

WOHNBAUFORSCHUNG
NIEDERÖSTERREICH;
WOHNBAUFORSCHUNGSERFASSUNG 2005

ERFASSUNGSNUMMER: 822120

SIGNATUR: WBF2005 822120

KATALOG: A, INDEX ST. PÖLTEN

STATUS: 22 2

BESTART: E

LIEFERANT: WOHNBAUFORSCHUNG
DOKUMENTATION 2005, WBF2005,
WBFNOE

ERWAR: B

EXEMPLAR: 1

EINDAT: 2005-01-18

BDZAHL: 1 Band + CD-ROM

HAUPTETRAGUNG: EU-Erweiterung und Niederösterreich:
Wohnungsbedarf und Handlungsoptionen

TYP: 1

VERFASER – VORL: Dr. Wolfgang Amann, FGW
Forschungsgesellschaft für Wohnen,
Bauen und Planen GmbH

NEBEN – PERSONEN: Birgit Schuster, FGW; DI Heidrun
Feigelfeld, SRZ Stadt+Regionalforschung
GmbH Wien; Dr. Karl Czasny, SRZ

NEBEN – SACHTITEL:

ZUSÄTZE: F 2120

VERLAGSORT, BEARBEITERADRESSE: FGW
Forschungsgesellschaft für
Wohnen, Bauen und Planen
GmbH, Löwengasse 47, 1030

Wien; Tel.: 01/712 62 51; Fax DW
21; e-mail: office@fgw.at

VERLAG, HERAUSGEBER: FGW, Eigenverlag

E-Jahr: 2004
UMFANG: 2 Seiten Abstract + 6 Seiten Kurzfassung
+ 140 Seiten Endbericht

FUSSNOTEN HAUPTGRUPPEN
ABGEKÜRZT: SOGL

SACHGEBIET(E)/ EINTEILUNG
BMWA: Wohnungsbedarf
ARBEITSBEREICH (EINTEILUNG
NACH F-971, BMWA): Wohnungssoziologie

SW – SACHLICHE (ERGÄNZUNG) Bevölkerung, Entwicklung

PERMUTATIONEN: S1 / S2

BEDEUTUNG FÜR NIEDERÖSTERREICH:
Die Studie umfasst detaillierte
Auswertungen zur zukünftigen
Bevölkerungsentwicklung
Niederösterreichs als Folge der EU-
Erweiterung. Besonderen Stellenwert
erhalten zwei Schwerpunktbereiche: das
Umland von Wien und das Grenzland mit
den an die neuen EU-Mitgliedsländer
grenzenden Bezirke.

BEDEUTUNG FÜR DEN WOHNBAUSEKTOR:
Unter Heranziehung der aktuellen
Bevölkerungsprognose wird eine
Wohnungsbedarfsprognose erstellt bzw.
mögliche Auswirkungen auf den
Wohnungsmarkt dargestellt.

EU-Erweiterung und Niederösterreich: Wohnungsbedarf und Handlungsoptionen

Kurzfassung

Wolfgang Amann
Birgit Schuster

In Kooperation mit dem
SRZ Stadt+Regionalforschung GmbH, Wien
Heidrun Feigelfeld
Karl Czasny

Dezember 2004

Im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung
Abt F2-A, B Wohnbauforschung



HAUPTERGEBNISSE

- Die Studie umfasst detaillierte Auswertungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung Niederösterreichs als Folge der EU-Erweiterung. Ein besonderer Stellenwert wird zwei Schwerpunktbereichen gewidmet, dem **Umland** von Wien und dem Grenzland mit den an die neuen EU-Mitgliedsländer grenzenden

BEVÖLKERUNG

- Die Bevölkerung Niederösterreichs hat im Jahrzehnt 1991 bis 2001 um 4,9% auf 1,546 Millionen Menschen zugelegt. Bis 2011 ist eine weitere Zunahme um 3,6% auf 1,6 Millionen Einwohner zu erwarten. In weiterer Folge wird es zu einer Verlangsamung der Bevölkerungsdynamik kommen, um in etwa 30 Jahren einen Höhepunkt mit 1,66 Millionen Einwohner zu erreichen.
- Ein wesentlicher Teil der Bevölkerungsdynamik in Niederösterreich hat sich in der Vergangenheit aus der Randwanderung Wiens gespeist. Hier ist eine Trendwende erkennbar. Zum einen zeigen die Daten zur Beschäftigungsentwicklung, dass es bei der Randwanderung von Betrieben seit etwa 1999 zu einer Verflachung gekommen ist. Die Verschiebung von Arbeitsplätzen zieht Wanderungen der Bevölkerung nach sich. Die Wanderungsverflechtung zwischen Wien und Niederösterreich ist mittlerweile ausgeglichen.
- Die Außenwanderung zwischen den MOE-Ländern und Niederösterreich ist seit Jahren mehr oder weniger ausgeglichen. Etwa gleich viele Nachbarn wandern zu und wieder zurück. Die größte Gruppe der Zuwanderer sind Polen, die mit durchschnittlich 2.200 Personen pro Jahr mehr als die Hälfte aller Zuwanderer aus MOE-Ländern ausmachen.

WOHNEN

- Die Wohnversorgung der niederösterreichischen Bevölkerung ist quantitativ und qualitativ gut. Es bestehen auch regional nur moderate Disparitäten. Sowohl im Grenzland als auch im Wiener Umland wird kein akuter Wohnungsfehlbestand erkannt. Das System der bedarfsorientierten Errichtung geförderter Mehrwohnungsbauten führt zu weitgehend zufriedenstellenden Ergebnissen.
- Die Wohnungsmärkte in den untersuchten Teilgebieten unterscheiden sich stark. Im Grenzland gehen drei Viertel der Wohnungsneubezüge in Eigenheime. Beim Mietwohnungsangebot ist insbesondere die vergleichsweise schwache Position geförderter Mietwohnungen auf-

fallend. Im Wiener Umland macht das Eigenheim demgegenüber „nur“ 45% der Neubezüge aus. Dem steht ein hoher Anteil geförderter Mietwohnungen von 25% gegenüber.

- ➔ Die Fluktuation (Wohnungsneubezüge) in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten variiert stark. Die höchste Fluktuationsrate weisen vermietete Eigenheime auf, gefolgt von Mietwohnungen im Mehrwohnungsbau. Schon jeder vierte Bezug eines Eigenheims erfolgt in Miete. Die Vermietung von Eigenheimen könnte angesichts des schwachen Mietwohnungsangebots im Grenzland sowie angesichts der liberalisierten gesetzlichen Rahmenbedingungen erheblich ansteigen.
- ➔ Die regionalisierte Analyse der Wohnungsproduktion führt zu dem Schluss, dass so wie in der Bundeshauptstadt auch in Niederösterreich in jüngster Zeit wieder eine deutliche Erhöhung des Nachfrageüberhangs im Gange ist, wobei sich für die beiden Untersuchungsregionen eine unterschiedliche Akzentuierung der Ursachen andeutet: Während die Verringerung der Mobilitätschancen im Grenzraum primär eine Folge der hier sehr starken Reduktion der Neubauleistung ist, verbindet sich im Umland der Bundeshauptstadt eine weniger markante Reduktion der Fertigstellungszahlen mit einem verstärkten Nachfragedruck der Wiener Haushalte.

PROGNOSE

- ➔ Für die Bewohner der MOE-Länder wurden die relevanten Push- und Pull-Faktoren detailliert analysiert. Push-Faktoren (engl. „Schub“) stehen für Einflussgrößen im Herkunftsland von Migranten, die die Entscheidung für eine Abwanderung beeinflussen. Pull-Faktoren (engl. „Sog“) stehen für Einflussgrößen im Zielland von Migration, die die Entscheidung zu einer Wanderung beeinflussen. Obwohl die Slowakei und Polen mit hoher Arbeitslosigkeit und hohen Anteilen der Erwerbsbevölkerung in der Landwirtschaft starke Push-Faktoren aufweisen, relativiert sich dies durch die politische Stabilität, die bereits erreichte bzw. absehbare Prosperität und die geringe Bevölkerungsdynamik in diesen Ländern.
- ➔ Bei den Pull-Faktoren erweist sich die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen als die dominierende Einflussgröße für Migration. Die Zuwanderung aus den Mittel-Ost-Europäischen Ländern war so lange überproportional auf Niederösterreich ausgerichtet, als hier überproportional Arbeitsplätze geschaffen wurden. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Niederösterreich lagen von Mitte der achtziger bis ca. 1999 deutlich über dem österreichischen Durchschnitt. Dies hat sich seither in besorgniserregendem Ausmaß geändert. Diese Entwicklung wird entsprechende Auswirkungen auf die Migration haben.

- ➔ Anhand eines erprobten Prognosemodells der FGW, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria, wurden mehrere Szenarien für Niederösterreich errechnet. Im Basis-Szenario wird mit einer jährlichen Zuwanderung aus den MOE-Ländern von unter 5.000 Personen bzw. ca. 2.500 Haushalten gerechnet. Unter Berücksichtigung der erheblichen Rückwanderung ergeben sich Salden von gerade knapp 500 Haushalten pro Jahr mit sinkender Tendenz. Um eine Bandbreite für einigermaßen wahrscheinliche Entwicklungen angeben zu können, wurden zwei Alternativ-Szenarien berechnet. Im ersten wird von einer verstärkten Rückwanderung der Migranten aufgrund guter Lebensbedingungen in ihrer alten Heimat ausgegangen. Gemäß diesem Szenario ergeben sich schon kurzfristig negative Wanderungssalden von -300 Haushalten, die in der Folge ansteigen. In einem zweiten Szenario wird ein Zuwanderungsschock aus Polen simuliert, etwa als Folge einer Krise in der dortigen Landwirtschaft. Auch dieses Szenario bewirkt keine allzu dramatische Entwicklung mit einem Saldo von kurzfristig ca. 700 Haushalten, der sich mittelfristig wieder abflacht.
- ➔ Die Wanderungsneigung unserer Nachbarn ist noch geringer als der Durchschnitt der EU15. Es ist mit keinen dramatischen Wanderungsverflechtungen zu rechnen. Es kann aber die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die MOE-Länder für den Fall einer guten wirtschaftlichen Entwicklung Österreichs bei weiterhin gegebenen Einkommensdifferenzen ein großes Arbeitskräftereservoir darstellen, das mit geeigneter Information relativ leicht erschlossen werden kann. Besonders groß sind die Potenziale in Polen.

VERTIEFUNGSANALYSE UMLAND WIEN

- ➔ Die stetige Suburbanisierung unter Abwanderung mittelständischer Haushalte in Gebiete geringerer Dichte ist ein breites Phänomen der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts. Dies wird sich auch im 21. Jahrhundert fortsetzen, mit sich leicht verändernden Akzenten. Diese Prozesse laufen unter gleichzeitiger steigender Vernetzung mit der Kernstadt ab. Parallel dazu erfolgt eine Entleerung peripherer Gebiete.
- ➔ Die Wohnungspolitik hat nur beschränkte Möglichkeiten zur Steuerung der Entwicklung. Sie hängt im wesentlichen von internationalen Trends und der Wirtschaftsentwicklung ab.
- ➔ Die Aufnahmefähigkeit des Umlandes von Wien für Zuziehende wird als durchaus ausreichend angesehen, zusätzliche Widmungen erscheinen nicht notwendig.
- ➔ Angesichts moderater Prognosen werden Maßnahmen vorgeschlagen, die nicht abwehrenden und regulativen Charakter haben, sondern vielmehr auf Information, Anregung und Innovation setzen.

- ➔ Die Niederlassung von Zuwanderern, die sich nach dem Angebot an Arbeitsplätzen ausrichten, sollte durch interkommunale Zusammenarbeit in Abstimmung mit einem Angebot leistbaren Wohnraums besser gestreut werden können.
- ➔ In der Umsetzung von Kooperation wird zu pragmatischer Schritt-für-Schritt-Vorgehensweise geraten. Pilotprojekte, besser „Leuchtturm-Projekte“ mit Vorbild-Wirkung sollen Erfahrungen bringen, auf Basis derer dann weiter gegangen werden kann.
- ➔ Empfohlen wird eine Forcierung verdichteter Wohnformen.
- ➔ Im Bereich der sanierungsbedürftigen Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit ist darauf zu achten, dass nicht auf spekulative Vermietung ohne Sanierungsmaßnahmen gesetzt wird.

VERTIEFUNGSANALYSE GRENZLAND

- ➔ Im Grenzland mit den Bezirken Bruck an der Leitha, Gänserndorf, Gmünd, Hollabrunn, Horn, Mistelbach und Waidhofen an der Thaya ist in den neunziger Jahren als Folge der Ostöffnung eine bescheidene Trendwende zu beobachten. Die Abwanderungstendenzen konnten in den neunziger Jahren gegenüber den achtziger Jahren entschärft werden. Alle Grenzland-Bezirke (außer Bruck an der Leitha) zeigen für die neunziger Jahre bessere Werte als für die achtziger Jahre. Dies hat auch Auswirkungen auf die Prognoseergebnisse, die zwar nach wie vor für mehrere Bezirke Rückgänge vorhersagen, die aber nicht so dramatisch sind, wie noch bei vorangegangenen Prognosen.
- ➔ Im Grenzland sind bei insgesamt ausreichender Versorgung mit Wohnraum die Angebote für kurzfristigen Wohnungsbedarf unzureichend vorhanden sind. Solche Wohnungen könnten von erheblicher Bedeutung zur Nutzung der Chancen der EU-Erweiterung sein, indem junge Haushalte und kurzfristig zuziehenden Migranten ausreichende Wohnmöglichkeiten geboten werden. Das Land Niederösterreich verfügt mit den hier tätigen Gemeinnützigen Bauvereinigungen über ein leistungsfähiges Instrumentarium.
- ➔ Der Grenzraum hat deutlich von der Ostöffnung in den neunziger Jahren profitiert. Zweifellos bestehen aber noch erhebliche Potenziale. Eine Gunstlage von hervorragendem Rang sind jene Teile der Bezirke Gänserndorf und Bruck a.d. Leitha, die auf bestehenden und zukünftigen Achsen zwischen Wien und Bratislava liegen. Es ist ein durchaus bereits mittelfristig realistisches Szenario, dass die zwei Hauptstädte in eine Metropolenregion zusammen wachsen. Schon heute ist ein gewisser Siedlungsdruck auf der niederösterreichischen Seite von Bratislava festzustellen. Dieser wird nach Auslaufen der Übergangsbestimmungen des freien Personenverkehrs und der Integration der Slowakei in den Schengen-Raum zweifellos stark

zunehmen. Es ist dringend anzuraten, schon heute Strategien für die Kanalisation des absehbaren Siedungsdrucks zu entwickeln.

- ➔ Wohnungsbezogene Maßnahmen in Ergänzung zu den Zielen und Strategien des Landesentwicklungskonzepts für Niederösterreich sind insofern schwer definierbar, als schlussendlich als alles entscheidende Einflussgröße die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen verbleibt. Die Wohnbauförderung hat große Potenziale zur Stabilisierung ländlicher Siedlungseinheiten, sofern die Bewohner Einkunftsmöglichkeiten haben. Insofern erschiene eine Strategie von Interesse, die zentralen Orte Stufe 1 und 2 in ein besonderes Förderungsprogramm einzubeziehen. Sie bilden ein Netz über das Bundesland, womit fast jede Kleingemeinde in einem Einzugsbereich von 20 Kilometer liegt. Viele dieser Orte dürften eine kritische Größe haben, die Maßnahmen der Wirtschaftsförderung greifen lassen. Wenn in diesen regionalen Zentren Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden können, ist dies die Voraussetzung für eine nachhaltige Stärkung der strukturschwachen Regionen, insbesondere auch in den vielen Kleingemeinden.
- ➔ Eine wesentliche Zielsetzung muss der Erhalt der sozialen und räumlichen Integrität der Ortskerne sein. Vielfach ziehen es junge Haushalte vor, wenn sie schon im Ort bleiben, ein Eigenheim am Ortsrand zu errichten. Die Revitalisierung des Bestands im eng verbauten Gemeindeverbund ist vielfach nicht ausreichend attraktiv. Eine Evaluierung der Zielerreichung einschlägiger Förderungsschienen im Rahmen der Wohnbauförderung ist empfehlenswert.
- ➔ In anderem Projektzusammenhang hat die FGW die Schaffung von Seniorenwohnungen in untergenutzten öffentlichen und halböffentlichen Bauten im ländlichen Raum empfohlen.
- ➔ Sehr positive langfristige Effekte ergeben sich aus Verflechtungen von persönlichen Biografien. Niederösterreichische Studienangebote für Nachwuchskräfte aus den Nachbarländern können zukünftige wirtschaftliche Verflechtungen wesentlich befruchten. Eine wesentliche Voraussetzung dafür sind leistbare Ausbildungskosten und geeignete Wohnmöglichkeiten.

