

# FAZIT



## DIE SRO-REGION – (ZUSAMMEN)WACHSEND UND ATTRAKTIV

Die Stadtregion mit der Bundeshauptstadt Wien als Zentrum wächst. Derzeit leben dort rund 2,6 Mio. Menschen. 1,67 Mio. in der Stadt Wien und rund 900.000 in den anderen Teilen der SRO-Region. Bis 2031 soll alleine die Bevölkerungszahl Wiens um 250.000 zunehmen, jene Niederösterreichs um rund 175.000, ein Großteil davon (ca. 75%) wird auf das Umland Wiens entfallen; auch für das Nordburgenland wird ein Bevölkerungszuwachs von über 10.000 EinwohnerInnen erwartet. In Summe ergibt dies – sofern sich die Bevölkerungsprognosen auch als zutreffend erweisen - für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl von knapp 3 Mio., und das ist auch im europäischen Vergleich beachtlich. Der Diskurs über „shrinking cities“ ist für die SRO-Region nicht zutreffend – ganz im Gegenteil.

Das Wachstum, aber auch die funktionellen und strukturellen Veränderungen der SRO-Region sind zentrale Inhalte des vorliegenden „Atlas der wachsenden Stadtregion“. Er stellt jene Faktoren und Vorgänge in den Mittelpunkt, die für Wachstum und Strukturänderung verantwortlich waren und sind. Der Atlas zeigt auf, „warum es heute so ist, wie es ist“ um daraus, in einem weiteren Schritt, mögliche Szenarien einer künftigen Entwicklung und politische Handlungsempfehlungen ableiten zu können.

## MOTOR DES DEMOGRAPHISCHEN WACHSTUMS

Der Motor des demographischen Wachstums der Stadtregion insgesamt ist in erster Linie die Zuwanderung aus dem Ausland und aus dem restlichen Österreich. Sie gleicht das wachsende Geburtendefizit aus, und sie sorgt für ein Mehr an potentiellen Müttern und Vätern. Denn die ZuwanderInnen sind meist jüngere Menschen und haben ihr „reproduktionsfähiges“ Alter noch vor sich.

Innerhalb der Stadtregion kommt es aber zu einer unterschiedlichen Dynamik. Während die internationale Zuwanderung in die Stadt Wien die Abwanderung in das Stadtumland, das restliche Österreich und das Ausland übertrifft, überwiegt im Stadtumland die Zuwanderung aus der Kernstadt. Der Wunsch nach dem Wohnen im Grünen, nach intakter Umwelt und selbst gestaltbarem Wohn- und Lebensraum veranlasst besonders jüngere Haushalte mit Kindern zum Verlassen des dichtverbauten

Stadtgebiets und zur Ansiedlung in den äußeren Bezirken der Stadt Wien sowie in den suburbanen Gemeinden des Stadtumlandes. Dazu kommen Wanderungen aus dem restlichen Österreich und aus dem Ausland direkt ins Stadtumland. Die Angebote und Vorteile der Großstadt lassen sich dort mit kostengünstigeren Wohnmöglichkeiten und „suburbanen Wohnformen“ kombinieren. Der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und die Vollmotorisierung sorgen für zunehmend akzeptable Erreichbarkeiten. Beide Optionen, das Stadt- und das Landleben, stehen den BewohnerInnen des Stadtumlandes offen.

## DEMOGRAPHISCHE STRUKTUR DER WANDERNDEN

Wer wandert in die Stadt, in das Stadtumland und innerhalb der Stadtregion? Mit Hilfe der inzwischen gut ausgebauten Wanderungsstatistik lassen sich darauf eindeutige Antworten finden. Dabei kann allgemein festgestellt werden, dass Wanderungen nach wie vor noch deutlich lebenszyklusorientiert sind und vor allem in frühen und mittleren Lebensphasen erfolgen. In Bezug auf einen Wohnortwechsel sind Personen in höherem Alter in der Stadtregion ausgesprochen immobil. Auch wenn in Medien und wissenschaftlichen Beiträgen in den letzten Jahren immer gerne eine „Re-Urbanisierung der Alten“ oder auch eine Wanderung der Pensionisten angekündigt wird, so lässt sich ein solcher Trend in der Stadtregion statistisch nicht feststellen.

