich ein Ansatz der **Lebensphasen** eingeführt (siehe Abbildung 4, Bereich 1b). Dieses Konzept orientiert sich an der Lebenszyklustheorie und versucht somit auch einer Reihe von entwicklungsbedingten Phänomenen, wie zum Beispiel dem Wunsch nach Statusverbesserung bei einer beruflichen Besserstellung gerecht zu werden. Zusätzlich zu den Lebensphasen wird auch auf **Lebensformen** (siehe Abbildung 4, Bereich 1b) Bezug genommen, womit auf direkterem Wege als über die meisten Lebensstilansätze Faktoren wie Haushaltsführung, Familienstand und Kinderzahl bzw. Kinderwunsch in die Betrachtung einfließen können.

Zusätzlich muss auch von einem starken Zusammenhang zwischen Wohnstandortwahlen und der **ökonomischen Situation des Haushalts** (siehe Abbildung 4, Bereich 1d) ausgegangen werden. Vorweg sei vermerkt, dass zahlreiche Studien nachgewiesen haben, dass die aus der Stadt abwandernde Bevölkerung vor allem mittlere bis hohe Einkommen aufweist, womit die Umlandmigration keineswegs als einkommensneutrales Phänomen zu bewerten ist. Ähnlich verhält es sich mit der **Bildung** (siehe Abbildung 4, Bereich 1c). Auch hier können deutliche Zusammenhänge zwischen der Mobilitätsbereitschaft und dem Bildungsniveau nachgewiesen werden. Je höher die Bildung, desto höher ist demnach auch die Wahrscheinlichkeit einer Abwanderung gegeben.

**Räumliche Bindungen** (siehe Abbildung 4, Bereich 1e) stellen ebenfalls einen wichtigen Einflussfaktor dar, wie etwa am Konzept der „daily systems“ nachgewiesen werden konnte. Diesem zufolge haben Menschen im Zuge eines wohnungsbezogenen Ortswechsels wenig

Interesse daran, ihre gesamten räumlichen Bezugspunkte völlig neu zu organisieren, sondern bewegen sich zu einem größeren Teil innerhalb ihrer angestammten Region.

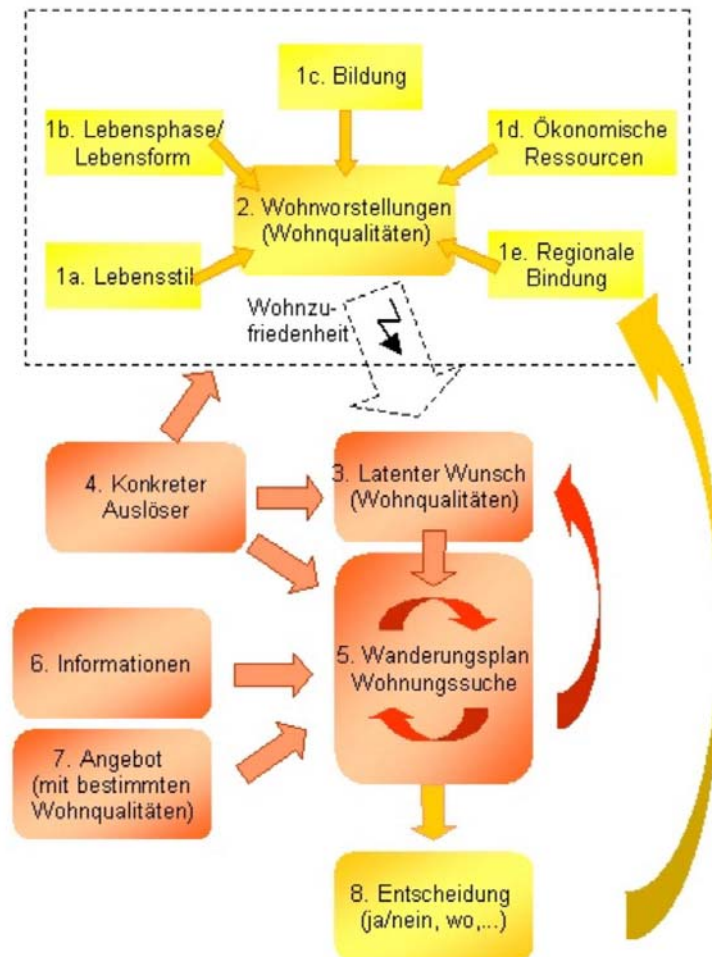
Wohnvorstellungen betreffend die Wahl der Wohnung und des Wohnstandortes resultieren daher aus einer Reihe von Einflussfaktoren, wie dem Lebensstil und der aktuellen Lebensphase bzw. Lebensform, sowie den ökonomischen Ressourcen, dem Bildungsgrad und der regionalen Bindung. Decken die Vorstellungen sich nicht mit der aktuell vorgefundenen Wohnsituation, so entstehen **latente Wünsche bzw.**

**Wanderungsgedanken** (siehe Abbildung 4, Bereich 3), die mit Motiven bzw. Motivgruppen unterlegt sind. Zu diesen zählen etwa Wünsche hinsichtlich Ressourcen- bzw. Preisoptimierung, Eigenheim- bzw. Eigentumbildung, Statusverbesserung, sozialer Aspekte, kindergerechtem Wohnen, Identifikationsräumen, Freiräumen, gesundem Leben und einigem mehr.

Soll es zu einer auf einem mehr oder weniger ausgereiften Wanderungsplan basierenden tatsächlichen **Wanderung** kommen (siehe Abbildung 4, Bereich 5), bedarf es häufig noch eines **Auslösers** (siehe Abbildung 4, Bereich 4), wie es etwa in Umbrüchen der Lebensphasen häufig der Fall ist. Die Wanderung selbst hat Prozesscharakter, ist genauer formuliert als ein **Adaptionsprozess** zu verstehen, der mehrstufig angelegt ist. Zu Beginn liegen noch relativ begrenzte Suchaktivitäten vor, die aber durch die laufende Sucherfahrung und **Informationsaufstockung** (siehe Abbildung 4, Bereich 6) rasch eine Öffnung erfahren. In weiterer Folge wird das der Suche zugrundeliegende Anspruchsniveau stets neu bewertet, **Angebote** hinsichtlich ihrer Einzelaspekte werden gewichtet (siehe Abbildung 4, Bereich 7) und Suchstrategien adaptiert. Am Ende des Wanderungsprozesses wird die beobachtete Person bzw. der beobachtete Haushalt sich aus einer Reihe von Alternativen für diejenige Variante **entscheiden**, welche die größten individuellen Vorteile verspricht (siehe Abbildung 4, Bereich 8).

**Abbildung 4: Modell „Wohnstandortwahl“**

1a - 1e .... Kontext der individuellen Wohnvorstellungen



Im folgenden Text sollen nun wesentliche Aspekte des Modells im Detail dargestellt werden.

### 3.1. Lebensstil

Die wissenschaftliche Forschung der letzten Jahre hat eine Vielzahl unterschiedlichster Lebensstilmodelle herausgebracht, welche untereinander große Unterschiede in Typenbeschreibung und Gruppengröße aufweisen. Auch innerhalb der einzelnen Lebensstilmodelle ist die Trennschärfe zwischen den einzelnen Typen häufig wenig zufriedenstellend. Zudem wird bei eigentlich allen Lebensstilmodellen, welche bestimmte Typen einer Präferenz für einen bestimmten Wohnstandort zuweisen, lediglich zwischen "urbanen" und "ländlichen" Standorten differenziert. Da gerade für die Problematik der Stadt-Umland-Migration jedoch am ehesten die Frage nach "suburbanen" Wohnstandortpräferenzen relevant ist, gibt die Lebensstiltheorie hier nur begrenzt Hilfestellung.

Dennoch lassen sich innerhalb vieler Lebensstilmodelle Gruppen mit höherer oder niedrigerer Mobilitätsbereitschaft ausmachen. Entscheidend ist bei den Lebensstiltypen weniger die Frage ob es sich um eher "urbane" Typen oder eher "suburbane" oder gar "ländliche" Gruppen handelt. Der zunehmend urbane Charakter vieler Umlandgemeinden



kann "urbanen Typen" nämlich durchaus die gesuchten Wohnqualitäten bieten. Ebenso finden in anderen Umlandgemeinden, in welchen die Suburbanisierungsphase gerade erst anläuft, auch die klassischen Suburbanisierer oder ländlichen Typen die Möglichkeit der Realisierung ihres Wohnbedürfnisses. Entscheidend scheint vielmehr die grundsätzliche Einstellung gegenüber Mobilität, die Bewertung von Eigentum und das Verlangen nach Frei- und Identifikationsräumen – alles vor dem Hintergrund der ökonomischen Verhältnisse, der Wohnungsgröße und der Erreichbarkeit. Mobilere Lebensstile sind beispielsweise die "urbanen Aufsteiger" (Spellerberg) oder die "Erlebnisorientierten" (Richter).

Unter der Vielzahl von Konzepten wurden drei Ansätze - das Konzept der Lebensstile von Spellerberg, jenes von Richter und der Ansatz der Wohn- und Lebensweisen von Hinrichs – ausgewählt und hinsichtlich ihres Potenzials für Umlandmigration bzw. Suburbanisierung jene Lebensstile beschrieben, die im Falle der Auslösung von Mobilitätsimpulsen eine hohe Standortaffinität zum Stadtrand bzw. Umland aufweisen.

### *Lebensstilkonzept nach Spellerberg*

Im Jahr 1996 brachten Spellerberg et al. eine Studie mit dem Ziel der sozialen Differenzierung durch Lebensstile heraus, die für die Belange der Siedlungs- und Stadtsoziologie von großem Wert war. Zahlreiche weiterführende Forschungstätigkeiten orientierten sich an den gefundenen Clustern und verfeinerten die Kategorisierung. Moser et al. (2002) etwa griffen das Konzept auf und untersuchten es im Hinblick auf die Affinität zur Wohnform des Eigenheims. Dieser Fragestellung kommt im Lichte der Migrationsdiskussion eine durchaus zentrale Bedeutung zu, stellt doch die Gruppe der Abwanderer, welche einen Eigenheimwunsch hegen, eine nicht zu vernachlässigende Population dar. Konkret wurde untersucht, welche Gruppe sich am leichtesten umstimmen ließe. In die Analyse flossen sieben Lebensstiltypen ein, die sich folgendermaßen unterscheiden:

- **Ländliche Etablierte**

VertreterInnen dieses Typs wohnen am Land in einem Einfamilienhaus und kommen auch ursprünglich vom Land. Sie befinden sich in einem mittleren Einkommensbereich, sind um die 50 Jahre alt und weisen einen eher niedrigen Bildungsgrad auf. Die Lebenseinstellung ist altruistisch, die Kleidung eher zweckmäßig, die Freizeit wird mit der Familie verbracht oder bei öffentlichen Veranstaltungen.

- **Jugendliche Hedonisten**

Diese sind zwischen 20 und 30 Jahre alt, kommen vom Stadtrand und wohnen auch dort oder jedenfalls im näheren Umfeld der Stadt. Sie weisen Maturaniveau auf und wohnen in einer Wohnung. Als Musikstil wird populäre Musik identifiziert, Actionfilme werden gerne angesehen. Die Freizeit wird gerne in Bars, Lokalen oder vor dem Fernseher verbracht.

- **Jung familiäre Typen**

VertreterInnen dieses Clusters sind im Alter zwischen 20 und 30 Jahren, kommen vom Stadtrand oder aus der Stadt und leben auch dort in einer Wohnung oder in einem Reihnhaus. Sie haben Matura und sind den jugendlichen Hedonisten ähnlich, wenngleich die Variablen auch weniger stark ausgeprägt sind.

- **Städtische Aufsteiger**

Diese sind bereits etwas älter, kommen am ehesten aus der Stadt oder einer Kleinstadt und leben auch dort in einer Wohnung oder einem Reihnhaus. Das Bildungsniveau liegt von Matura oder Hochschule, das Einkommen ist relativ gut. Es wird modische Kleidung getragen, die Personen gelten als selbstsicher, der Lesestoff sollte unterhaltend, jedoch nicht trivial sein.

- **Ländlich familiäre Typen**

VertreterInnen dieser Gruppe wohnen wie ländlich Etablierte auch am Land in einem Einfamilienhaus. Ursprünglich kommen sie vom Land, befinden sich in einer mittleren bis unteren Einkommenskategorie, sind um die 50 Jahre und haben einen eher niedrigen Bildungsgrad. Die Lebenseinstellung ist familiär zurückgezogen, in der Freizeit werden bevorzugt öffentliche Veranstaltungen besucht. Die Einrichtung ist zweckmäßig, im Fernsehen werden am liebsten Unterhaltungssendungen oder Sport gesehen.

- **Ländlich zurückgezogene Typen**

Dieser Typ lebt am Land in einem Einfamilienhaus, kommen auch vom Land und befinden sich im unteren Einkommensbereich. Der Bildungsgrad ist eher niedrig, Sportsendungen und volkstümliche Musik werden vorgezogen. Die Wohnungseinrichtung ist zweckmäßig, in der Freizeit werden öffentliche Veranstaltungen wie Zeltfeste, Parteiveranstaltungen und ähnliches besucht, gelesen wird bevorzugt Trivilliteratur.

- **Urban etablierte Typen**

Sie verdienen sehr gut, sind zwischen 30 und 50 Jahre alt und kommen aus einem urbanen Raum. Sie wohnen auch dort in einem Reihenhaus oder in einer Wohnung, haben ein Studium absolviert, und sind selbstsicher. Die Kleidung ist modisch, die Einrichtung extravagant, im Fernsehen werden bevorzugt informative Sendungen gesehen, die Freizeit wird gerne bei Kunst- und Kulturveranstaltungen verbracht.

Aus diesen Clustern wurden von Moser et al. (2002) vor allem zwei Lebensstiltypen extrahiert, die urbanen Aufsteiger und urban Etablierte, die zwar zu einem Eigenheim tendieren, aber für eine Überzeugungsstrategie oder ein Marketing als relevante Zielgruppe anzusehen sind. Argumentiert wird damit, dass bei diesen beiden Lebensstilgruppen eher Zufälle dazu führen, dass sie sich für ein Haus entscheiden. Diese Gruppen sind es letztlich auch, die für eine Überzeugungsstrategie oder ein Marketing die relevante Zielgruppe sind. „Dies sollte sowohl auf einer Gefühlsebene (positive Bilder schaffen, Träume erzeugen), als auch auf einer rationalen Ebene (Gegenüberstellung von Vor- und Nachteilen von verdichteten Wohnformen und Einfamilienhäusern) erfolgen.“ (Moser 2002, S. 25 ff)

Havel & Gutmann (2001) konzentrierten sich konkret auf die Frage der Abwanderung aus Wien und extrahierten aus einem ähnlichen Lebensstilkatalog wie zuvor (Spellerberg 1999) den Cluster des „modernen Selbstverwirklichungstyps“. Aus neun Gruppen wurde diesem Typ eine besonders starke Affinität zur Abwanderung an den Stadtrand bzw. in das Umland von Wien zugeschrieben.

Die Merkmale des modernen Selbstverwirklichungstyps lassen auf eine aktive, dynamische und innenorientierte Lebensweise schließen (siehe Havel et al. 2001, S. 6): *„eher jung, gebildet, anspruchsvoll, berufs- und erlebnisorientiert, vielseitig aktiv bei Sport, Kultur und Geselligkeit, hoher Selbstentfaltungsanspruch (Anteil ca. 10% der Gesamtbevölkerung).“*

Die Wohnbedürfnisse des „modernen Selbstverwirklichungstyps“ können demnach folgendermaßen beschreiben werden:

- überproportional unzufrieden mit der Wohnsituation; große Diskrepanz zwischen Wunsch und Wirklichkeit, großer Problemdruck
- höchste Präferenz für (freistehendes) Ein- oder Zweifamilienhaus und äußerst geringe Neigung zu größeren Mehrfamilienhäusern
- Wunsch nach größerer Wohnung in besserer Umwelt mit mehr Freiflächen wie großem Balkon, Terrasse, Garten
- hohe Mobilitätsbereitschaft und schwach ausgeprägte Ortsbindung

Ein weiteres, diesmal groß angelegtes Forschungs- und Entwicklungsprojekt (Mobiplan 1999), das sich auf denselben Katalog stützt (Spellerberg 1999), kommt im Hinblick auf die Frage der Mobilitätsbereitschaft zu etwas anderslautenden Ergebnissen. Demnach werden aus diesem Cluster die „hedonistischen Freizeitorientierten“ und die „Arbeits- und Erlebnisorientierten“ als besonders mobile Gruppen ausgewählt. Bei beiden Gruppen wird Abwechslung als primäres Lebensziel angesehen, was sich im häufigen Wechsel der Wohnsituation niederschlagen scheint.

- Die „Hedonistischen Freizeitorientierten“ sind im Durchschnitt 30 Jahre alt, zu drei Vierteln Männer, verfügen über ein im Vergleich relativ hohes Einkommen bei niedrigen

Bildungsabschlüssen. Sie legen Wert auf ein abwechslungsreiches Leben, Anerkennung durch andere und Sicherheit. Familiäre und soziale Verpflichtungen spielen im Alltag kaum eine Rolle.

- Die „Arbeits- und Erlebnisorientierten, vielseitig Aktiven“ haben ein Durchschnittsalter von 33 Jahren, im Vergleich mit den anderen Gruppen das höchste Bildungsniveau, und Einkommen, sowie eine überrepräsentativ hohe Berufsposition zu verzeichnen. Drei Viertel dieser Gruppe sind ledig. Ihnen sind vor allem ein abwechslungsreiches Leben in Führungspositionen und politischem Engagement wichtig. Das Familienleben prägt den Alltag kaum.

Als interessant muss in diesem Zusammenhang gelten, dass das Familienleben bei beiden Gruppen von eher geringer Bedeutung ist. Konzepte, die Partnerhaushalte und FamiliengründerInnen als zentrale Zielgruppe der Suburbanisierungsprozesse verstehen, können durch diesen Ansatz daher nicht bestätigt werden.

### *Lebensstilkonzept nach Richter*

Richter (1994) unterscheidet basierend auf den Ergebnissen der Austrian Life Stile 1988 Lebensstile nach Ortsgrößenklassen und leistet insofern einen Beitrag zur Thematik, als die prinzipielle Affinität zu Stadt oder Land diskutiert und hinsichtlich wesentlicher Charakteristika typisiert wird. Allerdings muss vorausgeschickt werden, dass dieses Konzept nicht die Suburbanisierungsbereitschaft auslotet, sondern letztlich nur signifikante Tendenzen von Lebensweisen, Verhaltens- und Einstellungsmustern in Wohnorten unter- bzw. oberhalb der Grenze von 50.000 Einwohnern herausarbeitet.

Zu den städtischen Lebensstilen sind Richter zufolge demnach vier der insgesamt 10 Typen zu zählen. Im Detail zeigen sich die folgenden Muster:

- **Typ 5 „Die Etablierten“: bildungs- und aufstiegsorientiert, stark aktiv**

Die Arbeit macht relativ vielen von ihnen Spaß, und sie denken auch an berufliches Weiterkommen. Die Etablierten sind durchaus leistungsbewusst, ohne ausschließlich in der Arbeit den Sinn des Lebens zu sehen. Selbstbewusstsein und Initiative sind hervorstechende Merkmale.

Etablierte sind eher aktiv, sowohl in der Arbeit als auch in der Freizeit. Obwohl das Etikett „Etablierter“, das dieser Typ erhalten hat, daraufhin deuten könnte, dass er „bewahrend“ ist, dürfte dies nicht so einfach gelten. „Etabliert“ meint hier vielmehr, dass er eine gefestigte Position in der Gesellschaft erreicht hat und seine Stellung und seinen Wert kennt, dass er aber von dieser Position durchaus innovativ wirken kann. Er wäre daher eher als „neutral“ einordnen, mit einem leichten Übergewicht zur „Bewegung“. Auch bei der Dimension „Außen-Innen“ können bei diesem Typus durchaus beide Pole auftreten, auch hier müsste man ihn also eher als „neutral“ einordnen.

- **Typ 6 „Die interessierten Älteren“: Bildungsorientiert, stark außenorientiert, aktiv, bewegend**

Sie schätzen besonders Bildungsreisen, auch organisierte Busreisen. Ihre Auffassung von Beruf und Arbeit ist relativ oft bestimmt von Leistungsbewusstsein und der Überzeugung, dass das Leben erst durch Arbeit Sinn bekommt. Wichtig ist für die interessierten Älteren auch die äußere Erscheinung. Schminken und Haarkosmetik gehören unbedingt dazu.

Wenn es die physische Konstitution erlaubt, sind sie eher aktiv. Die Außenorientierung zeigt sich in der Wichtigkeit, die sie Äußerem, und damit auch ihrer Erscheinung, in der Umwelt zumessen. Ein gewisses Interesse an neuen Dingen deutet auf ein bewegendes Element dieses Typus.

- **Typ 8 „Die Stadtsenioren“: ruhig, spannungsfrei, arm, stark innenorientiert und bewahrend, passiv**

Die Finanzen sind für sie ein besonderes Problem. Viele fragen sich am Monatsende, wo das Geld hingekommen ist. Ihr Einkommen ist eher niedrig. Der Stadtsenior ist ein sparsamer Mensch, dem es unverständlich ist, Schulden zu machen und für den das Leben erst durch die Arbeit einen Sinn bekommt. Im Urlaub will er keineswegs viel erleben und neue Bekanntschaften machen. Auffallende Kleidung wird mehrheitlich abgelehnt.

Stadtsenioren sind eher „innenorientiert“, sie treten in der Regel nicht sehr viel in Kontakt mit anderen Menschen und bleiben lieber zu Hause. Sie scheinen eher „bewahrend“ an der Vergangenheit orientiert zu sein. Zur Passivität passt, dass nur wenige einen Seniorenclub besuchen.

- **Typ 10 „Die Genussorientierten“: genussorientiert, stark außenorientiert, aktiv, bewegend**

Das kulinarische Erlebnis ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Typs. Es wird viel Wert auf die äußere Erscheinung gelegt, die nicht zu auffällig, aber durchaus modisch sein soll. Dementsprechend wird viel Zeit für Körperpflege verwendet. Die Genussorientierten sind zwar bereit, in andere Wohngemeinden zu übersiedeln, wenn es aus beruflichen oder privaten Gründen zweckmäßig erscheinen sollte, aber sie sehen nicht der Arbeit den Lebensinn.

Außenorientierung ist dem Genussorientierten wichtig, er ist auf seine Umgebung in der Gestaltung und Wertschätzung seiner Person angewiesen. Zur äußerlichen Gestaltung seiner Person ist er zwar aktiv, in der Konsumation aber müsste man ihn eher auf die „passive“ Seite einstufen, d.h. er genießt, was er leicht erhält, aber er rezipiert das nicht besonders aktiv. Weder kann man ihn eindeutig als „bewegend“ noch eindeutig als „bewahrend“ bezeichnen.

Zu den ländlichen Lebensstilen sind vier Typen zu zählen, die mehr oder weniger bewahrende Handlungskomponenten aufweisen. Im Detail setzen sich diese wie folgt zusammen:

- **Typ 1 „Die Angepassten“: angepasst, stark außenorientiert, bewahrend**

Die diesen Typus am besten charakterisierenden Dimensionen sind Äußerlichkeiten und Beruf. Freizeit und Urlaub sind überdurchschnittlich wichtig.

Sehr bestimmend ist die Dimension „Außen-Innen“: Die Angepassten orientieren sich an der Umwelt, brauchen ihre Umgebung als Gradmesser für ihre Identität. In diesem Sinne sind sie außenorientiert. Eher unklar ist die Position dieses Typs auf den Dimensionen „Aktiv-Passiv“ und „Bewegen-Bewahren“. Ein aktives Element scheint zu sein, dass sie eine Fülle von Tätigkeiten entwickeln, um angepasst zu erscheinen. Diese Tätigkeiten sind aber größtenteils auf die Freizeit konzentriert. Was berufliche Aktivität anlangt, haben sie es aufgegeben weiterzukommen. Ähnliches dürfte auch für die Dimension „Bewegen-Bewahren“ zutreffen. Wahrscheinlich tendieren sie eher zum Bewahren, indem sie sich nur wenig von Traditionsgewohntem fortbewegen.

- **Typ 4 „Die Erlebnisorientierten“: Äußerlichkeiten, stark außenorientiert, aktiv**

Das Wichtigste ist für diesen Typ, dass seine Wohnung in einem schönen Haus liegt und dass seine Freunde bemerken, wenn er gut angezogen ist und sie ihm das auch sagen. Eine Traumweltreise würde er/sie gerne machen. Der Typ präsentiert sich als arbeits- und leistungsorientiert. Freunde sind ihm wichtig. Eindeutig ist dieser Typ außenorientiert. Er ist auf seine Umwelt angewiesen, einerseits als Gradmesser seiner Persönlichkeit, andererseits – und das geht sicher Hand in Hand – als Gesprächspartner. Aktiv nimmt er zur Umwelt Stellung, was vor allem in seinem Arbeitsbereich gilt. Er scheint auch „bewegend“ zu sein, worauf seine Vorliebe für eine Traumweltreise, aber auch seine Aufstiegsorientierung hinweist. Andererseits bedeutet aber Aufstiegs- und Leistungsorientierung durchaus Festhalten an traditionellen Vorstellungen, ebenso ist der innovative Charakter einer Traumweltreise nicht ganz klar. Man könnte also auch dazu tendieren, ihn als „bewahrend“ einzustufen.

- **Typ 7 „Die Prinzipienorientierten“: konventionell, bewahrend**

Dieser Typ ist sehr ordnungsorientiert und hat ein wenig komplexes Weltbild. Er hat geordnete Finanzen und wird kaum Schulden machen. Er besitzt ein ausgeprägtes Leistungsbewusstsein. Arbeit wird als sinngebend erlebt.

Prinziporientierte sind stark an Traditionen orientiert und daher vor allem als „bewahrend“ zu beschreiben. In der Freizeit verhalten sie sich eher passiv, in der Arbeit eher aktiv. Sowohl Außen- als auch Innenorientierung kommen in diesem Cluster vor.

- **Typ 9 „Die religiös Orientierten“: religiös, innenorientiert, bewahrend**

Sie sind sparsame Menschen. Baden, sonnen und faulenzen würden sie im Urlaub nicht. Eine Übersiedlung in eine andere Wohngemeinde – weder aus privaten noch aus beruflichen Gründen – käme nicht in Frage. Sie legen auf unauffälliges, farbloses Äußeres Wert.

Kennzeichnend für religiös Orientierte ist die Ablehnung modischer Äußerlichkeiten. Sie negieren die Wichtigkeit des Aussehens und unternehmen viele Aktivitäten, um ein unauffälliges, bescheidenes Äußeres zu erlangen. Insgesamt scheint aber doch die Betonung auf „Innenorientierung“ zu liegen. Auf der Dimension „Aktiv-Passiv“ sind sie nicht eindeutig einzuordnen. Wahrscheinlich ist hingegen, dass dieser Typ eher zu den „Bewahrenden“ zählen dürfte.

Als nicht einordenbar erwiesen sich zwei Typen:

## ▪ Typ 2 „Die Persönlichkeitsorientierten“

Sie sind wenig leistungsorientiert und finden auch ganz und gar nicht, dass das Leben einen Sinn erst durch Arbeit bekommt. Der Persönlichkeitsorientierte ist individualistisch orientiert und wünscht für sich ein spannendes Leben. Er würde sich auch nicht als sparsamen Menschen bezeichnen. Bildungsreisen kann er sich vorstellen, weniger aber organisierte Busreisen.

Die Persönlichkeitsorientierten werden vor allem durch das Feld „Freizeit“ beschrieben, nach der Wertekonstellation von Klages (1985) sind sie wohl dem individualistischen Bereich zuzuordnen. In diesem Bereich entfalten sie begrenzte Aktivitäten. Begrenzt deswegen, weil ein spannendes Leben sowohl geboten und konsumiert als auch selbst gestaltet werden kann. Spannung verlangt aber ein bestimmtes Ausmaß an Aktivität, weshalb ich diesen Typ eher aktiv als passiv sehe. Eine ähnliche Argumentation gilt für die Dimension „Bewegen-Bewahren“. Bildungsreisen heißen Erweiterung des Horizonts, aber es kann darunter auch traditionelles Bildungsgut in Form eines Festschreibens der Vorurteile verstanden werden. Ambivalent ist die Position der Persönlichkeitsorientierten auf der Dimension „Außen-Innen“ zu beschreiben. Einerseits spricht die Beschäftigung mit der eigenen Person für Innenorientierung, Persönlichkeitsorientierte nehmen aber auch an ihrer sozialen Umwelt regen Anteil – sofern sie zur Persönlichkeitsbildung nützlich erscheint. Auffällig ist, dass sich die Einschätzung als Stiltyp hauptsächlich aus dem Verhalten außerhalb der Berufssphäre ergibt. Im ganzen ergibt sich ein sehr ambivalentes Bild.

## ▪ Typ 3 „Die Häuslichen“

Ihre Charakteristika sind sehr unspezifisch. In allen Bereichen ist der „Häusliche“ eher ein „ruhiger“ Typ. Zuviel organisierte Aktivität schätzt er nicht (weder Bildungsreisen noch organisierte Busreisen). Er macht keinesfalls bei Modeerscheinungen mit, aber er achtet auf sein (bescheidenes) Äußeres.

Ein typischer Fall für Innenorientierung, was nicht nur emotional, sondern auch räumlich zu verstehen ist. Ein enger geographischer Raum: Sein eigenes Haus ist hier wichtig. Sein Verhalten ist also eher passiv. Neuerungen steht er eher skeptisch gegenüber, so dass wir sein Verhalten auch als „bewahrend“ beschreiben können.

Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass städtische und ländliche Lebensstile nicht als grundsätzlich verschieden scheinen, d.h. nicht als zwei Pole eines Kontinuums auftreten. Dennoch zeigen sich typische Charakteristika, die etwa folgende Ausprägungen haben:

Bei ländlichen Lebensstilen überwiegt nach wie vor das traditionelle Element. Ländliche Lebensstile sind sehr stark auf die Einhaltung von Normen und Sitten bedacht. Ebenso ist eine stärkere Orientierung an den Nachbarn zu finden. Von der Orientierung her ist häufiger eine Außenorientierung vorhanden. Städtische Lebensstile sind seltener vom Wertkonservatismus geprägt und weisen vielfältigere Stilformen auf. Der Stil der Aktivität dominiert zumeist, wobei die StadtSeniorInnen hier als Ausnahme gelten. In der Stadt „verwendet man den anderen stärker als auf dem Land gleichsam als ‚Genussmittel‘ und weniger als Spiegel, in dem man sich selbst erkennt.“ (Richter 1994, S. 364)

### *Wohn- und Lebensweisen nach Hinrichs*

Der Frage der Wohnsuburbanisierung am Beispiel Berlins geht Hinrichs (1999) nach. Anhand eines Konzeptes der Lebensweisen werden zwei Typen gegenübergestellt und hinsichtlich der Konsequenzen für Abwanderungsfragen beurteilt. Es handelt sich hierbei um zwei Gegenpole, einerseits die „traditionsorientiert-familiengebundene Lebensweise“, andererseits die „modern-individualisierte Lebensweise“. Im Detail ergibt sich das folgende Bild:

#### ▪ traditionsorientiert-familiengebundene Lebensweise

Mit dieser Lebensweise verbinden sich Ehe- und Kinderwunsch, Ortsverbundenheit, Häuslichkeit und teilweise Zurückgezogenheit. Vertreter dieser Lebensvorstellung finden sich in aller Regel in traditionellen überschaubaren und beständigen Gemeinschaften wohl, z.B. mit einem Ehepartner und Kindern oder in funktionierenden Nachbarschaften. Freizeit, Unterhaltung und Erlebnis konzentrieren sich häufig auf Wohnung und Haus sowie das unmittelbare Wohnumfeld und die Nachbarn. Es kann vermutet werden, dass sich eine tradiert-familiengebundene Lebensform und Lebensweise **besser im Umland der Städte oder in kleineren Ortschaften** verwirklichen lässt.