EU-Erweiterung und Niederösterreich: Wohnungsbedarf und Handlungsoptionen

Endbericht

Wolfgang Amann
Birgit Schuster

In Kooperation mit dem
SRZ Stadt+Regionalforschung GmbH, Wien
Heidrun Feigelfeld
Karl Czasny

Dezember 2004

Im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung
Abt F2-A, B Wohnbauforschung



FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen GmbH
Löwengasse 47
A 1030 Wien
Tel. +43 1 712 62 51
Fax DW 21
Mail office@fgw.at
Internet www.fgw.at

EU-ERWEITERUNG UND NIEDERÖSTERREICH: WOHNUNGS- BEDARF UND HANDLUNGSOPTIONEN

ENDBERICHT, OKTOBER 2004

Dr. Wolfgang Amann
DI Birgit Schuster

In Kooperation mit dem



Stadt+Regionalforschung GmbH, Wien

DI Heidrun Feigelfeld
Dr. Karl Czasny

Im Auftrag der Niederösterreichischen Landesregierung
Abt F2-A, B Wohnbauforschung
Forschungsauftrag F 2120

HAUPTERGEBNISSE

- ➔ Die Studie umfasst detaillierte Auswertungen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung Niederösterreichs als Folge der EU-Erweiterung. Ein besonderer Stellenwert wird zwei Schwerpunktbereichen gewidmet, dem Umland von Wien und dem Grenzland mit den an die neuen EU-Mitgliedsländer grenzenden Bezirke.

BEVÖLKERUNG

- ➔ Die Bevölkerung Niederösterreichs hat im Jahrzehnt 1991 bis 2001 um 4,9% auf 1,546 Millionen Menschen zugelegt. Bis 2011 ist eine weitere Zunahme um 3,6% auf 1,6 Millionen Einwohner zu erwarten. In weiterer Folge wird es zu einer Verlangsamung der Bevölkerungsdynamik kommen, um in etwa 30 Jahren einen Höhepunkt mit 1,66 Millionen Einwohner zu erreichen.
- ➔ Ein wesentlicher Teil der Bevölkerungsdynamik in Niederösterreich hat sich in der Vergangenheit aus der Randwanderung Wiens gespeist. Hier ist eine Trendwende erkennbar. Zum einen zeigen die Daten zur Beschäftigungsentwicklung, dass es bei der Randwanderung von Betrieben seit etwa 1999 zu einer Verflachung gekommen ist. Die Verschiebung von Arbeitsplätzen zieht Wanderungen der Bevölkerung nach sich. Die Wanderungsverflechtung zwischen Wien und Niederösterreich ist mittlerweile ausgeglichen.
- ➔ Die Außenwanderung zwischen den MOE-Ländern und Niederösterreich ist seit Jahren mehr oder weniger ausgeglichen. Etwa gleich viele Nachbarn wandern zu und wieder zurück. Die größte Gruppe der Zuwanderer sind Polen, die mit durchschnittlich 2.200 Personen pro Jahr mehr als die Hälfte aller Zuwanderer aus MOE-Ländern ausmachen.

WOHNEN

- ➔ Die Wohnversorgung der niederösterreichischen Bevölkerung ist quantitativ und qualitativ gut. Es bestehen auch regional nur moderate Disparitäten. Sowohl im Grenzland als auch im Wiener Umland wird kein akuter Wohnungsfehlbestand erkannt. Das System der bedarfsorientierten Errichtung geförderter Mehrwohnungsbauten führt zu weitgehend zufriedenstellenden Ergebnissen.
- ➔ Die Wohnungsmärkte in den untersuchten Teilgebieten unterscheiden sich stark. Im Grenzland gehen drei Viertel der Wohnungsneubezüge in Eigenheime. Beim Mietwohnungsange-

bot ist insbesondere die vergleichsweise schwache Position geförderter Mietwohnungen auffallend. Im Wiener Umland macht das Eigenheim demgegenüber „nur“ 45% der Neubezüge aus. Dem steht ein hoher Anteil geförderter Mietwohnungen von 25% gegenüber.

- ➔ Die Fluktuation (Wohnungsneubezüge) in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten variiert stark. Die höchste Fluktuationsrate weisen vermietete Eigenheime auf, gefolgt von Mietwohnungen im Mehrwohnungsbau. Schon jeder vierte Bezug eines Eigenheims erfolgt in Miete. Die Vermietung von Eigenheimen könnte angesichts des schwachen Mietwohnungsangebots im Grenzland sowie angesichts der liberalisierten gesetzlichen Rahmenbedingungen erheblich ansteigen.
- ➔ Die regionalisierte Analyse der Wohnungsproduktion führt zu dem Schluss, dass so wie in der Bundeshauptstadt auch in Niederösterreich in jüngster Zeit wieder eine deutliche Erhöhung des Nachfrageüberhangs im Gange ist, wobei sich für die beiden Untersuchungsregionen eine unterschiedliche Akzentuierung der Ursachen andeutet: Während die Verringerung der Mobilitätschancen im Grenzraum primär eine Folge der hier sehr starken Reduktion der Neubauleistung ist, verbindet sich im Umland der Bundeshauptstadt eine weniger markante Reduktion der Fertigstellungszahlen mit einem verstärkten Nachfragedruck der Wiener Haushalte.

PROGNOSE

- ➔ Für die Bewohner der MOE-Länder wurden die relevanten Push- und Pull-Faktoren detailliert analysiert. Push-Faktoren (engl. „Schub“) stehen für Einflussgrößen im Herkunftsland von Migranten, die die Entscheidung für eine Abwanderung beeinflussen. Pull-Faktoren (engl. „Sog“) stehen für Einflussgrößen im Zielland von Migration, die die Entscheidung zu einer Wanderung beeinflussen. Obwohl die Slowakei und Polen mit hoher Arbeitslosigkeit und hohen Anteilen der Erwerbsbevölkerung in der Landwirtschaft starke Push-Faktoren aufweisen, relativiert sich dies durch die politische Stabilität, die bereits erreichte bzw. absehbare Prosperität und die geringe Bevölkerungsdynamik in diesen Ländern.
- ➔ Bei den Pull-Faktoren erweist sich die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen als die dominierende Einflussgröße für Migration. Die Zuwanderung aus den Mittel-Ost-Europäischen Ländern war so lange überproportional auf Niederösterreich ausgerichtet, als hier überproportional Arbeitsplätze geschaffen wurden. Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in Niederösterreich lagen von Mitte der achtziger bis ca. 1999 deutlich über dem österreichischen Durchschnitt. Dies hat sich seither in besorgniserregendem Ausmaß geändert. Diese Entwicklung wird entsprechende Auswirkungen auf die Migration haben.

- ➔ Anhand eines erprobten Prognosemodells der FGW, aufbauend auf der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria, wurden mehrere Szenarien für Niederösterreich errechnet. Im Basis-Szenario wird mit einer jährlichen Zuwanderung aus den MOE-Ländern von unter 5.000 Personen bzw. ca. 2.500 Haushalten gerechnet. Unter Berücksichtigung der erheblichen Rückwanderung ergeben sich Salden von gerade knapp 500 Haushalten pro Jahr mit sinkender Tendenz. Um eine Bandbreite für einigermaßen wahrscheinliche Entwicklungen angeben zu können, wurden zwei Alternativ-Szenarien berechnet. Im ersten wird von einer verstärkten Rückwanderung der Migranten aufgrund guter Lebensbedingungen in ihrer alten Heimat ausgegangen. Gemäß diesem Szenario ergeben sich schon kurzfristig negative Wanderungssalden von -300 Haushalten, die in der Folge ansteigen. In einem zweiten Szenario wird ein Zuwanderungsschock aus Polen simuliert, etwa als Folge einer Krise in der dortigen Landwirtschaft. Auch dieses Szenario bewirkt keine allzu dramatische Entwicklung mit einem Saldo von kurzfristig ca. 700 Haushalten, der sich mittelfristig wieder abflacht.
- ➔ Die Wanderungsneigung unserer Nachbarn ist noch geringer als der Durchschnitt der EU15. Es ist mit keinen dramatischen Wanderungsverflechtungen zu rechnen. Es kann aber die Schlussfolgerung gezogen werden, dass die MOE-Länder für den Fall einer guten wirtschaftlichen Entwicklung Österreichs bei weiterhin gegebenen Einkommensdifferenzen ein großes Arbeitskräftereservoir darstellen, das mit geeigneter Information relativ leicht erschlossen werden kann. Besonders groß sind die Potenziale in Polen.

VERTIEFUNGSANALYSE UMLAND WIEN

- ➔ Die stetige Suburbanisierung unter Abwanderung mittelständischer Haushalte in Gebiete geringerer Dichte ist ein breites Phänomen der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts. Dies wird sich auch im 21. Jahrhundert fortsetzen, mit sich leicht verändernden Akzenten. Diese Prozesse laufen unter gleichzeitiger steigender Vernetzung mit der Kernstadt ab. Parallel dazu erfolgt eine Entleerung peripherer Gebiete.
- ➔ Die Wohnungspolitik hat nur beschränkte Möglichkeiten zur Steuerung der Entwicklung. Sie hängt im wesentlichen von internationalen Trends und der Wirtschaftsentwicklung ab.
- ➔ Die Aufnahmefähigkeit des Umlandes von Wien für Zuziehende wird als durchaus ausreichend angesehen, zusätzliche Widmungen erscheinen nicht notwendig.
- ➔ Angesichts moderater Prognosen werden Maßnahmen vorgeschlagen, die nicht abwehrenden und regulativen Charakter haben, sondern vielmehr auf Information, Anregung und Innovation setzen.

- ➔ Die Niederlassung von Zuwanderern, die sich nach dem Angebot an Arbeitsplätzen ausrichten, sollte durch interkommunale Zusammenarbeit in Abstimmung mit einem Angebot leistbaren Wohnraums besser gestreut werden können.
- ➔ In der Umsetzung von Kooperation wird zu pragmatischer Schritt-für-Schritt-Vorgehensweise geraten. Pilotprojekte, besser „Leuchtturm-Projekte“ mit Vorbild-Wirkung sollen Erfahrungen bringen, auf Basis derer dann weiter gegangen werden kann.
- ➔ Empfohlen wird eine Forcierung verdichteter Wohnformen.
- ➔ Im Bereich der sanierungsbedürftigen Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit ist darauf zu achten, dass nicht auf spekulative Vermietung ohne Sanierungsmaßnahmen gesetzt wird.

VERTIEFUNGSANALYSE GRENZLAND

- ➔ Im Grenzland mit den Bezirken Bruck an der Leitha, Gänserndorf, Gmünd, Hollabrunn, Horn, Mistelbach und Waidhofen an der Thaya ist in den neunziger Jahren als Folge der Ostöffnung eine bescheidene Trendwende zu beobachten. Die Abwanderungstendenzen konnten in den neunziger Jahren gegenüber den achtziger Jahren entschärft werden. Alle Grenzland-Bezirke (außer Bruck an der Leitha) zeigen für die neunziger Jahre bessere Werte als für die achtziger Jahre. Dies hat auch Auswirkungen auf die Prognoseergebnisse, die zwar nach wie vor für mehrere Bezirke Rückgänge vorhersagen, die aber nicht so dramatisch sind, wie noch bei vorangegangenen Prognosen.
- ➔ Im Grenzland sind bei insgesamt ausreichender Versorgung mit Wohnraum die Angebote für kurzfristigen Wohnungsbedarf unzureichend vorhanden sind. Solche Wohnungen könnten von erheblicher Bedeutung zur Nutzung der Chancen der EU-Erweiterung sein, indem junge Haushalte und kurzfristig zuziehenden Migranten ausreichende Wohnmöglichkeiten geboten werden. Das Land Niederösterreich verfügt mit den hier tätigen Gemeinnützigen Bauvereinigungen über ein leistungsfähiges Instrumentarium.
- ➔ Der Grenzraum hat deutlich von der Ostöffnung in den neunziger Jahren profitiert. Zweifellos bestehen aber noch erhebliche Potenziale. Eine Gunstlage von hervorragendem Rang sind jene Teile der Bezirke Gänserndorf und Bruck a.d. Leitha, die auf bestehenden und zukünftigen Achsen zwischen Wien und Bratislava liegen. Es ist ein durchaus bereits mittelfristig realistisches Szenario, dass die zwei Hauptstädte in eine Metropolenregion zusammen wachsen. Schon heute ist ein gewisser Siedlungsdruck auf der niederösterreichischen Seite von Bratislava festzustellen. Dieser wird nach Auslaufen der Übergangsbestimmungen des freien Personenverkehrs und der Integration der Slowakei in den Schengen-Raum zweifellos stark

zunehmen. Es ist dringend anzuraten, schon heute Strategien für die Kanalisation des absehbaren Siedungsdrucks zu entwickeln.

- ➔ Wohnungsbezogene Maßnahmen in Ergänzung zu den Zielen und Strategien des Landesentwicklungskonzepts für Niederösterreich sind insofern schwer definierbar, als schlussendlich als alles entscheidende Einflussgröße die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen verbleibt. Die Wohnbauförderung hat große Potenziale zur Stabilisierung ländlicher Siedlungseinheiten, sofern die Bewohner Einkunftsmöglichkeiten haben. Insofern erschiene eine Strategie von Interesse, die zentralen Orte Stufe 1 und 2 in ein besonderes Förderungsprogramm einzubeziehen. Sie bilden ein Netz über das Bundesland, womit fast jede Kleingemeinde in einem Einzugsbereich von 20 Kilometer liegt. Viele dieser Orte dürften eine kritische Größe haben, die Maßnahmen der Wirtschaftsförderung greifen lassen. Wenn in diesen regionalen Zentren Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden können, ist dies die Voraussetzung für eine nachhaltige Stärkung der strukturschwachen Regionen, insbesondere auch in den vielen Kleingemeinden.
- ➔ Eine wesentliche Zielsetzung muss der Erhalt der sozialen und räumlichen Integrität der Ortskerne sein. Vielfach ziehen es junge Haushalte vor, wenn sie schon im Ort bleiben, ein Eigenheim am Ortsrand zu errichten. Die Revitalisierung des Bestands im eng verbauten Gemeindeverbund ist vielfach nicht ausreichend attraktiv. Eine Evaluierung der Zielerreichung einschlägiger Förderungsschienen im Rahmen der Wohnbauförderung ist empfehlenswert.
- ➔ In anderem Projektzusammenhang hat die FGW die Schaffung von Seniorenwohnungen in untergenutzten öffentlichen und halböffentlichen Bauten im ländlichen Raum empfohlen.
- ➔ Sehr positive langfristige Effekte ergeben sich aus Verflechtungen von persönlichen Biografien. Niederösterreichische Studienangebote für Nachwuchskräfte aus den Nachbarländern können zukünftige wirtschaftliche Verflechtungen wesentlich befruchten. Eine wesentliche Voraussetzung dafür sind leistbare Ausbildungskosten und geeignete Wohnmöglichkeiten.