Die altersspezifischen Profile der Wandernden in die Stadt Wien zeigen einen deutlichen Gipfel bei den 18- und 19-Jährigen. Ausbildung, der Beginn eines Studiums oder auch die erste Berufsetappe sind also offensichtlich Auslöser für einen Wohnortwechsel. Wanderungen, die in diese Lebensphase fallen, sind keine familienorientierten Wanderungen, sondern eher arbeitsmarkt- und ausbildungsorientiert. Das gilt auch und besonders für Wanderungen von außerhalb Österreichs in die Stadt Wien.

Die Wanderungen aus der Kernstadt in das Stadtumland sind weniger arbeitsmarkt- und ausbildungsorientiert, sondern die Veränderungen der Haushaltsstruktur erscheinen als die entscheidenden Auslöser. Das Zusammenziehen mit Partnerin oder Partner bringt oftmals einen Wohnungswechsel mit sich, viel häufiger aber ist die Geburt von Kindern und die damit verbundene Haushaltsvergrößerung Auslöser für einen Umzug. In diesem Zusammenhang wird schließlich auch der – großen Teilen der

Bevölkerung innewohnende – Wunsch nach Wohneigentum relevant und mit ihm auch der Wunsch nach dem „Häuschen im Grünen“. Man versteht, welche Lebenszyklen und Motive hinter der Suburbanisierung stehen: Wenn man schon die enorme finanzielle Belastung auf sich nimmt, dann sollen wenigstens auch eine Reihe an „Untermotiven“ möglichst zum Tragen kommen: „mehr Grün“, „mehr Ruhe“, „mehr Sicherheit“, „besseres Umfeld für kleine Kinder“ oder „mehr Raum für bauliche und funktionelle Selbstgestaltung“. Ob das alles in der Realität auch zutrifft und objektiv gegeben ist, spielt dabei keine so große Rolle. Es sind die Erwartungen ausschlaggebend, damit eine Wanderung auch realisiert wird.

#### „PUSH- UND PULL“-FAKTOREN: DIE WICHTIGSTEN EINFLUSSFAKTOREN BEI DER WOHNSTANDORTWAHL

Familiengründung, Familienvergrößerung, Ausbildung und die Annahme einer ersten Berufstätigkeit sind biographische Einschnitte, die ein Überdenken auch des Wohnstandortes wahrscheinlich werden lassen. Die Koppelung des Lebenszyklus mit der Alters- und Familienstruktur der Wandernden spricht eindeutig dafür. Aber was veranlasst wandernde Personen oder Haushalte sich in der Gemeinde A und nicht B (oder umgekehrt) niederzulassen? Dabei wurden ZuwanderInnen nicht direkt befragt, was sie bewegt, sich in Ort A oder B niederzulassen, sondern die grundsätzlichen Faktoren wurden aus der statistischen Analyse von gemeindebezogenen Daten abgeleitet.

#### 1. Angebot und Preise für Wohnungen bzw. Bauland

Eines der entscheidenden Merkmalsbündel betrifft das verfügbare Angebot an Wohnraum oder Bauland. Unabhängig davon, was im Einzelfall gesucht oder gewünscht wird, spielen Baulandverfügbarkeit und Bodenpreise bzw. das Angebot sowie das Preisniveau bei Miet- und Eigentumswohnungen eine entscheidende Rolle für die Wohnstandortwahl. Es geht den umzugsbereiten Haushalten auch und besonders darum, mehr Grund- und Wohnfläche für das gleiche Geld zu bekommen. Ob zum Zeitpunkt des Erwerbs eines Grundstücks, eines Hauses oder einer Immobilie auch die Folgekosten (Pendelkosten) rational bewertet werden, mag bezweifelt werden. Es geht um Verfügbarkeit und Preis, und billigere Standorte innerhalb der Stadt Wien oder des Stadtumlandes können daher in diesem Bereich „punkten“.