#### ▪ modern-individualisierte Lebensweise

Vertreter einer betont modern-individualisierten Lebensweise leben häufiger allein oder in Zweisamkeit ohne Kinder. Sie befinden sich in der Regel im jüngeren und mittleren Lebensalter. Für sie stehen Aufgeschlossenheit und Interesse für

allgemeine Entwicklungen stärker im Vordergrund. Distinktion, Expression und Stilisierung sind von besonderer Bedeutung für sie. Sie sind kultur und sportinteressiert, überdurchschnittlich erlebnisorientiert und eher außerhäuslich aktiv. Dauerhafte soziale Netze, auch Intergenerationennetzwerke, sind eher selten, stärker kennzeichnend ist eine situative zeitlich befristete Bindung an Gruppen. Räumlich lässt sich eine solche Lebensweise **günstiger in Innenbereichen der großen Städte** praktizieren, was dazu führt, dass Umlandfortzüge kaum vorgenommen werden.

Sieht man davon ab, dass diese Kategorisierung relativ pauschaliert und gering ausdifferenziert ist, sowie auch nicht empirisch abgesichert werden konnte, sondern „der alltäglichen Erfahrung entspricht“ (Hinrichs 1999, S. 22), so scheinen diese beiden Typen basierend auf dem Ansatz des sozialräumlichen Lebenskonzeptes doch von heuristischem Wert für eine Annäherung an die Rekonstruktion der Abwanderungsmotive zu sein.

### **3.2. Bildung**

Grundsätzlich besteht in der Fachliteratur Einigkeit, dass die räumliche Mobilität mit der Bildung zunimmt. „Personen mit hoher Bildung verfügen nach Kecskes (1994) ähnlich wie bei Personen mit einem hohen Einkommen – über ein weniger dichtes und weiträumigeres soziales Netzwerk wodurch mehr Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt entstehen. Es ist daher mit zunehmender Bildung bei Unzufriedenheit eher mit einer Abwanderung zu rechnen.“ (Mobiplan 1999, S. 38)

Ähnlich argumentiert hier Bourdieu (1983), wenn er Bildung als kulturelles Kapital darstellt, das im Umgang mit den Institutionen Vorteile verschafft und somit den Personen auch mehr Möglichkeiten des Widerspruches bei Unzufriedenheit bietet.

Das Bildungsniveau hat auch im Zusammenhang mit der Arbeitslosigkeit einen wesentlichen Einfluss auf die Mobilitätsrate. Je höher das Bildungs- bzw. Qualifikationsniveau, desto kleiner und regional konzentrierter ist das regionale Arbeitsmarkt-Segment und desto größer ist die überregionale Nachfrage. Personen mit einem hohen Bildungsniveau haben im Sinne der Humankapitaltheorie viel in ihre Ausbildung investiert und müssten bei einem Berufswechsel beträchtliche Kosten in Kauf nehmen.

Eine weitere Hypothese, die den Zusammenhang von Bildung und Migration zu erklären versucht, ist die Annahme, dass das Informationsniveau über alternative Wohnorte und Wohngelegenheiten sowie die Möglichkeit, sich Informationen zielgerichtet zu beschaffen und auszuwerten, mit zunehmender Bildung steigt. (Mobiplan 1999, S. 39)

### **3.3. Lebensphase und -formen**

Unbestritten ist, dass der Lebensstilansatz, welcher aus der Fortführung der Schichtungsdebatte entstand, einen wertvollen Beitrag dort leisten kann, wo es um die Rekonstruktion von Handlungsmustern, Konsumverhalten und Einstellungsweisen geht. Allerdings wird gerade in der Migrationsdebatte offensichtlich, dass eine relevante Dimension, die zeitliche Komponente, bei praktisch allen Konzepten zu kurz kommt. Zur Ergänzung des Lebensstilansatzes erscheint es daher sinnvoll, die zeitliche Komponente auf der Mikroebene durch das Konzept der **Altersselektivität** und der **Lebensphasen** einzubringen. Allgemeine Forschungen zum Zusammenhang von Altersselektivität und räumlicher Mobilität zeigen diesbezüglich Muster, die im historischen und internationalen Vergleich sehr stabil sind. Nach Rogers (1988) nimmt die Abwanderungsrate im Kindesalter exponentiell ab, bedingt durch die gebundene Migration (Kindergarten, Schulpflicht), danach steigt die Kurve der Wanderungsneigung beim Übertritt in das Erwachsenenalter sprunghaft an. Zwischen dem 20. und 25. Lebensjahr sind Personen am mobilsten (Ausbildung, Berufstätigkeit, Auszug aus dem Elternhaus, Heirat). Danach nehmen die Wanderungsneigungen stets ab, steigen aber in den Altersgruppen Mitte sechzig wieder leicht an (Altersruhesitzwanderung).

Ähnliche Ergebnisse zeigt das Familienzykluskonzept von Rossi (1980) und Kemper (1985) dem zufolge enge Verbindungen zwischen der Familienentwicklung und der Migration existieren. Erwähnt werden unter anderem als Phasen: marriage, pre-child, child-bearing, child-rearing, child-launching, post-child, widowhood. Vor allem durch eine Vergrößerung der Belegungsdichte wächst demnach die Unzufriedenheit mit den Wohnverhältnissen. Durch das hohe Zusammengehörigkeitsgefühl wird ein Wohnungswechsel häufig nur gemeinsam vorgenommen, wobei aber die Gewichtung der Migrationsentscheidungen nicht bei allen Familienmitgliedern gleich ist.

Auch Albrecht (1972) kommt zu dem Schluss, dass zu gewissen Zeitpunkten im Ablauf eines Lebens Handlungen notwendig oder üblich sind, die zu Mobilität führen können. Diese können etwa zusammenhängen mit Heirat, Scheidung, Geburt eines Kindes, Pensionsantritt, gestiegenem Einkommen, Wechsel der beruflichen Situation, Ansammlung von finanziellen Ressourcen, Änderungen des Wohnungsmarktes, Kündigung der Wohnmöglichkeit oder können auch einfach durch Erreichen von personalen Schwellwerten (Lärmbelastung, etc.) ausgelöst werden. Dementsprechend fällt die Wahl mehr oder weniger freiwillig und steht unter einem mehr oder weniger hohen Zeitdruck. Migration wird demnach in **Umbrüchen der Lebensphasen** wahrscheinlicher.

Zusammenfassend kann daher davon ausgegangen werden, dass Suburbanisierungsprozesse mit Einleitung der folgenden Lebensphasen verbunden werden können:

- Familiengründung, Haushaltsgründung (Stichwort: Zusammenzug)
- Kinder (Stichworte: Wohnungsgröße und Freiraum/Grünraum)
- Arbeitsplatzwechsel: Jobangebote außerhalb des Pendlerbereichs
- Verbesserung der Wohnqualität um die Lebensmitte
- Anpassung der Wohnsituation an den veränderten sozialen Status
- Auszug der Kinder („empty nest“)
- Scheidung
- Übergang vom Berufsleben in die Pension („Altersruhesitz“)

Eine spezifische Ergänzung der Lebensphase wird durch Zusatzinformationen gewährleistet, die **Lebensformen** abbilden. Darunter sind z.B. der Familienstatus oder der Haushaltstyp zu verstehen. Relative Einigkeit herrscht in der Fachliteratur darüber, dass unter den migrationswahrscheinlicheren Lebensformen vor allem Personen in Lebensgemeinschaften oder verheiratete Paare in Partnerhaushalten mit Kindern oder zumindest einem bestehenden Kinderwunsch zu finden sind.

*„Die größte Gruppe der Suburbanisierer sind Partner im Alter von 30-44 Jahren, die in einer Ehe leben. Überwiegend sind in der Ehe gemeinsame Kinder vorhanden, worauf die überdurchschnittliche Zahl der unter 18jährigen hindeutet. Familienzyklisch befindet man sich in der Gründungs- oder Expansionsphase. Als Haushalt lässt sich der typische Umlandabwanderer als Partnerhaushalt mit Kindern bezeichnen. [...] Zum Teil verziehen auch verheiratete Personen jenseits des 45. Lebensjahres („empty nest“) in den suburbanen Raum“ (Hinrichs 1999)*

Einpersonenhaushalte machen demnach die Minderheit aus, über die Evidenz von Kindern existieren allerdings unterschiedliche Meinungen, ILS (2002) zufolge sind *„nur ein Teil der Abwandernden – etwa ein Drittel – Familien mit Kindern, um die 40% sind kinderlose Paare und der Rest (gut 20%) Einpersonenhaushalte“*. Hier könnte auch als Ursache für die unterschiedliche Einschätzung gelten, dass der Kinderwunsch von manchen Studien nicht ausreichend abgefragt wurde. Noch drastischer fallen hierbei die neuesten Untersuchungen für einige Ballungsgebiete in Deutschland aus: Demnach macht der Anteil der abwandernden Ein-Personenhaushalte (und daher kinderlosen) zwischen 18% (Bremen) und

72% (Frankfurt) aus (Ismaier, 2002, S. 20f). Nicht berücksichtigt bleibt hierbei allerdings ebenfalls der *Kinderwunsch*.

Zu ähnlichen Ergebnissen kommen hier auch Moser et al (2002, S. 131), wenn gefolgt wird:

*„Trotzdem wirkt aber immer noch vor allem die Phase der Familiengründung, markiert durch lebensabschnittbegrenzende Ereignisse, wie Hochzeit und Geburt des ersten und zweiten Kindes, als entscheidend für den Wunsch bzw. den tatsächlichen Erwerb eines Eigenheims. Dabei wächst statistisch gesehen die Eigentumsquote meist mit der Zahl der zu betreuenden Kinder. Doch ist nicht immer das tatsächliche Vorhandensein von Kindern sondern eher der Wunsch nach Kindern und Familiengründung für den Eigenheimerwerb entscheidend.“*

Der Begriff "Eigenheim" ist hierbei jedoch mit Vorsicht zu genießen: Studien zur Stadt-Umland Migration aus deutschen Ballungsräumen zeigen beispielsweise, dass lediglich zwischen 26% (Frankfurt) und 55% (Hannover ) nach ihrem Wegzug im Eigentum leben, wovon Reihenhaus oder freistehendes Einfamilienhaus wiederum nur einen Teil ausmachen (Ismaier, 2002, S. 21ff). Die familiäre Konstellation ist auch in anderer Hinsicht von Interesse für die Wohnstandortwahl: So zeigt die Literatur über Abwanderungsmotive, dass Familien meist in den Nahbereich oder ins ländliche Umland wandern, während Singles oft berufsbedingt auch in größere Städte ziehen. Paare ohne Kinder zeigen sich diesbezüglich ambivalent und ziehen sowohl in den Nahbereich als auch in die Ferne (ILS 2002, S. 11). Die Zunahme von Patchwork-Familien oder AlleinerzieherInnen und damit verbunden der fortschreitende Rückgang der klassischen Kleinfamilien dürfte zudem den Einfluss von Kindern und Kinderwunsch beim Umzugsverhalten noch weiter ausdifferenzieren.

### **3.4. Ökonomische Ressourcen**

Zusammenhänge zwischen dem Einkommen und der Abwanderung aus urbanen Gebieten wurden bereits in vielen Studien untersucht. Einigkeit besteht darin, dass Abwandernde im Vergleich zur städtischen Gesamtbevölkerung ein im Durchschnitt höheres Einkommen aufweisen (ILS 2002, Hinrichs 1999). Dies wird nicht zuletzt damit zusammenhängen, dass mit Abnahme der finanziellen Ressourcen die Wahrscheinlichkeit überproportional sinkt, eine finanzierbare Wohnmöglichkeit zu finden (Kecskes 1994). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass meist ein Mindestmaß an ökonomischen Ressourcen vorhanden sein muss, um überhaupt Mobilität zu ermöglichen.

*„Zahlreiche Studien zum Phänomen Stadt-Umlandwanderung wiesen nach, dass die aus der Stadt abwandernde Bevölkerungsgruppe vor allem Familien mit mittlerem bis hohem Einkommen sind, welche eine Wohnwertverbesserung anstreben.“ (Wolke 1998 zitiert in Hinrichs 1999)*

Oftmals kann auch ein Zuwachs unter den ökonomischen Ressourcen als auslösender Faktor für die Abwanderung gelten, indem etwa Statuswünsche mit der neuen ökonomischen Situation Hand in Hand gehen. Allerdings darf auch der gegenteilige Effekt nicht unerwähnt bleiben, obwohl er von der Größenordnung her keineswegs vorrangig ist. So können geringere Kosten eines suburbanen Wohnstandortes durchaus als unmittelbares Motiv des Wohnungswechsels gelten, das etwa einer drohenden ökonomischen Verknappung entgegensteuern soll. Einige Studien liefern darauf Hinweise, dass viele Familien aus genau diesem Grund an den Stadtrand bzw. in das Umland gezogen sind (Mobiplan 1999, S. 45).

### **3.5. Regionale Bindung**

Die Auswertung der Wanderungsbewegungen von Wien ins Umland und auch innerhalb der Stadt zeigen, dass Umzüge zu einem Großteil innerhalb bestimmter räumlicher Sektoren stattfinden (siehe Kapitel 2.3). Personen, die beispielsweise nördlich des Zentrums wohnen



finden sich nach ihrem Umzug häufig ebenfalls nördlich des Zentrums wieder (diesseits oder jenseits der Stadtgrenze), ebenso verhält es sich bei Personen aus dem Süden der Stadt etc. Dieses Muster findet sich auch in anderen untersuchten Städten, beispielsweise in München (IMU, 2001).

Abgesehen von möglicherweise vorhandenen emotionalen Bindungen an die ursprüngliche Wohnumgebung besteht sicherlich auch ein Zusammenhang im Kontext von "daily systems" (Hägerstrand). Dies bedeutet u.a., dass Menschen sich in zeit-räumlichen Systemen bewegen, die innerhalb eines bewältigbaren Aktionsradius liegen müssen. Es scheint nur logisch, dass Menschen, die sich einem wohnungsbezogenen Ortswechsel unterziehen nur wenig Interesse daran haben, sich ihr "daily system" (also Arbeitsplatz, Einkaufsgewohnheiten, Freizeit- und Erholungsstätten, etc.) völlig neu organisieren zu müssen.

Neben der räumlichen Erreichbarkeit der täglichen Gelegenheiten bestehen als weitere Determinanten der "daily systems" einerseits die Interaktionsmöglichkeiten mit erforderlichen Personen oder "Mechanismen" (z.B. Öffnungszeiten von Ämtern oder Geschäften), andererseits die grundsätzliche Zugänglichkeit (räumliche Mobilitätsbarrieren, "Sperrgebiete" etc.). Ersteres begründet sicherlich die Beobachtung, dass eher junge Singels und alte und immobile Menschen innerstädtische Wohnlagen bevorzugen (erstere wegen der zahlreichen Gelegenheiten für Treffen, Konsum etc., letztere wegen der besseren Versorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe). Zweiteres kann beispielsweise in Wien als Erklärungsmodell für den geringen Wohnungswechsel zwischen diesseits und jenseits der Donau dienen.

Ein Grund, diese räumlichen Muster zu durchbrechen liegt dann vor, wenn nicht die Wohnung selbst (Typ, Ausstattung, etc.) der Grund für einen Umzug ist, sondern andere entscheidende Bestandteile des "daily systems" einem Ortswechsel unterliegen. Häufig ist dies bei einem Arbeitsplatzwechsel oder dem Ortswechsel der Arbeitsstelle der Fall (z.B. Verlagerung von Backoffices an den Stadtrand), aber auch, wenn z.B. die Freizeitgestaltung einen höheren Stellenwert bekommt (Pensionsantritt) oder sich ein anderer räumlicher Schwerpunkt bei der Freizeitgestaltung ergibt.

Ein Ansatzpunkt liegt also darin, Potentiale der Verlagerung von Schwerpunkten in den "daily Systems" der städtischen Bevölkerung zu erkennen (z.B. Verlagerung von Arbeitsstellen im großen Maßstab) und entweder dagegen zu intervenieren oder genügend zielgruppenorientierte Wohnangebote in der Nähe der neuen Standorte auf städtischem Boden zu schaffen. Zusätzlich könnte deren Erreichbarkeit von städtischer Seite her verbessert bzw. jene von außerhalb der Stadt verschlechtert werden.

Ein erhöht vielseitiges Wohnungsangebot innerhalb eines durchschnittlichen Aktionsradius, d.h. eine relativ kleinteilige Mischung unterschiedlicher Wohntypen und -qualitäten, erhöht zudem die Chance, Bewohner in der Stadt zu halten.

Als weiterer wesentlicher Faktor der Bindung an den Wohnstandort kann das Eigentumsverhältnis selbst gelten. Empirische Untersuchungen haben demnach immer wieder gezeigt, dass WohneigentümerInnen äußerst immobil sind (Mobiplan 1999, S. 43) verglichen mit jenen Personen, die in Mietverhältnissen leben.

### **3.6. Suche und Entscheidung**

Dieses Stadium bedarf eines konkreten Wandergedankens bzw. Wanderungswunsches. Häufig wird auch ein **Auslöser** auszumachen sein, soll als Folge eines latenten Wunsches ein Wanderungsplan gefasst werden und eine Suche begonnen werden. Nicht immer aber hat eine Veränderung der Umgebungsfaktoren automatisch eine Wanderungsbewegung zur

Folge. Dieser Annahme liegt das Prinzip des „satisficing“<sup>6</sup> zugrunde. Im Gegensatz zum Prinzip des „maximizing“ wird nicht die beste aller Alternativen gewählt, sondern es werden routinemäßige Handlungsmuster so lange aufrecht erhalten, bis die Befriedigung momentaner Bedürfnisse nicht mehr gewährleistet ist. Dies wird unter anderem auch dadurch bedingt, dass das ständige Abwägen von Handlungsalternativen hohe Informations-, Such- und Entscheidungskosten verursacht, die beim Festhalten am Status Quo vermieden werden können. So bietet eben nach Kecskes (1994) die Entscheidung zum Auszug nicht die einzige Möglichkeit der Bewältigung. Es kann durchaus sein, dass das Anspruchsniveau gesenkt wird oder es zu einer aktiven Umgestaltung der Umwelt kommt. Ein Beispiel wäre etwa die Renovierung der Wohnung oder das Engagement im Wohnviertel.

Die **Suche** selbst wird mehrere Phasen aufweisen und von unterschiedlichster Dauer sein. So kann es ebenso zu einem spontanen Wohnungswechsel kommen wie zu einem von langer Hand vorbereiteten und detaillierten Prozess. Im allgemeinen muss aber davon ausgegangen werden, dass den betroffenen Personen bekannt ist, dass ein Wohnstandortwechsel durch eine hohe Irreversibilität gekennzeichnet ist und von daher auch nicht leichtfertig getroffen wird.

Zu Beginn wird die Suche sich noch auf bestimmte Arten von Wohnobjekten konzentrieren und sich auch öfters auf bestimmte räumliche Teilmärkte beschränken. Es liegt also eine objektbezogene und räumliche **Begrenzung der Suchaktivitäten** vor, die etwa Merkmalen wie Größe, Preis oder Standort folgt. Im Laufe der Suche werden die Kriterien überarbeitet und konkretisiert, der Suchradius erweitert und die Bewertungen rationaler. Vergleichsmöglichkeiten sind nun aufgrund der selbst gemachten Erfahrungen vorhanden. Hier werden nun mehrere Zielorte und mögliche Alternativen zum Wohnortwechsel (z.B. Pendeln in die Arbeit) berücksichtigt.

Die Suche ist daher als ein **Adaptionsprozess** zu verstehen, in dem die vorangegangene **Sucherfahrung** die laufenden Überlegungen, Einschätzungen und Präferenzen beeinflusst. Zudem wird häufig nicht nur eine Person an der Wanderung beteiligt sein, sondern eine einvernehmliche Lösung zwischen allen Personen im Haushalt zu treffen sein. Zum Adaptionsprozess gesellt sich daher auch oft ein **Abstimmungs- und Kommunikationsprozess**.

Das den Entscheidungen zugrundeliegende **Anspruchsniveau** wird im Verlauf des Suchprozesses stets in Abhängigkeit von den Erfolgsaussichten variiert, die Einzelaspekte werden daher immer wieder neu bewertet und gewichtet. **Suchstrategien** können ebenfalls basierend auf der Sucherfahrung neu konzeptioniert werden, im Extremfall kann es zu einem Abbruch der Suche oder einem Einfrieren der Suche kommen.

In vielen empirischen Studien zum Suchverhalten wird interessanterweise festgestellt, dass die Wohnungssuche i.a. nicht systematisch, nicht effizient und nicht intensiv durchgeführt wird (siehe Mobjiplan 1999). Obwohl anzunehmen ist, dass es sich um eine wichtige Entscheidung handelt, wird für die Suche doch nur wenig Aufwand aufgebracht, messbar an der geringen Suchdauer, der geringen systematischen Nutzung von Suchmedien und der geringen Anwendung von Hilfsmitteln im Vergleich von Angeboten. Diese Diskrepanz zwischen hoher subjektiver Bedeutung und minimalem persönlichen Aufwand für die Problemlösung wird durch die restriktiven und als unangenehm empfundenen Marktbedingungen erklärt (Weichhardt 1987).

Untersuchungen zum Einsatz von Suchmedien und Informationsquellen weisen eine relativ große Schwankungsbreite auf (Mobjiplan 1999). Nicht jede Studie weist den informellen Kontakten den Stellenwert der wichtigsten Informationsquelle zu, Schwand (1994) zufolge

---

<sup>6</sup> satisficing: to obtain an outcome that is good enough. Satisficing action can be contrasted with maximising action, which seeks the biggest, or with optimising action, which seeks the best. In recent decades doubts have arise about the view that in all rational decision-making the agent seeks the best result. Instead, it is argued, it is often rational to seek to satisfice i.e. to get a good result that is good enough although not necessarily the best. (The Penguin Dictionary of Philosophy)

kommt etwa das Lesen von Wohnungsangeboten (66% der Befragten) fast die gleiche Bedeutung zu wie den informellen Kontakten (60% der Befragten, Mehrfachnennungen).

In der Studie „Migrationspotenziale“ (Kalter, 1993) zeigte sich, dass nur 23% der Befragten, die einen außerörtlichen Wanderungsplan hegten, tatsächlich ihren Wohnort gewechselt hatten, 46% wohnten immer noch in derselben Stadt oder Gemeinde. Von den tatsächlich erfolgten Umzügen erfolgten 46% spontan, d.h. es lag kein Plan vor.

Rossi (1980) versucht die Diskrepanz zwischen Absicht und Verhalten durch Einführung einiger Begriffe zu erklären:

- unexpected movers: Personen, die ohne große Wanderungspläne anzugeben, eine Wanderung vollziehen
  - windfall movers: Personen, die eine latente Wanderungsbereitschaft aufweisen, aber keine konkreten Pläne besitzen, bis sich eine günstige Gelegenheit ergibt
  - forced movers: werden aufgrund unerwarteter Ereignisse, die nicht ihrer Kontrolle unterliegen, zu einem Wohnortwechsel gezwungen
- unexpected stayers
  - plan changer: Personen, die Pläne aufgrund veränderter Rahmenbedingungen ändern
  - blocked movers: Personen, die weiterhin auf eine günstige Gelegenheit warten

Am Ende des beschriebenen mehrstufigen Wanderungsprozesses wird die Person aus einer Zahl von Handlungsalternativen diejenige auswählen, die für sie den **größten subjektiven Nutzen** aufweist. Mit Modellabläufen, wie etwa dem SEU<sup>7</sup>-Modell (siehe Mobiplan 1999, S. 24) kann versucht werden, diese Entscheidungen nachvollziehbar zu machen. Allerdings darf die Anwendung solcher Modelle nicht darüber hinwegtäuschen, dass der größte subjektive Nutzen oft auch sehr emotionale Hintergründe hat, dass die Rationalität des Suchprozesses selbst nicht immer gegeben ist und der Mitteleinsatz beschränkt ist.

---

<sup>7</sup> Subjective Expected Utility

## 4. Motive

Die im folgenden angeführten Motive für eine Abwanderung aus der Stadt basieren auf den Nennungen der befragten ExpertInnen aus den Bereichen Wohnbau, Politik, Verwaltung und Forschung sowie auf der Auswertung einschlägiger Literatur. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass die angeführten Motive auf unterschiedlichen Betrachtungsebenen angesiedelt sind und sich teilweise überschneiden. Auch ist klarzustellen, dass in der Regel mehrere Motive die Grundlage für eine Abwanderungsentscheidung bilden.

So vielfältig die Motive sind, so vielfältig sind auch ihre Anknüpfungspunkte an das vorausgehende Modell des Umzugsprozesses (s. Kapitel 3). Die Motive greifen an unterschiedlichen Stellen, können gleichzeitig einen entscheidenden Aspekt sowohl für die Wohnvorstellungen, als auch einen konkreten Auslöser oder einen latenten Wunsch darstellen. Sie können ebenso durch Informationen oder ein Angebot plötzlich relevant werden und Muster für Wanderungsplan und Wohnungssuche sein. Somit bilden sie eine hinter dem Modell stehende Ebene und gewissermaßen den **Entscheidungshintergrund für den Umzugsprozess**.

Obwohl die durchgeführte Untersuchung auf Motive für eine Abwanderung *von der Stadt ins Umland* fokussiert war, ist es durchaus möglich, dass zahlreiche Motive als Hintergrund für eine *allgemeine* Umzugsentscheidung (auch innerhalb der Stadt) relevant sind und dass im spezielleren die Entscheidung für einen Wohnstandort in einer Umlandgemeinde auch durch einen auf städtischen Boden ersetzt werden könnte.

Abschließend werden aus den Motiven abstrahierte Qualitäten abgeleitet, die für die Wohnstandortwahl von offensichtlich entscheidender Bedeutung sind. Diese sind grob in „weiche“ und „harte Qualitäten“ einteilbar und werden am Ende des Kapitels als „Qualitätenlandkarte“ dargestellt. Harte Qualitäten sind in diesem Falle eindeutig mess- und belegbar (z.B. in m<sup>2</sup>, Geldeinheiten oder anderen Maßeinheiten), wohingegen bei den weichen Qualitäten dies oftmals nur sehr schwer möglich ist.

Bei den zitierten Befragungen aus anderen Städten ist zu berücksichtigen, dass darin auch regionaltypische Muster enthalten sind, die auf ganz spezifische Rahmenbedingungen der jeweiligen Städte zurückzuführen sind (Stadtgröße, wirtschaftliche Entwicklung, lokaler Wohnungsmarkt, etc.). Dennoch scheinen sie geeignet, generelle Trends unterstützend zu erklären.

### 4.1. Eigentumsbildung

Ein Grundmotiv für Abwanderungen besteht im Wunsch nach einem „Eigenheim“. Dieser wird im allgemeinen im Umland leichter zu erfüllen sein als in den Städten, da die Bodenpreise mit der Verdichtung steigen und im Umland der Kernstädte in der Regel deutlich niedriger sind als in den Städten (ILS 2002, S. 12). Mit fortschreitender Verbauung gewinnt der Wunsch, Eigentum zu bilden als Wanderungsmotiv der Mieter mit zunehmenden Alter daher immer mehr an Bedeutung (Mobiplan 1999, S. 43).

Der Begriff vom Eigenheim ist dabei jedoch häufig irreführend, wenn über die Eigentumsdimension bei der Wohnungswahl gesprochen wird. Es geht in erster Linie um die **Eigentumsbildung**, deren Ausformungen in weiterer Konsequenz häufig entweder im freistehenden Einfamilienhaus, dem Reihenhauses oder der Eigentumswohnung ihren Niederschlag finden.

Generell kann davon ausgegangen werden, dass der Wunsch nach Eigentum bei allen Lebensstilgruppen stark ausgeprägt ist. „Das Mobilitätsverhalten hat sich insgesamt als

*weniger durch Lebensstile als durch die jeweiligen Anforderungen verschiedener Lebensphasen bestimmt gezeigt.“ (Spellerberg 1999, S. 275; zitiert in Hinrichs 1999, S. 15)*

Enger als dies für andere Wohnformen gilt, ist das eigene Haus mit Begrifflichkeiten wie Revier, Besitz, Heimat oder Schaffen verknüpft. Das Haus ist daher ein **Archetypus**, der fest und tief in den Köpfen der Menschen verankert ist<sup>8</sup> (siehe Moser 2002, S. 9). Geht man davon aus, dass die Tatsache, dass gerade das Einfamilienhaus mit diesen Motiven verknüpft ist, als etwas gesellschaftlich produziertes und nicht als etwas absolut gegebenes ist, so kann auch versucht werden diese Affinität zu verändern. Allerdings sind die Argumente genau abzuwägen. So muss etwa damit gerechnet werden, dass das Argument der geringer werdenden Mobilität nur wenig Kraft entfalten wird, denn das *„Einfamilienhaus ist eine Wohnform, die man sich wählt, wenn die Mobilität im Leben eines Menschen in den Hintergrund tritt oder zumindest aus dessen subjektiver Sicht in den Hintergrund treten soll“* (Moser 2002, S. 21). Aus diesem Grund werden Argumentationen, die auf das Einfamilienhaus als mobilitätshemmendes Merkmal abzielen, in den meisten Fällen ins Leere gehen oder sogar Ablehnung produzieren. Als Alternative wird vorgeschlagen: Verteuerung der Grundstückspreise durch Bodenverknappung oder ökonomische Steuerung und Erzeugung von positiven Bildern über verdichtete Wohnformen (Stichwort: „Blaue Lagune für verdichtete Wohnformen“, siehe Moser 2002, S. 65)

Dennoch ist hier aber laut ExpertInnen ein gesellschaftlicher **Ausdifferenzierungsprozess** im Gange: Das Eigentum (sei es nun in der Form von Haus oder Wohnung) wird zunehmend auch als Last empfunden. Die Entscheidung für ein langfristig bindendes (in Form von Verantwortung für Instandhaltung oder langfristige finanzielle Verpflichtungen) Eigentumsobjekt verliert vor dem Hintergrund zunehmender gesellschaftlicher und räumlicher Mobilität kontinuierlich an Attraktivität. Die Fälle von "Problemen" mit dem Eigentum im Falle von Scheidungen, Arbeitsplatzwechsel und anderen Ereignissen in der persönlichen Biografie nehmen ständig zu. Gleichzeitig sinkt die Rentabilität und finanzielle Attraktivität als Renditeobjekt, weil durch das erhöhte Angebot der Wiederverkaufseffekt sinkt, wohingegen eine Selbstnutzung oftmals mit den eigenen Lebensplänen in Konflikt gerät.

Zwar zeigen die empirischen Untersuchungen aus zahlreichen Städten, dass mit dem Umzug ins Umland der Städte häufig Eigentumsbildung eine wichtige Rolle spielt; So steigerten sich die Anteile derer, die nach dem Wegzug in eigenen vier Wänden (Haus oder Wohnung) lebten von 8% auf 28% in Karlsruhe und 10% auf 46% in Münster (Ismaier 2002, S. 23) und auch in Klagenfurt von 29% auf 64% (Klammer, S. 25). Gleichzeitig ist aber auch zu beobachten, dass der Anteil derer, die nach dem Wegzug aus der Stadt in Mietwohnungen leben ebenfalls unvermutet hoch sein kann: in Hannover mit 45%, in Frankfurt/M. sogar mit 75% (Ismaier 2002, S. 22), in Klagenfurt mit immerhin 36% (Klammer 1999, S. 25). Lediglich Graz bietet hierzu mit nur 9% ein anderes Bild (ÖIR 2002, S. 21). Zur Abrundung des Eigentumsaspektes soll noch erwähnt werden, dass auch die Form des Eigentums sich verändert. So zogen in Frankfurt 31% und in Karlsruhe 43% aus der Stadt in eine Eigentumswohnung im Umland (Ismaier 2002, S. 23). Dies soll nochmals darauf hinweisen, dass auch die Eigentumsformen differenziert zu betrachten sind, und dass Eigentumsbildung im Umland nicht gleichbedeutend ist mit dem Erwerb eines Ein-, Zweifamilien- oder Reihenhauses.