INHALT

1	STRUKTURDATEN NIEDERÖSTERREICH	9
1.1	Demografie	9
1.2	Bevölkerung	11
1.3	Wohnungswesen	21
2	WOHNMOBILITÄT	31
2.1	Wohnmobilität vor dem Jahr 2000	31
2.2	Jüngste Entwicklung der Wohnmobilität	41
3	MIGRATIONSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN DER EU-ERWEITERUNG – PUSH- UND PULL-FAKTOREN	49
3.1	Push-Faktoren für Wanderung	49
3.2	Pull-Faktoren für Wanderung	57
3.3	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen in Niederösterreich	58
4	BEVÖLKERUNGSPROGNOSE FÜR NIEDERÖSTERREICH	64
4.1	Regionalisierte Bevölkerungsprognose	65
4.2	Bevölkerungsprognose nach Regionen	66
4.3	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen	68
4.4	Bevölkerungsentwicklung für den Grenzraum und das Umland von Wien	71
5	HAUSHALTS- UND WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE	73
5.1	Prognosen zur erweiterungsbedingten Migration	73
5.2	Zeitplan der EU-Erweiterung	76
5.3	Bisherige Migration aus den MOEL-5	77
5.4	Migrationsszenarien für Niederösterreich	78
6	VERTIEFUNGSANALYSE UMLAND WIEN	90
6.1	Raumordnerische Rahmenbedingungen und Zielsetzungen	90
6.2	Implikationen von Zuwanderung – Einschätzungen regionaler MeinungsbildnerInnen	97
6.3	Wohnungspolitische Handlungsoptionen und Umsetzungsstrategien	115
7	VERTIEFUNGSANALYSE GRENZRAUM MOE-STAATEN	122
7.1	Demografische und wohnungsbezogene Besonderheiten des Grenzraums	122
7.2	Zielrichtungen gemäß Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich	124
7.3	Wohnungspolitische Handlungsoptionen und Umsetzungsstrategien	125
8	ANHANG	127
8.1	Literatur	127
8.2	Tabellenanhang	133

EINLEITUNG

Niederösterreich verfügt über eine 414 km lange gemeinsame Staatsgrenze mit den beiden EU-Beitrittsländern Tschechien und Slowakei. Das ist mehr als ein Drittel der gesamten Außengrenze Österreichs (1.225 km) zu den Mittel- und Osteuropäische Ländern (MOEL). Die Ungarische Grenze reicht bis auf 4 km Entfernung an Niederösterreich heran. Damit ist Niederösterreich, insbesondere die Grenzregion besonders stark von der EU-Osterweiterung betroffen.

Die FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen wurde vom Amt der Niederösterreich. Landesregierung, Abt. F2-A, B – Wohnbauforschung mit der Durchführung einer Studie über die Auswirkungen der EU-Erweiterung auf den niederösterreichischen Wohnungsmarkt und den daraus abzuleitenden Handlungsbedarf beauftragt. Projektpartner der FGW ist die SRZ Stadt+Regional-forschung GmbH.

Zur Erfassung der gestellten Aufgabe werden folgende Bereiche bearbeitet:

1 Strukturdaten Niederösterreich:

Es ist unabdingbar, die aufgrund Volkszählung und Gebäude-/Wohnungszählung 2001 mittlerweile verfügbaren Grundlagen für Niederösterreich hinsichtlich Demografie, Wohnungswesen und Wirtschaft darzustellen.

2 Wohnmobilität:

Auf Basis des umfangreichen Sensor-Datenbestandes werden wohnungsbezogene Auswertungen zur Wohnungsmobilität in den Niederösterreichischen Regionen angestellt.

3 Migrationsrelevante Rahmenbedingungen der EU-Erweiterung – Push- und Pull-Faktoren:

Die Bewertung der Erweiterungsbedingten zusätzlichen Migration erfordert die detaillierte Darstellung der Bestimmungsfaktoren für Wanderung sowohl im Ausgangsland, das sind die 4 Mittel-Ost-Europäischen Länder Polen, Tschechien, Slowakei und Ungarn, als auch im Zielland, das ist Österreich im Allgemeinen, Niederösterreich im Speziellen.

4 Bevölkerungsprognose für Niederösterreich:

Auf Basis der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria sowie der aktuellen regionalisierten Bevölkerungsprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) werden die für den Projektzusammenhang relevanten Ergebnisse dargestellt.

5 Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose:

Auf Basis eines bewährten Prognosemodells wird die Erweiterungsspezifische zusätzliche Migration und die Konsequenzen für den Wohnungsmarkt für Niederösterreich quantifiziert.

6 Vertiefungsanalyse Umland Wien:

Die Analyseergebnisse werden für zwei spezifische Regionen Niederösterreichs schwerpunktmäßig ausgewertet. Dies ist zum einen das Umland Wien. In dieser Region werden folgende Bezirke zusammen gefasst:

- Baden,
- Korneuburg,
- Mödling,
- Tulln und
- Wien-Umgebung.

7 Vertiefungsanalyse Grenzraum:

Der Grenzraum zu den Mittel-Ost-Europäischen Ländern wird mit folgenden Bezirken definiert:

- Bruck an der Leitha,
- Gänserndorf,
- Gmünd,
- Hollabrunn,
- Horn,
- Mistelbach und
- Waidhofen an der Thaya.

Den Abschluss bildet ein umfangreicher Anhang. Die FGW zeichnet für die Kapitel 1, 4, 5 und 7, die SRZ für die Kapitel 2 und 6 verantwortlich. Als Input für die auf die Mittel-Ost-Europäischen Staaten zugeschnittenen Migrationsszenarien wurde die Statistik Austria mit Sonderauswertungen zur Bevölkerungsprognose beauftragt.

1 STRUKTURDATEN NIEDERÖSTERREICH

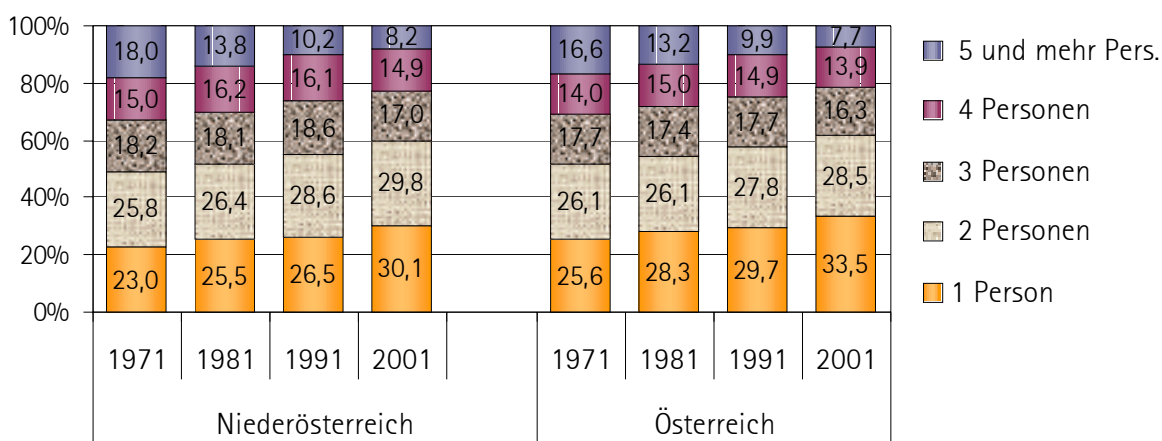
1.1 DEMOGRAFIE

1.1.1 HAUSHALTSSTRUKTUR

Die Haushaltsstatistik der Volkszählung 2001 fasst alle Personen, die in einer Wohnung oder einer vergleichbaren Unterkunft mit Hauptwohnsitz leben, zu einem Privathaushalt zusammen.¹ Niederösterreich weist laut VZ 2001 insgesamt 662.400 Privathaushalte auf. Die Volkszählung 2001 ergab für die Wohnbevölkerung Niederösterreichs etwa 1,545.800 Personen. Gegenüber 1991 ergibt dies eine Zunahme von 4,9% (1,473.800 Personen). Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,46 Personen.

Die Zahl der Privathaushalte nahm von 1991 (554.300) bis 2001 um 12,4% stark zu. Der Trend zu kleineren Haushalten setzte sich dabei fort, die durchschnittliche Haushaltsgröße sank von 2,61 Personen im Jahr 1991 auf 2,46 im Jahr 2001. Österreichweit lag die durchschnittliche Haushaltsgröße 1991 bei 2,54 Personen, 2001 bei 2,38 Personen. Besonders stark ist die Zunahme von Einpersonenhaushalten. In Niederösterreich ist bereits nahezu jeder dritte Haushalt ein Singlehaushalt (Grafik 1). Gründe für diese Tendenzen sind in einer Änderung des Verhaltens der Bevölkerung, neuen Lebensformen und der Änderung der Haushaltsbildung zu finden. Ein möglicher Grund könnte auch die Verfügbarkeit von günstigem Wohnraum sein.

Grafik 1: Haushaltsstruktur 1971-2001 nach der Anzahl der Personen in Privathaushalten



Quelle: Statistik Austria, VZ 1971, 1981, 1991, 2001

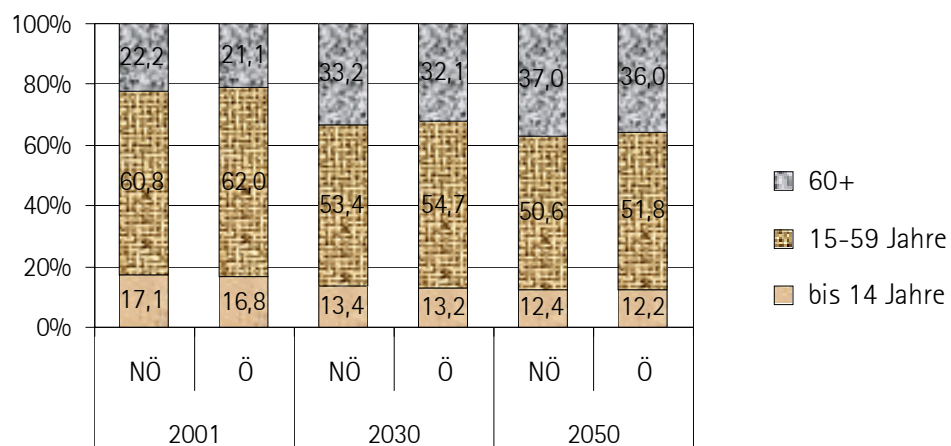
¹ Bei der Volkszählung 2001 wurden die Privathaushalte nach dem Wohnparteienkonzept ("household-dwelling-concept", Konzept des gemeinsamen Wohnens) gebildet. Im Unterschied zu den vorangegangenen Zählungen (bei welchen die Privathaushalte nach dem "housekeeping-unit-concept", Konzept des gemeinsamen Wirtschaftens, gebildet wurden) fasst die Haushaltsstatistik der Volkszählung 2001 alle Personen, die in einer Wohnung oder einer vergleichbaren Unterkunft mit Hauptwohnsitz leben, zu einem Privathaushalt zusammen.

1.1.2 ALTERSSTRUKTUR

Für die Altersstruktur bedeutet die demografische Entwicklung eine dramatische Veränderung: Ist derzeit rund jeder fünfte Österreicher über 60 Jahre alt, so wird es mittelfristig jeder vierte, langfristig sogar jeder dritte sein. Von den 1,545.800 Niederösterreichern (2001) macht der Anteil der bis 14-Jährigen 17,1%, während es im Jahr 1991 noch 17,3% waren. Die 15- bis 59-Jährigen sanken von 61,5% im Jahr 1991 auf 60,8% im Jahr 2001, die Gruppe der über 60-Jährigen stieg dagegen im selben Zeitraum von 21,2 auf 22,2%. 2001 kamen auf 1.000 Männer 955 Frauen.

Die Erwerbsbevölkerung der 15-59-Jährigen in Niederösterreich ist mit 60,8% im Vergleich zum österreichischen Durchschnitt von 62% etwas schwächer vertreten. In 25 Jahren soll diese breite Altersgruppe auf einen Anteil von 53,4% in Niederösterreich bzw. 54,7% im österreichischen Durchschnitt gesunken sein. Aus dieser Entwicklung ist die Notwendigkeit erkennbar, die Lebensspanne, in der die Menschen aktiv im Berufsleben stehen, auszuweiten.

Grifik 2: Prognostizierte Entwicklung der Altersstruktur bis 2050 nach breiten Altersgruppen



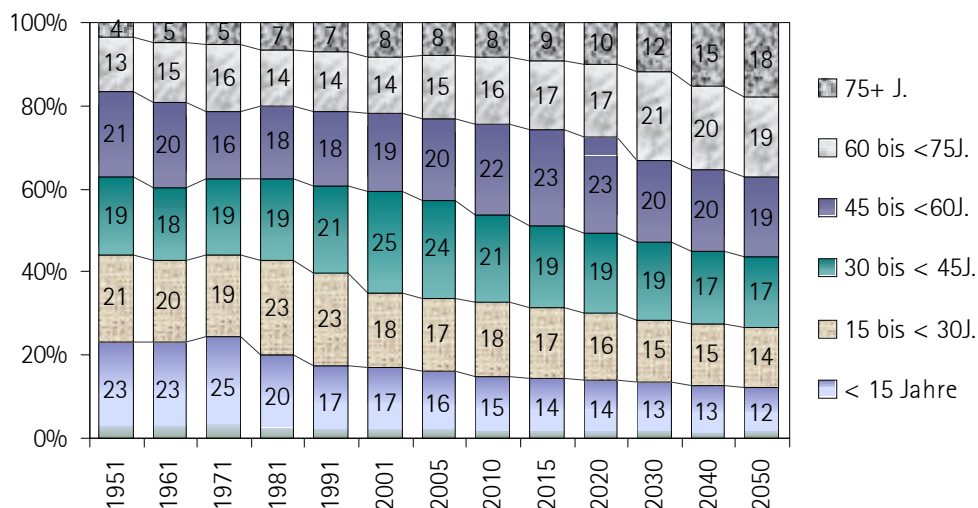
Quelle: Statistik Austria

Die Dramatik der langfristigen Entwicklung wird aus der Darstellung der Altersentwicklung über ein volles Jahrhundert von 1951 bis 2050 ersichtlich. In diesem Zeitraum wird sich der Anteil der unter 15-Jährigen von 23% auf 12% halbieren, während sich der Anteil der über 75-Jährigen annähernd verfünffacht. Bis in die siebziger Jahre waren die Kinder und Jugendlichen in den 15-Jahre-Altersgruppen die mit Abstand stärkste Gruppe. In den achtziger und neunziger Jahren waren es die 15-30-Jährigen, mittlerweile die 30-45-Jährigen. Bereits 2010 wird die Gruppe der 45-60-Jährigen das größte Gewicht haben und ab 2030 schließlich die Gruppe der 60-75-Jährigen.