Die Wohnbauförderung dürfte als steuernder Pull-Faktor für den Zuzug in eine spezifische Gemeinde des Stadtumlands keine große Rolle spielen. Die Wohnbauförderung wird unabhängig vom konkreten Standort in der gesamten Stadtregion gewährt, sobald die vorgeschriebenen Kriterien hinsichtlich der Kosten und des Haushaltseinkommens erfüllt sind. Eine stärker steuernde Wirkung der Wohnbauförderung mag vielleicht ratsam erscheinen, ist aber bis dato nur in Ansätzen realisiert.

#### 2. Erreichbarkeit

Auch wenn die langfristige Standortbewertung nicht immer nach ausschließlich rationalen Kriterien durchgeführt wird, so ist die Erreichbarkeit verschiedener Standorte oder Einrichtungen innerhalb der Stadtregion ein wichtiges Kriterium der Standortwahl von wanderungswilligen Personen oder Haushalten. Die verstärkte Siedlungstätigkeit der vergangenen Jahre in den sogenannten „Achsenzwischenräumen“ bzw. auch im Umland regionaler Zentren mag ein Indiz dafür sein, dass dort von vielen Menschen ein Kompromiss zwischen einem preisattraktiven Baulandangebot und akzeptablen Erreichbarkeitsverhältnissen gesucht wurde. Entscheidende Faktoren betreffend Erreichbarkeit sind die Anbindungsqualität des öffentlichen Verkehrs und des motorisierten Individualverkehrs, die Distanz, der Zeitaufwand und die Kosten für das Pendeln zwischen dem (künftigen) Wohn- und dem (aktuellen)Arbeitsort – meist des Hauptverdieners im Haushalt. Darüber hinaus spielt aber auch die Erreichbarkeit des nächsten zentralen Ortes und damit von Versorgungseinrichtungen, Schulen und sozialer Infrastruktur etc. eine wichtige Rolle.

Während die Erreichbarkeitsverhältnisse innerhalb der Stadt Wien rein rechnerisch aber auch in der Realität fast überall gute bis sehr gute Werte aufweisen, wird die wahrgenommene Verkehrsbelastung von den Wanderungswilligen als ein Push-Faktor gewertet. Im städtischen Kontext hat „Verkehr“ also oftmals eine negative Konnotation (Parkplatznot, Lärm, Luftverschmutzung, Gefährdung der Kinder etc.), während die objektiv gute Erreichbarkeit in den Hintergrund tritt. Dies scheint im Umland weniger stark ausgeprägt zu sein. Ob jedoch künftige Umlandbewohner tägliche Staus auf dem Weg zur Arbeit ebenso mit einkalkulieren, wie die Anschaffung eines Zweitwagens, wenn die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nicht ausreichend empfunden wird, bleibt - wie schon erwähnt - offen.



### 3. Infrastrukturausstattung der Wohnumgebung

Die infrastrukturelle Ausstattung des neuen Wohnorts ist als ein weiteres Merkmalsbündel anzuführen, das die Entscheidung für oder gegen einen bestimmten Standort mitbestimmt. Sie fällt zwar – so die empirischen Hinweise – weniger stark ins Gewicht als die ersten beiden, hat jedoch durchaus Relevanz. Der Begriff „infrastrukturelle Ausstattung“ bezeichnet dabei ein breites Spektrum von Arbeitsplätzen, angefangen über Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu sozialer Infrastruktur und medizinischer Versorgung.

Nicht jeder zuwandernde Haushalt hat in Bezug auf diese Kriterien dieselben Ansprüche, denn diese differieren je nach Lebenszyklus und Lebensstil. Aber auch wenn das Spektrum breit und die Bewertung unterschiedlich ist, so lassen sich dennoch einige Ausstattungsmerkmale quasi „übergreifend“ festmachen, deren Vorhandensein eindeutig als positiver Faktor für einen Standort gelten kann: nämlich das Angebot an Kindergärten, Schulen, Ärzten/Fachärzten, Krankenhäusern und eines breitgefächerten Einzelhandelsangebots.