Für Abwanderer ins Wiener Umland liegen uns keine Vergleichszahlen nach Eigentum, sondern nur nach Wohnform vor, nach einer Untersuchung von Fessel-GfK 1999<sup>9</sup> zogen 44% in Einfamilienhäuser, 6% in Zweifamilienhäuser, 14% in Reihenhäuser bzw. verdichteten Flachbau, 36% in Wohnungsanlagen.

---

<sup>8</sup> im eigentlichen Sinne liegt die Wirkung im Grundstück verborgen, denn es handelt sich hierbei um ein unwiederbringliches und auch rares Gut.

<sup>9</sup> Es wurden 409 Abwanderer ins Umland befragt.

Die Vielschichtigkeit und Komplexität dieses Motivbündels zeigt, dass es sich bei „Besitz/Eigentum“ um eine eigenständige Standortqualität handelt.

## 4.2. Soziales Umfeld

Ein mangelndes **Sicherheitsgefühl** aufgrund wahrgenommener steigender Kriminalitätsraten kann als Umzugsmotiv gelten (Mobiplan 1999, S. 29). So stellen auch ILS (2002, S. 11) fest, dass *„im öffentlichen Raum sichtbare soziale Problemlagen wie Alkohol und Vandalismus in den Städten als Beeinträchtigung des Sicherheitsgefühls und der Wohnqualität wahrgenommen werden. Steigende Zahlen von Kindern aus ‚problembeladenen‘ Familien in den Schulen bewegen Eltern, mit ihren Kindern in Gebiete mit ‚besseren‘ Wohnmilieus umzuziehen“.*

Das noch aus der Zeit der Industrialisierung stammende **Negativimage** des Begriffes „Stadt“ (als dicht verbauter Standort von Industrie und Zinskasernen für ArbeiterInnen, mangelnder Hygiene etc.), in der öffentlichen Wahrnehmung verstärkt durch an sich nicht genuin städtische aktuelle Themen (z.B. Migration, Arbeitslosigkeit, Kriminalität, Drogenkonsum etc.) führt ebenfalls häufig zu einem subjektiv negativen Bild städtischen Lebens in sozialer Hinsicht. Auch konkrete Umfeldbedingungen mancher Stadtviertel führen in der Wahrnehmung vieler Menschen zu subjektivem Unsicherheitsgefühl für sich und ihre Angehörigen. Wahrnehmungen wie verschmutzte Straßen, nachts schlecht ausgeleuchtete Straßenräume, eventuelle Sozialfälle in der Nachbarschaft, ein hoher ausländischer Bevölkerungsanteil sowie tatsächlich erlebte oder durch Medien und Nachbarn berichtete Straftaten lassen den Wunsch nach einem Ortswechsel aufkommen.

Zudem führen fehlende soziale Kontakte zu Nachbarn und ein als „**anonym**“ bezeichnetes Wohnumfeld dazu, dass Leben in der Stadt oft als sozial nicht erstrebenswert empfunden wird und nach häufig idealisierten Alternativen außerhalb der Stadt gesucht wird. Offensichtlich wirkt das Argument des sozialen Umfeldes besonders auf Familien mit Kindern: in München nannte ca. 1/3 der befragten Familien dieses Motiv als maßgeblich (IMU 2001, S.13).

Die Hintergründe dieses Motivbündels können aufgrund ihrer Beziehung zu gesellschaftlichen Phänomenen am besten unter der Qualität „soziale Aspekte“ zusammengefasst werden. Diese sozialen Aspekte liegen dabei aufgrund ihres kontrollierenden und bewahrenden Charakters in Bezug auf Vermögens und Statuserhalts an der Schnittstelle zwischen den Motivbündeln Besitz/Eigentum und Identifikationsräumen.

## 4.3. Identifikationsmöglichkeit

Identitätsstiftende Wohnumfelder bilden im Sinne von „Pull-Faktoren“ ein weiteres Motiv für eine Abwanderung aus der Stadt. Zwar existieren in den gewachsenen Strukturen der Stadt ebenfalls große Identifikationspotentiale in Form von markanten Gebäuden, charakteristischen Straßenzügen oder Bebauung bzw. infrastrukturellen Einrichtungen (z.B. Märkte), in den klassischen Stadterweiterungsgebieten am Stadtrand finden diese Bedürfnisse jedoch nur in geringem Maße Erfüllung (positive genannte Beispiele in Wien: Gasometer und immer wieder der Wohnpark Alt-Erlaa). Demgegenüber bieten die vielfach noch überschaubaren Klein- und Mittelstädte der Umlandgemeinden mit ihrem **Image eines gewachsenen Ortes** (Kirche, Rathaus, Stadtplätze, etc.) ein hohes Identifikationspotential, das von den potentiellen Abwanderern dort gesucht und gefunden wird. Auch eine kleinteiligere Bebauungsstruktur, die beispielsweise in Niederösterreich gefördert wird, reduziert das Gefühl der Uniformität und anonymen Großstruktur.

Empfundene Identifikation mit dem Wohnstandort entfaltet vielfältige und starke Bindungen der BewohnerInnen, die rational nur schwer erklärbar sind und auch in keinem eindeutigen

Kontext mit den anderen Standortqualitäten steht. Daher bildet das Identifikationspotential eine eigenständige Qualität.

#### **4.4. Freiräume**

Freiräume, und zwar deren allgemeine **Verfügbarkeit, Nutzqualität und Gestaltbarkeit** stellen ein weiteres Motiv für Abwanderung dar. Die Verfügbarkeit von Raum als Siedlungsraum, insbesondere für extensive Wohnformen wie Ein- und Zweifamilienhäuser, spielt für jene, die einen solchen Wohnwunsch hegen eine wichtige Rolle.

Gleichzeitig wird häufig ein Mangel an „Platz“ und Freiraum (im Sinne von Balkonen, Terrassen, Freiflächen und Parks) im dichtverbauten Stadtgebiet empfunden, der diese Gebiete als Wohnumgebung unattraktiv erscheinen lässt. In der Tat gaben 92% (!) derjenigen Befragten, die in der Migrationsstudie über Graz auch die Stadt als potentiellen Wohnstandort angaben an, dass die Nähe eines Parks oder von Grünflächen ein entscheidendes Kriterium für die Auswahl eines städtischen Wohnstandortes wäre. Damit liegt der Wunsch nach Freiflächen in der Wohnumgebung noch weit vor dem Preis und der Wohnungsgröße als Entscheidungskriterium (ÖIR 2002, S. 29).

Als überwiegend positiv wurde daher auch von den meisten ExpertInnen die Entscheidung der Stadt Wien, ganzjähriges Wohnen in Kleingartensiedlungen zu ermöglichen, gesehen: Es ermöglicht den BewohnerInnen aus dichtverbauten Gebieten die Gestaltung und „Eroberung“ eines Stückes privaten Freiraums in der Stadt – häufig als Ersatz für in der Stadtwohnung nicht vorhandene Gärten, Balkone oder Terrassen.

Im dichtverbauten Gebiet liegende, erfolgreiche Wohnprojekte zeigen jedoch, dass es möglicherweise nicht nur auf die quantitative Verfügbarkeit von Freiflächen ankommt, sondern vielmehr auch auf ihre **Nutzqualität** sowie Möglichkeiten für BewohnerInnen zur „Eroberung und Mitgestaltung“: Rasenflächen, die nicht betreten werden dürfen oder durch ihre Gestaltung determinierte Freiflächen (z.B. die Wiener Ballspielkäfige oder eingezäunte Blumenbeete) verhindern Mehrfachnutzungen innerstädtischer Freiflächen zu unterschiedlichen Zwecken und für unterschiedliche Nutzergruppen. Auch die starke Nachfrage z.B. bei Wohnbaugenossenschaften nach Wohnungen mit Terrasse oder wenigstens Balkon zeigen, dass bauliche Dichte im Stadtgebiet durch Freiräume **kompensierbar** sein dürfte.

Die Verfügbarkeit von Freiflächen nimmt eine derart eindeutige, aber dennoch komplexe Position bei der Wohnstandortentscheidung ein, dass sie als eigenständige Qualität betrachtet werden muss. Dabei sind die Freiräume an der Schnittstelle zwischen Identifikationsräumen und der Naturnähe anzusiedeln: sie gelten als noch im weitesten Sinne zur Wohnung gehörig, woraus sich Gestaltungs- und Einflusspotentiale ableiten. Erst wenn sie räumlich und mental zu weit außerhalb der Wohnung liegen, werden sie als Landschaft oder Naturraum wahrgenommen.

#### **4.5. „Gesundes Leben“**

Ein ganzes Motivbündel verbirgt sich hinter dem Begriff „gesundes Leben“. Widerspricht die Suche nach einem ökologischem Umfeld oder nach der Nähe zur Natur auch in der Regel der Wirklichkeit suburbaner Wohnstile, so wird dies scheinbar von vielen Abwanderern nicht so empfunden.

Zu diesem Motivbündel gehören aber auch der Wunsch nach weniger dichtem Wohnen und besserer Belichtung, sowie nach besserer Luft und weniger Lärm. In der Tat ist es so, dass in den urbanen Lagen der Umlandgemeinden zwar in einem entsprechenden Umfeld wie in einem Wiener Bezirk gelebt werden kann, dies allerdings tatsächlich mit geringerer Lärm- und Schadstoffbelastung möglich ist. In den extensiver besiedelten

Einfamilienhaussiedlungen der Umlandgemeinden sieht das jedoch oftmals anders aus, vor allem wenn sie in der Nähe großer Infrastrukturstränge (z.B. Eisenbahnlinien oder Autobahnen und Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen) liegen.

So gaben bei einer Untersuchung in Wien 28% der Befragten Verkehrslärm und Luftqualität als wesentliches Motiv zur Abwanderung aus Wien an, gleichzeitig nannten jedoch 13% Verkehrslärm als größten Nachteil des realisierten Wohnstandortes im Umland (Fessel-GfK 1999).

In der Befragung von Abwanderern in Klagenfurt zeigt sich ähnliches. Nur 18% sehen keine Nachteile des neuen Wohnstandortes, aber 10% empfinden Lärm als Problem– gegenüber 17% die Lärm als Wegzugsgrund für Klagenfurt (Stadt) nannten (Klammer 1999, S.13).

Dennoch rangiert der **Wegzugsgrund „Umwelt“** noch immer an einer der höchsten Stellen: in München nannten etwa 50% der befragten Wegzügler diesen als Grund für ihre Entscheidung (IMU 2001, S. 12).

Hinter dem Motiv „gesundes Leben“ verbirgt sich eine Reihe von Aspekten, die in einer Affinität zum Wunsch nach Naturbelassenheit, Natürlichkeit, Ökologie und Umweltqualität im populären Sinnen eine Eigenständige Standortqualität ausformen, welche im weiteren als Standortqualität „Naturnähe“ bezeichnet wird.

#### **4.6. Arbeitsplatz**

Ein von den ExpertInnen oft genanntes Motiv für den Wegzug aus der Stadt spielt der Arbeitsplatz und dessen Nähe bzw. seine Erreichbarkeit zur Wohnung. Gerade für die große Menge derjenigen ArbeitnehmerInnen, die einer regelmäßigen Tätigkeit außer Haus nachgehen, ist eine möglichst günstige **Erreichbarkeit der Arbeitsstätte** von Zuhause aus und der damit verbundene Zeitgewinn für andere Aktivitäten wichtig. Zur Auslösung von Umzugsgedanken kann es daher kommen, wenn der Arbeitsplatz gewechselt wird und die neue Arbeitsstätte mit einer großen Zunahme der täglichen Reisezeit verbunden ist.

Ein anderer Auslöser liegt im **Umzug des bestehenden Arbeitsplatzes**, immer häufiger bedingt durch die Verlagerung der großen Backofficebereiche großer Unternehmen an den Stadtrand oder in die Umlandgemeinden. Auch dabei entstehen häufig für eine große Zahl von MitarbeiterInnen Gründe, sich wegen der gestiegenen Reisezeiten zur Arbeitsstätte nach einer neuen Wohnung in gut erreichbarer Lage, auch in den Umlandgemeinden, umzusehen.

Differenzierend in punkto Wohnform muss in diesem Zusammenhang der Hinweis gesehen werden, demzufolge die Wohnstandortpräferenz eher von den Charakteristika der Wohnung und des Wohnumfeldes abhängt als von der Dauer des Arbeitspendelns (Borgers und Timmermanns 1993, zitiert in Mobiplan 1999). MieterInnen tendieren demnach dazu, einen Wohnstandort zu suchen, der ihnen kurze Reisezeiten zum Arbeitsplatz ermöglicht, Wohnungseigentümer neigen dagegen zu längeren Arbeitspendeldauern, wenn ihnen ihr Wohnstandort dafür andere, subjektiv wichtigere Vorteile bietet. (Mobiplan 1999, S. 47-48)

Insgesamt zeigen empirische Untersuchungen, dass die Motive für berufsbedingte Umzüge in der Realität eher selten sind. In Haushaltsbefragungen von abgewanderten Haushalten in München und Graz liegt der Anteil dieser Fälle bei 7% (Graz, ÖIR 2002, S. 25) und 10% bzw. 14% (München, IMU 2002, S. 12).

Da mit der Nähe und Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes in erster Linie Kosten (monetäre oder in Form von Zeit bzw. Zeiteinbußen) verbunden sind, wird dieser Aspekt in das Qualitätsbündel „Kosten“ eingereicht.



#### 4.7. Status

Standortverlagerungen werden häufig durch soziale Statusveränderungen hervorgerufen bzw. tragen zu einer sozialen Statusänderung bei. Das Raum-Zeit-Verhalten nach langfristig wirksamen Standortwahlen wird also häufig nicht allein durch neue Tätigkeitsstandorte und/oder –Konfigurationen bestimmt, sondern auch durch geänderte soziale Rollen bzw. einen geänderten sozialen Status beeinflusst. (Mobiplan 1999 S. 60) In diesem Zusammenhang kann auch die Tatsache als interessant gelten, dass sich in Wohngebieten häufig **Nachbarschaften mit ähnlichen Haushalts-Charakteristika**, wie etwa Einkommen, Lebensstil oder Haushaltsgröße einstellen (siehe TRB 1999). Auf die Spitze getrieben werden derartige Wünsche nach Statusverbesserung und -erhalt durch den Trend zu kontrollierten Nachbarschaften, im Extremfall in der Form von "Gated Communities".

Statuswünsche und die Suche nach finanzieller Sicherheit gehen auch häufig Hand in Hand mit der Eigentumbildung. Statusverbesserung ist also ein Motiv, das sowohl auf der **Wohnumgebung**, als auch auf dem **Wohnobjekt** und der **Wohnform** beruhen kann. Der Wunsch, Erfolg und sozialen Aufstieg sichtbar zu machen, kann sowohl den Umzug in eine Wohnumgebung mit „gutem Ruf“, den Bezug einer größeren oder besser ausgestatteten Wohnung oder nach Eigentum statt Miete (sowohl in Form eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung) nach sich ziehen.

Insbesondere das freistehende Einfamilienhaus „im Grünen“ stellt noch immer für breite Schichten ein Statussymbol dar, welches sich aufgrund der in der Regel zu hohen städtischen Bodenpreise bestenfalls in den Umlandgemeinden verwirklichen lässt.

Aufgrund der starken Verknüpfung von Statusaspekten mit der Frage nach Eigentum/Besitz über die Wohnung wird dieser Aspekt in der Qualitätslandkarte unter „Eigentum/Besitz“ subsumiert.

#### 4.8. Suche nach dem Idyll und sozialer Sicherheit

Das „Haus im Grünen“ oder wenigsten ein vergleichbarer Ersatz in Form einer Wohnung mit Blick ins Grüne in einer ruhigen Wohnlage spiegelt das vielgesuchte Bild eines Idylls und – vom Eigentumsaspekt her – nach Sicherheit wieder.

Tatsächlich ist das Haus im Grünen, wo es derzeit noch am leistbarsten ist (also eher abseits öffentlicher Verkehrserschließung und in landschaftlich oft weniger attraktiven Lagen) die **„nicht hinterfragte Konsequenz“** aus einem Konglomerat von sich teilweise widersprechenden Wohnvorstellungen. Wenn für die tägliche Versorgung der Familie ein Zweitauto angeschafft werden muss, oder anstatt eines freien Blicks in die Landschaft nur die Gartenhecke des Nachbarn zu sehen ist, wenn die tägliche Pendelzeit in die Arbeit nur noch wenig Zeit für ein Familienleben lässt, dann sitzen viele bereits in einer Falle aus Schulden, gestiegenen Lebenshaltungskosten und persönlichen Krisen, aus denen nur schwer zu entkommen ist.

Dennoch begünstigt eine ständig im Ausbau begriffene **Verkehrsanbindung des Umlands** auch die Erreichbarkeit stets neuer Standorte für Eigenheime und erschließt damit den Traum vom Wohnen im Grünen für immer breitere Schichten. Betrachtet man den Anteil derer, die von Graz in eine Umlandgemeinde zogen, so liegt der Ein- und Zweifamilienhaushalt bei 80% (ÖIR 2002, S. 21), in Klagenfurt bei immerhin 62% (Klammer 1999, S. 25).

Bei diesem Motivbündel spielen mehrere Qualitäten eine Rolle: Besitz/Eigentum, Identifikationsmöglichkeit und soziale Aspekte dürften dabei die entscheidenden Aspekte bilden.

#### **4.9. Kinder**

Die Lebensqualität für Kinder stellt ein weiteres wichtiges Motiv dar. Hierbei werden von Eltern oder Paaren mit Kinderwunsch gegenüber den befragten ExpertInnen insbesondere die Aspekte „**Qualität der Schulen**“, „**Umweltqualität**“ oder „**Freiräume zu Spielen**“ angeführt. Letztendlich ist aber auch der Aspekt der zur Verfügung stehenden Wohnfläche entscheidend. Schließlich wird häufig der **Platzmangel nach dem Familienzuwachs** zum entscheidenden Grund für einen Umzug – und evtl. auch Wegzug aus der Stadt, dorthin, wo adäquate Wohnfläche mit den weiteren im Zusammenhang mit Kindern stehenden Wohnpräferenzen zu finden sind. Auch der Aspekt „**Sicherheit**“ spielt hier eine wesentliche Rolle, da in der Regel davon ausgegangen wird, dass Gefahren durch Verkehr oder Kriminalität „auf dem Land“ (d.h. in den Umlandgemeinden) als geringer empfunden werden.

Hinzu kommt offensichtlich das Phänomen, dass die **eigene Lebensform der Kinderzeit** (also Aufwachsen in der Stadt, am Land, im eigenen Haus, etc.) als erstrebenswert auch für die eigenen Kinder empfunden wird. Insbesondere Bevölkerungskreise, die im Laufe ihres Lebens in die Stadt zugewandert sind, sind daher für eine Abwanderung aus der Stadt anfällig, wenn sie selbst Kinder haben oder planen. Interessant ist, dass im Alter der Pubertät gerade die **Kinder zu Hauptleidtragenden** der Nachteile suburbanen Lebens in schlecht erschlossenen Wohnsiedlungen werden, weil sie sich häufig als sozial isoliert und vom städtischen Leben abgeschnitten empfinden.

In den Untersuchungen aus deutschen und österreichischen Städten lässt sich der Einfluss der Kinder auf das Wegzugsverhalten erahnen: in 31% der aus Wien abgewanderten Haushalte lebt mindestens ein Kind ab 6 Jahren (Fessel-GfK 1999), in München leben in 40% der ins Umland abwandernden Haushalte ein oder mehrere Kinder (IMU 2001, S. 9) und auch in Graz zeigt sich ein ausgeprägter Trend hierzu (ÖIR 2002, S. 15f).

Da es sich bei „Kinder“ bereits um ein vielfältiges Motivbündel handelt, lässt es sich auch nicht nur einer einzigen Standortqualität zuordnen. Vielmehr spielen hier die Qualitäten Identifikationsmöglichkeit, Freiraum, Naturnähe, soziale Aspekte und Kosten eine Rolle. Die Bedeutung des Aspekts Wohnfläche als eigenständige Qualität wird hierbei unterstrichen, weil diese im Falle des Motivbündels „Kinder“ weder durch geringere Kosten, verbesserten Status, mehr Freiraum oder eine andere Wohnqualität zu substituieren ist.

#### **4.10. Überblick Motive und Wohnstandortqualitäten**

Insgesamt ergibt sich aus den vorhergehenden Ausführungen ein Zuordnungsraster zwischen einerseits den Motiven bzw. Motivbündeln und andererseits den Wohnstandortqualitäten, das in den folgenden zwei Abbildungen noch einmal pointiert dargestellt werden soll. Wesentlich ist hierbei, dass nur die Haupteffekte bzw. zentralen Überschneidungen und Charakteristika darstellt werden, da ansonsten die Übersichtlichkeit leiden würde.

**Abbildung 5: Motive/Motivbündel und daraus resultierende Wohnstandortqualitäten**

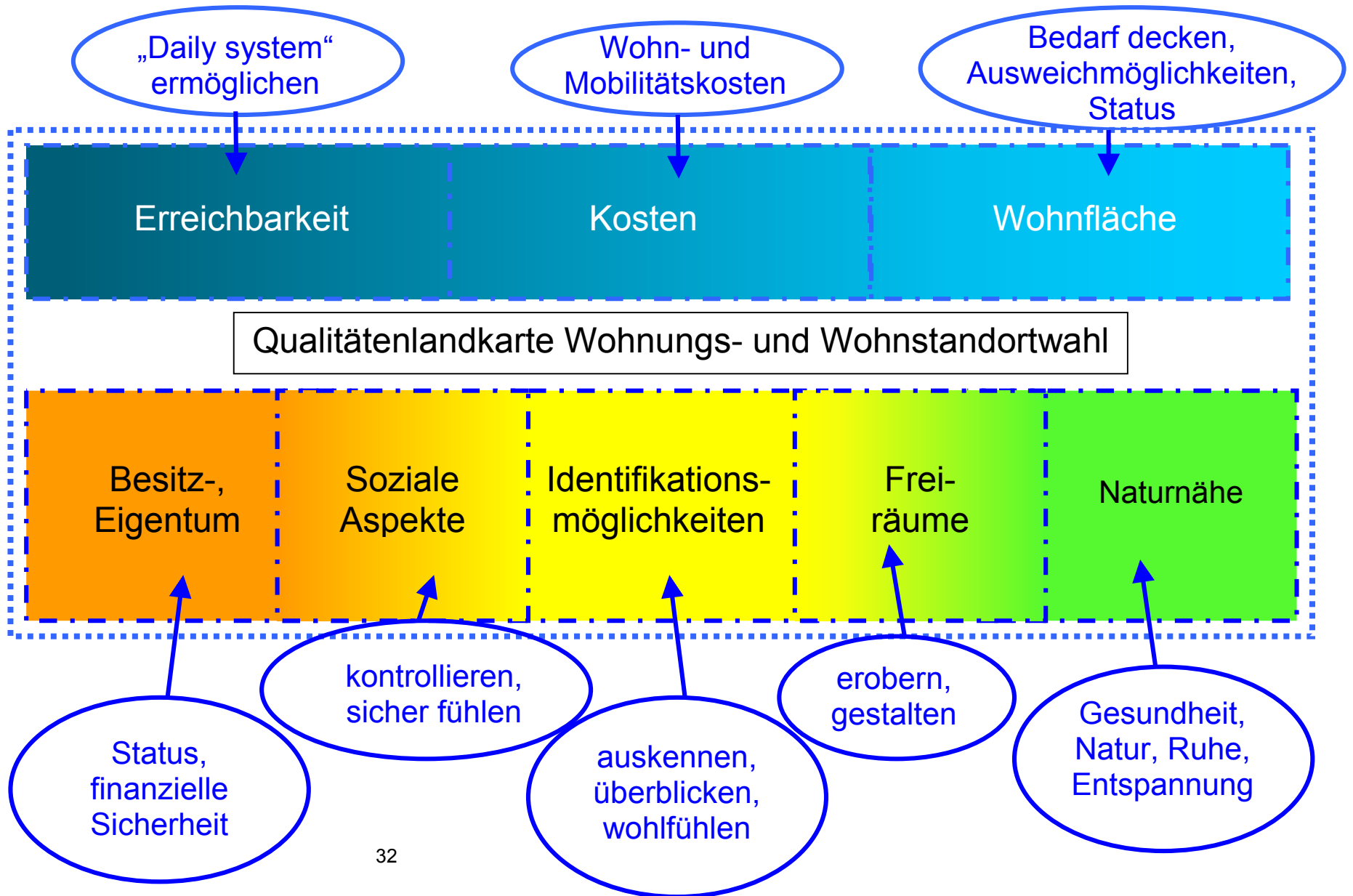
Motive	Eigentumsbildung	Soziales Umfeld	Identifikationsmöglichkeiten	Freiräume	Gesundes Leben	Arbeitsplatz	Status	Suche nach Idyll, soz. Sicherheit	Kinder
Qualitäten									
Weiche Standortfaktoren									
Besitz/ Eigentum	■	■					■		■
Soziale Qualitäten		■						■	■
Identifikationsmöglichkeiten		■	■						■
Freiraum				■					■
Naturnähe					■				■
Harte Standortfaktoren									
Kosten						■			■
Erreichbarkeit						■			
Wohnfläche				■			■		■

Quelle: ExpertInneninterviews, abgeleitete Hypothesen

Die daraus resultierende „Qualitätenlandkarte“ (siehe Abbildung 6) stellt die wesentlichen Standortqualitäten, die bei einem Umzug ins Umland gesucht werden, dar.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Methodische Anmerkung: Die Ableitung dieser Standortqualitäten erfolgte durch die Verfasser u.a. zur Auflösung des vielschichtigen Begriffes „Motiv“, unter dem in Literatur und ExpertInneninterviews Standortqualitäten, räumliche oder personenbezogene Kontexte oder Auslöser einer Wanderungsbewegung beschrieben werden. Der Begriff der Standortqualität erscheint bei hoher Relevanz für MigrantInnen wie für Interventionen setzende Akteure gleichzeitig greifbarer. Da im Rahmen dieser Studie keine empirischen Grundlagen erhoben werden konnten, sind die abgeleiteten Standortqualitäten als Arbeitshypothesen zu verstehen.

Abbildung 6: Qualitätenlandkarte



## 5. Typen

Eine allgemeingültige Kategorisierung von Abwanderungs“typen“ ist aufgrund der unterschiedlichsten sozialen und demographischen Indikatoren, in Verbindung mit unterschiedlichsten individuell geprägten Präferenzen, Motiven und Lebenshintergründen – jedenfalls im Rahmen dieser Studie - nicht leistbar. Der Ansatz einer Kategorisierung anhand bestimmter Lebensstilgruppen scheidet allein schon an der Vielschichtigkeit der unterschiedlichen Systeme in diesem Bereich. Dennoch besteht zweifellos ein klarer Zusammenhang zwischen Wohnstandortwahl und Lebensstil. Auch die Faktoren „Lebensformen“ und „Lebensphasen“ stellen eindeutig wichtige Determinanten bei der Entscheidung über Wohnung und Wohnstandort dar. Dennoch können auch sie individuelle Entscheidungsmuster, oftmals beeinflusst durch „von Außen“ hervorgerufene Ereignisse (Bruch der Lebensgemeinschaft, Erbschaften, Arbeitsplatzwechsel, etc.), niemals berücksichtigen. Um dennoch zu einer ansatzweisen Typisierung zu kommen wurde ein sehr pragmatischer Ansatz gewählt, indem die von ExpertInnen genannten Gruppen, unbeschens ihrer Einordenbarkeit in systematische Indikatorensysteme (z.B. nach demographischen, sozialen oder ökonomischen Kriterien) zu 5 Hauptgruppen zusammengefasst wurden.

Jedem dieser „Typen“ wurden dann aufgrund seiner charakteristischen Kennzeichen die passenden, sich aus den ExpertInneninterviews ergebenden gesuchten Standortqualitäten zugeordnet.

### 5.1. Familien und Lebensgemeinschaftstypen

Als logische Konsequenz des Motivbündels „Kinder“ stellten Familien und Lebensgemeinschaften mit **Kind** bzw. **Kinderwunsch** eine wichtige Gruppe der Abwanderer dar. Sie ist ohnehin diejenige Gruppe, die am stärksten mit dem Begriff Abwanderung ins Umland assoziiert wird. Der Altersschwerpunkt dieser Gruppe liegt zwischen 30 und 40 Jahren und fällt somit in jene Lebensphase, in der Menschen statistisch gesehen am mobilsten sind. Es sind hier jedoch einige Untergruppen zu unterscheiden.

#### 5.1.1 FamiliengründerInnen/ Kleinfamilien

In der Regel handelt es sich bei dieser Untergruppe um Ehepaare oder eheähnliche Lebensgemeinschaften, also die klassische „Kleinfamilie“, teilweise bereits mit Kind, teilweise auch nur mit Kinderwunsch. Noch „anfälliger“ für eine Abwanderung aus der Stadt sind dabei laut ExpertInnen jene Familien, wo zumindest einer der Partner eine „starke Affinität“ zu einem ländlichen oder kleinstädtischen Lebensstil hat (also z.B. selbst in einer solchen Umgebung aufgewachsen ist). Kleinfamilien können als die „**anspruchvollste**“ **Gruppe** der Wohnungssuchenden gesehen werden: sie wünschen sich neben einer hohen sozialen Qualität der Wohnumgebung (Schulen, Sicherheit, Kontakt mit anderen Familien, etc.) auch starke Identifikationsmöglichkeiten (z.B. Überschaubarkeit), vielfältige Freiräume und hohe Umweltqualität bzw. Naturnähe – in der Regel alles zum Wohle des Kindes. All das muss selbstverständlich korrelieren mit der Vereinbarkeit zwischen den ökonomischen Ressourcen der Familie, der Erreichbarkeit (z.B. des Arbeitsplatzes) und einer entsprechenden Wohnfläche, die oft schon auf die endgültig angepeilte Anzahl von Kindern ausgelegt wird.

Es handelt sich insgesamt um eine Gruppe mit extrem hohem Mobilitäts- und Abwanderungspotential.

### 5.1.2 Großfamilien

Einen ähnlichen Typus mit allerdings gänzlich anderen Prioritätenreihungen stellen die Großfamilien (d.h. drei Kinder und mehr) dar. Hier stehen aufgrund der hohen Haushaltskosten die **Leistbarkeit**, sowie aus Gründen des erhöhten Flächenbedarfes die verfügbare **Wohnfläche** im Vordergrund. Selbstverständlich sind auch hier in höchstem Maße die sozialen Qualitäten der Umgebung, Identifikationsmöglichkeiten, Verfügbarkeit von Freiraum und Naturnähe relevante Größen, allerdings müssen sich Großfamilien in der Praxis aufgrund des eingeschränkten Angebots in erster Linie an den harten Standortqualitäten orientieren. Selbst die Erreichbarkeit (z.B. des Arbeitsplatzes) muss hinter diesen Bedürfnissen – meist in Form extremer Pendelzeiten – zurückstehen.

Der Eintritt in die Phase der Großfamilie löst daher in der Regel ein hohes Mobilitätsbedürfnis aus, das stark standortunabhängig von Kosten und Wohnflächenangebot gesteuert wird. Vor dem Hintergrund der oft günstigeren Mieten oder Bodenpreise im Umland weist diese Gruppe daher hohes Abwanderungspotential auf.