Bei der Entwicklung der Lebenserwartung verzeichnen frühere Bevölkerungsprognosen die größten Abweichungen. Nach einer Stagnation in den sechziger Jahren ist die männliche Lebenserwartung seit 1970 massiv angestiegen. Österreichweit stieg die Lebenserwartung der Männer zwischen 1971 - 2001 von 66,6 auf 75,6 Jahre. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von drei Jahren pro Jahrzehnt bzw. mehr als drei Monate pro Jahr! Die Lebenserwartung der Frauen ist im selben Zeitraum von

73,7 auf 81,6 Jahre und damit um 2,6 Jahre pro Jahrzehnt gestiegen. Die Schere zwischen Männern und Frauen hat sich von 7,1 auf 6,0 Jahre verringert.¹

Grafik 3: Entwicklung der Altersstruktur in Niederösterreich über ein Jahrhundert



Quelle: St.at, VZ, Bevölkerungsprognose 2003

1.2 BEVÖLKERUNG

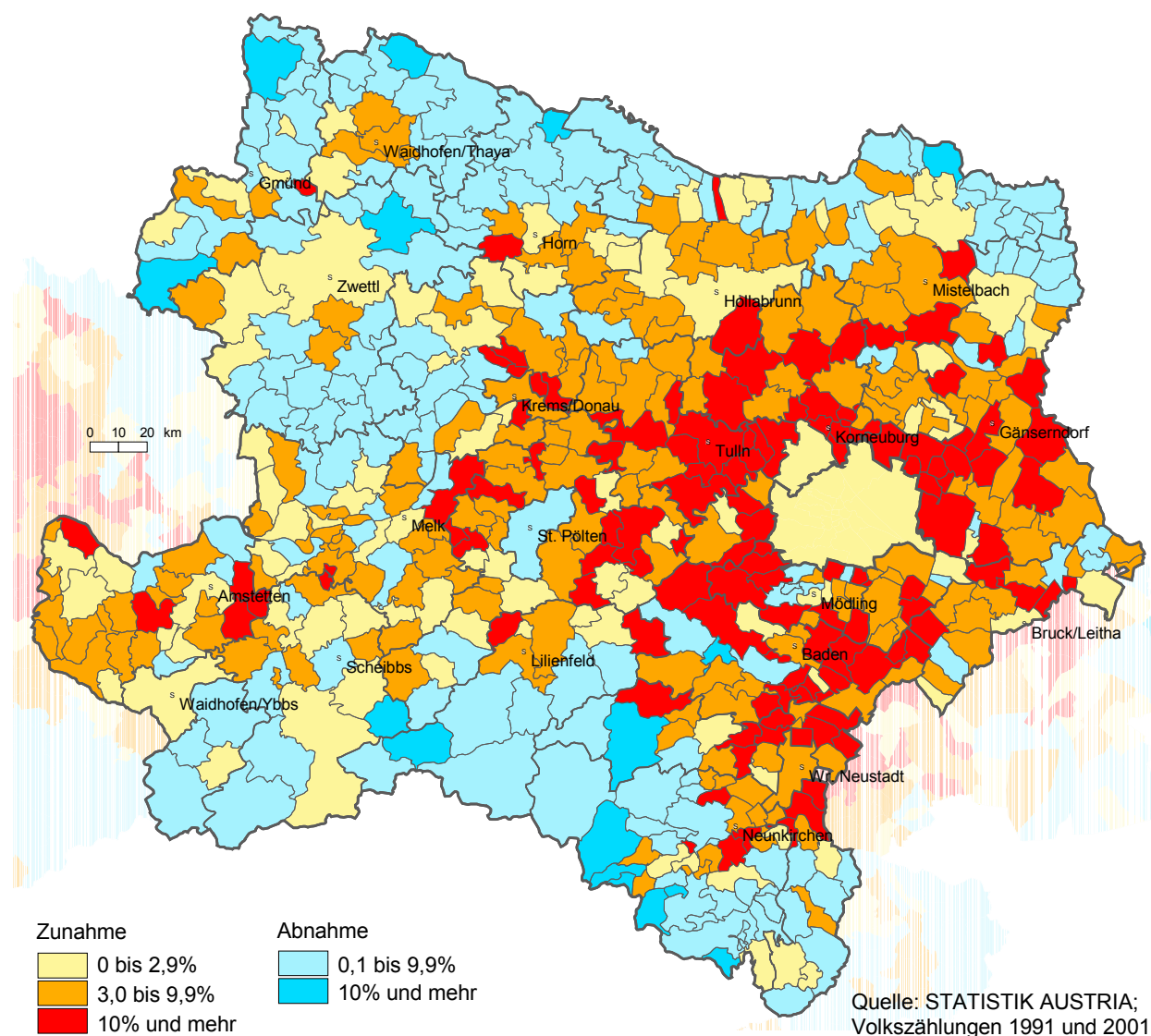
Die Wohnbevölkerung Niederösterreichs beträgt laut Volkszählung 2001 1.545.800 Personen. Im Vergleich zur Volkszählung 1991 bedeutet dies eine Zunahme von 4,9% (1.473.800 Personen). Damit weist Niederösterreich nach den drei westlichen Bundesländern Salzburg, Tirol und Vorarlberg eine durchaus dynamische Bevölkerungsentwicklung auf, im Vergleich nahm die Wohnbevölkerung Gesamtösterreichs nur um 3% zu. Der Anteil ausländischer Staatsbürger beträgt in Niederösterreich 6,1% (Österreichweit: 8,9%).

Niederösterreich zählt gemeinsam mit Wien und den westlichen Bundesländern Tirol, Vorarlberg und Salzburg zahlenmäßig zu jenen, die noch langfristig wachsen werden: In Niederösterreich steigt die Bevölkerungszahl von 1,546 Millionen (2001) um gut 7% auf ein Maximum von 1,66 Millionen nach dem Jahr 2030 an. Bis 2050 wird die Bevölkerung dann wieder leicht sinken, aber mit 1,63 Millionen noch immer um fast 6% größer sein als 2001.

Auch die Bevölkerungszahl Österreichs wird noch knapp dreißig Jahre lang wachsen. Die Volkszählung 2001 weist für Österreich 8,033 Millionen Einwohner aus. Gemäß Bevölkerungsstatistik der Statistik Austria wird die Gesamtbevölkerung Österreichs bis zum Jahr 2027 um rund 400.000 auf 8,43 Millionen anwachsen. Alleinige Ursache für das Bevölkerungswachstum der nächsten 25 Jahre sind die Zuwanderungen. Danach wird das Geburtendefizit nicht mehr durch Wanderungsgewinne ausgeglichen werden können. Bis 2050 wird die Einwohnerzahl Österreichs auf 8,16 Millionen sinken. Bis 2075 soll die Bevölkerung sogar noch weiter auf 7,5 Millionen Einwohner sinken.

¹ Stat. Austria, Statistisches Jahrbuch Österreichs 2002, 2.33.

Grafik 4: Wohnbevölkerung 2001 im Vergleich zu 1991 nach Gemeinden in Niederösterreich



Quelle: St.at

Die Volkszählung 2001 hat für Niederösterreich regional sehr unterschiedliche Entwicklungen aufgezeigt. Insgesamt wurde ein seit mehreren Jahrzehnten anhaltender Trend bestätigt, wonach strukturschwache Regionen Bevölkerung verlieren, während das Umland von Wien bzw. die Bezirkshauptstädte in deren Einzugsbereich z.T. massiv Bevölkerung hinzu gewinnen. Bei einer Zunahme der Wohnbevölkerung um insgesamt 4,9% im Abstand eines Jahrzehnts reichen die Bezirksergebnisse von -2,5% (Gmünd) bis +11,8% (Tulln).

Tabelle 5: Ergebnisse der Volkszählung 2001 auf Bezirksebene

	Gesamt- bevölkerung	Zunahme 91/01	Ausländeranteil 2001	Zunahme 91/01
Krems a.d. Donau (Stadt)	23.200	2,1%	6,0%	143,8%
Sankt Pölten (Stadt)	49.400	-1,3%	9,1%	47,5%
Waidhofen a.d. Ybbs (Stadt)	11.700	2,7%	3,7%	62,9%
Wiener Neustadt (Stadt)	37.800	7,6%	8,9%	38,5%
Amstetten	109.300	3,9%	3,4%	80,0%
Baden	125.700	8,9%	11,1%	22,5%
Bruck a.d. Leitha	40.100	4,1%	7,6%	76,9%
Gänserndorf	87.800	8,9%	6,8%	57,6%
Gmünd	40.300	-2,5%	2,9%	29,9%
Hollabrunn	49.900	1,8%	3,4%	70,2%
Horn	32.600	0,3%	3,5%	106,6%
Korneuburg	67.900	11,2%	6,3%	68,3%
Krems (Land)	54.200	3,1%	2,8%	37,8%
Lilienfeld	27.300	0,9%	6,6%	45,1%
Melk	75.700	3,2%	3,9%	65,2%
Mistelbach	72.700	2,5%	4,4%	89,6%
Mödling	106.800	6,3%	9,2%	29,9%
Neunkirchen	86.100	0,7%	6,1%	5,5%
Sankt Pölten (Land)	93.200	6,5%	5,8%	34,9%
Scheibbs	41.400	2,1%	2,2%	6,0%
Tulln	64.400	11,8%	7,3%	87,1%
Waidhofen a.d. Thaya	28.300	-1,2%	1,3%	11,8%
Wiener Neustadt (Land)	72.300	8,8%	7,4%	25,2%
Wien-Umgebung	101.800	8,3%	8,6%	38,0%
Zwettl	46.100	-0,4%	1,6%	34,3%
Niederösterreich gesamt	1.545.900	4,9%	6,2%	41,4%

Anm: Bevölkerungsfortschreibung, daher leichte Abweichung zum Ergebnis der Volkszählung 2001

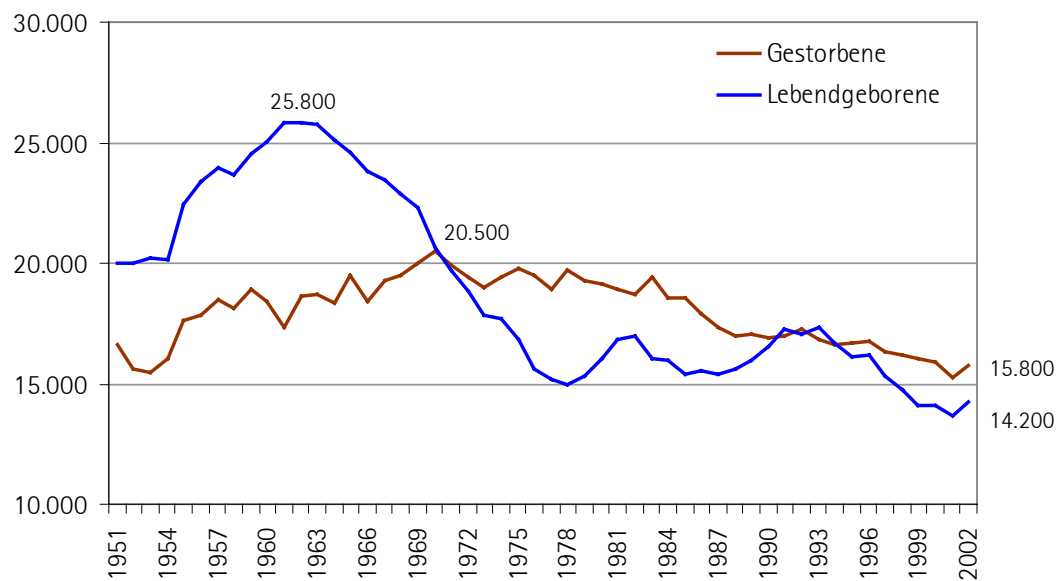
Quelle: St.at ISIS Datenbank, FGW-Auswertung

1.2.1 NATÜRLICHE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

2002 standen in Niederösterreich rund 14.200 Geburten 15.800 Sterbefällen gegenüber, die negative Geburtenbilanz und das positive Wanderungssaldo (+10.000) ergeben eine Gesamtveränderung von etwa 8.400.

In langer Sicht ist der in Niederösterreich besonders stark ausgeprägte Geburtenanstieg in den sechziger Jahren auf über 25.000 Geburten pro Jahr und der darauffolgende Rückgang auf nur mehr 15.000 jährliche Geburten auffallend. Seit etwa 1970 übersteigen die Todesfälle die Geburten, doch sind auch die Todesfälle aufgrund der steigenden Lebenserwartung der Menschen rückläufig. Daraus ergibt sich ein seit drei Jahrzehnten relativ konstantes leichtes Geburtendefizit. Es beträgt im Durchschnitt der letzten zehn Jahre rund 750 Personen.

Grafik 6: Geburten und Todesfälle in Niederösterreich



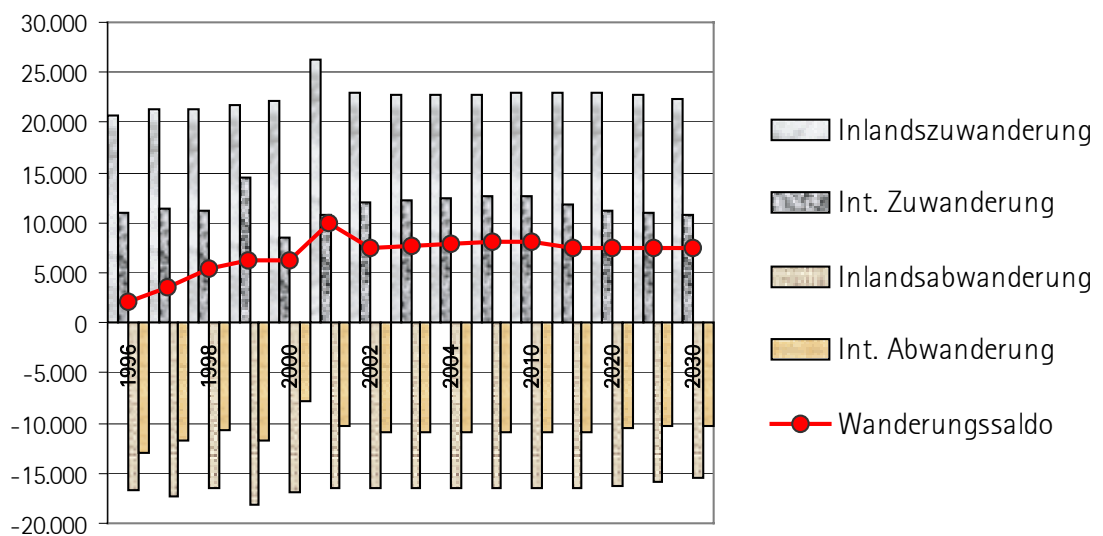
Quelle: Statistik Austria, FGW

Die Gesamtfertilitätsrate, die auf Basis der Volkszählung 2001 geringfügig nach oben korrigiert werden konnte, beträgt für Österreich für das Jahr 2001 1,33 Kinder pro Frau. Für Niederösterreich liegt die Gesamtfertilitätsrate mit 1,35 Kindern pro Frau kaum über dem Bundesdurchschnitt und überraschender Weise auch kaum über dem Wert für Wien mit 1,32 Kindern pro Frau. Für eine stabile Bevölkerungszahl (ohne Zuwanderung) wäre es in entwickelten Gesellschaften mit niedriger Kindersterblichkeit notwendig, dass pro Paar bzw. pro Frau durchschnittlich 2,1 Kinder geboren werden.

1.2.2 WANDERUNG

Das durch die Zuwanderung erzielte Bevölkerungswachstum wird durch eine jährliche Zuwanderung von rund 90.000 Personen nach Österreich bedingt, knapp 70.000 wandern aus Österreich aus. Für Niederösterreich stellt sich die Situation folgendermaßen dar: Die Binnenzuwanderung, d.h. die Zuwanderung aus anderen Bundesländern, hat in Niederösterreich einen wesentlich stärkeren Stellenwert als die Zuwanderung aus dem Ausland. Die Binnenwanderung erreichte 2001 einen Saldo von annähernd 10.000 Personen (ca. 26.000 Zuwanderungen bei ca. 16.500 Abwanderungen), die internationale Wanderung erreichte demgegenüber einen nur knapp positiven Saldo mit jeweils etwas über 10.000 Zu- und Abwanderungen. Der Wanderungssaldo in Niederösterreich speist sich also praktisch zur Gänze aus Binnenzuwanderung und das zum weit überwiegenden Teil aus Wien. Mittelfristig wird von der Statistik Austria eine stabile Binnenzuwanderung und eine leicht steigende internationale Zuwanderung prognostiziert.

Grafik 7: Zuwanderung, Abwanderung und Wanderungssalden Niederösterreich 1996-2030



Quelle: Statistik Austria

Die Gesamtveränderung der Niederösterreichischen Bevölkerung, also Geburtensaldo und Wanderungssaldo zusammen genommen, liegt zur Zeit noch deutlich im positiven Bereich. Einem Geburtensaldo von -1.600 stand 2001 ein Wanderungsüberschuss von 10.000 gegenüber. Die Gesamtveränderung erreicht somit ein Plus von 8.400 Personen. Die positive Entwicklung dürfte sich in den nächsten Jahren jedoch stark abflachen. Gemäß Prognose ist bereits für 2010 mit einem Rückgang des Bevölkerungszuwachses auf 5.000 zu rechnen mit auch späterhin sinkender Tendenz.