Es ist davon auszugehen, dass eine attraktive Infrastruktur von potenziellen Zuwanderern generell wohlwollend bewertet wird und somit als eindeutiger Pull-Faktor gelten kann – unabhängig davon, ob sie letztlich in ihrer Gänze in Anspruch genommen wird oder nicht. Eine gute Ausstattung erhöht damit die Attraktivität eines Ortes, weil er dadurch schlicht als „vollwertig“ wahrgenommen wird. Die monofunktionale Ausrichtung eines Wohnstandortes – die Extremform der „Schlafstadt“ – war weder in der Vergangenheit attraktiv, noch ist sie es heute.

### 4. Das „Image“

Letzteres führt zum Merkmalsbündel „Image“, das all jene Eigenschaften umfasst, die man als weiche Push- und Pull-Faktoren bezeichnen könnte. Es handelt sich dabei um Eigenschaften oder subjektive Wahrnehmungen eines Standortes, die im Gegensatz zu den ersten drei Merkmalsbündeln keine oder nur selten unmittelbare alltagspraktische Bedeutung haben, sondern eher auf die ästhetisch-atmosphärische Wahrnehmung wirken. Das Vorhandensein einer Altstadt, die Einbettung in ein landschaftlich attraktives Gebiet, das Vorhandensein von Natur- oder Kulturdenkmälern, aber auch die unscharfen Wohnwünsche nach „mehr Grün“, „mehr Sicherheit“, „mehr Überschaubarkeit“ fallen in diese Kategorie. Dazu kommen sehr spezielle

Ausstattungsmerkmale eines Ortes, die auf die Gesamtwahrnehmung, das Image und die Identitätsbildung Einfluss haben (z.B. überregional bekannte Festspiele o.ä.).

Dieses Merkmalsbündel lässt sich nur sehr schwer quantifizieren, beeinflusst aber die Standortwahl doch in gewisser Weise. Denn letztlich geht es allen umzugsbereiten Haushalten nicht nur um Unterbringung und ein Dach über dem Kopf, sondern auch um Lebensqualität und Wohnzufriedenheit.

### AUSBLICK: DAS POTENZIAL DER SRO-REGION

Die SRO-Region besitzt Potential und Attraktivität. Das Stadtumland ist landschaftlich abwechslungsreich – vom Wienerwald bis zum Neusiedlersee –, infrastrukturell gut ausgestattet und verkehrsmäßig hervorragend erschlossen. Dazu kommt die Stadt Wien, die aufgrund ihrer demographischen Größe, ihrer ökonomischen Bedeutung sowie ihres historisch-kulturellen Images weit über die Stadtregionsgrenzen hinaus strahlt. Die Bevölkerungsprognosen reflektieren diese günstigen Standorteigenschaften und sagen der Region ein Wachstum auf insgesamt 3 Mio. EinwohnerInnen voraus.

Die Analysen, die diesem Atlas zugrunde liegen, zeigen, dass die SRO-Region über gute Voraussetzungen zur erfolgreichen Bewältigung dieses Wachstums verfügt. Die ermittelten Zahlen über unbebautes, gewidmetes Bauland bzw. schaffbaren Wohnraum lassen erkennen, dass diesbezüglich ausreichende Reserven gegeben sind. Voraussetzung ist dabei aber die Mobilisierung dieser Reserve durch geeignete siedlungspolitische Maßnahmen und zwar insbesondere dort, wo das Wachstum aufgrund von ökologischen und siedlungsstrukturellen Überlegungen erfolgen soll.

Es wird daher kritisch zu überprüfen sein, ob die Fortsetzung der bisherigen Entwicklung tatsächlich im Sinne raumordnerischer Ziele der Länder und Gemeinden ist und letztlich zu einer ausgewogenen, nachhaltig strukturierten Stadtregion führen wird. Vielmehr scheinen Überlegungen angebracht, durch geeignete Steuerungsinstrumente die absehbare Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, um das zweifellos vorhandene Potenzial der SRO-Region auch optimal zu nutzen.