### 5.1.3 AlleinerzieherInnen und Patchworkfamilien

Interessanterweise wurden von manchen ExpertInnen auch Alleinerziehende als Abwanderungspotential genannt. Es ist aber kaum denkbar, dass diese danach in Ein- oder Zweifamilienhäusern leben. Vielmehr dürfte diese Klientel Nachfrager für den zunehmenden Geschosswohnungsbau in infrastrukturell gut versorgten Gebieten der Umlandgemeinden sein. Generell ist aber aufgrund der Angewiesenheit auf soziale Infrastruktur und räumliche Dichte von Gelegenheiten diese Gruppe eher ein städtisches **Zuwanderungspotential**.

## 5.2. Ältere

Von den befragten ExpertInnen wurden „ältere Bevölkerungsschichten“ als eine wichtige Abwanderergruppe bezeichnet. Geht man davon aus, dass potentiell alle Bevölkerungsschichten für eine Abwanderung aus der Stadt gleich „anfällig“ sind, dann steigt im Zusammenhang mit einer generellen „Alterung“ der Bevölkerung auch die Anzahl der Älteren, die aus der Stadt abwandern könnten.

Ist „Alter“ jedoch ein Kriterium, das einen Ausschlag für eine stärkere oder niedrigere Abwanderungsneigung gibt, dann verdient dieses Kriterium im Hinblick auf Interventionsmöglichkeiten Maßnahmen zur Gegensteuerung ein zusätzliches Augenmerk. Im weiteren geben die ExpertInnen ein differenziertes Bild der Älteren wieder.

### 5.2.1 Empty Nesters

Eine Gruppe bilden die „Empty Nesters“, d.h. ehemalige Familienhaushalte, aus welchen die Kinder ausgezogen sind, und deren Lebensgewohnheiten und Wohnbedürfnisse sich durch den verkleinerten Haushalt und die gewonnene Freizeit stark verändern. Die Empty Nesters gehören im weiteren zur Gruppe der „jungen Alten“, womit in der Regel Menschen zwischen 50 und 60 bzw. 65 Jahren (also dem regulären Pensionsantrittsalter) bezeichnet werden und die ähnlichen Rahmenbedingungen unterliegen.

Aufgrund des großen **Zuwachses an selbstbestimmter Freizeit** gewinnen bei dieser Gruppe Freiraum und Naturnähe, sowie soziale Qualitäten der Wohnumgebung (z.B. weniger anonyme Nachbarschaften) tendenziell an Bedeutung. Die Bedeutung der Wohnkosten hingegen sinkt, da durch den Wegfall der intensiven Kinderversorgung und Haushaltsführung bei gleichbleibendem oder sogar noch steigendem Einkommen dem Haushalt tendenziell mehr Geld zur Verfügung steht.

Aufgrund der zumeist noch beibehaltenen Bindung an einen Arbeitsplatz muss eine eventuelle Wohnstandortverlagerung aber in der Regel noch immer die Bindungen an den Arbeitsplatz bzw. ein „daily system“ berücksichtigen, wodurch Mobilität und

Abwanderungsbereitschaft eingeschränkt werden. Trotzdem wurde das Potential einer Abwanderung ins Umland für diese Gruppe von einigen ExpertInnen als hoch eingestuft.

### 5.2.2 Agile PensionistInnen

Die Gruppe der „agilen PensionistInnen“ wird gekennzeichnet durch ein hohes Maß an verfügbarer Freizeit und relativer Ortsungebundenheit.

Im Vergleich zu den Empty Nesters wird hier noch einmal durch den Wegfall der beruflichen Tätigkeit Freizeit hinzugewonnen und es ist in verstärktem Ausmaß möglich, **räumliche Bindungen aufzugeben** (keine Abhängigkeit mehr von der Arbeitsstätte). Bei dieser Untergruppe ist dadurch auch verstärkt mit einem Umzug (und damit auch einer Abwanderung aus der Stadt) zu rechnen. Hinzu kommt ein häufig niedrigeres Realeinkommen, das durch **Flächenreduktion beim Wohnen** (z.B. durch einen Umzug) kompensiert werden kann. Agile PensionistInnen sind zudem meistens mobil genug, um einerseits die Freizeitmöglichkeiten einer suburbanen oder kleinstädtischen Lebensweise zu nutzen und deren Nachteile (z.B. Versorgung) zu überwinden. Sie legen zudem aufgrund ihrer relativen räumlichen Unabhängigkeit geringeren Wert auf die sozialen Qualitäten der Wohnumgebung und konzentrieren sich mehr auf die eigenen vier Wände (evtl. auch den eigenen Garten).

Weitere Beobachtungen zeigen, dass insbesondere Personen, die ursprünglich aus beruflichen Gründen vom ländlichen Raum in die Stadt gezogen sind, nach Pensionsantritt wieder aus der Stadt abwandern. Häufig steht dann bereits ein gut und lange vorbereiteter Zweitwohnsitz dafür bereit.

Die agilen PensionistInnen sind also als Gruppe mit hohem Mobilitätspotential zu sehen, legen weniger Wert auf die sozialen Qualitäten der Wohnumgebung, dafür steigert sich aber die Bedeutung von Naturnähe und Freiraum – all dies unter Berücksichtigung eines in der Regel sinkenden Einkommens.

### 5.2.3 Alte

Eigene Gebrechlichkeit oder Gebrechlichkeit bzw. Tod des Lebenspartners/der Lebenspartnerin markiert die Grenze zu einer weiteren Untergruppe: den „Alten“. Auch diese Gruppe verfügt über ein gewisses Mobilitätspotential. Bei Alleinstehenden wird versorgungsbedingt entweder ein Standort mit guter **Versorgungsinfrastruktur** und evtl. **altersgerechter Wohnungsausstattung** gesucht, oder es erfolgt ein Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim. Bei dieser Untergruppe kommt es daher häufig zur Rückwanderung in die Stadt. Ausnahmefälle sind die Wiederaufnahme in die Familie (Familienbetreuung), mit welcher durch die Einführung der Pflege- und Sterbekarenz zunehmend gerechnet werden muss. Wohnprojekte des Generationenwohnens in Umlandgemeinden können unter diesen Umständen auch bei dieser Bevölkerungsuntergruppe zu einer Abwanderung aus der Stadt führen.

## 5.3. *Alternative/ Individualisten*

Ein weiterer häufig genannter Abwanderertyp wird von ExpertInnen mit Attributen wie „alternativ“, „persönlichkeits- und erlebnisorientiert“ oder „klassisches Wohnprojektklientel“ charakterisiert. Dieser Typus sucht einerseits nach **Nischen und Freiräumen**, um eigene Wohnvorstellungen gestalten zu können, ist darin aber durchaus **statusbewusst**. Ist diese Gruppe an sich schon relativ klein, so muss jedoch auch Sie differenzierter gesehen werden.

### 5.3.1 Wohnprojektklientel

Es handelt sich hierbei häufig um Personen vom „klassischen“ Familiengründungsalter aufwärts, die *bewusst* neue gesellschaftliche Lebensformen (z.B. Patchworkfamilien)

anstreben. Soziale Kontakte und **Gemeinwesenorientierung** kennzeichnen den Charakter dieser Gruppe. Kinder spielen in Teilen dieser Gruppe durchaus eine Rolle bei der Motivation zum Umzug.

Neben der Bedeutung der sozialen Qualitäten und der „naturnahen“ Lebensweise steht bei dieser Untergruppe vor allem der Wunsch nach **Identifikationsmöglichkeiten** und nach **Wohnfläche** im Vordergrund. Die Leistbarkeit dieses Lebensstils bietet dabei die Voraussetzung für diese Untergruppe. Haben Angehörige dieser Gruppe einmal einen Standort gefunden, dann sind sie in der Regel relativ lange gebunden und wenig mobil. Dazu trägt sicher auch der häufig eingebrachte Eigenleistungs- und Gestaltungseinsatz bei.

### 5.3.2 Ökologisch Orientierte

Ähnlich wie das Wohnprojektklientel lässt sich diese Untergruppe beschreiben. Neben der hohen Bedeutung sozialer Umfeldqualitäten und der gewünschten „naturnahen Lebensweise“ spielt hier allerdings der Wunsch nach **Freiraum** eine große Rolle, wohingegen die Identifikationsmöglichkeiten allenfalls eine untergeordnete Rolle spielen. Die ökologisch Orientierten sind sozusagen die extrovertierte (d.h. freiraumorientierte) „Schwestergruppe“ des Wohnprojektklientels. Da diese Gruppe ohnehin ländlich geprägte bzw. **periphere Wohnstandorte** sucht, ist für sie auch der Kostenfaktor weniger relevant als für die Wohnprojektklientel. Die ökologisch Orientierten sind daher aber auch ein klassisches Abwandererpublikum und aufgrund ihrer Präferenzen ist es schwer, ihnen in der Stadt adäquate Wohnangebote zur Verfügung zu stellen.

### 5.3.3 Erlebnisorientierte

Als hedonistisch-konsumorientiertes Gegenstück zu den beiden anderen Untergruppen wurden die „Erlebnisorientierten“ genannt. Auch sie legen gesteigerten Wert auf soziale **Wohnumfeldqualitäten**, wenn auch anderer Art (eher statusbewusst), auf Freiräume (eher privater Natur, d.h. Garten oder Terrasse) und Naturnähe (allerdings weniger aus weltanschaulichen sondern eher aus praktischen Gründen der aktiven Freizeitgestaltung). Die Erlebnisorientierten sind auch eine der wenigen Gruppen, für welche **Besitz/Eigentum** eine nennenswerte Qualität darstellt. Wesentliche Voraussetzung für ihre Wohnstandortwahl ist jedoch eine gute Erreichbarkeit ihres „daily systems“, d.h. Arbeitsstätte und andere wichtige Brennpunkte ihrer Lebensgestaltung.

Da diese Gruppe (auch nach der Eigentumsbildung) eher mobil ist, und auf Qualitäten wert legt, die eher im Umland oder am Stadtrand zu finden sind (Naturnähe, Verfügbarkeit von Freiräumen etc.), weist sie höheres Abwanderungspotential auf, wenn eine Umlandgemeinde Stadtnähe bzw. gute Verkehrsanbindungen in die Stadt bietet.

### 5.3.4 KünstlerInnen

Diese Untergruppe wurde von einer Person aus dem Kreis der ExpertInnen genannt. Sie sucht offensichtlich abgelegene Objekte im ländlich geprägten Raum. Da sie größtenteils zu vernachlässigen sein dürfte, sei sie hier nur der Vollständigkeit halber erwähnt.

## 5.4. Soziale Aufsteiger

### 5.4.1 DINKS

Wie der Name („Double Income No Kids“) sagt, sind sie meist Doppelverdiener, verfügen aber in jedem Falle über ein mittleres bis hohes Einkommen. Altersmäßig ist diese Gruppe eher in der Gruppe ab 40 oder im Bereich der Älteren einzuordnen.

Sie legen hohen Wert auf **Status** in Form von Eigentum, auf ein entsprechendes Wohnumfeld (evtl. auch zum Schutz des Eigentums), sowie Naturnähe (zur aktiven



Freizeitgestaltung) und – bedingt – Freiraum (insbesondere privaten in Form von Garten oder Terrasse). Auch die Wohnfläche ist für Teile dieser Gruppe ein wichtiger Faktor, teilweise auch eine Prestigefrage. Ähnlich wie für die Erlebnisorientierten stehen die gesuchten Qualitäten in Abhängigkeit von der Erreichbarkeit, d.h. Stadtnähe oder eine gute Verkehrsanbindung sind für diese Gruppe Voraussetzung.

#### 5.4.2 Erben

Es handelt sich dabei um Personen, die eine Immobilie im Umland entweder direkt ererbt haben oder die sich durch vererbtes Vermögen den Traum vom „Wohnen im Grünen“ erfüllen können. Kennzeichnend für die „Generation der Erben“ ist, dass diese aufgrund der zunehmenden Lebenserwartung der Erblasser zunehmend älter sind, so dass das Erben immer häufiger in die Lebensphase der jungen Alten oder gar der Pension fällt.

Erben stellen damit eine vielschichtige Gruppe dar, die betreffenden Personen können auch in andere genannte Typen fallen. Für Erben, die keiner anderen Gruppe zuordenbar sind, spielen in der Regel zwei Qualitäten die Hauptrolle bei der Wohnstandortwahl: **Eigentum** und **Kosten**.

Da ein Großteil der Erben noch im Erwerbsleben steht, kommt ein Umzug in das ererbte Haus nur unter der Berücksichtigung der täglichen Bindungen (z.B. an den Arbeitsplatz) in Frage. Der Kauf eines Eigentumsobjektes kann auch in weiterer Entfernung erfolgen, wenn es bis zu einem späteren Zeitpunkt als Zweit- und Wochenendwohnsitz genutzt wird. Spätestens mit Erreichen der Pensionsgrenze werden dann aber die ererbten oder vom Erbe erworbenen Besitztümer zu (oft inoffiziellen) Hauptwohnsitzen umfunktioniert.

### 5.5. *Landaffine*

Diese Gruppe wird relativ unpräzise beschrieben als „eher jung“ und eher der unteren Mittelschicht angehörig mit einer gewissen Affinität zum Land. Es dürfte sich dabei einerseits um klassische „Häuslebauer“ handeln, welche die hohen Kosten eines Einfamilienhauses durch **Eigenleistung** und geschenkten bzw. ererbten Grund kompensieren können. Andererseits handelt es sich um jene, die nicht über solche Startvorteile verfügen, und für welche die finanziellen Mittel nur für eine Geschosswohnung – zur Miete oder zum Eigentum – reichen.

Besonderen Wert legt diese Gruppe auf die sozialen Qualitäten des Wohnumfeldes (vorzugsweise „geringe Anonymität“, etc.), die Identifikationsmöglichkeiten (Überschaubarkeit/ Kontrollierbarkeit der Umgebung) sowie die Naturnähe („gesundes Leben“/ Raus aus dem „Moloch“ Großstadt).

**Abbildung 7: Abwanderertypen und relevante Wohnstandortqualitäten**

	Standortqualitäten	Ältere			Familien			Alternative/ Individualisten			Soziale Auf- steiger		Land- affine		
		Empty nesters	Agile Pensionisten	Alter	Familiengründer/ Kleinfamilien	Großfamilien	Alleinerzieher und Patchworkfamilien	Wohnprojektektientel	Ökologisch orientierte	Erlebnisorientierte	Künstler	DINKS		Erben	
	Weiche Standortfaktoren														
A1	Besitz/Eigentum			eher Rückwanderungspotential			eher Rückwanderungspotential			↑	zu vernachlässigende Größe	↑	↑		
A2	Soziale Qualitäten	↗	↓		↑	↑		↑	↑	↑		↑	↑	↑	↑
A3	Identifikationsmöglichkeiten				↑	↑		↑						↑	
A4	Freiraum	↑	↑		↑	↑				↑		↑		↗	
A5	Naturnähe	↑	↑		↑	↑		↑	↑	↑		↑			↑
	Harte Standortfaktoren														
B1	Kosten	↓	↑		↑	↑		↑				↑			
B2	Erreichbarkeit	↑			↑	↑			↑		↑	↑			
B3	Wohnfläche				↑	↑		↑			↗				

↑ Qualität ist von wesentlicher Bedeutung

↗ Qualität ist von mittlerer Bedeutung

↓ Qualität ist von untergeordneter Bedeutung

↑ Qualität bildet Grundlage für andere („unter Berücksichtigung von“)

Quelle: ExpertInnenbefragung; eigene Schlussfolgerungen

### 5.6. Andere ExpertInnensichtweisen zur Typisierung

Weitere ExpertInnenmeinungen gehen dahin, dass überhaupt die gesamte Bevölkerung für Abwanderung ins Umland potentiell anfällig ist, und lediglich die Frage der günstigen Gelegenheit und des Charakters der jeweiligen dort vorgefundenen Wohnung und Wohnumgebung entscheidend ist. Dies vor dem Hintergrund, dass in den Umlandgemeinden zunehmend dörfliche, suburbane und urbane Gebiete nebeneinander anzutreffen sind, und dass dadurch sowohl von der Wohnumgebung, als auch vom zunehmend differenzierteren Wohnungsangebot her ein im Vergleich zur Kernstadt **vielfältiges Angebot** für alle Wohnpräferenztypen besteht.

Differenzierungen von Abwanderergruppen treten allenfalls noch durch eine **regionale Angebotsdifferenzierung** auf: so bieten viele Gemeinden im südlichen Wiener Umland bereits das Angebot vollwertiger Mittelstädte (mit zunehmender Verknappung des Bodens für Ein- und Zweifamilienhäuser), wohingegen die Gemeinden nördlich und nordöstlich von Wien ein noch eher monostrukturelles Angebot besitzen, das mit niedrigen Bodenpreisen noch bevorzugt zum Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern geeignet ist (und die entsprechende Klientel an sich bindet).

## Maßnahmen

Die Befunde über das Ausmaß (siehe Kapitel 2) und Hintergründe (siehe Kapitel 3 bis 5) von Abwanderung ins Wiener Umland können aus unterschiedlichen Blickwinkeln wahrgenommen werden, z.B.:

- als Verlust von Einwohnern, der zu unterdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum und damit u.a. zu geringeren Zuweisungen aus dem Finanzausgleich führt
- als Verlust bessergestellter oder anspruchsvoller Einwohnergruppen und damit von Kaufkraft oder Innovationskraft
- als Lernchance, um Standortqualitäten und Ressourceneinsatz der Stadt Wien weiter zu verbessern
- als Hinweis auf den Bedarf einer Steuerung und Vermeidung negativer Folgen der Suburbanisierung (Stichwort: Verkehr, Zersiedelung).

Wie auch in einem – im Rahmen dieses Projektes durchgeführten – ExpertInnenworkshop deutlich wurde, lassen diese Blickwinkel unterschiedlichste Schlussfolgerungen zu. Die Fragen, *ob Suburbanisierung ein Problem sei, welche Informationen und Instrumente zur Einschätzung der Suburbanisierung sinnvoll und notwendig wären und welche Maßnahmen prioritär gesetzt werden sollen*, müssen je nach eingenommenen Blickwinkel unterschiedlich beantwortet werden.

Die diesem Projekt zugrundeliegende Aufgabenstellung nimmt einen wesentlichen und legitimen Blickwinkel ein: Ziel war die Darstellung von Maßnahmen, die einer Verringerung der Abwanderung ins Umland dienen können.

In Ableitung des oben skizzierten Modells zur Wohnstandortwahl (siehe Kapitel 3) ergeben sich dabei unterschiedliche Ebenen, an denen Maßnahmen ansetzen können:

- Gestaltung des Angebots (Wohnbau, Wohnumfeld)
- Anbieten von Information und Beratung
- Beeinflussung der Kontexte individueller Wohnvorstellungen
- Maßnahmen für intervenierende Akteure („Meta-Ebene“)

Darüber hinaus wird im folgenden Kapitel auch die Frage miteinbezogen, inwieweit negative Folgen von Suburbanisierungsprozessen durch Steuerung gemildert werden können.

Die in der Folge dargestellten Maßnahmenvorschläge wurden in den ExpertInnengesprächen als – bereits erfolgte und zu verstärkende oder neu umzusetzende – Vorschläge genannt.

Teilweise ergibt sich dabei eine direkte Zuordenbarkeit zu den oben genannten Standortqualitäten und Abwanderungstypen, teilweise geben gerade für die zielgruppenspezifische Ausrichtung der Maßnahmen die identifizierten Standortqualitäten und Abwanderungstypen wichtige Gestaltungshinweise.

### **6.1. Angebotsseite Wohnbau und Wohnumfeld**

**Ziel von Maßnahmen dieser Ebene ist die Weiterentwicklung und Stärkung von Standortqualitäten der Stadt Wien.**

### 6.1.1 Wohnungstypen

Großer Wert wurde seitens der ExpertInnen auf eine **Diversifizierung des Wohnungsangebotes** gelegt. Nur ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Miet- und Eigentumswohnungen, frei finanziertem, gefördertem und städtischem Wohnbau, unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Gestaltungsmöglichkeiten kann den unterschiedlichsten Bedürfnissen und Motiven der potentiellen Abwanderer gerecht werden. Insbesondere vor dem Hintergrund des sich ebenfalls zunehmend diversifizierenden Angebots im Umland muss auch die Stadt ein breites Spektrum der Nachfragemuster erfüllen können.

Gerade größere Wohnungen würden hier nach Ansicht einiger ExpertInnen in Wien zuwenig angeboten.

Auf eine entsprechende Mischung der unterschiedlichen Formen ist aber auch kleinräumig in der Stadt Rücksicht zu nehmen. Insbesondere die Erfahrung, dass zwar gesamtstädtisch kein Wohnungsmangel zu beklagen ist, aber teilweise kleinregionale Nachfragemuster nicht bedient werden können (Quantität und Vielfältigkeit des Wohnungsangebotes innerhalb des begrenzten räumlichen Mobilitätsradius) kann für die Wohnbaupolitik interessant sein.

Eine **kleinräumige Mischung von Wohnformen** und Angeboten kann verhindern helfen, dass *innerhalb* des räumlichen Bindungsradius, aber *außerhalb* der Stadtgrenze nach einer geeigneten Wohnung gesucht wird. Mit dieser kleinräumigen Mischung soll nach Meinung von ExpertInnen allerdings nicht der Zweck verfolgt werden, die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung zu nivellieren und dadurch charakteristische Unterschiede von Stadtquartieren aufzuheben. Ziel soll es sein, BewohnerInnen, deren geänderte Lebensumstände einen Umzug erfordern, Alternativen in ihrer nächsten Wohnumgebung anzubieten und somit die Gefahr eines weitläufigeren Wohnumfeldwechsels – auch zugunsten eines Wohnstandortes ausserhalb des Stadtgebietes – zu minimieren. Weiters soll ein abwechslungsreiches Stadtteilbild geschaffen werden, das einerseits zu hohe Bebauungsdichten verhindert und andererseits Identifikationspotentiale schafft.

### 6.1.2 Themenwohnen

Als wichtige, wenn auch nicht ganz unumstrittene Maßnahme wurde seitens der ExpertInnen die Strategie der Errichtung von Themenwohnprojekten genannt. Themenwohnen bedeutet, dass bei der Errichtung einer Wohnanlage ein spezifisches Leitbild und die dazugehörige Zielgruppenansprache verfolgt wird. Dies manifestiert sich dann in bestimmten baulichen Gestaltungsgrundsätzen und infrastrukturellen Einrichtungen, Wohnungsgrundrissen, Ausstattungskriterien oder Nutzungsvorschriften. „Frauenspezifisches Wohnen“, „Generationenwohnen“, „autofreies Wohnen“ sind hierfür nur einige Beispiele. Insgesamt bietet die Strategie Themenwohnen also fast unbegrenzte Möglichkeiten der Zielgruppenansprache.

Die positive Wirkung gegen Abwanderungstendenzen dieses Konzeptes wird darin gesehen, einen leistbaren lebensstil- und **lebensphasenspezifischen Mehrwert gegenüber einer Normwohnung** oder der „unreflektierten Konsequenz“ vom Haus im Grünen zu schaffen.

Im Lichte der Motivforschung müssen die Gründe für den Erfolg von Themenwohnprojekten einerseits im Bedürfnis nach Identifikationsräumen, das hier durch die Themengebung und die daraus abgeleiteten räumlichen, funktionalen und gestalterischen Konsequenzen Berücksichtigung findet, gesehen werden. Weiters schafft die Fokussierung auf ein Thema und damit auch auf ein bestimmten Lebensstil das Gefühl einer sozialen Gemeinschaft, die sich nach Außen hin abhebt und die ein hohes Potential an Überschaubarkeit und sozialer Kontrolle des unmittelbaren Lebensumfeldes beinhaltet. In den letzten Jahren wurden insbesondere im geförderten Wohnbau eine Reihe von Projekten verwirklicht, die insgesamt als sehr erfolgreich zu bezeichnen sind. Auch kann vermutet werden, dass durch den Bezug von Wohnungen in solchen Wohnanlagen einige Wohnungssuchende von einem Umzug ins Umland abgehalten werden konnten.

Kritisch gesehen wird jedoch von einigen ExpertInnen genau diese **gewollte Homogenität** der BewohnerInnen, welche nach Außen hin eine zitadellenhafte Erscheinung bieten kann, sowie die Gefahr einer zu spezifischen Gestaltung und Ausstattung. Diese erschwert eine Wiedervergabe von Wohnungen, sofern die Nachfrage nach dem jeweiligen Thema im Laufe der Zeit sinkt. Beim Thema des autofreien Wohnens stellt sich beispielsweise die Frage nach dem Umgang mit Kindern von BewohnerInnen, die möglicherweise entgegen der Einstellung ihrer Eltern irgendwann ein Auto besitzen wollen oder müssen. Das Risiko solcher Fehlentwicklungen und Fehleinschätzungen der Nachfrage trage durch die Wohnbauförderung zudem die Stadt. Von einigen ExpertInnen wird auch kritisiert, dass die Gefahr, „Theming“ als reine Marketinghülle und somit Täuschung der BewohnerInnen zu missbrauchen, groß ist. Auf der Kritikseite zeigt sich also das zwiespältige Bild, dass eine zu spezifische Ausrichtung auf Themen das Risiko birgt, aus städtischer Perspektive keine nachhaltige Strategie darzustellen, und dass andererseits eine zu geringe Einlösung der Themenansprüche an Bauprojekte die BewohnerInnen täuscht und dadurch langfristig nicht an die Siedlung (bzw. in weiterer Folge an den Wohnstandort Stadt) binden kann. Als Konsequenz lehnen einige ExpertInnen die Strategie des Themenwohnens ab und sind vielmehr der Ansicht, dass qualitätvolle Architektur einzelner Wohnobjekte und urbane Qualität der Wohnumgebung für sich selbst sprechen müssen.

### 6.1.3 Erweiterung der „klassischen“ Stadterneuerungsmaßnahmen

Als ohnehin bereits genutzte und überwiegend erfolgreiche Handlungsstrategie gegen die Abwanderung wurden die **innere Stadtentwicklung** (Erhöhung des Angebots an qualitativ hochwertigen und quantitativ ausreichenden Wohnungen auf innerstädtischen Freiflächen und Brachen), die **gebietliche Stadterneuerung** (gezielte Schwerpunktsetzung bei Wohnungserneuerung und Wohnumfeldverbesserung) und die **Abkehr von zu hohen Dichten** beim Wohnungsneubau genannt.

Eine für BewohnerInnen wahrnehmbare **Verbesserung des Wohnumfeldes** in städtebaulicher, sozio-kultureller und ökonomischer Hinsicht kann dazu beitragen, dass Umzugsgedanken aufgrund äußerer Einflüsse nicht entstehen, dadurch die Mobilität und somit auch das Abwanderungspotential ins Umland reduziert wird. Zudem können im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen notwendige Ergänzungsangebote innerhalb des Quartiers (soziale Infrastruktureinrichtungen, aber auch andere Wohnungstypen und Wohnformen) integriert werden und somit zur allgemeinen Attraktivität des Wohnstandortes Stadt und Quartier beitragen.

Als Verbesserungspotential dieser Strategie wurde von ExpertInnen insbesondere die verstärkten Bemühungen zur sozio-ökonomischen und kulturellen Belegung von Stadtquartieren in einer integrierten und räumlich fokussierten Weise (z.B. als **integriertes Quartiersmanagement**) als wünschenswert und ausbaufähig angesehen. Bei der Konfrontation weiterer ExpertInnen wurde die Bedeutung dieser Maßnahme zusätzlich unterstrichen.

Weiters wurde angeregt, bei größeren städtebaulich relevanten Maßnahmen im Wohnbau bereits weit vor der Umsetzung mit einer sozio-kulturellen und ökonomischen Vorbereitung zur Quartiersbelegung zu beginnen. Dies würde einerseits die Attraktivität der neuen Wohnanlagen erhöhen, andererseits eine frühzeitige Integration der Wohnanlage und ihrer zukünftigen BewohnerInnen mit den lokalen Interessen und Bedürfnissen forcieren.

### 6.1.4 „Neue Gruppen“ berücksichtigen

Nach Ansicht einiger ExpertInnen konzentriert sich die aktuelle Wohnbaupolitik zu sehr auf angestammte Normzielgruppen, die zunehmend an Bedeutung verlieren. Häufig sind Wohnungsgrundrisse von Mehrzimmerwohnungen noch mit einer zu starken Hierarchisierung der Räume (v.a. hinsichtlich der traditionellen Kleinfamilie) verbunden. Demgegenüber wird auf die Wohnbedürfnisse neuer wachsender Nachfragegruppen (z.B. der jungen Alten) nicht ausreichend eingegangen.

Genannt wurde zu diesem Punkt auch der Vorteil der klassischen Altbauwohnungen, die durch eine gering ausgeprägte **Hierarchie der Grundrissgestaltung** unterschiedlichsten Wohnbedürfnissen gerecht werden.

Eine mögliche Maßnahme läge darin, durch die Ausarbeitung von Leitmodellen, die eine möglichst hohe Flexibilität der Wohnraumnutzung einerseits und dadurch Attraktivität für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen andererseits zulassen (z.B. durch hierarchiefreie Grundrissgestaltung, barrierefreies Bauen, etc.) die Bindung an die jeweilige Wohnung und die Attraktivität des städtischen Wohnungsangebotes für breite Bevölkerungsschichten zu erhöhen. Dadurch könnte laut ExpertInnen der allgemeine Umzugsdruck bei einer Änderung von Lebensstil oder Lebensphase – und damit auch die Gefahr einer Abwanderung ins Umland – verringert werden.

### 6.1.5 Mehr Unterstützung für Eigeninitiative

Die bewusste Ermöglichung und Förderung von Eigeninitiative bei der Entwicklung urbaner Wohnformen wird von manchen ExpertInnen als interessante Alternative z.B. zu Themenwohnprojekten gesehen.

Private Gemeinschaftswohnprojekte werden in aller Regel eher „im Grünen“ initiiert – einerseits aufgrund der individuelleren Gestaltungsmöglichkeiten „auf der grünen Wiese“, andererseits wegen der häufig besseren vordergründigen Vereinbarkeit mit ökologischen oder alternativen gesellschaftspolitischen Vorstellungen, in jedem Falle aber aufgrund der vermeintlich niedrigeren Kosten.

Der von ExpertInnen genannte Vorschlag bestünde nun darin, **urbane Gegenmodelle** hierfür zu entwickeln, welche die Vorzüge städtischen Lebens (geringere Mobilitätskosten, kulturelles und sozial-infrastrukturelles Angebot, etc.) unter Berücksichtigung erstarkender gesellschaftlicher Phänomene (AlleinerzieherInnen, Patchwork-Familien, etc.) mit der Möglichkeit eines selbstgestalteten gemeinwesenorientierten Wohnens und Wohnumfeldes verbinden würde.

Zielgruppen könnten einerseits das „klassische Wohnprojektklientel“ sein, das ein Interesse daran hätte, kleine bis mittlere Wohnprojekte selbstbestimmt und unter Einbeziehung starker Eigenmittel- und Eigenhilfeanteile zu realisieren. Grundsätzlich wäre ein solches Modell aber auch für andere Bevölkerungsgruppen eine attraktive Option. Konkret wurden etwa auch „junge Alte“ als Zielgruppe genannt, die oftmals über genügend ökonomische Ressourcen verfügen, um beispielsweise ein Zinshaus ihren zukünftigen Wohnbedürfnissen baulich- und infrastrukturell anzupassen und gemeinsam zu verwalten. Eigene Appartements, altersgerecht ausgestattet, mit Gemeinschaftsräumen und evtl. einem fix angestellten Concierge, der im Notfall auch Pflegetätigkeiten wahrnehmen kann, wurde hier als konkretes Beispiel angeführt.