BINNENWANDERUNG

Langjährige Zeitreihen im Bereich der Binnenwanderung sind – im Unterschied zur Entwicklung der Geburten- und Sterbefälle – nicht vorhanden. Bis 1991 diente die Volkszählung und dabei im Speziellen die Frage nach dem Wohnort vor fünf Jahren als wichtigste Datengrundlage. Ab 1996 steht die Wanderungsstatistik zur Verfügung, die wesentliche Kenngrößen zur Binnenwanderung liefert.¹

Die Volkszählungen 1961 bis 1991 dokumentieren eine langfristige Zunahme der Binnenwanderungen um rund 38%, die deutlich über dem Bevölkerungswachstum lag (+10%). Zwischen 1956 und 1961 wanderten im Jahrfünft rund 134.000 Personen über eine Bundesländergrenze, zwischen 1966 und 1971 waren es bereits 170.000. Wohl als Folge der ungünstigen Konjunkturentwicklung nach dem ersten und zweiten Erdölpreisschock nahm nicht nur die Zuwanderung nach Österreich, sondern auch die Binnenwanderung ab: Zwischen 1976 und 1981 wechselten nur rund 161.000 Personen den Wohnort und gleichzeitig das Bundesland. Zehn Jahre später (1986–91) stieg die Zahl der Binnenwanderer wieder deutlich (185.000). Auch die Wanderungsstatistik belegt eine tendenzielle Zunahme der im Inland verbleibenden Zu- oder Wegzüge in oder aus einem anderen Bundesland. 1996 verlegten

¹ Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Ergebnisse der Volkszählungen nicht unmittelbar mit jenen der Wanderungsstatistik zu vergleichen sind. Erhebungsmethode und die den Statistiken zugrunde liegenden Konzepte sind zu unterschiedlich.

noch 72.000 Personen pro Jahr ihren Hauptwohnsitz von einem Bundesland in ein anderes, 2001 waren es bereits fast 82.000. Das entspricht einer Zunahme von 14% innerhalb von nur sechs Jahren (siehe dazu Tabelle 70, S 133).

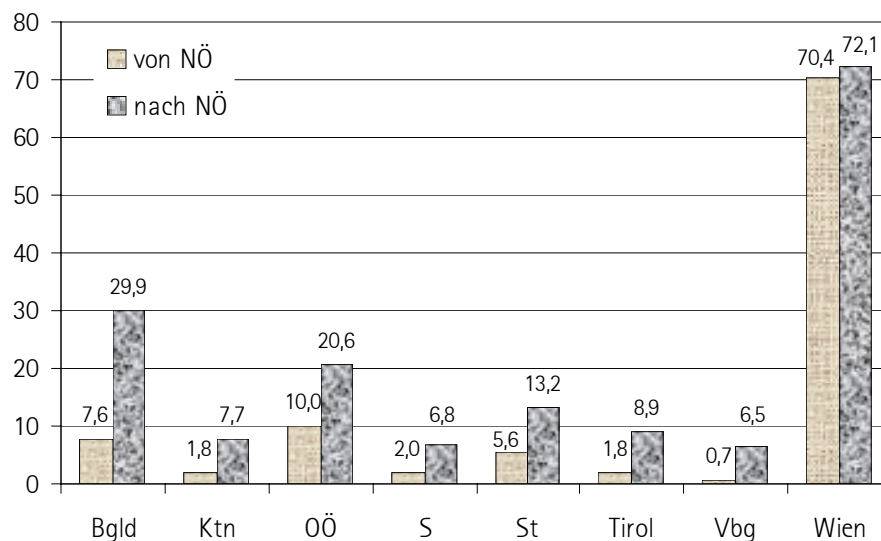
Die Ergebnisse der Verteilung der Binnenmigranten nach Herkunfts- und Zielbundesland machen klar, dass sich das räumliche Muster der Zu- und Abwanderung zwischen den einzelnen Bundesländern in den vergangenen Jahrzehnten in Niveau und Struktur deutlich verändert hat: Die Volkszählung 1961 zeigt für Wien einen stark positiven Binnenwanderungssaldo, in Niederösterreich überwog dagegen die Binnenabwanderung. Dreißig Jahre später ist Niederösterreich das Bundesland mit dem höchsten Binnenwanderungsgewinn. Im Unterschied dazu weist Wien die höchste innerösterreichische Abwanderung auf (vgl. dazu Tabelle 71, S 133).

Seit 1996 setzt sich dieser Trend für Niederösterreich im Wesentlichen fort. Niederösterreich ist weiterhin der überragende „Gewinner“ der Binnenwanderung. Während in der Volkszählung 1991 für Niederösterreich noch ein Saldo von 4.800 pro Jahr (zwischen 1986-1991) zu finden ist, belegt die Wanderungsstatistik ab 1996 einen positiven Saldo im Bereich zwischen 3.660 (1996) und 5.270 (2000), im Volkszählungsjahr 2001 aufgrund zahlreicher Meldebereinigungen sogar von 9.670.

Die Binnenwanderung betrifft vorwiegend drei große Altersgruppen:

- Die Altersgruppe zwischen 15 und 45 Jahren („main labour force component“), die im Zuge der Ausbildung, der ersten Berufstätigkeit, der Familiengründung oder aufgrund der Vergrößerung ihres Haushalts räumlich mobil ist. Diese Altersgruppe ist unter der räumlich mobilen Bevölkerung deutlich überrepräsentiert. Im Zeitraum zwischen 1986 und 1991 sowie zwischen 1996 und 2001 machte sie fast 70% aller Binnenmigranten aus.
- Wechseln junge Familien ihren Wohnsitz und ziehen in eine andere, oft größere Wohnung, dann wandern Kinder im Vorschul- und Volksschulalter in der Regel mit den Eltern mit. Die Altersgruppen der 0- bis Vierjährigen und der Fünf- bis Neunjährigen sind daher stärker besetzt als jene der Zehn- bis 14-jährigen. Insgesamt waren 1996 bis 2001 etwa 17% der Binnenwanderer jünger als 15 Jahre (zum Vergleich: 1986 bis 1991 waren es 12% ohne die 0- bis Vierjährigen).
- Mit steigendem Alter nimmt die Wanderungshäufigkeit deutlich ab. Ältere Menschen sind beruflich etabliert, die Haushaltsgröße älterer Menschen nimmt eher ab, die Wohnbedürfnisse sind befriedigt. Die Wanderung älterer Menschen, die nach der Erreichung des Pensionsalters in landschaftlich attraktive Gegenden ziehen bzw. aus familiären Gründen, krankheitsbedingt oder wegen zunehmender Pflegebedürftigkeit ihren Wohnsitz aufgeben müssen („retirement migration“), ist in Österreich eher schwach ausgeprägt. Lediglich 6% der Binnenwanderer waren 1996 bis 2001 über 60 Jahre alt (1986 bis 91: 8%). Der Vergleich der Altersstruktur der Binnenmigranten belegt eine große zeitliche Stabilität. Sowohl Geschlechterproportion als auch Altersstruktur zeigen über die Jahre hinweg kaum Schwankungen.

Grafik 8: Verteilung der Zu- und Wegzüge in Prozent der Binnenwanderung nach Herkunfts-Bundesland (Mittelwert der regionalen Verteilung 1996-2001)



Quelle: Statistik Austria

Grafik 8 stellt die Wanderungen von und nach Niederösterreich in Prozent dar. 70% der Abwanderer aus Niederösterreich ziehen nach Wien, umgekehrt ziehen etwa drei Viertel (72%) aller Abwanderer aus Wien nach Niederösterreich. Wesentlich ist jeweils die Beobachtung, dass die Wanderungsintensitäten im Erhebungszeitraum relativ konstant sind.¹

INTERNATIONALE WANDERUNG

Österreichs Wohnbevölkerung hat in den vergangenen 50 Jahren um rund 1,5 Millionen Personen zugenommen. Der größte Teil dieses Wachstums entfällt auf die Zuwanderung. In den vergangenen 50 Jahren kamen rund 3,8 Millionen Menschen als Aussiedler, Flüchtlinge, Transmigranten, angeworbene Arbeitskräfte oder Familienangehörige nach Österreich, rund 1,2 Millionen blieben auf Dauer in Österreich.

Seit Mitte der vierziger Jahre war Österreich Ziel einer Reihe von Wanderungsbewegungen. Kurzfristig aufgenommen wurden zwischen 1945 und 1950 mehr als eine Million Volksdeutsche und andere Flüchtlinge aus der östlichen Hälfte Europas. Im Jahre 1956/57 erfolgte eine Auswanderungswelle von etwa 180.000 Ungarn. 1968/69 verließen 162.000 Tschechen und Slowaken ihr Heimatland und gingen nach Österreich. 1981/82 hielten sich zwischen 120.000 und 150.000 Polen in Österreich auf. Ende der achtziger Jahre gab es einen Zustrom an Flüchtlingen aus dem zerfallenden Jugoslawien nach Österreich. Von jenen osteuropäischen Emigranten, die seit den fünfziger Jahren nach Österreich kamen, wanderte ein großer Teil in die USA, nach Kanada, Südafrika, Australien und Israel weiter. Nur ein kleiner Teil der aus dem Osten stammenden Migranten blieb in Österreich.

¹ Die Zahl der Wegzüge aus jedem Bundesland ergibt sich aus den gemittelten empirischen Werten der Wanderungsstatistik für den Zeitraum 1996 bis 2001.

Seit Einführung der Wanderungsstatistik 1996 weist Österreich einen positiven Außenwanderungssaldo auf. Im Jahr 2001 betrug die internationale Wanderungsbilanz einen Gewinn von 17.300 Personen (89.900 Zuzüge gegenüber 72.600 Wegzügen).

Tabelle 9: Außenwanderung 2001 nach Herkunfts- bzw. Zielländern sowie In- und Ausländern

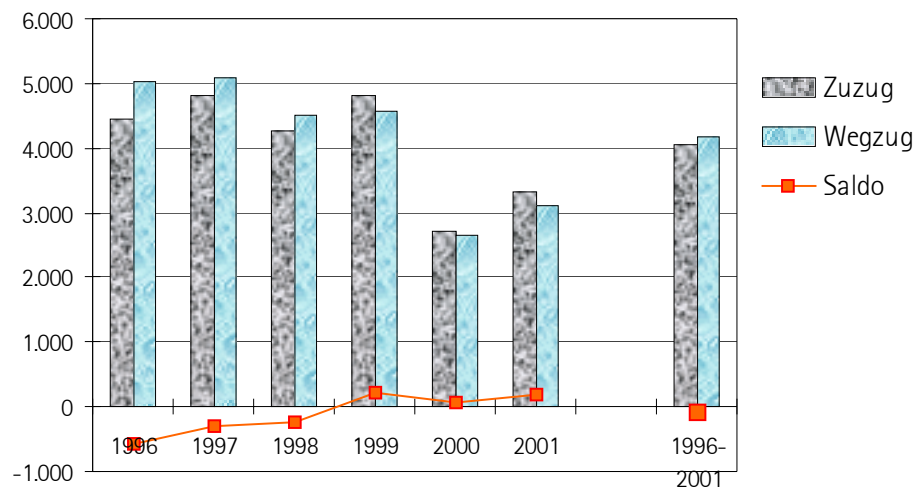
Herkunfts- bzw. Ziel- land	Zuzüge			Wegzüge			Saldo		
	insges.	Inländer	Ausländer	insges.	Inländer	Ausländer	insges.	Inländer	Ausländer
Polen	3.680	170	3.510	3.300	140	3.160	380	30	350
Slowakei	2.500	60	2.440	1.810	60	1.750	690	-0	690
Tschechien	1.630	160	1.470	1.600	210	1.390	30	-50	80
Ungarn	3.400	260	3.140	2.870	290	2.590	530	-30	550
Europa	72.170	10.790	61.400	59.160	16.880	42.290	13.000	-6.090	19.090
Ausland zusammen	89.900	15.100	74.800	72.600	21.600	51.000	17.300	-6.500	23.800

Quelle: Statistik Austria

Bei den Zuzügen aus Mittelost- und Südosteuropa ist 2001 ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. In den Jahren 1996 bis 2000 waren durchschnittlich pro Jahr 12.700 Personen mit der Staatsangehörigkeit eines mittelost- und südosteuropäischen Landes nach Österreich zugezogen. Im Jahr 2001 wurde dieser Wert mit 14.100 Zuzügen deutlich übertroffen. Davon stammten 3.500 Zuzüge aus Polen, 3.000 aus Ungarn, 2.500 aus der Slowakei und 1.400 von tschechischen Staatsangehörigen. Mit einem Anteil von 18,9% an der ausländischen Gesamtzuwanderung lag der Zuzug von Angehörigen aus den MOE-Staaten knapp unter jenem der Zuwanderung der EU-Bürger (22,1%).

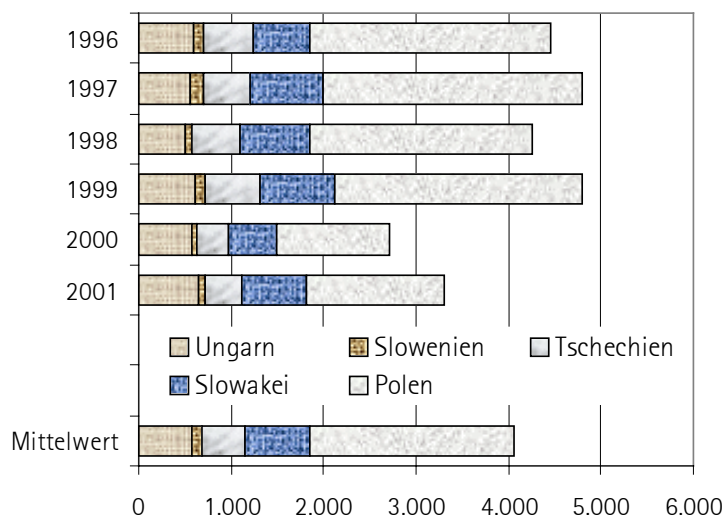
Die Zuwanderung aus den MOEL-4 bzw. die Ab- bzw. Rückwanderung aus Niederösterreich in die MOEL-4 ist nahezu ausgeglichen (siehe Grafik 10). Im Durchschnitt der Jahre 1996 bis 2001 wanderten 3.800 Personen aus den MOEL-4 zu, 3.900 Personen wanderten in die MOEL-4 ab.

Grafik 10: Außenwanderung zwischen Niederösterreich und den MOEL-5-Ländern, 1996-2001



Quelle: Statistik Austria

Grafik 11: Zuwanderung nach Niederösterreich aus den MOEL-5-Ländern, 1996-2001



Quelle: Statistik Austria

Nach Herkunfts- bzw. Zielland gegliedert, beträgt der Anteil der aus Polen kommenden bzw. nach Polen gehenden Personen mehr als die Hälfte der MOEL-4 insgesamt. Der Anteil der Außenwanderung mit Ungarn beträgt etwa 14% (sowohl bei Emigration als auch bei Immigration). Die Zuwanderung aus der Slowakei macht etwa 17% aus und liegt etwas höher als die Abwanderung (15,5%) dorthin, während aus der Tschechischen Republik knapp 13% zuwandern und 14% dorthin abwandern.

Internationale Zu- bzw. Abwanderung unterscheiden sich stark hinsichtlich der Altersschichtung. Bei der Zuwanderung dominieren jüngere Personen sehr klar. 46% der Zuwanderer, aber nur 31% der Abwanderer zählen zur Altersgruppe der 15- bis 30-Jährigen. Ältere Personen migrieren insgesamt in weit geringerem Ausmaß. Nur 14% der Zuwanderer sind älter als 45 Jahre. Bei den Abwanderern sind es immerhin 21%.¹

¹ Vortrag Workshop am 17.01.2003, Hanika, Alexander, Statistik Österreich

1.2.3 STRUKTUR DER AUSLÄNDISCHEN WOHNBEVÖLKERUNG IN NIEDERÖSTERREICH

Der Anteil der nicht-österreichischen Bevölkerung hat in Niederösterreich – wie in allen Bundesländern – seit den achtziger Jahren stark zugenommen, liegt aber mit 6,2% nach wie vor stark unter dem österreichischen Durchschnitt von 8,9%. Nur das Burgenland und Kärnten haben geringere Anteile nicht-österreichischer Bevölkerung. Die größte Gruppe sind Bürger aus Ex-Jugoslawien, die 2,4% der Niederösterreichischen Bevölkerung ausmachen (37.000), gefolgt von Türken mit 1,3% (20.000). 2001 wurden 12.000 Bürger aus den mittlerweile der EU beigetretenen Staaten Mittel-Ost-Europas gezählt: 3.800 Polen (0,25%), 2.300 Slowaken (0,15%), 2.400 Tschechen (0,16%), 2.800 Ungarn (0,18%) und 600 Slowenen.

Wie aus Tabelle 5, S 13 ersichtlich, zeigen Struktur und Entwicklung der nicht-österreichischen Bevölkerung bezirksweise große Unterschiede. Der Ausländer-Anteil schwankt zwischen 1,3% (Waidhofen) und 11,1% (Baden). Die Zunahme der ausländischen Bevölkerung zwischen 1991 und 2001 liegt zwischen 5,5% (Neunkirchen) und über 100% in Horn und Krems (in beiden Bezirken von sehr niedrigen Ausgangswerten ausgehend). Es ist ein tendenzieller Zusammenhang zwischen dem Gesamtbevölkerungswachstum und der Zunahme des Ausländeranteils feststellbar. In Bezirken mit starker Bevölkerungsdynamik stieg tendenziell der Anteil nicht-österreichischer Bevölkerung stärker an. Im Rahmen von Kapitel 5 ab S 73 wird auf den Zusammenhang von wirtschaftlicher Prosperität und Zuwanderung eingegangen. Die bezirksweise Entwicklung des Ausländer-Anteils bestätigt den Befund, dass Migranten dort hin ziehen, wo sie Beschäftigungsmöglichkeiten vorfinden.

EINBÜRGERUNGEN

Niederösterreich beherbergt nicht nur vergleichsweise wenige ausländische Mitbürger. Auch bei den Einbürgerungen ist es in jüngerer Vergangenheit hinter den österreichischen Schnitt zurück gefallen. Die 2001 vorgenommenen 3.100 Einbürgerungen bedeuten eine Einbürgerungsraten von 3,3%, das ist der Anteil der Einbürgerungen an den im Land lebenden Ausländern. Damit weist Niederösterreich nach Kärnten (1,3%), Salzburg (2,6%) und Tirol (2,8%) eine der niedrigsten Einbürgerungsquoten auf.

Tabelle 12: Einbürgerungen, 1999-2001

	1999		2000		2001		2002	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in %
Niederösterreich	4.358	4,6	2.831	3,0	3.137	3,3	3.191	3,4
Wien	11.007	4,0	9.469	3,4	13.394	4,7	14.672	5,9
Burgenland	382	3,0	481	3,8	851	6,8	714	5,7
Österreich	24.678	3,3	24.320	3,2	32.731	4,2	36.382	5,1

Quelle: Lehart, Münz, 2003

1.3 WOHNUNGSWESEN

1.3.1 WOHNUNGSBESTAND

Im Bundesland Niederösterreich wurden zum Stichtag der Gebäude- und Wohnungszählung 15. Mai 2001 553.604 Gebäude und 738.235 Wohnungen gezählt. Gegenüber der letzten Vollerhebung 1991 bedeutet dies für die Gebäude (1991: 494.198) eine Zunahme von 12% und für den Bestand an Wohnungen gegenüber 1991 (648.471) eine Zunahme von 13,8%.

Damit liegt die Dynamik Niederösterreichs im Durchschnitt aller Bundesländer: Österreichweit betrug die Änderung der Gebäudezahl 13,1%, die der Wohnungen 13,9%. Im Rahmen der Wohnbaustatistik wurde alljährlich versucht, den Wohnungsbestand aufgrund von Zugangsmeldungen und einem Schätzwert für Abbrüche¹ fortzuschreiben. Diese Fortschreibung ergab mit Ende 2001 für Niederösterreich einen Schätzwert von 719.500 Wohnungen. Das im Vergleich zur GWZ etwas niedrigere Ergebnis könnte durch Unterfassung bei der Zählung 1991² oder bei der Wohnbaustatistik entstanden sein.

Hinsichtlich der regionalen Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes siehe Grafik 13, S 22 und Grafik 14, S 22. Deutlich überdurchschnittliche Wohnungszunahmen zeigen sich in den Bezirken Tulln (22,7%), Amstetten (19,6%) und Korneuburg (19%), während in den nördlichen Bezirken Waidhofen an der Thaya (8%), Gmünd und Horn (je 6,3%) der geringste Wohnungszugang aufscheint.

Von den 738.235 Wohnungen, die 2001 in Niederösterreich gezählt wurden, waren 83,7% Hauptwohnsitze, 7,9% des Gesamtwohnungsbestandes sind Nebenwohnsitze, weitere 8,4% sind Wohnungen ohne Wohnsitzangabe. Wohnungen ohne Wohnsitzangabe können jedoch nicht unmittelbar als Ersatzgröße für leer stehende Wohnungen verwendet werden. Ein Teil dieser Wohnungen ist bereits (wieder) vergeben, nur noch nicht bezogen; eine große Zahl von Wohnungen ohne Wohnsitzangabe wird in Fremdenverkehrsgebieten als Ferienwohnungen von Privatvermietern genützt.

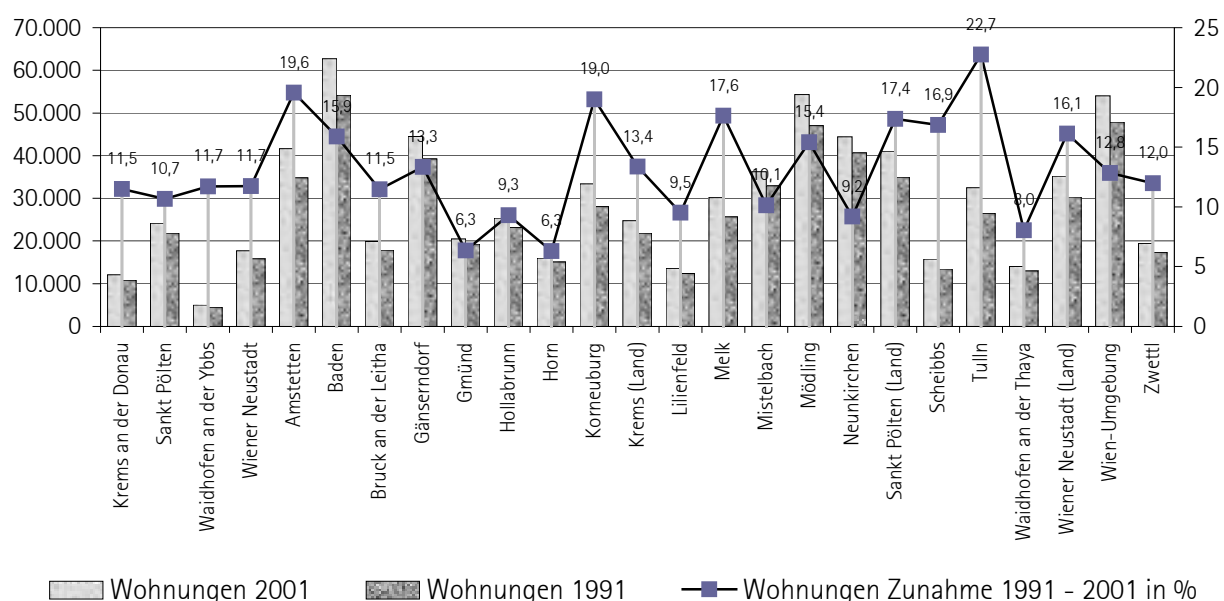
In den Bezirken Horn (10,1%), Mistelbach (10,4%), Tulln (10,5%), Gmünd (10,6%), Hollabrunn und Wien-Umgebung (je 10,7%) und Waidhofen an der Thaya (11,9%) liegt der Anteil der Nebenwohnsitze etwas über 10%.

Laut Fortschreibung 2002 waren von den Wohnungen mit Hauptwohnsitz 13,6% unter 60m² und 57% über 90m² groß. Der durchschnittliche Wohnungsaufwand pro Monat betrug insgesamt 301 Euro, darunter 41,2% bzw. 124 Euro Betriebskosten. Der Wohnungsaufwand pro Quadratmeter liegt bei 4,26 Euro.

¹ Basierend auf den Wohnungsabgangsmeldungen der Mikrozensus-Erhebungen.

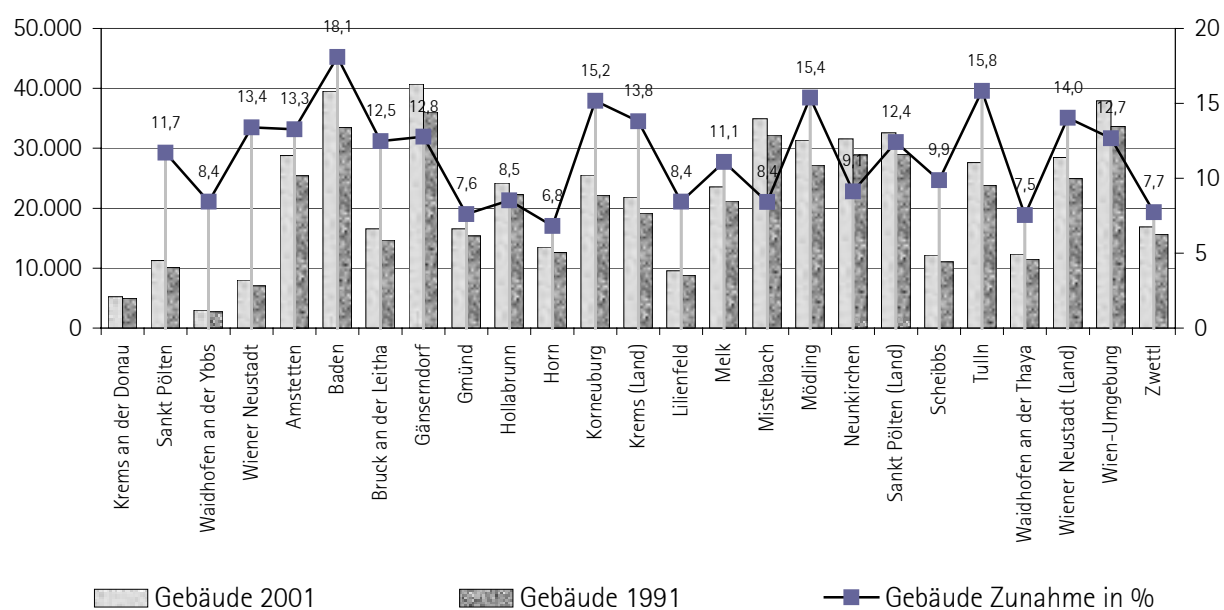
² Insbesondere im Bereich der Nebenwohnsitzwohnungen wurde 1991 von manchen Gemeinden die Einbeziehung von Personen mit Nebenwohnsitz in die Volkszählung unterlassen, vor allem, wenn diese Personen nicht als Gemeindebürger mit Hauptwohnsitz „reklamierbar“ waren. Deren Wohnungen wurden mehrheitlich als Wohnungen „ohne Wohnsitzangabe“ erfasst, manchmal aber auch weggelassen. In: Statistische Nachrichten 4/2004, S 304.

Grafik 13: Entwicklung des Wohnungsbestandes nach politischen Bezirken, 1991 bis 2001



Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung 1991, 2001

Grafik 14: Entwicklung des Gebäudebestandes nach politischen Bezirken, 1991 bis 2001



Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung 1991, 2001

82% aller Wohnungen verfügen über Zentral- oder gleichwertige Heizung, Bad/Dusche und WC innerhalb der Wohnungen, bei den Hauptwohnsitz-Wohnungen sind es fast 87%. 7% dieser bestausgestatteten Wohnungen haben einen oder zwei Wohnräume, zwei Drittel verfügen über drei bis fünf Wohnräume und 28% haben mehr Wohnräume.

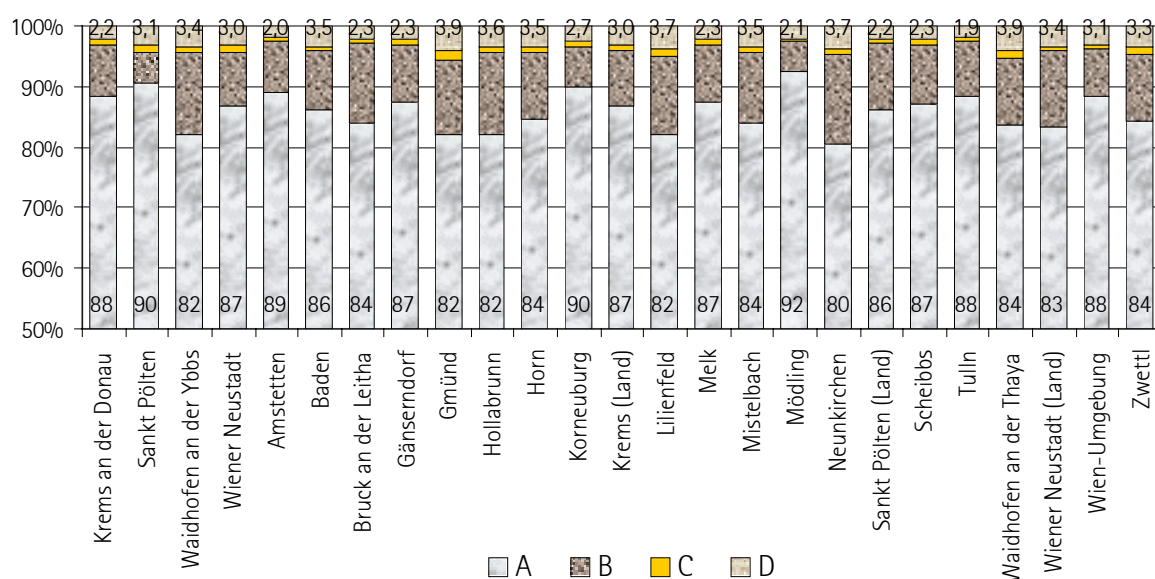
Die Wohnversorgung der niederösterreichischen Bevölkerung ist quantitativ und qualitativ gut. Der Anteil der Kategorie A-Wohnungen an den Hauptwohnsitzen ist über das Bundesland sehr ausgewo-

gen. Die Anteile betragen zwischen 82 und 92%. Mödling weist mit 92,4% den Höchstwert auf, gefolgt von St. Pölten Stadt (90,5%) und Korneuburg (90,0%). Über geringere Anteile verfügen die grenznahen Gebiete im Wein- und Waldviertel (Hollabrunn, Gmünd, Waidhofen/Ybbs) bzw. die südalpine Region mit Wiener Neustadt – Land oder das Mostviertel mit Lilienfeld. Kongruent mit den niedrigen Anteilen an Kategorie A Wohnungen sind hohe Anteile an Kategorie D Wohnungen regional ähnlich verteilt (vgl. dazu Grafik 15, S 23).

Im Durchschnitt Niederösterreichs liegt der Anteil der Ausstattungskategorie A an den Wohnungen mit Hauptwohnsitz bei 86,5%, der der Kategorie B (Bad/ Dusche, WC) bei 9,8%. Die Kategorie C (WC und Wasserentnahme in der Wohnung) weist nur 0,8% auf. Der Anteil der schlechtest ausgestatteten Wohnungen konnte mittlerweile auf 2,9% reduziert werden. (Kategorie D: Substandard ohne WC und Wasser in der Wohnung).