Als positives existierendes Beispiel für ein urbanes Gegenmodell zum Gemeinschaftswohnen wurde von zahlreichen ExpertInnen das Projekt „Sargfabrik“ genannt.

Insgesamt ist bei dieser Strategie also eine gewisse Nähe zum Prinzip des Themenwohnens auszumachen, allerdings mit starkem **Fokus auf private Initiative** (im Gegensatz zum Ansatz professioneller Wohnbauunternehmen und –genossenschaften) und starker sozialer Komponente als verbindendem Element.

Als Hindernis zur vermehrten Verwirklichung solcher Projekte wurden von bestehenden Initiativen mangelnde Unterstützung der Gemeinde Wien, insbesondere bei der Suche nach geeigneten Grundstücken genannt.

## 6.2. Information und Beratung

**Ziel von Maßnahmen dieser Ebene ist ein verbesserter Informationszugang zu Angeboten sowie eine Unterstützung im Abwägungs- und Standortentscheidungsprozess**

### 6.2.1 Beratung und Angebot

Die bestehenden Beratungsangebote, insbesondere im Bereich des geförderten Wohnbaus wurden von den ExpertInnen generell als relativ erfolgreich bezeichnet. Dennoch wurden eine Ausweitung und Verbesserung der Beratungsangebote als wünschenswert angesehen.

Neben der Steigerung des Bekanntheitsgrades der bestehenden Einrichtungen und ihrer Angebote wurde z.B. die Einrichtung eines „Wohncoachings“ vorgeschlagen. Hierbei sollen durch eine frühzeitige Beratung und Unterstützung bei der Entscheidungsfindung im Prozess der Wohnungssuche potentielle Abwanderer von der „**unreflektierten Entscheidung**“ ins Umland zu ziehen durch die Erarbeitung konkreter individueller Wohnvorstellungen abgehalten werden. Das Coaching versteht sich dabei nicht als Überredungs- oder Überzeugungsinstrument, sondern als Unterstützungsangebot, z.B. durch geeignete Fragetechniken den BürgerInnen bei der Herausarbeitung ihrer konkreten und individuellen Wohnbedürfnisse und – wünsche zu helfen. Das größte praktische Problem dieser Maßnahme dürfte darin liegen, Umzugswillige im richtigen Stadium ihres Entscheidungsprozesses zu erreichen.

Auch die Einbeziehung und Entwicklung **technischer Beratungsinstrumente** wäre dabei anzudenken. Das Projekt „Mobiplan“ wurde beispielsweise entwickelt, um potentiellen Abwanderern die wirklichen Kosten eines Umzugs ins Umland (z.B. durch gestiegene Mobilitätskosten) individuell zu errechnen und vor Augen zu führen. Weitere Angebote zur objektiven Reflexion über die Konsequenzen einer Abwanderung auf die persönlichen Lebensumstände könnten hier entwickelt und in Verbindung mit dem Wohncoaching angeboten werden.

### 6.2.2 Image und Marketing

Abseits vom Angebot direkter Wohnungsalternativen wurde die Sinnhaftigkeit von Bewusstseins- und Imagebildungsmaßnahmen erwähnt. Durch Vermittlung der Medien wird das traditionelle Bild vom „Eigenheim“ als erstrebenswerte Wohnform ständig verstärkt und überhöht und das Bild vom städtischen Wohnen mit überwiegend negativen Assoziationen wie Lärm, Schmutz, Enge etc. besetzt. Beispiele von Werbefilmen der staatlichen Lotterien oder Fernsehserien transportieren ständig weiter diese Bilder (bzw. umgekehrte Bilder vom „gesunden“ und idyllischen Leben im freistehenden Einfamilienhaus auf dem Land). Insoferne wurde eine bewusste Marketing- und Imagekampagne für Leben in der Stadt als positives Gegenbild von ExpertInnen als überlegenswerte Maßnahme genannt. Mögliche Maßnahmen könnten Plakataktionen (auch im Umland), Werbespots in Hörfunk und Fernsehen, oder auch populärwissenschaftliche Features oder Publikationen mit großer Breitenwirkung umfassen, um dieses gesellschaftlich zweifellos vorhandene Gesamtbild zu verändern oder wenigstens zu differenzieren.

Eine solche Strategie müsste über die bestehenden Informations- und PR-Aktionen der Stadt für einzelnen existierenden Maßnahmen (z.B. im Bereich Wohnbau) hinausgehen und vielmehr darauf ausgerichtet sein, Klischees vom „Wohnen im Grünen“ zu hinterfragen, die positiven Aspekte urbanen Lebens (in Wien) in den Vordergrund zu stellen und die Unterschiede zu (sub)urbanem Leben in den Umlandgemeinden herauszuarbeiten. Die positive **Vermarktung eines Lebensgefühls** (sowohl vom Leben in der Stadt als auch von spezifischen Wohnanlagen und -projekten) würde eine differenziertere Abwägung der Qualitäten urbanen und suburbanen Wohnens anregen und könnte die Entscheidung über



eine Abwanderung aus der Stadt (oder auch die Entscheidung über Zuwanderung in die Stadt) positiv beeinflussen.<sup>11</sup>

### 6.3. Kontextsteuerung

**Ziel der Kontextsteuerung ist die bewusste Gestaltung des Handlungsspielraums bzw. Entscheidungskontextes (Realisierungsmöglichkeit von Wohnwünschen in der Stadt, Schaffung von stadtspezifischen Vorteilen und Mobilitätschancen.)**

#### 6.3.1 Wohnbauförderung

Kein Thema wurde von den befragten ExpertInnen so **kontrovers** gesehen, wie die Wohnbauförderung. Einerseits wird es als relevanter Faktor für die Steuerung von Suburbanisierungsprozessen von allen anerkannt. Andererseits gehen die Ansichten über die Auswirkungen des derzeitigen Systems und die daraus abzuleitenden Konsequenzen stark auseinander.

Einige ExpertInnen empfehlen eine Kürzung oder Abschaffung der Wohnbauförderung, weil sie eigentumsartige Strukturen verstärkt und damit viele Menschen (zu) stark bindet (mit allen Konsequenzen wie Verschuldung, Unzufriedenheit, steigende Kosten, etc.).

Andererseits stellt die Wohnbauförderung jedoch ein wichtiges Steuerungsinstrument für die Art und Zahl der zu entstehenden Wohnungen dar, deren Erhalt und Ausbau mehrere ExpertInnen für wesentlich halten. Sie warnen vor der Entstehung eines Nachfragermarktes im Falle der Einschränkung und davor, aufgrund etwaiger Schwächen des Systems das Kind mit dem Bade auszuschütten..

In jedem Falle führen jedoch nach Ansicht der ExpertInnen die **unterschiedlichen Förderbestimmungen** zwischen Wien und Niederösterreich (bzw. auch dem Burgenland) zu Verzerrungen beim Wohnstandortverhalten der Bevölkerung. Dieser Schwäche der „konkurrierenden“ Länderwohnbauförderungen könnte laut ExpertInnen beispielsweise durch eine Verlagerung der Kompetenz auf Bundesebene begegnet werden.

Am Rande der Wohnbauförderung sollte nach Ansicht von ExpertInnen auch bedacht werden, inwieweit Abwanderungen aus der Stadt durch andere Landes- und Bundesinvestitionen und Förderungen (Straßen-, Bahn- und anderer Infrastrukturausbau) unterstützt würden und ob diese nicht ebenfalls geeignete Ansatzpunkte zur Reduktion des Abwanderungspotentials böten, soweit sie im Einflussbereich der Stadt Wien liegen.

#### 6.3.2 Privilegien für StadtbewohnerInnen

Anhand der „windfall effects“ der Parkraumbewirtschaftung wurde demonstriert, dass die Schaffung von „**Privilegien**“ für StadtbewohnerInnen einen erwägenswerten Handlungsansatz darstellt. Im Falle der Parkraumbewirtschaftung kam es zu dem Effekt, dass sich vermehrt InhaberInnen von Zweitwohnsitzen in Wien hauptgemeldet haben, um in den Genuss eines „Parkpickerls“ zu kommen (was finanzausgleichstechnisch positiv für die Stadt zu bewerten ist). In diesem Sinne dürfte diese Maßnahme sicher auch Einfluss auf die Entscheidungsfindung zur Wohnstandortwahl von Haushalten ausgeübt haben, die über keinen Zweitwohnsitz verfügen und mit dem Gedanken an einen Wegzug aus der Stadt gedacht haben. Laut ExpertInnenmeinungen bietet sich hier ein Ansatz, weitere Felder zur Eröffnung von „Privilegien“ ausfindig zu machen (z.B. Preisgestaltung bei städtischen Infrastruktureinrichtungen wie Schwimmbäder, Sportplätze, Kindergärten etc.), und zur Attraktivierung des Wohnstandortes Stadt beizutragen. Schließlich nutze in der Regel ein

---

<sup>11</sup> Anmerkung der Verfasser: Der Film „Hinterholz 8“ - Roland Düringer stellt darin einen Abwanderer dar, der am Traum vom Haus im Grünen zerbricht – erscheint uns in diesem Sinn als gelungenes Marketing für die Stadt.

Großteil der UmlandbewohnerInnen die Nähe und Verfügbarkeit städtischer Infrastruktur, sei es in der Form von Spitälern, Schulen oder anderen öffentlichen Einrichtungen. Ein Großteil dieser Fragen dürfte allerdings nur auf politischer Ebene im Zusammenhang mit dem Finanzausgleich zu klären sein, beispielsweise ob und unter welchen Bedingungen unterschiedliche Nutzungsbedingungen für BewohnerInnen Niederösterreichs bei der Behandlung in einem Spital der Stadt Wien geltend gemacht werden könnten.

#### 6.4. *Metaebene*

**Ziel von Maßnahmen dieser Ebene ist Kooperation der relevanten Akteure bzw. die Gestaltung der Art und Weise, wie Maßnahmen entwickelt und gesetzt werden.**

##### 6.4.1 Kooperation städtischer Akteure

Auf Ebene der städtischen Verwaltung und Politik wurden von den ExpertInnen mehrere Vorschläge gemacht. So wurde eine noch aktivere **Wohnbaupolitik mit verstärkter bodenpolitischer Komponente** erwähnt, um auf Bodenpreise und Verfügbarkeit von Bauland mehr Einfluss nehmen zu können. Dadurch könnte bei höherem Baulandbedarf, auch kleinräumig differenziert, auf erhöhte Nachfrage reagiert werden. Allerdings können solche Maßnahmen dann nur mittelfristig wirksam werden, da der Wohnungssuchprozess in der Regel ein kurzfristiges Unterfangen darstellt (kürzer als die Errichtungszeit). Die bestehenden Aktivitäten der Stadt (z.B. WBSF) wurden als sinnvoll und wirksam erwähnt, ein Ausbau aber als wünschenswert erachtet.

Darüber hinaus wurde die bestehende gute Kommunikation zwischen den Institutionen der Stadt und den (öffentlichen) Bauträgern lobend erwähnt, die **Kultur des Austauschs** und der Kommunikation sollte weitergepflegt werden, um Qualität im geförderten Wohnbau permanent weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang wurde auch erwähnt, dass durch die Einführung des Grundstücksbeirates entscheidende Qualitätsverbesserungen im Wohnbau erreicht wurden.

Eine langfristige und verlässliche Bedarfsprognose und in den letzten Jahren erreichte stabile Wohnbaupolitik von Seiten der Stadt ist anzustreben. So kann verhindert werden, dass es zu Wohnungsunterversorgung und dadurch zu Ausweichtendenzen ins Umland kommt. Auch hier kann eine enge Kooperation zwischen den Akteuren helfen, valide Informationsgrundlagen zu schaffen.

##### 6.4.2 Stadt-Umland Kooperation

Außerhalb des unmittelbaren Einflussbereiches der städtischen Politik wurde die Notwendigkeit einer verstärkten Kooperation und somit Eröffnung von Potentialen zur Einflussnahme erwähnt. Wenn Abwanderung nicht verhindert werden kann, so ist auf diese Weise eine **Lenkung von Suburbanisierungsprozessen** besser möglich. Negative Auswirkungen – z.B. im Verkehrsbereich – können damit vermindert werden. Die gezielte Suche nach Win-Win Situationen (beispielsweise bei der gemeinsamen Nutzung von Infrastruktur o.ä.) zwischen Wien und Niederösterreich ist hier ein empfohlenes Maßnahmenfeld seitens der ExpertInnen

Dazu gehören laut ExpertInnen insbesondere eine bessere Koordination der Wohnbaupolitik zwischen Wien und Niederösterreich und die Schaffung eines interkommunalen Finanzausgleiches zwischen Wien und den Umlandgemeinden. Dadurch könnte der „Wettlauf“ um Einwohnerzahlen verringert werden, was insgesamt zu einer weniger ressourcenverschwendenden Flächennutzung in der Region kommen könnte.

Eine starke Verflechtung von regionalem Arbeits- und Wohnungsmarkt ist laut ExpertInnen längst ein Faktum, der die immer noch an den jeweiligen Landesgrenzen endende sektorale Planung entgegensteht.

Eine enge sektorale Kooperation in diesem Sinne bedingte zunächst eine starke Auseinandersetzung mit dem Selbstbild von Stadt und (Um)Land: Trotz des Selbstverständnisses als Stadt existieren auch in Wien stark ländlich geprägte Gebiete sowie umgekehrt in Niederösterreich (dem „Land um Wien“) teilweise deutliche urbane Strukturen (die teilweise sogar als Teil der Großstat zu sehen sind). Diese differenzierte Betrachtungsweise und die damit verbundenen gemeinsamen Problemstellungen könnten im Rahmen einer engen Kooperation der Region zur Entdeckung echter Win-Win Situationen führen. Als ebenso unwahrscheinliche, aber wirkungsvolle Maßnahmen wurden zudem die Überführung der Wohnbauförderung ins Bundesrecht sowie die Änderung des Finanzausgleichssystems auf Bundesebene genannt. Somit könnten die Interessen einer ausgewogenen und flächensparenden Raumordnung von den Partikularinteressen der Länder oder Gemeinden ein Stück weit entbunden werden.

## 6.5. Schlussfolgerungen zu den genannten Maßnahmen

Die von den befragten ExpertInnen genannten und hier geordneten Maßnahmenvorschläge setzen an unterschiedlichen Punkten an. Tabelle 6 versucht einen Überblick zu geben.

**Tabelle 6: Beeinflusste Faktoren unterschiedlicher Maßnahmenvorschläge.**

beeinflusst ...	Weiche Standortqualitäten					Harte Standortqualitäten			Sonstiges	
	Besitz/ Eigentum	Soziale Qualitäten	Identifikationsmöglichkeiten	Freiraum	Naturnähe	Kosten	Erreichbarkeit	Wohnfläche	Informationsniveau	Öffentl. Kosten d. Suburbanisierung reduzieren
<b>Maßnahme</b>										
<b>Angebotsseite Wohnbau/Wohnumfeld</b>	<b>Standortqualitäten in der Stadt heben</b>									
Wohnungstypen	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
Themenwohnen		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>						
„Klassische“ Stadterneuerung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>				<input checked="" type="checkbox"/>		
„Neue Gruppen“ berücksichtigen			<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>		
Mehr Unterstützung für Eigeninitiative	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>				
<b>Information und Beratung</b>	<b>Zugang zu Angeboten verbessern, Standortentscheidungen unterstützen</b>									
Beratung und Angebot									<input checked="" type="checkbox"/>	
Image und Marketing									<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Kontextsteuerung</b>	<b>Realisierungsmöglichkeiten von Wohnwünschen und Mobilitätschancen bewusst gestalten</b>									
Wohnbauförderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Privilegien für Stadtbewohner						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
<b>Metaebene</b>	<b>Zusammenarbeit der Akteure bzw. Gestaltung der Art und Weise der Entwicklung von Maßnahmen</b>									
Vernetzung städtischer Akteure	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Stadt-Umland Kooperation										<input type="checkbox"/>

Direkter Einfluss bei geeigneter Maßnahmengestaltung



Indirekter Einfluss

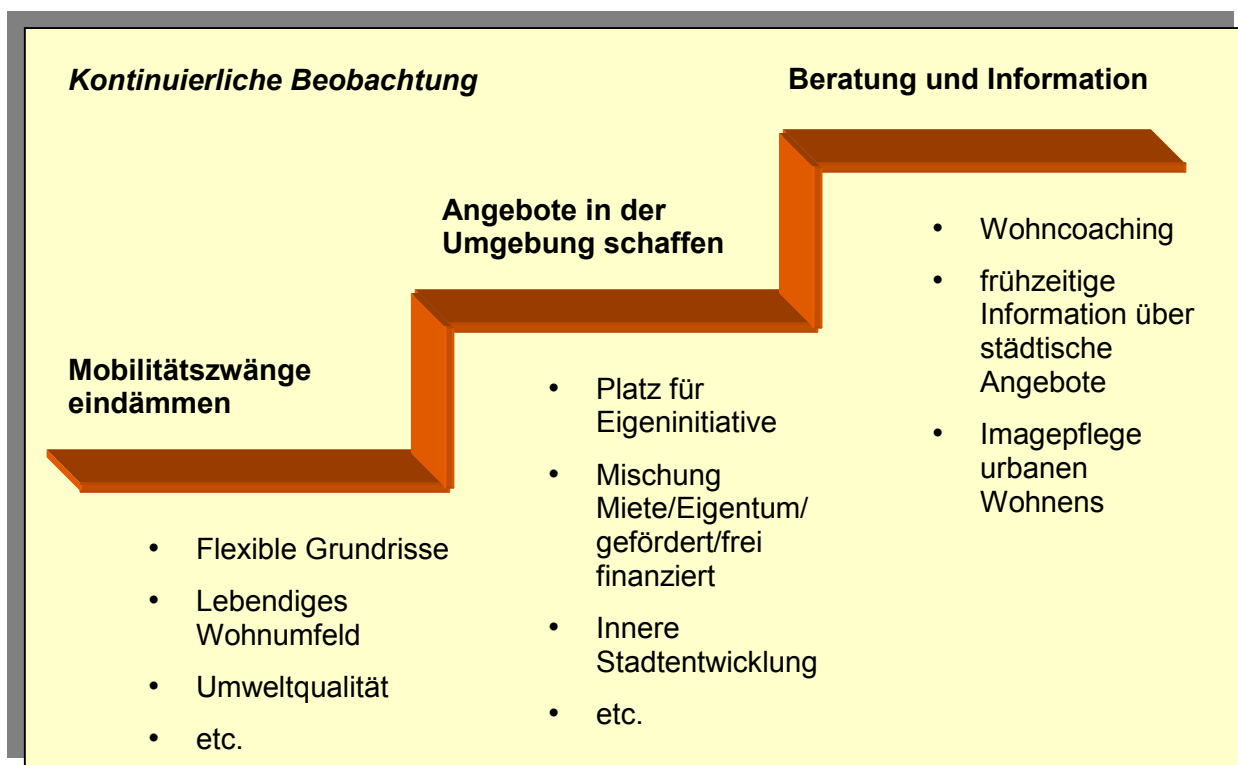


Die Bewertung der einzelnen Maßnahmen erfolgte durch die ExpertInnen im Rahmen des durchgeführten Workshops – entsprechend unterschiedlicher Blickwinkel – durchaus kontroversiell. Marketingmaßnahmen für die Vorzüge des Stadtlebens wurden beispielsweise sowohl als wichtige Maßnahme gewürdigt als auch als untauglicher Versuch, auf individuelle Wohnwünsche mit „Marketingschmähs“ zu antworten, kritisiert.

Das Autorenteam dieser Studie erlaubt sich, folgende Schlussfolgerungen aus den genannten Maßnahmenvorschlägen und deren Diskussion am ExpertInnenworkshop zu ziehen:

- Die uns genannten Maßnahmenvorschläge sind vielfältiger Art und ermöglichen, unterschiedlichste Einflussfaktoren anzusprechen. Während die Maßnahmen grundsätzlich kaum neu sind, erscheint die bewusste, zielorientierte Gestaltung der einzelnen Maßnahmen sowie die gezielte Kombination mehrerer Maßnahmen dennoch erfolgsversprechend.  
Für eine zielorientierte Gestaltung scheint es uns wesentlich, die Zielgruppen und deren Bedürfnisse (=gesuchte Standortqualitäten) zu erfassen und zu berücksichtigen.
- Die Maßnahmen sollten sich nach Ansicht der AutorInnen an folgender Prioritätenkaskade orientieren:
  - die Notwendigkeit zum Umzug/zur Mobilität eindämmen
  - wo dies nicht möglich ist, Angebote in der näheren Umgebung schaffen
  - Beratungsangebote anbieten, die möglichst früh im Wanderungsprozess (beim Gedanken) ansetzen, um den Suchprozess zugunsten der Stadt lenken zu können.

Abbildung 8: Strategiekaskade



- Im Rahmen der ExpertInnengespräche wurde auch deutlich, dass zwar ein vielfältiges Wissen über die Problematik der Stadt-Umlandmigration vorhanden ist, die Verfügbarkeit aber nur vereinzelt gegeben ist. Ein **regelmäßiger und systematischer Austausch** über Informationen, Wissen und Trends im Sinne einer kontinuierlichen Wohnungsmarktbeobachtung würde daher einen Mehrwert für die städtische Wohnbaupolitik darstellen.

Heitkamp (Schröter 2002) schlägt in diesem Zusammenhang ein konsistentes **Wohnungsmarkt-Beobachtungssystem** vor, das aus den Bausteinen „Harte Daten“ (Indikatorensystem), „Weiche Daten“ (Qualitative Empirie), „Zusammenführung“ (Frühwarnsystem) und „Produkt“ (u.a. einem jährlichen Wohnungsmarktbericht) besteht. Neben der frühzeitigen Erkennung von Handlungsnotwendigkeiten (z.B. bei Änderungen der Nachfragemuster) könnten die Ergebnisse etwa auch für Maßnahmen im Sinne eines Stadtteilmonitorings zur Unterstützung der Quartiersentwicklung, oder für die Abstimmung der Wohnbautätigkeit auf regionaler Ebene eingesetzt werden. Für letzteres nennt Heitkamp das Beispiel „Regionaler Wohnungsmarkt Dortmund/Umland“ des Modellversuchs „Kommunale Wohnungsmarktbeobachtung NRW“.

Die Entwicklung eines Modells zur regionalen Wohnungsmarktbeobachtung fand auch bei ExpertInnen im Rahmen des Workshops breite Zustimmung. Insbesondere für die Umlandregionen sei hier ein enormer Aufholbedarf bei der Wissensbasis über den regionalen Wohnungsmarkt gegeben. Informationsstand und Datenlage über den Wiener Wohnungsmarkt werden großteils als ausreichend angesehen. Das unmittelbare und empirische Wissen über Motive, Typen und Ursachen der Stadt-Umlandwanderung fehlt jedoch nach Ansicht einiger ExpertInnen auch hier. Um die hohe Komplexität der Fragestellungen abbilden zu können, sollte dabei zukünftig weniger auf Sekundärwissen zurückgegriffen werden, als vielmehr direkte Befragungen der Betroffenen durchgeführt werden. Zudem sollte bei der

Datenerhebung nicht übersehen werden, dass private und öffentliche Wohnbauträger teilweise auch über zusätzliche Daten verfügen, auf deren Analyse sie ihre Wohnbautätigkeit stützen.

Bei einer zukünftigen Beobachtung sollte auch die zunehmende Verflechtung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit berücksichtigt werden, da diese Kategorien in Zeiten von Telearbeit, Theming und Kommerzialisierung der Freizeitwelt zunehmend verschwimmen.

Eine solche Wohnungsmarktbeobachtung sollte nach Ansicht der ExpertInnen sowohl angebots- als auch nachfrageseitig durchgeführt werden. Neben quantitativen Aspekten wären dabei auch qualitative Aspekte zu berücksichtigen, da bei einer angenommenen zukünftig eher stagnierenden Nachfrage die *Qualität* im Wohnbau über Um- oder Wegzug entscheidet.

## 7. Trends und Ausblick

### 7.1. *Neue Qualitäten der Suburbanisierung*

In einem ExpertInnengespräch wurde ein nahes Ende der Suburbanisierung vermutet – einerseits fördern soziale Trends eine teilweise Abkehr von der klassischen Kleinfamilie zugunsten von Patchworkfamilien und anderen Lebensformen, andererseits behindert das Eigenheim im Grünen wesentlich die – auf den Arbeitsmärkten geforderte – Mobilität ihrer Bewohner.

Das – auch in den ExpertInnengesprächen in mehr oder weniger starker Ausprägung formulierte – Bild der Suburbanisierung als „Wegzug von Kleinfamilien in das Einfamilien-Eigenheim im Grünen“ erscheint aus diesen Gründen tatsächlich nicht als zukunftssträchtig.

Die Wanderungszahlen ins Umland sind allerdings im Steigen (siehe Kapitel 2.1), **die wegziehenden Personen passen nur zu einem Teil in den Typus Kleinfamilie** (siehe Kapitel 5. Typen), bei den realisierten Wohnformen weist der **Geschosswohnungsbau** wesentliche Anteile auf (vgl. Fessel, 1999<sup>12</sup>).

Insgesamt scheint die Suburbanisierung immer noch zuzunehmen, wenngleich in differenzierterer Form:

- Die Grenzen zwischen Stadt und Umland verschwimmen zunehmend, die Gesamtregion wird als ein Wohnungsmarkt wahrgenommen. Die Umlandgebiete bieten dabei differenzierte Wohnqualitäten an.
- Das Umland bietet nicht nur „klassische“ Suburbanisierungsräume in Form von Einfamilienhaussiedlungen, sondern auch - regional differenziert - Wohnräume mit zunehmend urbanen Qualitäten.
- Eigentum scheint zugunsten höherer Lebensqualität und Flexibilität an Bedeutung zu verlieren, Mietobjekte im Umland gewinnen an Attraktivität. Neben Reihenhäusern gewinnt auch der Geschosswohnungsbau (bei hohen Freiraumqualitäten durch Terrassen o.ä.) an Bedeutung.

Derzeit liegen auch aufgrund dieser Arbeit nur Indizien, jedoch keine empirischen Nachweise für eine derartige Entwicklung vor. Im Folgenden wird daher versucht die Entwicklung des Wohnbaus im Wiener Umland zu analysieren, um weitere Hinweise zu gewinnen.

---

<sup>12</sup> Fessel, 1999, zeigt bei einem Sample von 407 befragten Abwanderern ins Wiener Umland folgende realisierte Wohnformen auf:

44% Einfamilienhaus 6% Zweifamilienhäuser, 14% Reihenhäuser/Flachbau

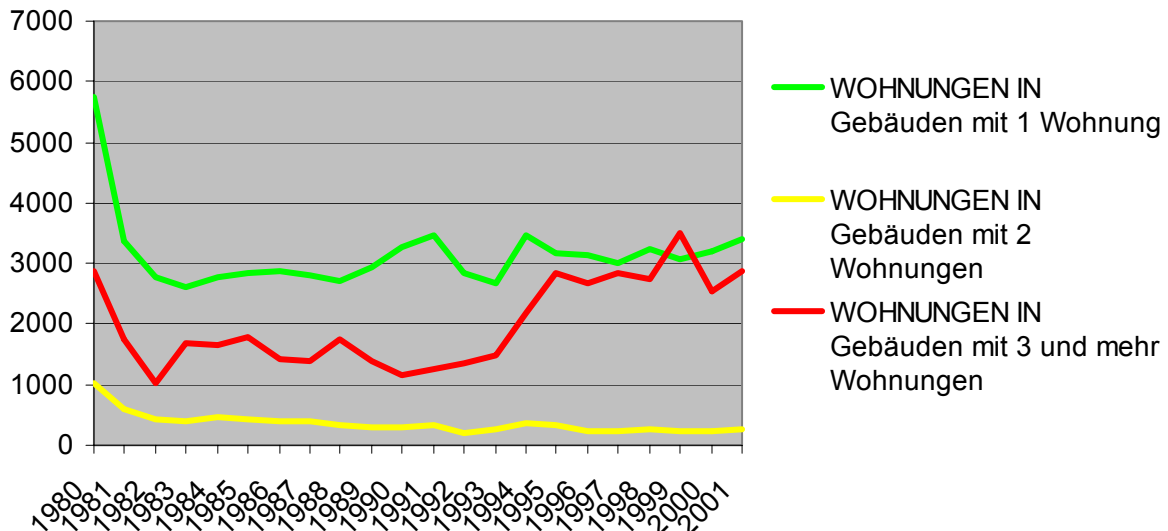
14% in Gebäuden mit 3-10 Wohnungen, 21% in Gebäuden mit mehr als 10 Wohnungen



## 7.2. Exkurs: Fertiggestellte Wohnungen in Wien und im Umland

In der Wohnbaustatistik erfasst Statistik Austria u.a. fertiggestellte Gebäude und deren Wohnungszahl pro Gemeinde. Mit der vereinfachenden Annahme, dass Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen dem Geschosswohnungsbau zuzurechnen sind, wurde diese Statistik für die Jahre 1980 bis 2000 untersucht.

**Abbildung 9: Fertiggestellte Wohnungen in den Umlandbezirken Wiens<sup>13</sup>**



Quelle: Statistik Austria Wohnbaustatistik, eigene Berechnungen

Abbildung 9 zeigt für die **Umlandbezirke Wiens** seit den frühen 80er Jahren relativ konstante Wohnungszahlen in fertiggestellten Gebäuden mit ein oder zwei Wohnungen. Die Zahl der Wohnungen in fertiggestellten Gebäuden mit mindestens drei Wohnungen – im Folgenden vereinfachend als **Geschosswohnungsbau** bezeichnet – **zeigen Mitte der 90er Jahre einen starken Anstieg** und erreichten 1999 das Niveau der fertiggestellten Gebäude mit nur einer Wohnung – vereinfachend im Folgenden als Einfamilienhäuser bezeichnet.