Die Anteile der Kategorie A Wohnungen bei Nebenwohnsitzen bzw. Wohnsitzen ohne Wohnsitzangabe wesentlich geringer. Auch die Spanne ist hier um einiges größer als bei den Hauptwohnsitzen; sie liegt zwischen 52,4% (Waidhofen/Thaya) und 83,8% (St. Pölten–Stadt). Die höchsten Anteile an Kategorie D Wohnungen finden sich in Hollabrunn (14,3%) und Mistelbach (13,9%).

Grafik 15: Hauptwohnsitze nach Ausstattungskategorien auf Bezirksebene, 2001

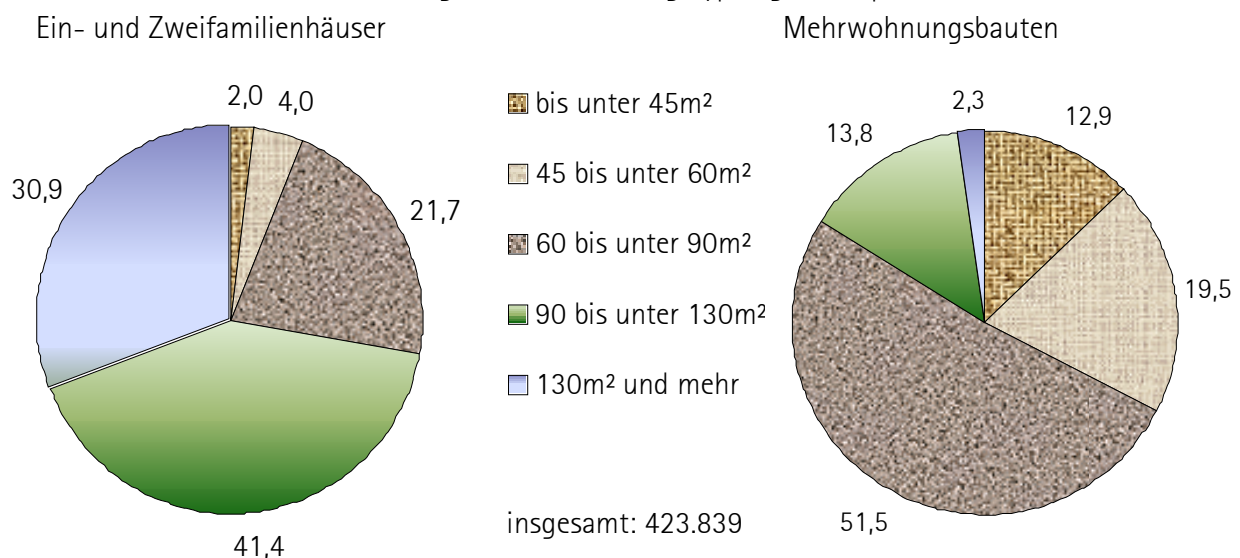


Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung, 2001

Die Bevölkerung Niederösterreichs (nur Hauptwohnsitze) lebt zu 88,7% in Kategorie A Wohnungen; 8,7% wohnen in Kategorie B, 0,5% in Kategorie C und 2,1% in Kategorie D Wohnungen. Den höchsten Anteil an in Kategorie D Wohnungen lebenden Hauptwohnsitzern gibt es noch in Gmünd, Lilienfeld und Neunkirchen mit je 2,9%.

Die Unterschiede der Wohnungsgrößen in Ein- und Zweifamilienhäusern (423.800 Hauptwohnsitze) bzw. in Geschoßwohnbauten (180.300 Hauptwohnsitze) zeigen Grafik 16, S 24. Im Eigenheimbereich sind 31% der Wohnungen größer als 130m², im Geschoßwohnbau nur knapp über 2%. Die Durchschnittsgröße aller Wohnungen mit Hauptwohnsitz belief sich 2001 auf über 101m², das sind um 6m² mehr als noch zehn Jahre zuvor. Mit durchschnittlich 115m² befinden sich die größten Wohnungen im Bezirk Scheibbs, gefolgt vom Bezirk Melk mit 111m². Durchschnittsgrößen unter 100m² haben die Bezirke Baden, Gmünd, Lilienfeld, Mödling, Neunkirchen und Wien-Umgebung, sowie die vier Statutarstädte. Die Wohnungsgröße korreliert eng mit der Dichte an Eigenheimen.

Grafik 16: Nutzfläche von Wohnungen nach Bebauungstypologie (Hauptwohnsitze) 2001



Anm: Mehrwohnungsbauten ohne Wohngebäude von Gemeinschaften (z.B. Studentenheimen).

Quelle: GWZ 2001

Tabelle 17: Art des Wohngebäudes, 2001

Niederösterreich	insgesamt	Wohngebäude				Nichtwohngebäude
		mit 1 oder 2 Wohnungen	mit 3 bis 10 Whg.	mit 11 oder mehr Whg.	für Gemeinschaften	
Gebäude	553.604	459.654	21.490	5.339	611	66.510
Wohnungen	738.235	514.160	115.067	89.714	1.426	17.868
Gebäude		83,0%	3,9%	1%	0,1%	12%
Wohnungen		69,6%	15,6%	12,2%	0,2%	2,4%

Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung, 2001

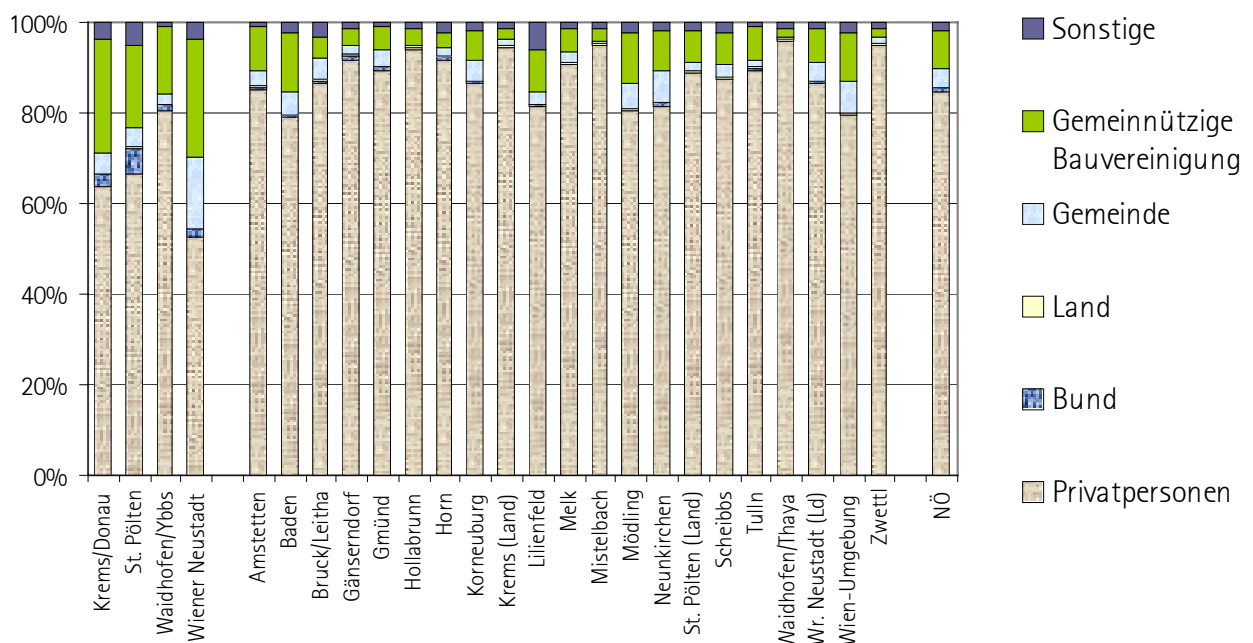
Mehr als vier Fünftel aller Gebäude sind Ein- und Zweifamilienhäuser (83%), nur etwa 5% der niederösterreichischen Gebäude sind Wohngebäude mit drei oder mehr Wohnungen, 12% sind Nichtwohngebäude, d.h. Gebäude, die hauptsächlich anderen Zwecken dienen (z.B. Industrie-, Bürogebäude, Gebäude für Handel, Kultur, Gesundheitswesen). Der hohe Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser wird nur in den

Städten Krems an der Donau (58%), Wiener Neustadt (65%) und St. Pölten (67%) deutlich unterschritten; in den Bezirken Mistelbach und Gänserndorf liegt der Anteil dieser Gebäude sogar nahe 90%.

Der Anteil an Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern beträgt knapp 70%. In den Statutarstädten ist dieser Anteil wesentlich geringer: Krems an der Donau 30%, Wiener Neustadt 33% und St. Pölten 37%. In Hollabrunn, Mistelbach und Zwettl befinden sich demgegenüber nahezu neun von zehn Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Wohnungen in Mehrwohnungsbauten macht fast 28% aus, wobei die höchsten Anteile in Krems an der Donau mit 68% und Wiener Neustadt mit 65% erreicht werden, in der Landeshauptstadt St. Pölten sind es 60%. Einen besonders hohen Anteil von nahezu der Hälfte erreichen die Geschoßwohnungen noch im Bezirk Mödling.

Der Niederösterreichische Wohnungsbestand ist zu fast 85% im Besitz von Privatpersonen. Bund und Land liegen zusammen bei unter 1%, Gemeinden als Eigentümer machen fast 4%, die Gemeinnützigen Bauvereinigungen 8,4% aus. Sieht man von den Städten mit eigenem Statut ab, so weisen die Bezirke Baden (79,2%) und Wien-Umgebung (79,4%) die vergleichsweise niedrigsten, Waidhofen an der Thaya (95,8%) und Mistelbach (94,9%) die höchsten Anteile an Privateigentümern aus.

Grafik 18: Wohnungen nach Gebäudeeigentümer, politische Bezirke, 2001



Quelle: Statistik Austria, Gebäude- und Wohnungszählung, 2001

353.600 Wohnungen (57%, Tabelle 19) werden von den Gebäudeeigentümern bewohnt, das sind fast zur Gänze Eigenheime mit ein oder zwei Wohnungen. 51.900 Wohnungen (8%) werden als Eigentumswohnungen genutzt, davon entfallen fünf Sechstel auf Mehrwohnungsbauten und ein Sechstel auf Ein- und Zweiwohnungsbauten. 142.100 Wohnungen (23%) sind Hauptmieten. Jeweils ähnlich große Bestände von gut 50.000 Wohnungen entfallen auf gemeinnützige Bauvereinigungen und Privatpersonen. Die Gemeinden verfügen über immerhin knapp 30.000 Wohnungen, während gewerbliche Ver-

mieter („sonstige juristische Personen“) mit unter 10.000 Wohnungen eine eher untergeordnete Rolle spielen. Befristete Mietverträge machen mittlerweile rund ein Sechstel des Mietwohnungsbestandes aus. Sie betreffen in erster Linie Privatpersonen als Vermieter, während bei den gewerblichen Vermietern der Anteil der Befristungen überraschender Weise noch gering ist.

Tabelle 19: Wohnungen (Hauptwohnsitze) nach Rechtsgrund, 2001

Rechtsgrund, Eigentümer des Gebäudes ¹⁾	Wohnungen (Hauptwohnsitze)		
	insgesamt	Mietverhältnis	
		befristet	Unbefristet
Insgesamt Niederösterreich	618.072	21.126	120.931
Eigenbenützung d. Gebäudeeigentümer	353.592	-	-
Eigenbenützung durch Wohnungseigentümer	51.893	-	-
Hauptmiete (auch Genossenschaftswhg.)	142.057	14,9%	85,1%
Eigentümer des Gebäudes			
Privatperson(en)	53.217	33,7%	66,3%
Gebietskörperschaft	29.099	3,5%	96,5%
Gemeinnützige Bauvereinigung	51.507	1,8%	98,2%
Sonst. juristische Person	8.234	14,8%	85,2%
Dienst- oder Naturalwohnung	12.048	-	-
sonst. Rechtsverhältnis	58.482	-	-

Anm.: ¹⁾ nur für die Hauptmietwohnungen angegeben

Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2001

Der soziale Mietwohnungsbestand (Gebietskörperschaften und Gemeinnützige) umfasst mit rund 80.000 Wohnungen 14% des Bestandes. Österreichweit sind dies 22%. Allerdings ist darauf zu verweisen, dass das Eigenheim in Niederösterreich angesichts der verfügbaren Förderungen eindeutig auch soziale Versorgungsfunktion übernimmt, vor allem im ländlichen Raum.

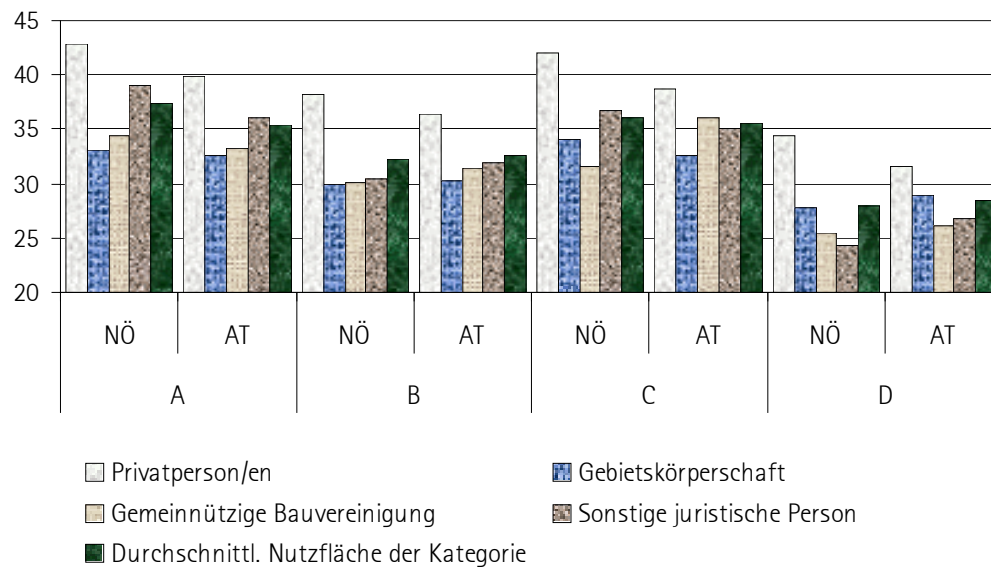
In Niederösterreich beträgt die durchschnittliche Nutzfläche pro Bewohner 33,4m², das ist geringfügig mehr als der Österreichische Durchschnitt mit 33m². Auffallend ist, dass hinsichtlich der Nutzfläche die Kategorie B gewissermaßen übersprungen wird: die Kategorie C folgt größenordnungsmäßig der Kategorie A.

Die Wohnungen der Gebietskörperschaften weisen die kleinsten Differenzen der Nutzflächen pro Person zwischen den einzelnen Kategorien auf. Auch die Spanne zwischen Kategorie A und D ist mit 5,4m² die geringste. Die nächstgeringsten Spannen finden sich bei Privatpersonen (8,5m² Unterschied in der Nutzfläche pro Person zwischen Kategorie A und D) und Gemeinnützigen (9,0m²). Die geringen Spannen bei den Bauträgern der öffentlichen Hand können als Indiz für eine gelungene Vergabepolitik gewertet werden, indem die Vergabe von Wohnungsgrößen an die Zahl der Bewohner gekoppelt wird.

Nach den großen Sanierungsanstrengungen in den siebziger und achtziger Jahren konnte die Wohnqualität der österreichischen Haushalte auch in den neunziger Jahren wesentlich verbessert werden. Teile schlecht ausgestatteter Wohnungen sind durch Sanierung und zu einem guten Teil auch Zusammenlegung vom

Markt verschwunden. Substandardwohnungen, oft Kleinwohnungen im städtischen Raum, sind aufgrund ihrer Grundrissgestaltung häufig nur sehr schwer auf Kategorie A (Einbau von Bad, WC) anzuheben.