Im weiteren wurden für die Jahre 1996 – 2000 die fertiggestellten Gebäude in Wien und im Wiener Umland<sup>14</sup> analysiert (siehe Karte 2 bis Karte 4). Dabei fällt auf:

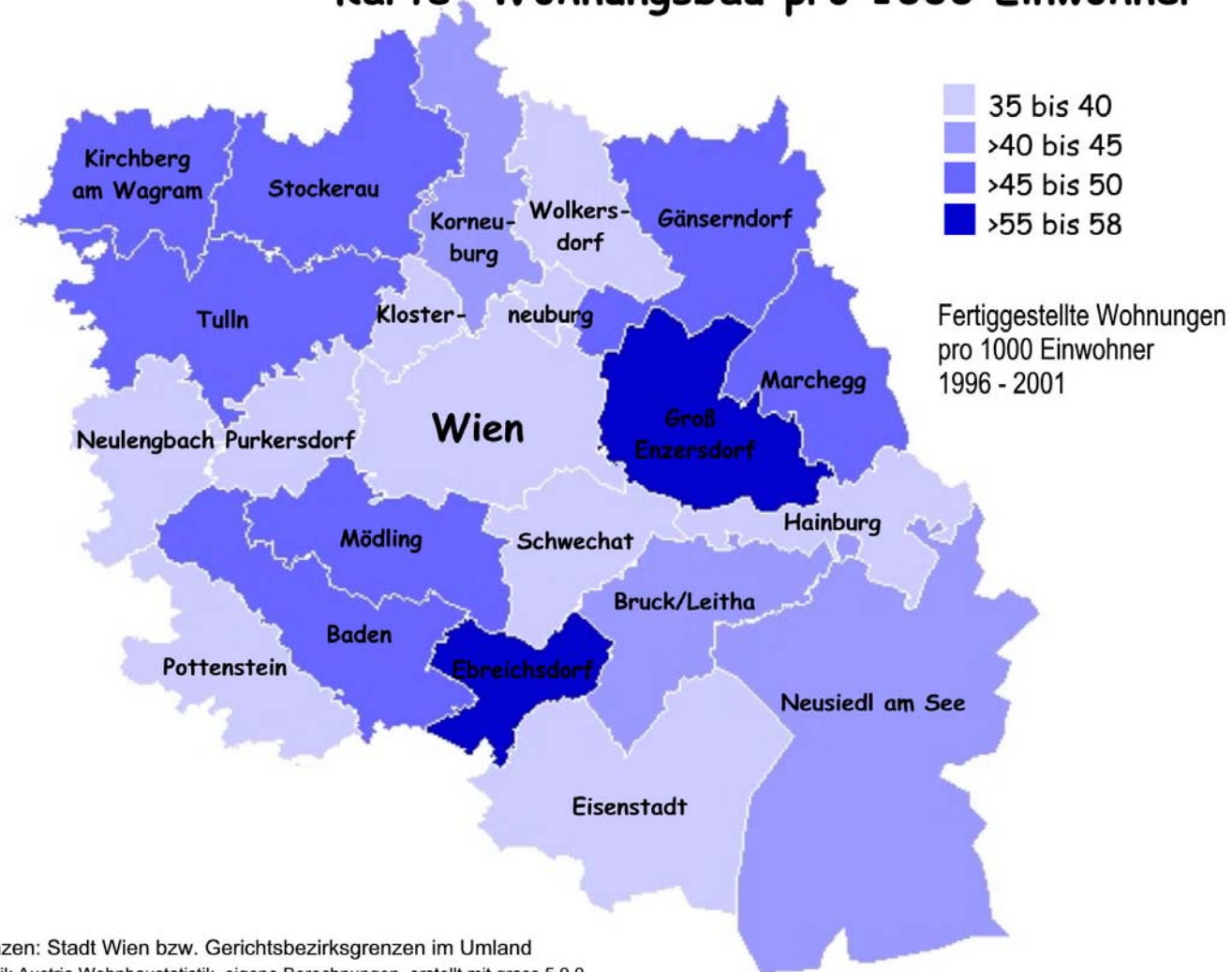
- Im Wiener Umland wurden meist deutlich mehr Wohnungen pro Einwohner fertiggestellt als in Wien, was bei – nach ExpertInnenmeinung – insgesamt quantitativ ausreichendem Wohnbau in Wien weniger auf einen Mangel an Wohnungen in Wien als auf das Bevölkerungswachstum in den Umlandgebieten hinweist (siehe Karte 2).
- Bei den fertiggestellten Wohnungen im Geschossbau pro Einwohner liegt Wien gefolgt von den Gerichtsbezirken (nicht nur den Städten!) Mödling, Baden, Ebreichsdorf und Schwechat nur knapp an der Spitze (siehe Karte 3).
- Wien weist mit 92% den höchsten Anteil von Wohnungen im Geschossbau auf, die Gerichtsbezirke des Umlandes weisen jedoch bereits durchgängig Werte von 25% bis 63% auf (siehe Karte 4).

<sup>13</sup> politische Bezirke Baden, Bruck/Leitha, Gänserndorf, Korneuburg, Mistelbach, Mödling, Sankt Pölten Land, Tulln, Wien Umgebung, Eisenstadt, Eisenstadt-Umgebung, Neusiedl am See – diese von anderen Darstellungen in vorliegendem Bericht abweichende Abgrenzung wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit gewählt.

<sup>14</sup> nach der bereits im Kapitel 2.2 eingeführten Abgrenzung auf Gerichtsbezirksebene

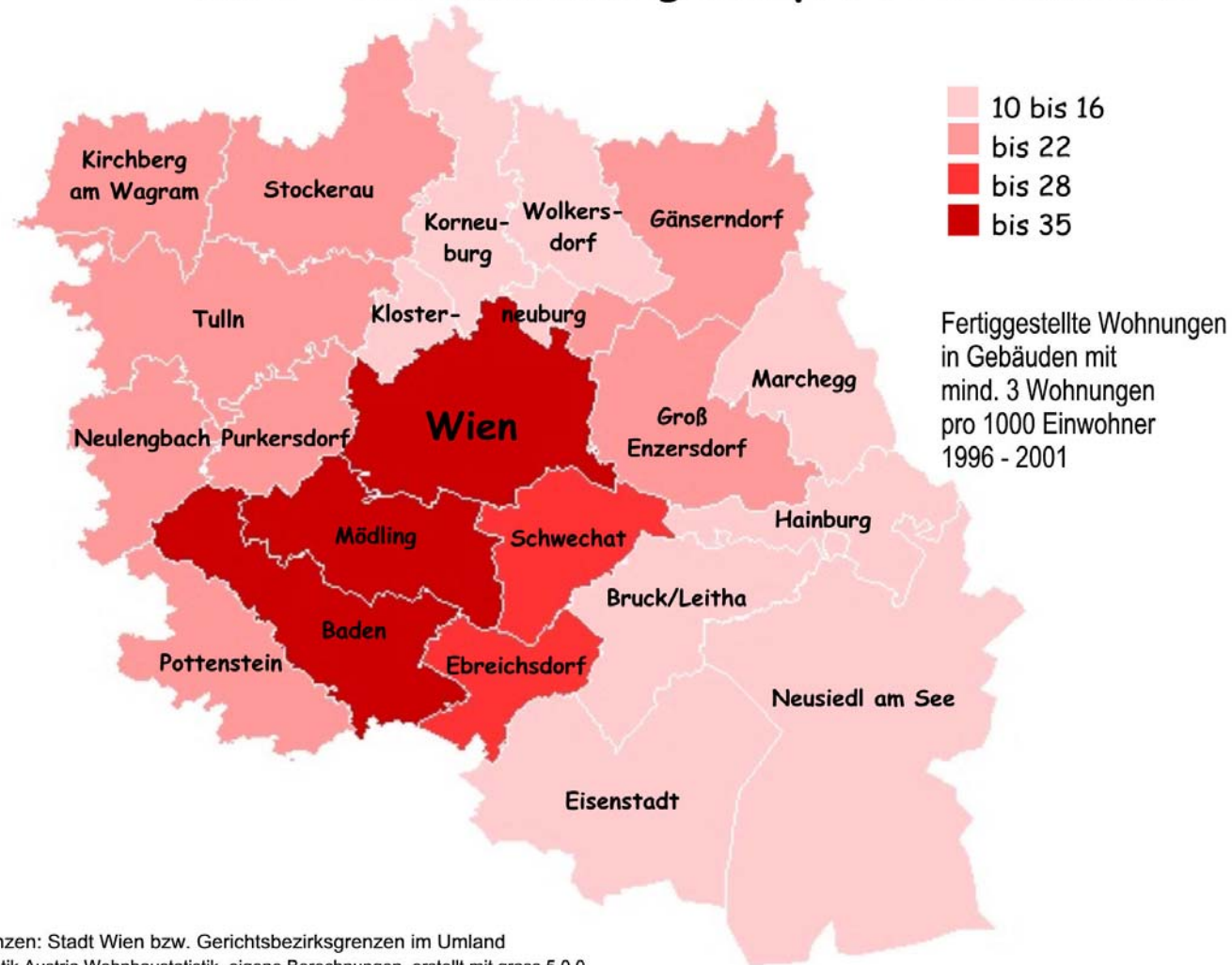
Karte 2: Wohnungsbau pro 1000 Einwohner in Wien und in den Gerichtsbezirken des Wiener Umlandes

## Karte "Wohnungsbau pro 1000 Einwohner"



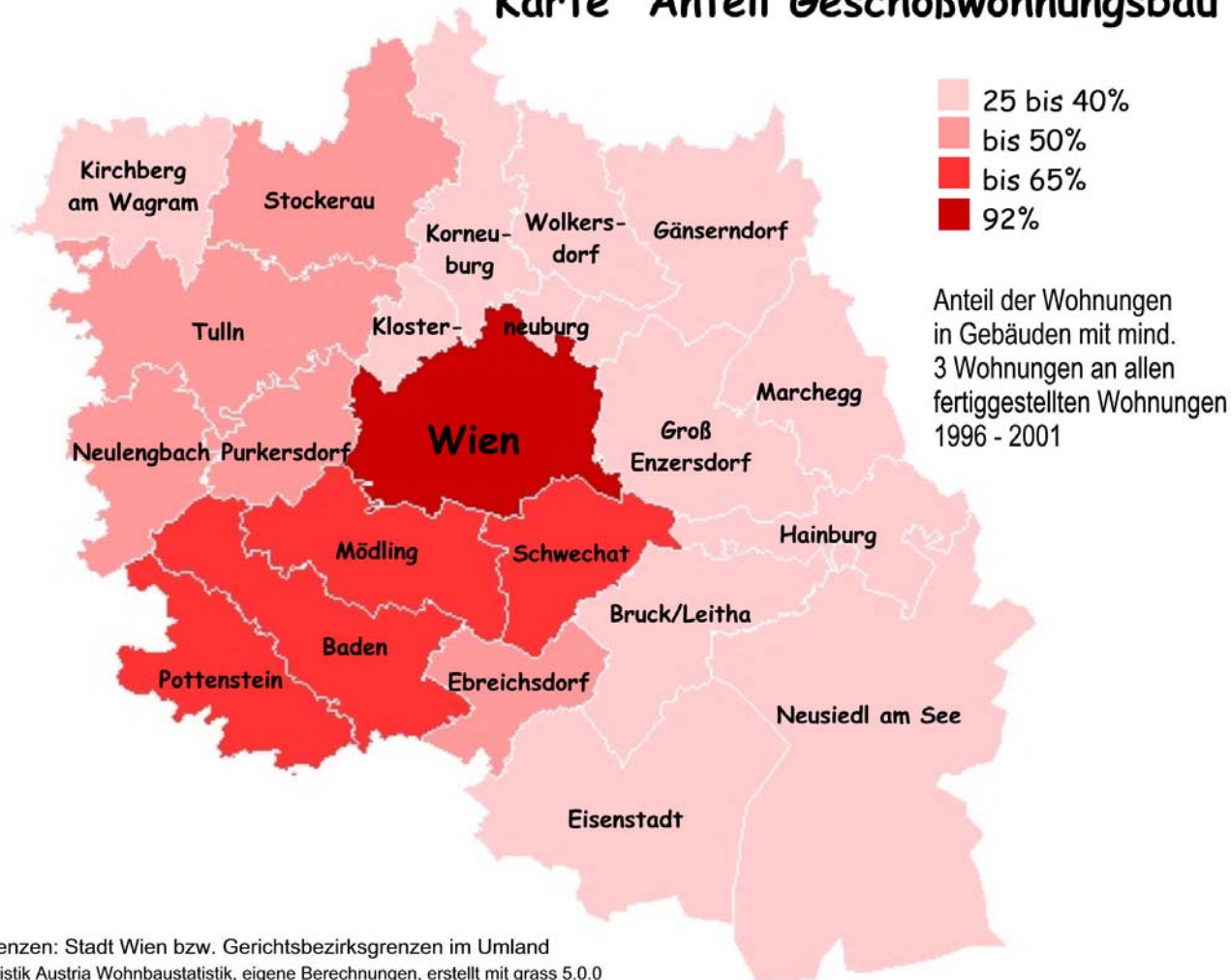
Karte 3: Geschosswohnungsbau pro 1000 Einwohner in Wien und in den Gerichtsbezirken des Wiener Umlandes

## Karte "Geschosßwohnungsbau pro 1000 Einwohner"



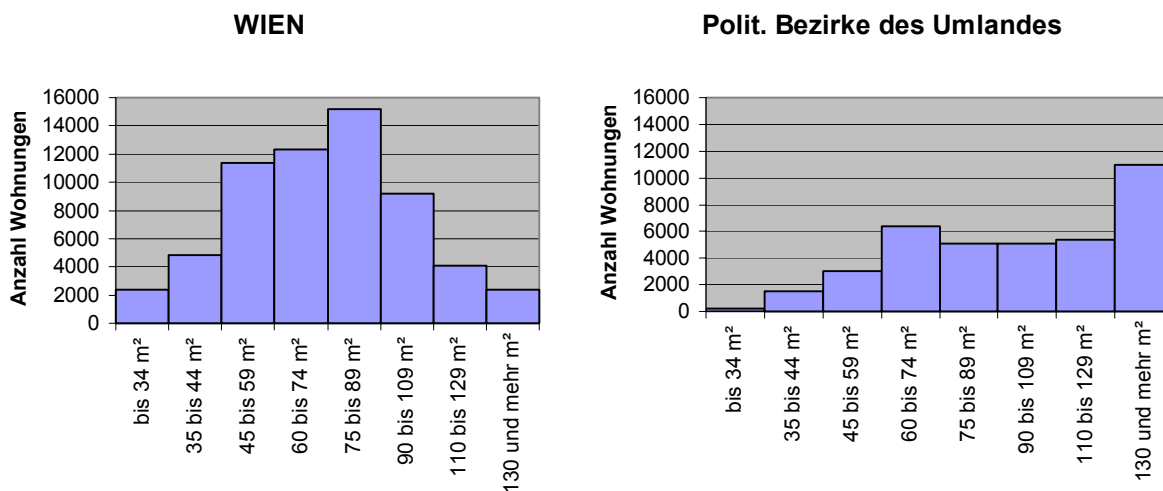
Karte 4: Anteil Geschosswohnungsbau in Wien und in den Gerichtsbezirken des Wiener Umlandes

## Karte "Anteil Geschosßwohnungsbau"



Um Hinweise auf die vermutete Differenzierung „suburbaner“ Wohnangebote zu bekommen, wurden auch die **Wohnnutzflächen** der von 1996 bis 2001 fertiggestellten Wohnungen in Wien und im Wiener Umland analysiert.

**Abbildung 10: Fertiggestellte Wohnungen in WIEN und in den politischen Bezirken des Umlandes<sup>15</sup> nach Wohnnutzflächen, Summe der Jahre 1996 bis 2001**



Quelle: Statistik Austria, Wohnbaustatistik, eigene Berechnung

Der höhere Anteil von Wohnungen mit großen und sehr großen Nutzflächen (siehe Abbildung 10) in den Umlandbezirken ist dabei jedenfalls teilweise auf den höheren Anteil von Einfamilienhäusern zurückzuführen<sup>16</sup>. Auch Wohnungen mit Nutzflächen ab 60m<sup>2</sup> sind allerdings im Umland relativ häufig – vor allem in den politischen Bezirken Mödling und Baden, wo die Zahl der Wohnungen von 60 bis 74m<sup>2</sup> über jener von 130m<sup>2</sup> und mehr liegt.

Inwieweit auch diese Wohnungen im gesamten Wiener Umland für Abwanderer von Interesse sind, lässt sich aufgrund des vorliegenden Datenmaterials schwer beurteilen. In einer Studie von Fessel-GfK (1999) gibt es deutliche Hinweise darauf (rund ein Drittel der interviewten Abwanderer ins Wiener Umland lebten im Geschosswohnungsbau, davon der überwiegende Teil in 3-Zimmer Wohnungen, aber auch rund 20% in 1- und 2-Zimmer Wohnungen.)

Der Wohnungsbau im Wiener Umland zeigt jedenfalls, dass die Wohnangebote differenzierter werden, wenngleich weitergehende Aussagen aus vorliegendem Datenmaterial kaum möglich sind. Es deuten jedoch alle gesammelten Hinweise auf eine differenziertere Form der Suburbanisierung (siehe Kapitel 7.1), die über das Einfamilienidyll im Grünen hinausgeht.

<sup>15</sup> politische Bezirke Baden, Bruck/Leitha, Gänserndorf, Korneuburg, Mistelbach, Mödling, Sankt Pölten Land, Tulln, Wien Umgebung, Eisenstadt, Eisenstadt-Umgebung, Neusiedl am See – diese von anderen Darstellungen in vorliegendem Bericht abweichende Abgrenzung wurde aufgrund der Datenverfügbarkeit gewählt.

<sup>16</sup> Leider ist aufgrund der Datenlage dabei keine statistisch Zuordnung der Wohnungsgrößen nach Einfamilienhaus und Geschosswohnungsbau möglich. Allerdings ist die Annahme überdurchschnittlicher Wohnungsgrößen im freistehenden Einfamilien- und Reihenhausbau plausibel.

### **7.3. Mögliche Auswirkungen einer „neuen“ Suburbanisierung**

Die in Kapitel 7.1 dargestellte Hypothese einer zunehmenden Differenzierung von Suburbanisierung wird nicht nur durch den Exkurs in Kapitel 7.2, sondern auch durch Untersuchungen in Deutschland gestützt (vgl. IMS 2002, ILS 2002). Demnach ziehen in zunehmenden Maße Menschen ins Umland, die nicht dem stereotypen Bild der Kleinfamilie im Einfamilienhaus entsprechen.

Welche Auswirkungen hätte ein derartiger Trend auf die Motive, Typen und Maßnahmen, die in diesem Bericht dargestellt werden?

- **MOTIVE**

Die in Kapitel 4 dargestellten Motive und insbesondere die daraus abgeleiteten Standortqualitäten, die bei einem Umzug ins Umland gesucht werden, stellen bereits sehr komplexe Erklärungsansätze für Stadt-Umland-Wanderung dar. Derzeit scheinen sie damit als ausreichend, wenngleich (noch) nicht empirisch belegt.

- **TYPEN**

Die dargestellten Typen (siehe Kapitel 5) berücksichtigen ebenfalls bereits ein komplexeres Bild der Suburbanisierung. Während jedoch derzeit davon ausgegangen wird, dass die Kleinfamilie noch immer die größte Abwanderungsgruppe darstellt, wären durchaus auch Verschiebungen zu Gunsten anderer oder neuer Abwanderungsgruppen in Zukunft denkbar. Auch hier fehlt jedoch (noch) eine empirische Überprüfung und Quantifizierung.

- **MASSNAHMEN**

Die dargestellten Vorschläge der befragten ExpertInnen sind angesichts wachsender Vielfalt von Abwanderungstypen und –motiven gefordert, mit der entstehenden Komplexität Schritt zu halten. Einige Vorschläge dienen direkt dem Ziel größerer Zielgruppenorientierung (z.B. Themenwohnen), andere erfordern einen kontinuierlichen Beobachtungs- und Anpassungsprozess (z.B. Wohnberatung) um langfristig erfolgreich zu sein.

In Ableitung dieser Einschätzung halten wir eine kontinuierliche Beobachtung der Stadt-Umland Wanderung, wie bereits in Kapitel 6.5 skizziert, für erforderlich, um die Erfolge der Stadt Wien langfristig zu sichern und weiter auszubauen. Wir erlauben uns, folgende Handlungsfelder vorzuschlagen:

- 1. Aufbau eines kontinuierlichen Beobachtungssystems** (siehe auch Kapitel 6.5)

Die im Rahmen dieses Projektes befragten ExpertInnen haben sich als wertvoller Ressourcenpool erwiesen, indem sie unterschiedliche Sicht- und Beobachtungsweisen mit unterschiedlichen Schlussfolgerungen repräsentieren. Ein kontinuierliches Beobachtungssystem könnte daher nicht nur auf eigens durchzuführende Studien (siehe unten), sondern vor allem auf einem systematischen Austausch von ExpertInnen aus Wohnbau, Verwaltung, Politik und Wissenschaft aufbauen. Ein derartiger Pool hätte nicht nur die Möglichkeit, unterschiedliche Beobachtungen auszutauschen, sondern auch strategische Bedeutung und Handlungsoptionen zu erörtern. Inhalt des Beobachtungssystems könnte die Stadt-Umland Wanderung, aber auch in umfassender Form der regionale Wohnungsmarkt sein.

- 2. Quantitative Erhebung von Migrationstypen**

Aufgrund vorliegender Erkenntnisse scheint eine Einschätzung der Größenordnungen unterschiedlicher Migrationstypen derzeit nicht leistbar. Gerade diese Werte und deren etwaige Veränderungen scheinen von besonderer Bedeutung im Sinne kontinuierlicher Beobachtung der Stadt-Umlandwanderung.

Für eine quantitative Erhebung wäre eine weitere Systematisierung der in Kapitel 5 dargestellten Typenbildung zweckmäßig. Da die Typen auf einer Kombination mehrerer Dimensionen (Alter, Lebensform, Lebensstil, Einkommen) basieren, bedarf eine wissenschaftlich „exakte“ Systematisierung einiges Aufwandes.

Aufgrund des Datenschutzes ist die Abgrenzung der Grundgesamtheit (=alle ins Umland abgewanderten Personen) für eine derartige Erhebung eine weitere Herausforderung. Denkbar wäre die gesamte NÖ Umlandbevölkerung als Grundgesamtheit zu definieren – dies brächte den Vorteil, auch länger zurück liegende Wanderungen rückblickend zu erfassen, jedoch dadurch auch den Nachteil methodischer Unschärfe und relativ großer Samples.

Ein ExpertInnenpool (siehe oben) hätte vielleicht die Möglichkeit, die Realisierungsmöglichkeiten anderer Erhebungsformen anzudenken – z.B. eine automatische Befragung bei der Abmeldung aus Wien.

### **3. Quantitative Untersuchung in NÖ Wohnungsanlagen**

Eine weniger aufwändige Erhebungsform könnte sich auf Bewohner ausgesuchter neuerrichteter Wohnungsanlagen in Niederösterreich beschränken. Gerade bei diesen Personen – laut Fessel-GfK (1999) ziehen mehr als ein Drittel aller Abwanderer in Wohnungsanlagen – wird die vom Stereotyp abweichende Form der Suburbanisierung deutlich. Einerseits könnte damit das Ausmaß von Abwanderung in Wohnungsanlagen im Umland besser eingeschätzt werden, andererseits auch die Motive und Typenzuordnung dieser Personen erhoben werden.

## 8. Zusammenfassung

### Stadt-Umland Migration Wien: Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotentiale (Kurzfassung)

Ausgangspunkt der Studie waren die ersten vorliegenden Ergebnisse der Volkszählung 2001 mit einem relativ geringen Bevölkerungswachstum für die Gemeinde Wien und starken Wachstumszahlen für die unmittelbaren niederösterreichischen Umlandgemeinden, welche den Schluss zulassen, dass zwischen der Kernstadt und ihren Umlandgemeinden **starke Migrationsbewegungen** zu einem **relativen Nachteil der Gemeinde Wien** stattfinden.

Die Ergebnisse zeigen einerseits, dass zweistellige Bevölkerungsszuwachsrate für Niederösterreich ausschließlich in den Wiener Umlandbezirken<sup>17</sup> zu finden sind, andererseits liegen die wenigen Wiener Bezirke mit Bevölkerungszuwächsen ausschließlich am Stadtrand<sup>18</sup>. Es scheint also ungebrochen ein „**Drang nach Draußen**“ (d.h. an den Stadtrand oder in die Umlandgemeinden) in der Bevölkerung zu existieren. Die Abwanderung von EinwohnerInnen aus dem Stadtgebiet führt u.a. zu den bekannten Folgen:

- durch die Abwanderung überdurchschnittlich finanzstarker EinwohnerInnen sinkt das Steueraufkommen für die Stadt
- durch die negative relative Wanderungsbilanz sinken die Zuweisungen aus dem Länderfinanzausgleich an die Stadt
- beides macht den Unterhalt der zentralörtlichen Infrastruktur und Leistungen schwieriger
- zudem besteht die Gefahr, dass bei Abwanderung relativ homogener Bevölkerungsschichten in großem Ausmaß die Zusammensetzung der städtischen Sozialstruktur instabiler wird (z.B. „soziales Kernstadtghetto versus Speckgürtel“).

Aufgrund der **Subventionierung des Wohnbaus**, aber auch der **Gewährleistung der städtischen Versorgungsinfrastruktur** und deren Betrieb mit öffentlichen Mitteln sind Politik und Verwaltung angehalten, diese Mittel durch bedarfsgerechte, ökonomisch vertretbare Strategien möglichst zielgerichtet einzusetzen. Ziel dieser Studie ist es daher nicht, gesellschaftlich vorhandene Wohnwünsche zu bewerten, beurteilen oder gar vorzuschreiben. Vielmehr sollen die **Bedürfnisse und Nachfragemuster** für den öffentlich geförderten Wohnbau **kritisch hinterfragt** werden, um die Effizienz und Effektivität städtischer Förderungen in diesem Bereich weiter zu steigern. Empirische Untersuchungen seitens der Stadt Wien ergaben, dass beinahe die Hälfte der abgewanderten Haushalte zunächst nach einer Wohnmöglichkeit im Stadtgebiet gesucht haben, letztlich aber ins Umland gezogen sind, obwohl auf dem städtischen Wohnungsmarkt quasi alle auch im Umland verfügbaren Wohnformen angeboten werden. Neben einer **ausgewogenen Angebots- und Nachfragestruktur** scheinen also noch **andere Faktoren** bei der Wohnstandortwahl eine Rolle zu spielen, die im Rahmen dieser Studie skizziert werden. Der Fokus dieser Studie liegt daher auf den ganz individuellen Hintergründen der Wohnstandortverlagerung ins Umland, diese zu umreißen und dadurch Ansätze für weitere, vertiefende Untersuchungen zu bieten.

---

<sup>17</sup> Wr. Neustadt (Stadt), Baden, Bruck/Leitha, Gänserndorf, Korneuburg, Mödling, St. Pölten (Land), Tulln, Wr. Neustadt (Land), Wien Umgebung; Quelle: Statistik Austria

<sup>18</sup> Favoriten, Simmering, Brigittenau, Floridsdorf, Donaustadt und Liesing; Quelle: Statistik Austria



Basierend auf 14 **ExpertInneninterviews** und **Literaturauswertungen** setzt sich vorliegender Projektbericht mit der Abwanderung von Wienerinnen und Wienern in die Umlandgebiete der Stadt, d.h. der Suburbanisierung, auseinander. Zur abschließenden Synthese wurde ein **Workshop mit 26 ausgewählten ExpertInnen aus Wohnbau, Forschung und Verwaltung** durchgeführt, auf dem die gesammelten Ergebnisse präsentiert, Widersprüche aufgezeigt und offene bzw. weiterführende Fragestellungen und Forschungsbedarfe identifiziert wurden.

### **Die Inhalte der Studie in Kürze:**

Die Ergebnisse der Volkszählung 2001 wie auch die Analyse der Wiener Wanderungsstatistik zeigen, dass im Wiener Umland ein **ungebremster Suburbanisierungsprozess** im Gange ist. Die Stadt Wien verzeichnete in den Jahren 1991 bis 2001 nur ein leichtes Bevölkerungswachstum von 0,7%, während jenes der Umlandgemeinden 6,7% betrug. Ein genauerer Blick auf die Wanderungsstatistiken *innerhalb* der Stadt zeigt zudem, dass starke Abwanderungsbewegungen aus den zentralen und westlichen Stadtbezirken, hin zu den nordöstlichen und südlichen Stadterweiterungsgebieten existieren. Die **unmittelbaren Abwanderungsbewegungen aus der Stadt Wien ins Umland** sind dabei im Vergleich etwa mit anderen österreichischen oder deutschen Großstädten **eher schwach** ausgeprägt. Dennoch zeigen die Wanderungsmuster, sowohl innerhalb der Stadt, als auch im stadtreionalen Kontext, dass in zunehmenden Maße Suburbanisierungerscheinungen zu beobachten sind.

Die Frage nach Motiven für Abwanderung aus dem Stadtgebiet, nach einer Typisierung der Abwandererhaushalte, sowie nach zielgruppenspezifischen Handlungspotentialen machte zunächst die **Erstellung eines Modells** zur Wohnstandortwahl nötig. Diese basiert auf der Auswertung von Fachliteratur sowie ExpertInnengesprächen aus den Bereichen Verwaltung, Wohnbau und Forschung.

Wunschvorstellungen betreffend die Wahl der Wohnung und des Wohnstandortes resultieren demnach aus einer Reihe von Einflussfaktoren, wie dem **Lebensstil** und der aktuellen **Lebensphase** bzw. **Lebensform**, sowie den **ökonomischen Ressourcen**, dem **Bildungsgrad** und der **regionalen Bindung**. Decken die Vorstellungen sich nicht mit der aktuell vorgefundenen Wohnsituation, so entstehen **latente Wünsche bzw. Wanderungsgedanken** die mit Motiven bzw. Motivgruppen unterlegt sind.

Zur - auf einem mehr oder weniger ausgereiften Wanderungsplan basierenden - tatsächlichen **Wanderung** bedarf es häufig noch eines **Auslösers**, wie es etwa in Umbrüchen der Lebensphasen häufig der Fall ist. Die Wanderung selbst hat Prozesscharakter, ist genauer formuliert als ein **Adaptionsprozess** zu verstehen, der mehrstufig angelegt ist. Am Ende des Wanderungsprozesses wird die beobachtete Person bzw. der beobachtete Haushalt sich aus einer Reihe von Alternativen für diejenige Variante **entscheiden**, welche die größten individuellen Vorteile verspricht.

Um im weiteren genauere Einblicke über Abwanderungsmotive und -Typen mit spezieller Berücksichtigung der Wiener Situation zu erhalten, wurden ebenfalls ExpertInneninterviews zu Hilfe genommen, deren Ergebnisse unter Einbeziehung von Erkenntnissen aus der Fachliteratur interpretiert und ergänzt wurden.

Da die genannten **Motivcluster extrem komplex und vielschichtig** sind und dadurch nur selten Anknüpfungspunkte für eindeutige zielgerichtete Maßnahmen bieten, wurden aus ihnen **Standortqualitäten** abgeleitet, welche Möglichkeiten strategischer und politischer Maßnahmen bieten.

Die Reihe dieser Standortqualitäten lässt sich in zwei Gruppen unterteilen:

- **Weiche Standortqualitäten**, die entweder schwer oder gar nicht messbar sind; dies sind die Aspekte Besitz/Eigentum, soziale Qualitäten, Identifikationsmöglichkeiten, Freiräume und Naturnähe;
- **Harte Standortqualitäten**, die quantifizierbar sind bzw. sich in Maßeinheiten darstellen lassen; Es sind dies Kosten, Erreichbarkeit und Wohnfläche;

Bei der **Identifikation von Haupttypen** der Abwanderung aus der Stadt wurden von den ExpertInnen 5 Hauptgruppen genannt, welche sich zumeist noch in weitere Untergruppen differenzieren lassen und welche eine jeweils unterschiedliche Prioritätenreihung bei den gesuchten Standortqualitäten aufweisen. Es sind dies:

- **Familien- und Lebensgemeinschaftstypen** (Kleinfamilien, Großfamilien, Patchworkfamilien/Alleinerziehende)
- **Ältere** (Empty Nesters, Agile PensionistInnen, Alte)
- **Alternative/Individualisten** (Wohnprojektklientel, Ökologisch orientierte, Erlebnisorientierte, KünstlerInnen)
- **Soziale Aufsteiger** (DINKS, Erben)
- **Landaffine**

Insgesamt ist dabei zu berücksichtigen, dass laut ExpertInnen in den Umlandgemeinden generell zunehmend dörfliche, suburbane und urbane Gebiete nebeneinander anzutreffen sind, und dass dadurch sowohl von der Wohnumgebung, als auch vom zunehmend differenzierteren Wohnungsangebot her ein im Vergleich zur Kernstadt vielfältiges Angebot für alle Wohnpräferenztypen besteht. Dies bedeutet, dass eine **Abwanderung ins Umland** in zunehmendem Maße für **immer breitere Schichten** der Bevölkerung eine **Wohnstandortalternative** zur Stadt darstellt.

Aufbauend auf den Erkenntnissen über Wohnstandortpräferenzen und Abwanderertypen haben die befragten ExpertInnen eine Reihe von – teilweise bereits bewährten, teilweise in Qualität, Form und/oder durch kombinierten Einsatz neue - **Maßnahmen** vorgeschlagen:

Bei der **Gestaltung des Wohnungsangebotes** ist auf eine ausgewogene Mischung unterschiedlicher Wohnformen (frei finanziert, gefördert, Eigentum, Miete) – auch kleinräumlich, d.h. auf Quartiersebene zu achten. Durch Fortführung und Ausbau der klassischen Stadterneuerung und Themenwohnen sollen für die BewohnerInnen zusätzliche Identifikationsmöglichkeiten geschaffen werden. Ebenfalls wirksam wäre die verstärkte Berücksichtigung „neuer“ Zielgruppen im Wohnungsbau durch flexiblere Grundrissgestaltung und Ausstattung sowie mehr Unterstützung für selbstinitiierte Wohnprojekte und mehr Eigeninitiative beim Wohnungsneubau.

Vermehrte und differenziertere Angebote im Bereich **Information und Beratung** über Auswirkungen und Kosten der Abwanderung, sowie gezielte Imagebildung für die Qualitäten städtischen Lebens bzw. die Nachteile suburbaner Lebensstile stellen ein weiteres Maßnahmenfeld dar.

Über die **Kontexte der individuellen Wohnvorstellungen** wirken Maßnahmen, die auf eine Modifizierung des Wohnbaufördersystems abzielen. Eine generelle (bundeseinheitliche) Reduzierung dieser Mittel werden von ExpertInnen dabei ebenso empfohlen, wie die Verbesserung der Lenkungswirkung für Dichte und städtische Siedlungsformen.

Auch auf einer **Meta-Ebene** der städtischen Intervention, etwa durch verstärkte bodenpolitische Eingriffe, eine kontinuierliche Wohnungsmarkt- und Wanderungsbeobachtung (auch im regionalen Kontext), sowie letztenendes auch eine verstärkte Kooperation zwischen Wien und dem niederösterreichischen Umland in der Wohnbau- und Siedlungspolitik (z.B. durch Umsetzung eines interkommunalen

Finanzausgleichs) sind vielversprechende Handlungsmöglichkeiten gegen eine verstärkte Stadt-Umland Wanderung.

In einer logischen Reihenfolge angewandt, ergibt sich aus den empfohlenen Maßnahmen aus Sicht des Autorenteams folgende Strategiekaskade:

- die Notwendigkeit zum Umzug/zur Mobilität eindämmen
- wo dies nicht möglich ist, Ausweichangebote in der vertrauten Umgebung schaffen
- Beratungsangebote anbieten, die möglichst früh im Wanderungsprozess (beim Gedanken) ansetzen, um den Suchprozess zugunsten der Stadt lenken zu können.

Begleitend empfiehlt sich eine **systematische und kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung**, wenn möglich im regionalen Kontext, um neue Trends, Veränderungen der Nachfragemuster und des Angebots frühzeitig zu erkennen und darauf reagieren zu können.

Die Erkenntnisse bezüglich der von ExpertInnen genannten Motivbündel, der daraus abgeleiteten gesuchten Wohnstandortqualitäten, der Abwanderertypen und der jüngsten Erkenntnisse der Wohnbaustatistiken des Wiener Umlandes legen für das Autorenteam die Schlussfolgerung nahe, dass die **Suburbanisierung in eine neue Phase** tritt: Das Wohnungsangebot in den Umlandgemeinden differenziert sich zusehends im Hinblick auf Wohnungstypen und Standortqualitäten, so dass ein Wohnstandort im Umland zunehmend auch für bislang eher „untypische“ Haushaltsgruppen an Attraktivität gewinnt. Der methodische Ansatz dieser Studie kann dies jedoch lediglich als Hypothese darstellen, eine eingehendere fundierte Untersuchung dieser Hypothesen ist daher empfehlenswert.

## 9. English Summary

### Migration from the City of Vienna to Surrounding Areas: A Study of the Potential for Intervention Targeted at Specific Groups (Summary)

Initial results from the 2001 census formed the starting point for the study. The results showed weak population growth in the city of Vienna and substantial growth in the adjacent communities in Lower Austria. It was reasonable to conclude from this that a significant **migration process** was in progress to the **relative disadvantage of the city of Vienna**.

The results show that double-digit population growth rates in Lower Austria are only found in areas near Vienna<sup>19</sup> and that the few districts in Vienna where the population is growing are located on the city periphery<sup>20</sup>. There appears to be an undiminished "**urge to move out**" among the population (meaning in this case to move out to the edge of the city or into surrounding areas). Migration out of the city leads among other things to the familiar consequences:

- as relatively wealthy residents move away, the city tax base erodes
- negative net migration leads to lower payments to the city from state revenue sharing funds
- both of these factors make it difficult to maintain central infrastructure and services in the city
- there is also a danger that migration of relatively homogenous strata of the population will significantly destabilise the city's social structure (e.g. "social inner city ghetto vs. pork belt").

Because **residential building is subsidised** and in order to **sustain the city service infrastructure** and operate it using public resources, politicians and the city administration have an obligation to purposefully use these resources based on need and economically viable strategies. The goal of this study is therefore not to evaluate or judge and certainly not to prescribe existing housing preferences in society. Instead, the study attempts to take a **critical look at needs and demand patterns** for publicly subsidised residential building for the purpose of enhancing the efficiency and effectiveness of city subsidies in this area. Empirical studies undertaken by the city of Vienna have shown that nearly half of households that have moved out first looked for housing opportunities within the city boundaries. They then eventually moved out to surrounding areas despite the fact that virtually all types of housing available in the surrounding areas are also available on the city housing market. It appears that there are **other factors** in addition to a **balanced supply and demand structure** that play a role in the selection of a place to live, and these factors will be outlined in this study. As a result, this study will focus on the very individual background factors behind the move to surrounding areas. The study will outline these factors and present a starting point for more in-depth studies.

On the basis of 14 expert interviews and an evaluation of reference material, this project report looked at migration of Vienna residents into the surrounding areas, in other words at suburbanisation. To achieve a concluding synthesis, **26 selected experts from the**

---

<sup>19</sup> Wr. Neustadt (City), Baden, Bruck/Leitha, Gänserndorf, Korneuburg, Mödling, St. Pölten (Surrounding), Tulln, Wr. Neustadt (Surrounding), Vienna Surrounding; source: Statistik Austria

<sup>20</sup> Favoriten, Simmering, Brigittenau, Floridsdorf, Donaustadt and Liesing; source: Statistik Austria

**residential building sector, research and public administration** attended a workshop, where the results were presented, contradictions were identified and questions and research topics which remain open or require further investigation were highlighted.

### **A brief summary of what the study contains:**

The results of the 2001 census and analysis of Vienna migration statistics show that an **undiminished process of suburbanisation** is in progress. Population growth in Vienna between 1991 and 2001 was only 0.7% compared to 6.7% in surrounding areas. A closer look at migration statistics *within the city* shows significant migration out of the central and western districts of the city and into the north-east and southern city expansion zones.

**Direct migration** from the city of Vienna into the surrounding area is **relatively weak** compared to other Austrian or German large cities. Nevertheless, the migration patterns, both within the city and in the context of the region around the city, show an increasing tendency to suburbanisation effects. It was necessary to **create** a location selection **model** to analyse what the motives are for leaving the city, to categorise migration households and to identify potential action targeted at specific groups. The model is based on analysis of reference literature as well as discussions with experts from public administration, residential building and research.

The analysis showed that what people are looking for when they select a property or location is the result of a number of influences such as **lifestyle** and the current **phase in life** or **way of life, financial resources, level of education** and **regional ties**. If what people want does not match the existing residential situation, **latent wishes or thoughts of moving away** rise to the surface underpinned by various motives or groups of motives.

For migration based on a more or less mature migration plan to occur, there often also has to be a **trigger**, which is often the case at transitions between life phases. Migration is a type of process, or more precisely it should be looked at as a multi-stage **process of adaptation**. At the end of the migration process, the person or household under study will **select** the option from a variety of alternatives that appears to have the greatest individual advantages.

To get a more precise insight into the types of migration and the various motives behind migration the expert interviews were used. Knowledge gained from reference literature was drawn upon to interpret and complement the results.

Because the **motive clusters** cited are **multi-layered and extremely complex**, they seldom lend themselves to unequivocal, targeted action. As a consequence, **location characteristics** were derived from them, which suggest opportunities for strategic, political action.

These location characteristics can be divided into two groups:

- **intangible location characteristics**, which are difficult or impossible to measure, such as personal property/possessions, social qualities, opportunities for identification, open space and proximity to nature
- **tangible location characteristics**, which can be quantified, such as cost, access and living space

When the experts **identified the main types** of migration from the city, they defined five main groups, most of which can be further broken down into subgroups and each of which shows different prioritisation of desired location characteristics. The groups are:

- **family and long-term relationships** (small and large families, patchwork families/single parents)
- **older persons** (empty nesters, mentally alert pensioners, elderly)

- **alternative lifestyle/individualists** (residential project customers, persons interested in the environment or in a life experience, artists)
- **social climbers** (DINKS, heirs)
- **countryside enthusiasts**

It is important to keep in mind that in the view of the experts rural, suburban and urban areas co-exist in the surrounding communities. There is a wide range of choices available to suit all property preferences in terms of both residential surroundings and varied types of property. This means that migration to surrounding areas offers an **alternative place to live for more and more segments of the population**.

Based on knowledge about location preferences and migrant types, the experts who were interviewed proposed a series of **measures**, some of which have already proven successful and others that are new in terms of quality, structure and/or combined application:

In **structuring the range of properties** available, attention should be given to a balanced mixture of various types of property (privately financed, subsidised, owned, rented). This also applies to small areas (district level). Continuation and expansion of traditional urban redevelopment and theme housing should aim to create additional identification opportunities for residents. Giving increased attention to "new" target groups when building housing by introducing more flexibility in floor plans and furnishings and providing more support to self-initiated housing projects and greater self-initiative in building new housing would also be effective.

Other measures include provision of a greater amount of more differentiated **information and advice** about the consequences and costs of migration as well as specific actions to enhance the image of the quality of city life and draw attention to the disadvantages of the suburban lifestyle.

Measures that are intended to bring about a modification of the housing subsidy system make use of the **contexts of individual housing expectations**. Some experts recommend a general reduction in funding (nation-wide on a uniform basis) and improvement in the effect it has on density and types of urban housing estates.

Very promising opportunities for action to counteract increased migration from the city to surrounding areas also exist at the **meta-level**. This includes increased control of land use, on-going monitoring of migration and the property market (including the regional context) and increased cooperation between Vienna and the surroundings communities of Lower Austria on housing and planning issues.

The team of authors believes that the following strategy cascade will result if the measures recommended are implemented in a logical sequence:

- reduce the necessity for moving/mobility
- where that is not possible, create alternatives in the familiar local surroundings
- offer advice services that begin as early as possible in the migration process (at the thought stage), so that the search process can be influenced to the benefit of the city

It is advisable that these measures are accompanied by **systematic, continuous observation of the housing market**, in the regional context (!), to identify new trends, changes in demand patterns and available housing and to be in a position to react to these events.

Based on the findings relating to the motive clusters cited by the experts and the location characteristics which are derived from them, the migration types and the most recent findings gleaned from housing statistics in the area surrounding Vienna have suggested to the team of authors that **suburbanisation is entering a new phase**. The range of housing in the surrounding areas is becoming increasingly differentiated in terms of housing types and location characteristics, making locations in surrounding areas increasingly attractive to

groups of households that previously were "untypical". The methodical approach taken in this study can however only present this as a hypothesis, and the team of authors recommends that a more in-depth study be conducted to evaluate this hypothesis.

## 10. Annex I – Methodischer Ansatz der Studie

### 10.1. Design

Das Projekt beinhaltete 3 wesentliche Designelemente:

- **Interviews mit ExpertInnen**

Wesentlicher Ausgangspunkt des Projektes war bestehendes Wissen von **ExpertInnen aus Wissenschaft, Wohnbau und Verwaltung**. Die Einbeziehung der 14 ExpertInnen erfolgte stufenweise nach dem sog. *Schneeballsystem*, um einen Wissens- und Erfahrungsaustausch anzustoßen. Ergebnisse der Literaturrecherche und Interviews wurden für weitere ExpertInneninterviews als Input verwendet.

**Interviewpartner ExpertInneninterviews:**

Rudolf Schicker, Amtsführender Stadtrat für Stadtentwicklung der Stadt Wien

Gabriele Aigner-Tax, Wohnservice Wien; Teamleiterin Wohnberatung

Jens Dangschat, Institut der Soziologie in der Raumplanung der TU Wien;  
Institutsvorstand

Heidrun Feigelfeld, SRZ Stadt- und Regionalforschung GmbH

Rudolf Giffinger, Institut für Stadt und Regionalforschung TU Wien

Margarete Havel, Havel & Havel GmbH

Kurt Leitner, Stadtentwicklungswerkstatt

Michaela Mischek, Geschäftsführerin Mischek

Rainer Tietel, Sargfabrik Wohnprojekte

Gerhard Strohmeier, IFF – Abteilung Regionalentwicklung

Karl Wurm, GEWOG – Gemeinnützige Wohnungsbau-Gesellschaft m.b.H.; NEUE HEIMAT – „Neue Heimat“ Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft, Ges.m.b.H., Geschäftsführer

Claudia Doubek, ÖIR

Ewald Kirschner, Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- u. Bauaktiengesellschaft,  
Vorstandsdirektor

Wolfgang Mörtel, Makler

- **Auswertung von Sekundärdaten und Literatur**

Die Analyse bestehender Sekundärdaten und Literatur erfolgte in Ergänzung zu den Interviews, lieferte Impulse zur Erstellung und schrittweisen Adaption des Interviewdesigns (Leitfaden) und brachte zusätzliche Sichtweisen ein. Die Auswahl erfolgte bedarfsgerecht schrittweise, wobei auf unterschiedliche Schwerpunkte Rücksicht genommen wurde :

- Aggregierte Wanderungsdaten für Wien
- Empirische Befunde zur Stadt-Umland-Wanderung in Wien und anderen Städten



- Lebensstilforschung
- Erklärungsmodelle zu Wanderungsbewegungen und Standortattraktivität
- **Synthese durch Projektteam und ExpertInnenworkshop**

Als **Synthese** wurden vom Projektteam folgende Darstellungen erarbeitet:

- Modell der Wohnstandortwahl (Kapitel 3), das als Leitfaden zur Orientierung in der komplexen Thematik dient
- Gesuchte Standortqualitäten im Umland, die aus den durch ExpertInnen und in Literatur genannten Motiven abgeleitet wurden (Kapitel 4)
- Typen von MigrantInnen, die aus den ExpertInnengesprächen strukturierend zusammengefasst und beschrieben wurden (Kapitel 5)
- Interventionsvorschläge der ExpertInnen (Kapitel 6)
- Trends (Kapitel 7)

Die Darstellungen sind größtenteils als – durch diese Arbeit abgesicherte – Hypothesen zu verstehen, die sowohl den ExpertInnen als auch dem Projektteam dazu dienen, komplexe Suburbanisierungsprozesse fassbarer zu machen und Interventionsmöglichkeiten besser abzuschätzen.

Zur Synthese der teilweise divergierenden ExpertInnenmeinungen, zur Diskussion der gesammelten Maßnahmen und Hinterfragung der Untersuchungsergebnisse des Autorenteam wurde am 21. Jänner 2003 ein abschließender Workshop mit ExpertInnen aus Wissenschaft, Wohnbau und Verwaltung, deren Kreis über die interviewten Personen hinausging durchgeführt.

In vorliegendem Bericht sind die Ergebnisse sämtlicher Arbeitsschritte zusammengefasst.

## **10.2. Kritische Würdigung der Methodik**

Die größtenteils an qualitativen Methoden orientierte Methodik kann keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit stellen. Dennoch bietet dieser Ansatz, im Kontext eines Wissensmanagementprozesses Ansatzpunkte für weitere, vertiefende Untersuchungen. In diesem Kontext ist auch die Kritik einiger ExpertInnen beim Workshop einzuordnen, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen „phantasielos“, „langweilig“ und „enttäuschend“ seien und ein Großteil ohnehin bereits durchgeführt würden: Da es sich in dieser Studie um eine Sammlung dieser ExpertInnenvorschläge handelt, liegt die Schlussfolgerung nahe, dass die empirische Wissensbasis über Abwanderungsmotive und –hintergründe erweitert werden muss und zusätzliche, innovative Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden müssen, um die Abwanderungsbewegungen zu reduzieren.

Kritisch wurde von ExpertInnen auch der Schwerpunkt auf Maßnahmen im unmittelbaren Gestaltungsbereich der städtischen Akteure empfunden. Einerseits wurden aber von den ExpertInnen mitunter als wichtigste Maßnahmenbereiche die regionale Kooperation oder Einbeziehung bundespolitischer Akteure unbesehens dieser inhaltlichen Einschränkung gefordert. In der Tat sind dies genau jene Maßnahmen, die zwar schon vielfach von ExpertInnen vorgeschlagen wurden, die aber bislang noch nicht ausreichend umgesetzt werden konnten (und in diesem Sinne aus Perspektive der *Praxis* als „innovativ“ bezeichnet werden müssen). Hier ginge es unter anderem um die Herausarbeitung gemeinsamer Interessen von Stadt und Umland und um die detaillierte Suche nach Win-Win Situationen, um dem Umfang des Gesamtsystems „städtischer Wohnungsmarkt“ (der sich weit in die Region und regionalen Akteure hinein erstreckt) gerecht werden zu können.

Andererseits ist der gewählte pragmatische Ansatz, sich in erster Linie auf Maßnahmen im unmittelbaren Gestaltungsbereich der städtischen Akteure zu konzentrieren legitim, weil hier

bereits kurzfristig und effektiv Maßnahmen gesetzt werden können, die als Chance keinesfalls übersehen werden sollten.

Die Abgrenzung der Studie, sich lediglich auf die Motive der Abwanderer zu konzentrieren und jene der in der Stadt bleibenden Bevölkerung (positive Standortentscheidung für das Leben in der Stadt) wurde im Rahmen des ExpertInnenworkshops ebenfalls kritisiert. Auch die exklusive Betrachtung der Austauschbeziehungen zwischen Wien und seinem Umland wurde kritisch gesehen, insbesondere aufgrund der Tatsache, dass Wien als Großstadt auch stark in überregionale und internationale Wanderungsbeziehungen eingebunden sei. Allerdings ist hierzu anzumerken, dass Suburbanisierungsprozesse aufgrund ihrer Größenordnung, Bedeutung und spezifischen Merkmale durchaus einen eigenen Problembereich darstellen, dessen Abgrenzung als eigenständiger Forschungsgegenstand aufgrund der Komplexität des Themenfeldes Migration notwendig und legitim ist.

### 10.3. Leitfaden ExpertInnengespräche

#### Frageleitfaden ExpertInnen Motivstudie Stadt-Umland Migration

Datum: \_\_\_\_\_  
InterviewerIn (I): \_\_\_\_\_  
InterviewpartnerIn (IP): \_\_\_\_\_  
Rolle/Funktion des/der IP: \_\_\_\_\_

Einleitung: Beschreibung der Studie – Auftraggeber, Ziele der Studie, Verwendung der ExpertInneninterviews

Hinweis: Testaufnahme 10 sec. nicht vergessen und auf Tonqualität überprüfen; Nachfragen, wenn diese bereits genügend behandelt wurden, durchstreichen oder abhaken.

1. Im Mittelpunkt unserer Studie stehen die Personen, die von Wien weg in das nähere Umland abwandern. Es gibt zwar einige Statistiken zu deren Zusammensetzung und Motivation, uns fehlt aber eine griffige Beschreibung, sozusagen eine Typologie des Personenkreises. Daher die Frage an Sie: **Wer sind Ihrer Meinung bzw. Erfahrung nach die Personen, die von Wien in das Umland abwandern?**

Nachfrage: Bildung, Alter, Erwerbsformen, Einkommen, Kinder, Kinderwunsch, Zielregion, Wohnform, Trends?

2. Ich habe zur Veranschaulichung ein paar **Typologien** mitgebracht und lege Ihnen eine Auswahl vor. Finden Sie eine von diesen griffig und hilfreich, um die Abwanderer einzugrenzen?

(Typologien vorauswählen, eine oder zwei vorlegen; dort Notizen machen)

Nachfrage: Welche dieser Gruppen ist eher häufig vertreten, welche kaum oder selten. Welche Trends bemerken Sie?

3. Haben Sie auch Erfahrungen bzw. Eindrücke, welche **Gründe / Motive für den Umzug** bei diesen Abwanderern in das Umland vorliegen?

Nachfrage: Trends, Aktualität des vielzitierten Wunsches nach dem „Haus im Grünen“, Zufriedenheit nach erfolgtem Umzug, wie unterscheidet sich das Angebot in Wien von jenem im Umland

4. Im Zusammenhang mit der Problematik ergibt sich natürlich aus Sicht der Stadt Wien auch ein Handlungsbedarf, da Wien sich doch deutlich in der Einwohnerentwicklung vom Umland abhebt. So ist aus der jüngsten Volkszählung bereits zu entnehmen, dass Wien gemeinsam mit der Steiermark. ein Mandat für die Nationalratswahl verlieren wird.

Wurde Ihres Wissens nach in der **Vergangenheit bereits etwas unternommen** gegen diese Abwanderung und wie **erfolgreich bei welchen Personengruppen** waren diese Aktivitäten?

Hinweis: Angebote beschreiben lassen, Stärken und Schwächen, Resonanz

Nachfrage: Wer hat etwas unternommen?, Bauliche Angebote, Öffentlichkeitsarbeit, Kooperationen, Vernetzungen, Projekte, unterschiedliche Erfolge bei verschiedenen Personengruppen

Nachfrage: wenn nichts unternommen wurde, warum nicht?

Nachfrage: Verortung der Aktivitäten anhand der **drei-Stufen-Typologie** des Wanderungsprozesses „Wanderungsgedanke – Wanderungsplan – tatsächliche Wanderung“

5. Haben Sie Vorstellungen, wie **zukünftige Strategien** aussehen könnten, die das Ziel haben, die Abwanderer an Wien zu binden.

Nachfrage: Akteure – Wer kann/könnte Maßnahmen setzen?, Hinderungsgründe für Umsetzung, Bekanntheitsgrad, Chancen, Zielgruppen

6. Bei Interesse: Information über den ExpertInnenworkshop am .....  
im ..... und freundliche Einladung zur Teilnahme als ExpertIn.

Ergebnis, weiterer Kontakt:

#### **10.4. TeilnehmerInnenliste ExpertInnenworkshop vom 21. Jänner 2003**

Herr Dr. Wolfgang Amann, FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen, Planen

Frau Dipl.Ing. Shams Asadi Samavati, MA 18

Herr Dipl.Ing.OSR Horst Berger , MD-BD IST

Herr Prof. Dr. Jens Dangschat, Institut der Soziologie in der Raumplanung

Frau DI Claudia Doubek, Österreichisches institut für Raumplanung

Herr Dr. Robert Eigler, MA 18

Frau DI Heidrun Feigelfeld, SRZ Stadt- und Regionalforschung GmbH

Herr Mag. Georg Fellner, MA 18

Herr Dr. Wolfgang Förster, MA 50 - Wohnbauförderung, Wohnhaussanierung, Wohnungsverbesserung und Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen

Herr Univ.Prof. Dr Rudolf Giffinger, Institut für Stadt und Regionalforschung

Herr Hans-Jörg Hansely, MA 18 - Referat Stadtforschung und EU-Fragen

Herr Dipl.Ing. Christian Härtel, MA 18

Herr Dipl.Ing. Kurt Hofstetter, MA 21 B

Frau Dr. Dipl.Ing. Brigitte Jedelsky, MA 18

Herr Ing. Ewald Kirschner, GESIBA Geschäftsführer

Herr Rudolf Kohoutek

Herr Dr. Franz Köppl, AK

Herr Dipl.Ing. Dr. Kurt Leitner, Stadtentwicklungswerkstatt

Frau Dipl.Ing. Sylvia Leodolter, MA 21 A

Herr Mag. Daniel Maerki, das fernlicht

Frau Mag. Manuela Markovich, FGW - Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen, Planen

Frau Dr. Vera Mayer, ÖAW, Institut für Stadt und Regionalforschung

Herr Arch. Dipl.Ing. Peter Scheifinger, Architekt

Herr Mag. Reinhard Troper, MA 27

Herr Prof. Michael Wagner-Pinter, Synthesis

Frau Dr. Gabriele Zimmermann, Büro Stadtrat Schicker

10.5. Fotos vom Workshop am 21.01.2003









**10.6. ANHANG II – Regionale Differenzierung der  
Volkszählungsergebnisse 1991 – 2001 im Projektgebiet**

**Tabelle 7: Bevölkerungsveränderung 1991 bis 2001 im Wiener Umland**

Gerichtsbezirk	Bevölkerung 1991	Bevölkerung 2001	Bevölkerungs- veränderung in % von 1991
BADEN	71.932	78.434	9%
BRUCK AN DER LEITHA	24.994	26.211	5%
EBREICHSDORF	20.867	24.703	18%
GÄNSERNDORF	36.444	41.046	13%
GROSS-ENZERSDORF	16.434	18.741	14%
HAINBURG AN DER DONAU	14.157	13.795	-3%
KIRCHBERG AM WAGRAM	13.640	14.567	7%
KLOSTERNEUBURG	31.103	33.028	6%
KORNEUBURG	34.569	39.246	14%
MARCHEGG	8.506	9.315	10%
MÖDLING	100.456	106.374	6%
NEULENGBACH	20.220	22.325	10%
POTTENSTEIN	22.626	23.755	5%
PURKERSDORF	22.221	25.152	13%
SCHWECHAT	40.677	43.818	8%
STOCKERAU	26.444	28.735	9%
TULLN	44.877	50.033	11%
WOLKERSDORF	17.334	18.981	10%
EISENSTADT	50.086	46.445	-7%
NEUSIEDL AM SEE	51.730	49.397	-5%
<b>GESAMTES UMLAND</b>	<b>669.317</b>	<b>714.101</b>	<b>7%</b>

Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, eigene Berechnung

**Tabelle 8: Bevölkerungsveränderung 1991 bis 2001 nach Wiener Gebietstypen**

Gebietstyp	Bev1991	Bev2001	Bev.veränderung in % von 1991
1. Zentrum	93.529	87.242	-7%
2. Zentrum-Rand	177.432	167.400	-6%
3a. Gründerzeitliche Gebiete - Süden	145.236	140.594	-3%
3b. Gründerzeitliche Gebiete - Westen	178.564	164.743	-8%
3c. Gründerzeitliche Gebiete - Nordosten	83.085	80.559	-3%
4a. Rand des dichtbeb. Stadtgebietes - Süden	121.634	119.507	-2%
4b. Rand des dichtbeb. Stadtgebietes - Westen	130.576	126.451	-3%
4c. Rand des dichtbeb. Stadtgebietes - Nordosten	50.062	55.109	10%
5a. Westrand - 13. und 23. Bezirk	92.139	85.424	-7%
5b. Westrand - 14.,16. und 17. Bezirk	43.253	42.842	-1%
5c. Westrand - 18. und 19. Bezirk	54.751	51.789	-5%
6. Zentren - Nordosten	93.063	98.137	5%
7a. Neuere Wohnhausanlagen - Süden	114.243	128.947	13%
7b. Neuere Wohnhausanlagen - Nordosten	96.387	107.416	11%
8a. Locker bebaute Randgebiete - Süden	29.340	34.844	19%
8b. Locker bebaute Randgebiete - Nordosten	36.554	59.119	62%
Gesamtergebnis	1.539.848	1.550.123	1%

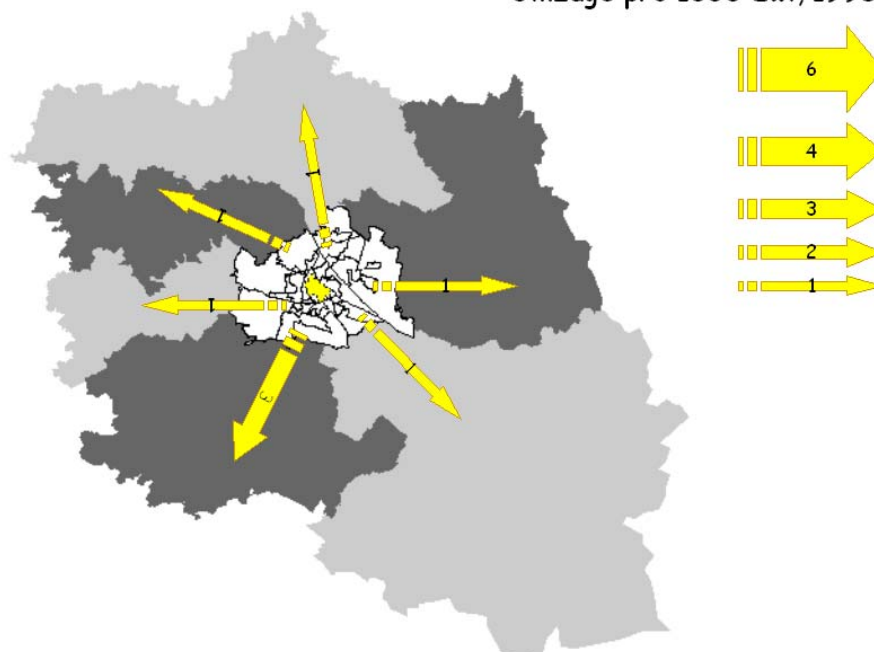
Quelle: Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse, eigene Berechnung

## 11. ANHANG III – Zielgebiete der Abwanderer ins Wiener Umland nach den 16 Wiener Gebietstypen (grafische Darstellung)

Abbildung 11: Zielgebiete der Abwanderer ins Wiener Umland nach den 16 Wiener Gebietstypen (Abwanderer pro 1000 Einwohnern), 1998

Gebietstyp: 1. Zentrum

Umzüge pro 1000 Ew., 1998



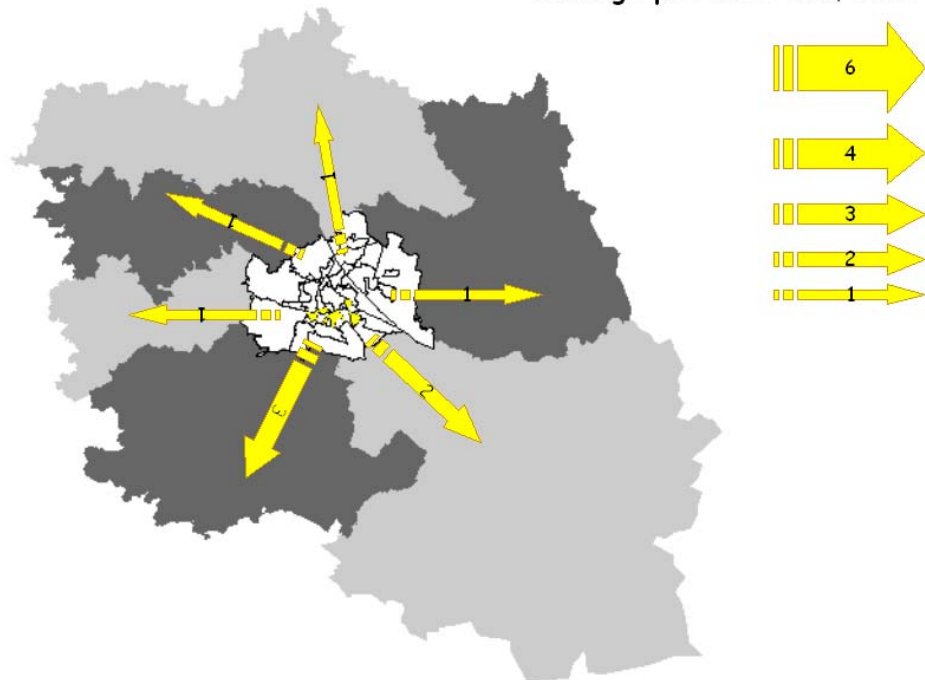
## Gebietstyp: 2. Zentrum-Rand

Umzüge pro 1000 Ew., 1998

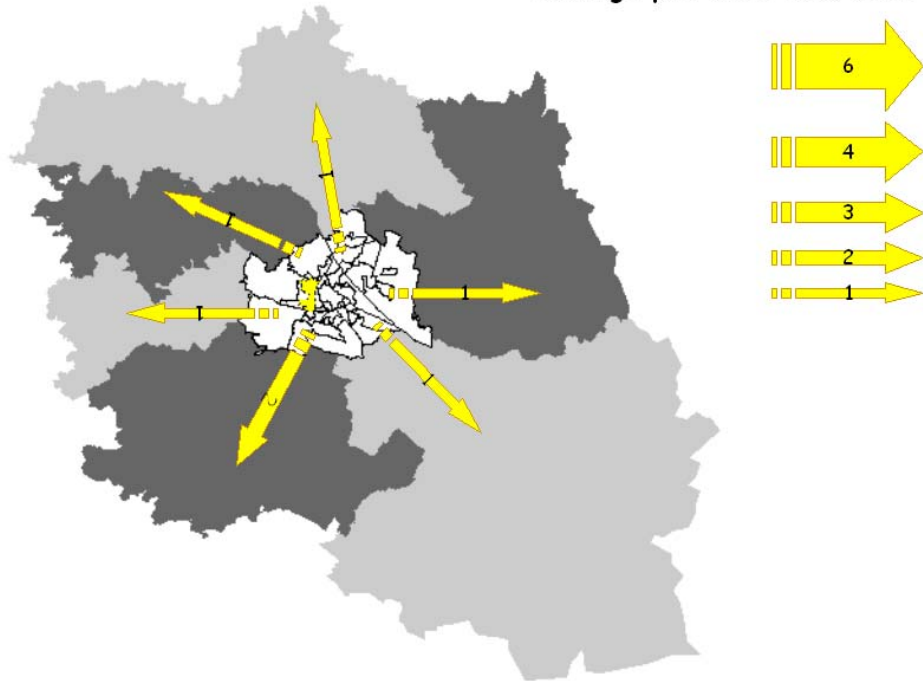


## Gebietstyp: 3a. Gründerzeitliche Problemgebiete - Süden

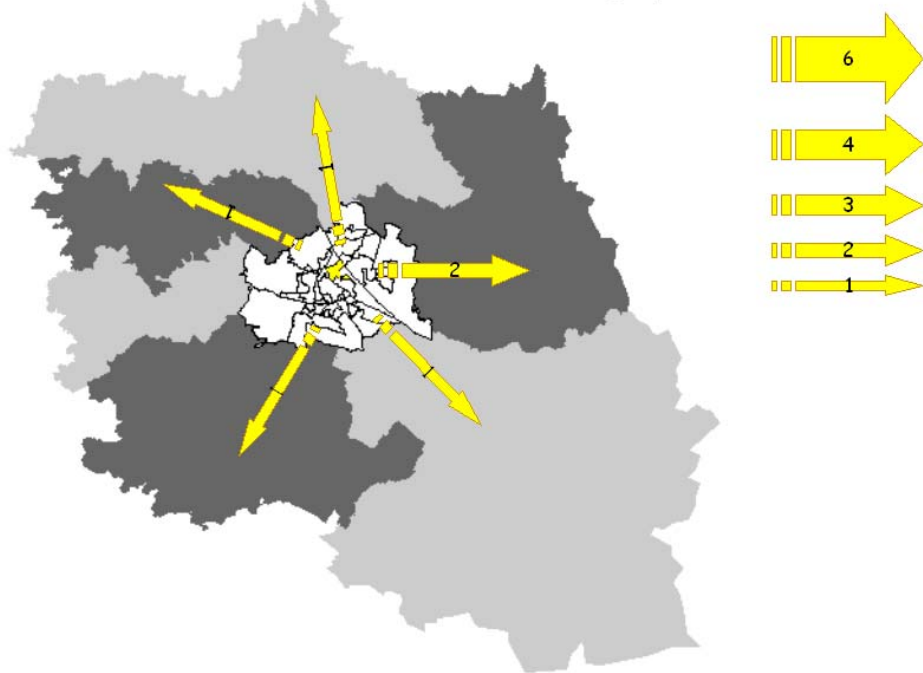
Umzüge pro 1000 Ew., 1998



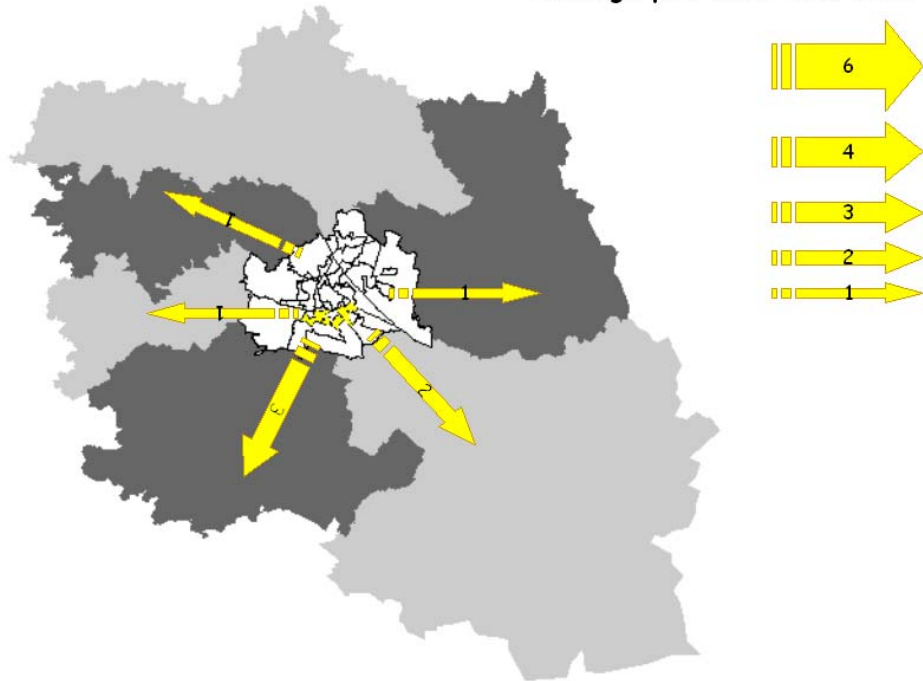
Gebietstyp: 3b. Gründerzeitliche Problemgebiete - Westen  
Umzüge pro 1000 Ew., 1998



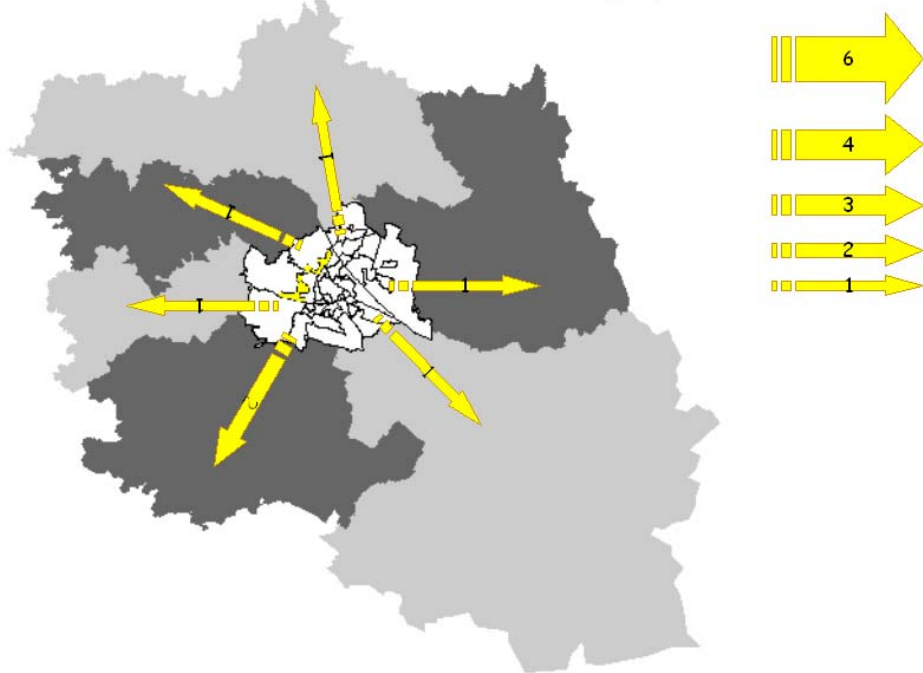
Gebietstyp: 3c. Gründerzeitliche Problemgebiete - Nordosten  
Umzüge pro 1000 Ew., 1998



Gebietstyp: 4a. Rand des dichtbeb. Stadtgebietes - Süden  
Umzüge pro 1000 Ew., 1998

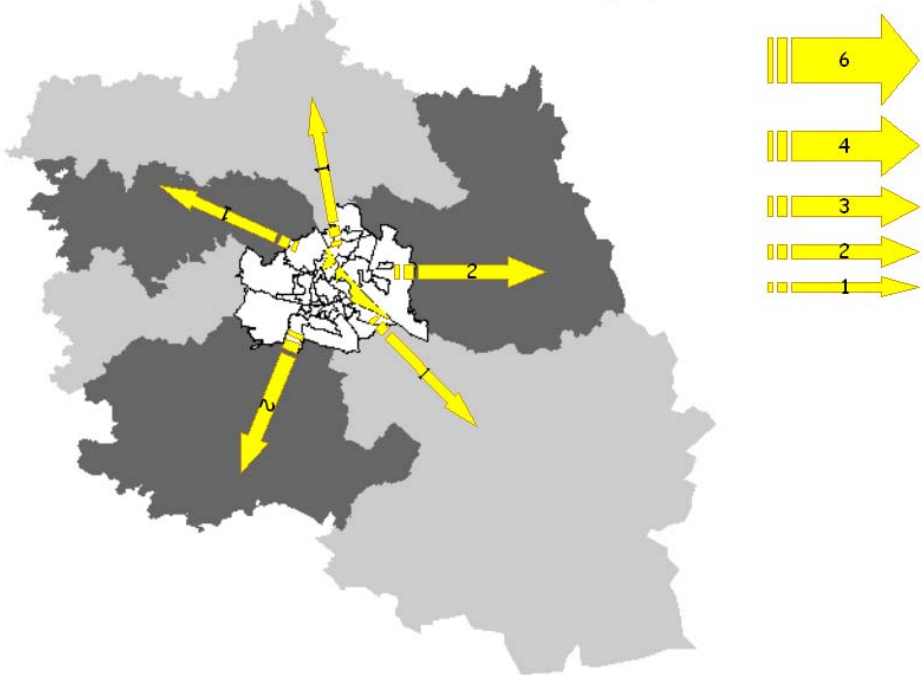


Gebietstyp: 4b. Rand des dichtbeb. Stadtgebietes - Westen  
Umzüge pro 1000 Ew., 1998

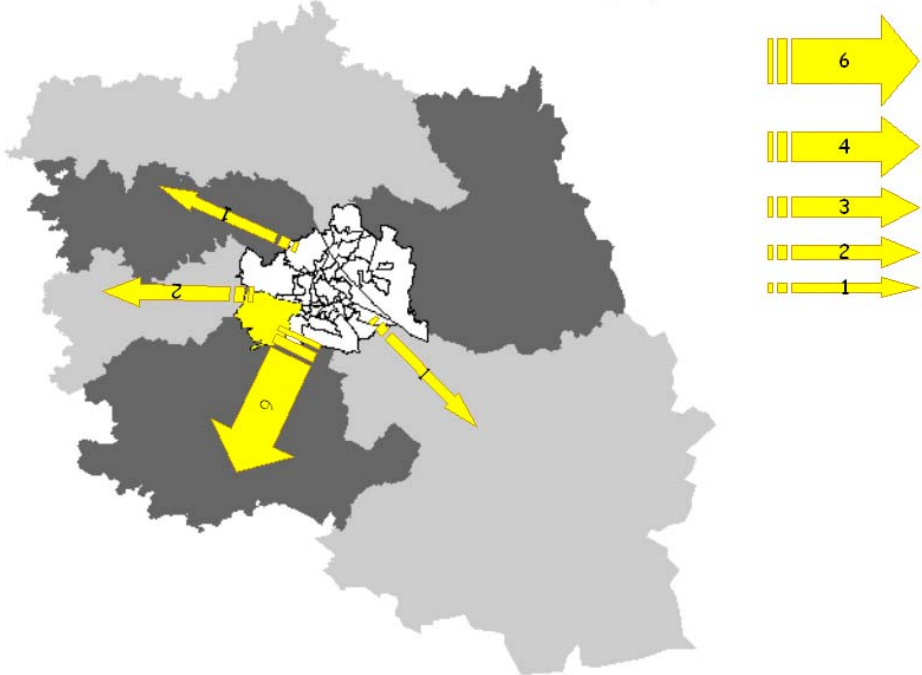




Gebietstyp: 4c. Rand des dichtbeb. Stadtgebietes - Nordosten  
Umzüge pro 1000 Ew., 1998



Gebietstyp: 5a. Westrand - 13. und 23. Bezirk  
Umzüge pro 1000 Ew., 1998



Gebietstyp: 5b. Westrand - 14.,16. und 17. Bezirk  
Umzüge pro 1000 Ew., 1998

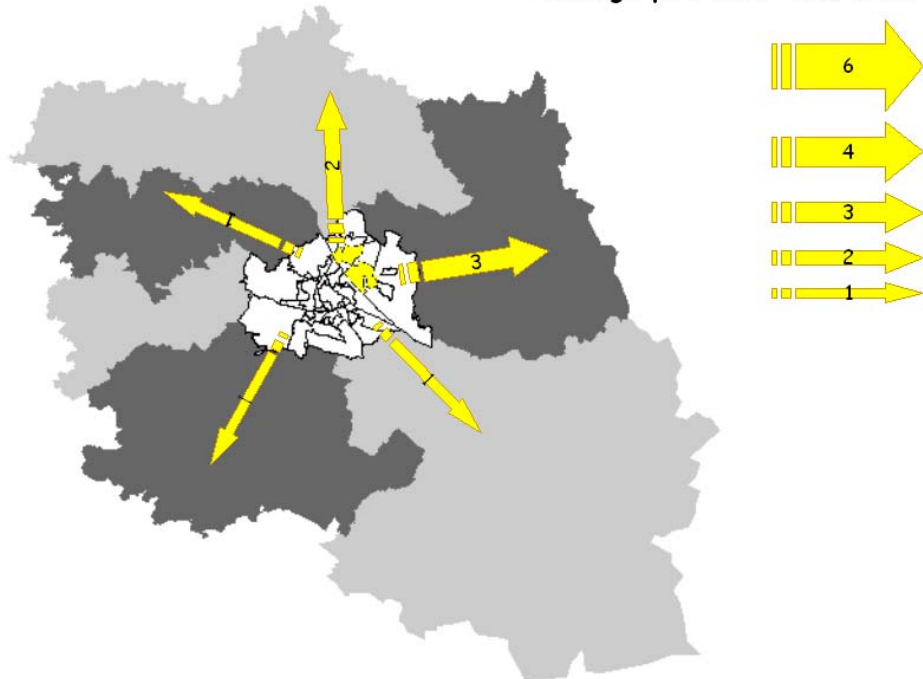


Gebietstyp: 5c. Westrand - 18. und 19. Bezirk  
Umzüge pro 1000 Ew., 1998



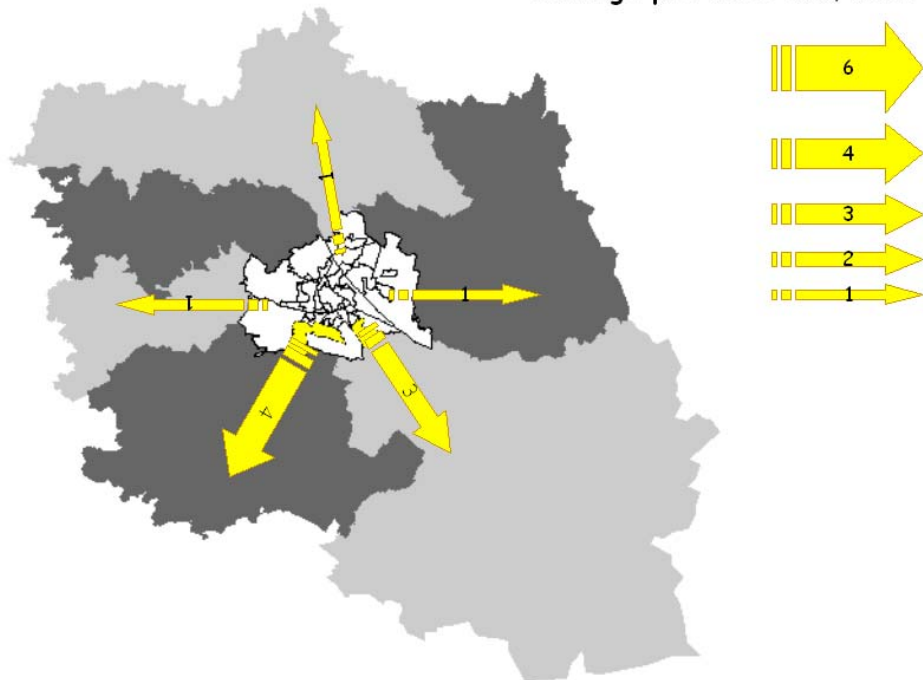
## Gebietstyp: 6. Zentren - Nordosten

Umzüge pro 1000 Ew., 1998



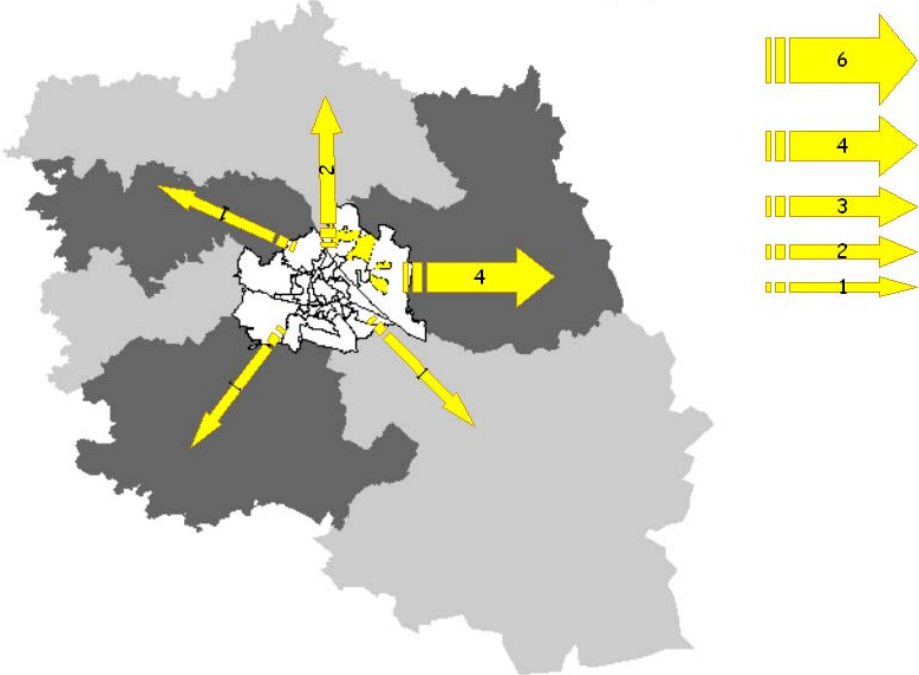
## Gebietstyp: 7a. Neuere Wohnhausanlagen - Süden

Umzüge pro 1000 Ew., 1998



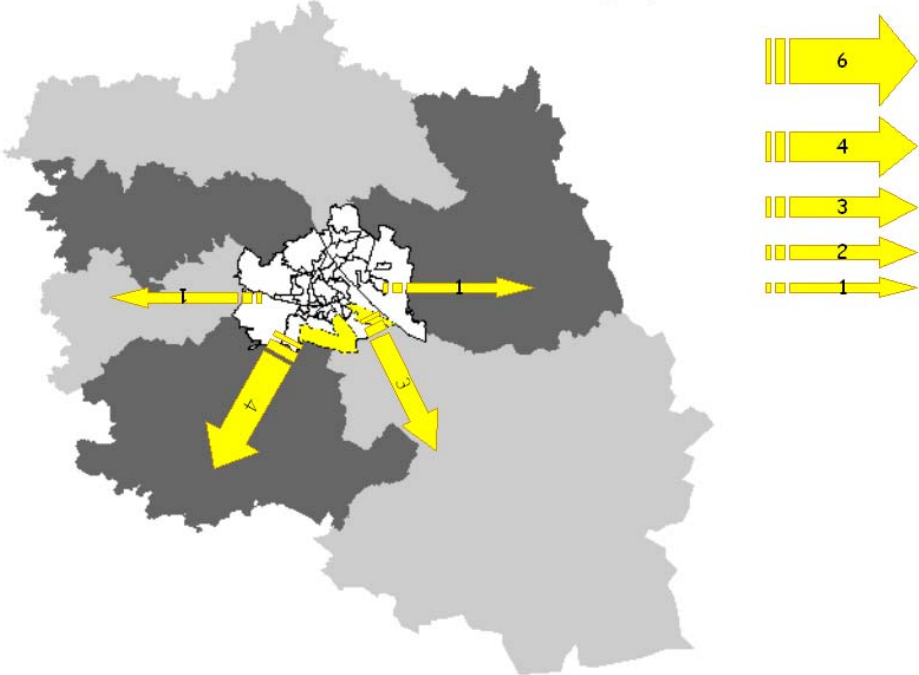
Gebietstyp: 7b. Neuere Wohnhausanlagen - Nordosten

Umzüge pro 1000 Ew., 1998



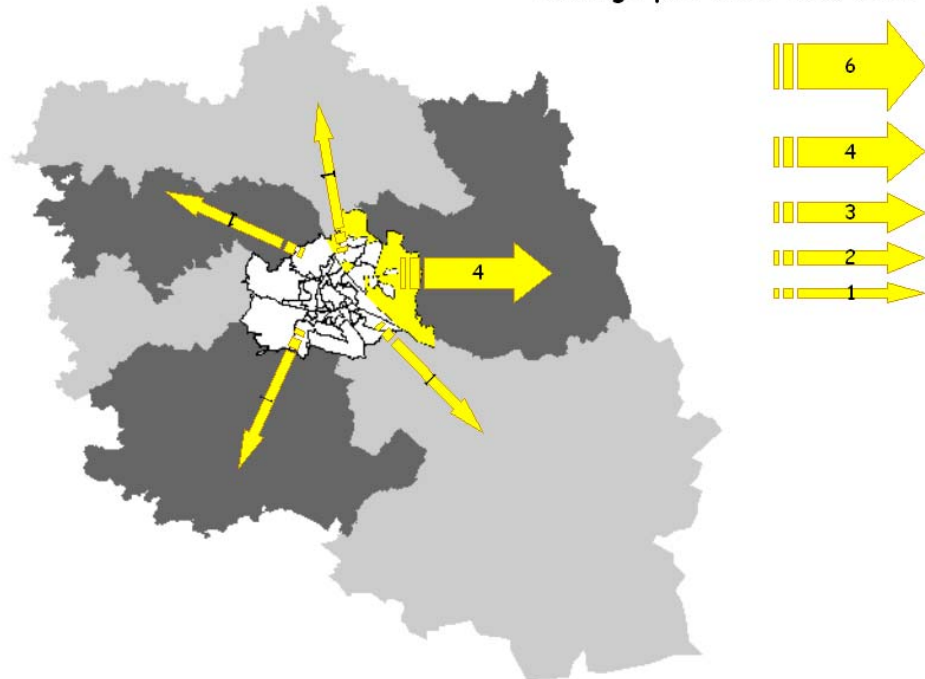
Gebietstyp: 8a. Locker bebaute Randgebiete - Süden

Umzüge pro 1000 Ew., 1998



## Gebietstyp: 8b. Locker bebaute Randgebiete - Nordosten

Umzüge pro 1000 Ew., 1998



Quelle: Bevölkerungsevidenz des Magistrats Wien (MA66), eigene Darstellung

## 12. Literaturverzeichnis

- Borgers, A. / Timmermanns, H., 1993: Transport facilities and residential choice behaviour: a model of multi-person choice processes, *Journal of the Social Science Association*, 72 (1).
- Bourdieu, P., 1983: Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital, in: R. Kreckel (Hrsg.), *Sonderheft Soziale Ungleichheiten. Soziale Welt Bd. 2. Göttingen*. S. 183-198.
- Dangschat, Jens S. (Hrsg.) / Blasius, Jörg, 1994: *Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden*. Opladen. Leske + Budrich.
- van Engelsdorp-Gastelaars, Rob, 1995: *Het verdwijnen van de lefwereld, de opkomst van het woondomein; Notitie in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken; Universiteit van Amsterdam - Instituut voor Sociale Geografie; Amsterdam*.
- Gans, H.J., 1991: *Urbanism and Suburbanism as ways of Life: A reevaluation of Definitions; in: People, plans and policies*. Columbia University Press; New York.
- Gehmacher, E., 2001: *Wie wird man morgen wohnen? In: LIVING - Die Gesiba - Beiträge zur Stadt- und Wohnkultur, Wien*
- Giffinger, R., 1998: *Wohnungsmarktbarrieren und Stadtentwicklung; Institut für Stadtforschung und Siedlungssoziologie der TU Wien; Wien*.
- Fessel-GfK, 1999: *Abwanderer aus Wien in die Umlandgemeinden. Unveröffentlichte Untersuchung im Auftrag der Stadt Wien (MA18), Wien*
- Hägerstrand, 1970: *What about people in regional science? Papers of the Regional Science Associations, Vol 24; o.O.*
- Hamm, B. / Neumann, I., 1996: *Siedlungs-, Umwelt- und Planungssoziologie*. Opladen. Leske + Budrich.
- Havel Margarete / Gutmann Raimund, 2001: *Wohnen im Grünen – Gartenstadt neu. Eine neue Siedlerbewegung in Wien. Sozialwissenschaftliche Grundlagen für Leitbild, Produkt und Umsetzung. Unveröffentlichter Bericht für den Wiener Wohnbund. Wien*.
- Hinrichs, Wilhelm, 1999: *Wohnsuburbanisierung am Beispiel Berlin. Ein Erklärungsrahmen. Veröffentlichungen der Abteilung Sozialstruktur und Sozialberichterstattung des Forschungsschwerpunktes Sozialer Wandel, Institutionen und Vermittlungsprozesse des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung*.
- Kaufmann, A., MA 18, *Wohnversorgung und räumliche Verteilung von Zuwanderern im Wiener Stadtgebiet, Aus: Kurswechsel 2/1999, S. 76-91, Sonderzahl Verlag*
- ILS, 2002: *Demographische Entwicklung – Schrumpfende Stadt. Bericht für die Sitzung des Beirates des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS)*.
- IMU - Institut für Medienforschung und Urbanistik, 2002 – *Raus aus der Stadt? Untersuchung der Motive von Fortzügen aus München in das Umland 1998 – 2000, München*

- Ipsen, Detlev, 1998: Am Rande der Städte Madrid, Rom, Paris, Athen – Zur Topographie der Lebensstile; in: Prigge, W. (Hg.): Peripherie ist Überall; Edition Bauhaus; Campus-Verl.; Frankfurt/M.
- Ismaier, Florian, 2002: Strukturen und Motive der Stadt-Umland-Wanderung in: Schröter, Frank (Hg.): Städte im Spagat; Informationskreis für Raumplanung; Dortmund
- Kalter, F., 1993: Zur Rationalität von Wanderungsentscheidungen, Klagenfurter Geografische Schriften 11, S. 127-142.
- Kecskes, R., 1994: Abwanderung, Widerspruch, Passivität. Oder: wer zieht wann um? Zeitschrift für Soziologie (2), S. 129-144.
- Kemper, F. J., 1985: Die Bedeutung des Lebenszyklus-Konzeptes für die Analyse intraregionaler Wanderungen, Colloquium Geographicum: Geographie als Sozialwissenschaft, 18.
- Klammer, Dieter, 2000: Einstellungsmuster und Wegzugsmotive von in Stadtumlandgemeinden zugezogenen; in: Klagenfurter Statistik 6/2000
- Kunzmann, Klaus, 1997: The future of the City Region in Europe; in: Bosma, K. & Hellinga, H (Hg.): Mastering the City (I), NAI Publishers, Rotterdam
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, 2001: Raus aus der Stadt? - Untersuchung der Motive von Fortzügen aus München ins Umland 1998 – 2000; Studie im Auftrag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung; München
- Lofland, Lyn H., 1989: Private Lifestyles, Changing Neighborhoods, and Public Life: A Problem in Organized Complexity; in: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie 80; o.O.
- Lüdtke, Hartmut, 1989: Expressive Ungleichheit. Zur Soziologie der Lebensstile. Opladen. Leske + Budrich.
- Mobiplan, 1999: Eigene Mobilität verstehen und planen – langfristige Entscheidungen und ihre Wirkungen auf die Alltagsmobilität. 1. Meilensteinbericht des Projektes gefördert im Auftrag des deutschen Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF)
- Moser, Winfried / Reicher, Dieter, 2002: Was ist schön am Eigenheim. Ein Lebensstilkonzept des Wohnens. Endbericht an das Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie.
- ÖIR, 2002: Untersuchung der Entwicklung der Stadt(region) Graz auf Basis der Volkszählung 2001; Studie im Auftrag des Magistrat der Stadt Graz – Stadtplanungsamt; Graz
- Richter, Rudolf, 1994: Der Habitus von Lebensstilen in Stadt und Land. In: Dangschat, Jens S. (Hrsg.) ; Blasius Jörg, 1994: Lebensstile in den Städten. Konzepte und Methoden. Opladen. Leske + Budrich. S. 355-365.
- Ritter, Hellmut, 1999: Analysen zur Wiener Wanderungsstatistik. In: Statistische Mitteilungen der Stadt Wien 4/1999, Wien
- Rogers, A. 1998: Age Patterns of Elderly Migration, Demography 25.
- Rossi, P.H., 1980: Why families move, Sage Publications, Beverly Hills.
- Schwand, A., 1994: Wohnerfahrungen und Wohnwünsche. Ergebnisse einer Befragung von Wohnungssuchenden in den Neuen Bundesländern, Information zur Raumentwicklung 10/11, S. 801-813.

- Spellerberg, Anette 1996: Soziale Differenzierung durch Lebensstile. Eine empirische Untersuchung zur Lebensqualität in West- und Ostdeutschland. Berlin: edition sigma.
- Spellerberg, Annette / Schneider, Nicole, 1999: Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität. Opladen: Leske u. Budrich.
- TRB (Transportation Research Board), 1999: Land use impacts of transportation: a guidebook. NCHRP Report 423 A, National Academic Press. Washington D.C.
- Weichhardt, P., 1987: Wohnsitzpräferenzen im Raum Salzburg: Subjektive Dimensionen der Wohnqualität und die Topographie der Standortbewertung, Salzburger Geographische Arbeiten, 15, Institut für Geographie der Universität Salzburg.
- Wolke, M., 1998: Die Migrationsbewegungen in der Metropolenregion Berlin/Brandenburg. In: Migration in Stadtregionen der neuen Bundesländer. Erkner (bei Berlin): Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung / IRS

Statistische Daten:

- Bevölkerungsevidenz und Wanderungstatistik des Magistrats Wien (MA66)
- Statistik Austria, Volkszählungsergebnisse 1991 und 2001
- Statistik Austria, Wohnbaustatistik 1980 bis 2001