Grafik 20: Durchschnittliche Nutzfläche von Wohnungen pro Bewohner nach Ausstattungskategorie und Eigentümer des Gebäudes, 2001

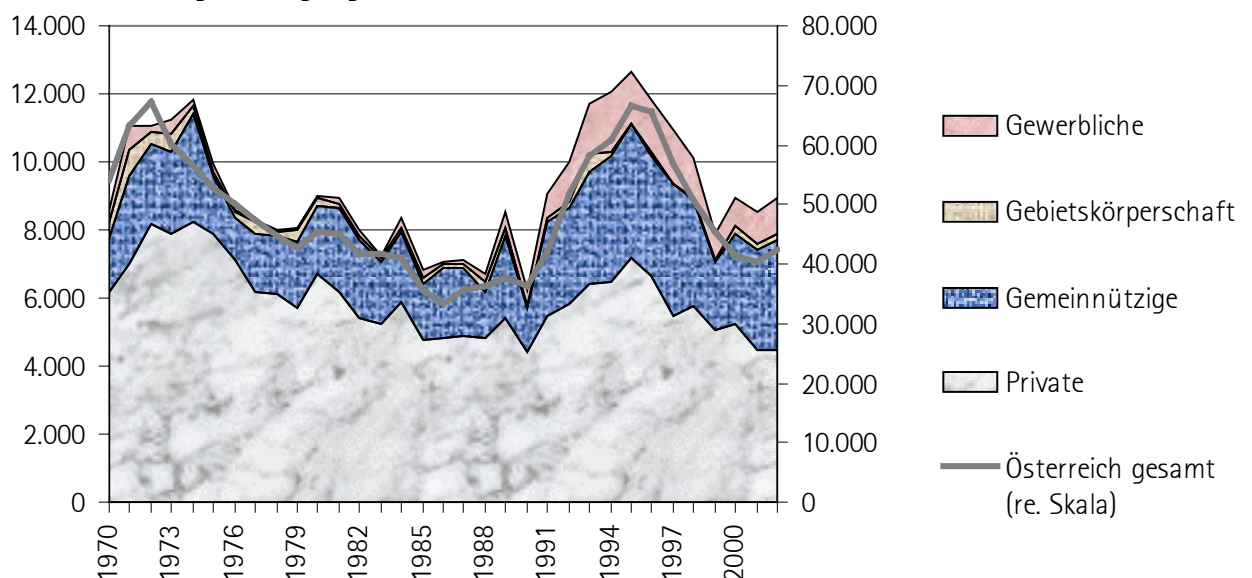


Quelle: Statistik Austria, GWZ 2001

1.3.2 WOHNUNGSNEUBAU

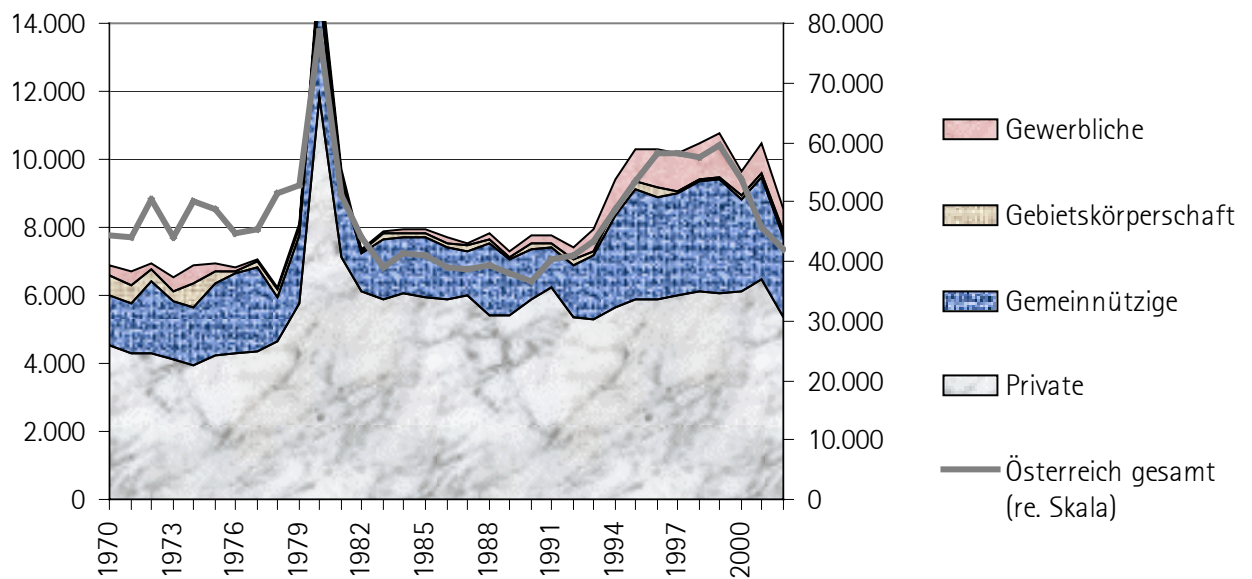
Für das Jahr 2002 wurden für Niederösterreich 8.923 bewilligte und 8.527 fertig gestellte Wohnungen gemeldet. Bezogen auf die Bevölkerung liegt die Wohnbaurate in Niederösterreich 2001 mit 6,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner weit über dem Bundesdurchschnitt von 5,7 Wohnungen. 2002 sinkt die Wohnbaurate auf 5,5 (Bundesdurchschnitt: 5,2).

Grafik 21: Wohnungsbewilligungen in Niederösterreich und Österreich



Quelle: Statistik Austria, FGW-Sonderauswertung

Grafik 22: Wohnungsfertigstellungen Niederösterreich und Österreich



Quelle: Statistik Austria, FGW-Sonderauswertung

Weitere Ausführungen zu Wohnungsneubau und Wohnbauförderung finden sich ab Seite 42.

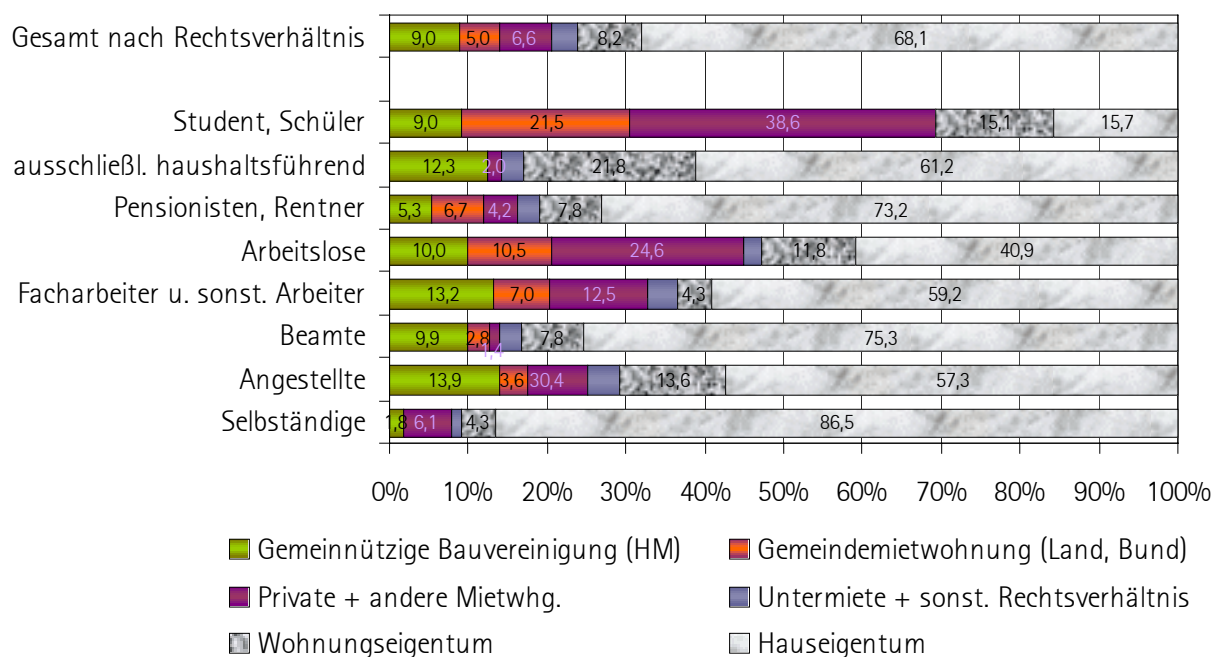
1.3.3 WOHNVERSORGUNG UND WOHNKOSTENBELASTUNG

Grafik 23 veranschaulicht die unterschiedliche Wohnversorgung nach Berufsangehörigkeit. Während insgesamt ca. 68% der Niederösterreicher im Eigenheim leben, sind dies bei den selbständig Erwerbstätigen (zu denen auch die Bauern zählen) 87% und bei den Beamten 75%. Arbeiter und Angestellte erreichen demgegenüber „nur“ unter 60%.

Es entspricht den Mechanismen des Marktes, dass private Mietwohnungen, immerhin ein Drittel davon mit befristeten Verträgen, überproportional von Haushalten mit kurzen Planungshorizonten bezogen werden. Dies sind häufig Haushalte aus unteren sozialen Schichten bzw. Unsicherheiten in der Lebensplanung. Dementsprechend überproportional finden sich in diesem Segment Studierende, Arbeitslose und Arbeiter, während Beamte und Pensionisten stark unterrepräsentiert sind.

Der soziale Mietwohnungsbestand (Gemeinnützige und Gemeinden) umfasst insgesamt 14%. Korrespondierend zu den Eigenheimen sind hier Arbeiter und Angestellte mit 20% bzw. 18% überrepräsentiert. Studierende und Arbeiter haben in Niederösterreich einen (im Vergleich zum Österreich-Durchschnitt) besonders guten Zugang zu geförderten Mietwohnungen. (Neue) Selbständige sind in Niederösterreich ebenso selten in geförderten Mietwohnungen zu finden, wie im Rest von Österreich. Insgesamt zeigt aber der Bestand vor allem der Gemeinnützigen Bauvereinigungen eine sehr ausgeglichene Verteilung. Er bedient offensichtlich alle Bevölkerungsschichten in ähnlicher Weise.

Grafik 23: Wohnversorgung nach Berufsgruppen in Niederösterreich, 2001



Quelle: MZ 2001, FGW-Berechnungen

Die österreichische Wohnungspolitik hat in den vergangenen Jahrzehnten stets die Strategie verfolgt, Wohnen für möglichst breite Bevölkerungsschichten leistbar zu machen. Dies bedingte eine ähnlich starke politische Einflussnahme in den Sozialwohnungsbereich wie in den privaten Mietwohnungs- und den Eigentumsbereich. Ergebnis dieser Politik ist eine ausgeprägte Mittelstandsorientierung des sozialen Wohnbaus, der in Österreich aus gutem Grund meist als „geförderter Wohnbau“ bezeichnet wird, und ein hohes Maß an Gleichheit in der Wohnversorgung. Es mag als Fehlallokation anmuten, dass im billigsten Teilsegment des Wohnungsmarktes einkommensschwache Haushalte kaum überrepräsentiert sind. Positiv wirkt die Durchmischung unterschiedlicher Einkommensgruppen in allen Wohnungsmarktsegmenten auf die Qualität des Wohnumfeldes. Diese wird empirisch durch das Ausmaß an Vandalismus und Kriminalität in der Wohnumgebung bewertbar. Gemäß Haushaltspanel der EU registrieren Europaweit 17% der Haushalte Vandalismus und Kriminalität in ihrer Wohnumgebung. Den mit Abstand besten Wert erzielt Österreich mit nur 7%. Das Wohnumfeld der ärmeren Bevölkerungsschichten zeigt in Österreich ähnlich gute Werte, während der EU-Durchschnitt bei sogar 21% liegt.²

Nachfolgende Tabelle 24 und Grafik 25 zeigen die Wohnkostenbelastung der Niederösterreichischen Haushalte. Quelle ist die Konsumerhebung der Statistik Austria. Bei den Wohnkosten sind auch die Kosten für Beheizung und Beleuchtung (Strom) beinhaltet, was bei der Interpretation der Ergebnisse zu berücksichtigen ist. Demnach liegt die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der niederösterreichischen Haushalte bei 22% und damit doch klar unter dem österreichischen Durchschnitt von 23,5%.

¹ Stat MZ 2002, ISIS-Datenbank, FGW-Sonderauswertung.

² Karl Czasny: Ungleichheit und Gefährdung des sozialen Zusammenhalts aus Sicht der Wohnversorgungssysteme. Vortrag am 6.3.2003 in Wien.

Die Kostenbelastung ohne Heizung und Beleuchtung ist mit deutlich unter 20% abschätzbar. Unterdurchschnittlich sind weiters die Verbrauchsausgaben für Freizeitaktivitäten, Bildung und Restaurantbesuche, während die Niederösterreicher für Wohnungsausstattung, Lebensmittel und Verkehr mehr als der Durchschnitt der Österreicher ausgeben.

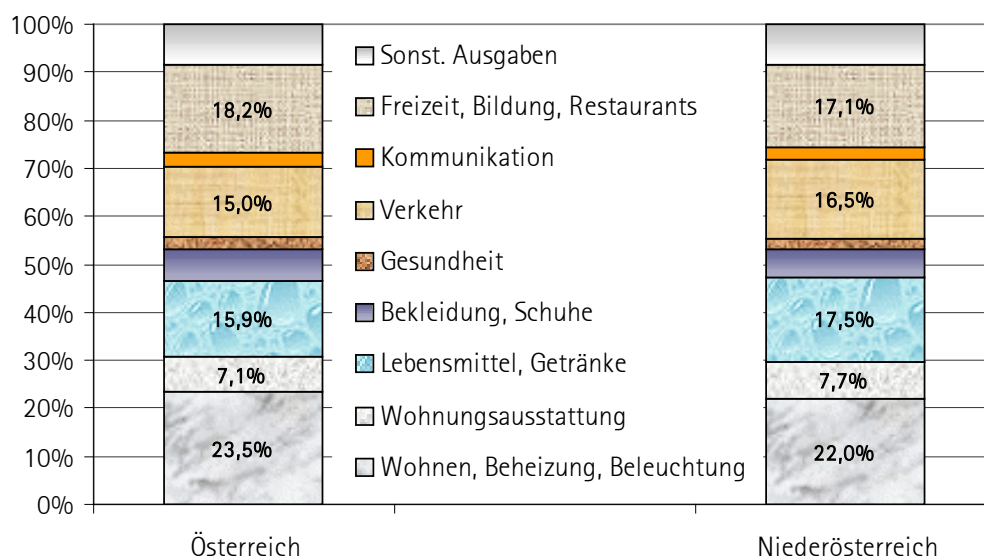
Das untere Einkommens-Quartil (das ist der Durchschnitt des untersten Einkommens-Viertels) kommt auf 30% Wohnkostenbelastung, die oberen Einkommensschichten auf entsprechend niedrigere Werte. Insgesamt bedeutet dies, dass Niederösterreich eine sehr flache Verteilung der Belastungen erreicht hat. Sie liegt praktisch gleichauf mit jener von Wien. Einzig die obersten Einkommensbezieher steigen in Wien günstiger aus. Auch das ist leicht erklärlich aufgrund des hohen Eigenheimanteils in Niederösterreich.

Tabelle 24: Anteil der Wohnkostenbelastung an den durchschnittlichen monatlichen Verbrauchsausgaben je Haushalt in Niederösterreich, 1999/2000

	1. Quartil bis 1.475€	2. Quartil >1.475-2.311€	3. Quartil >2.311-3.270€	4. Quartil über 3.270€
Wohnen, Beheizung, Beleuchtung	410	505	530	630
Verbrauchsausgaben insgesamt	1.360	2.050	2.390	3.400
Anteil Wohnen	30%	25%	22%	19%

Quelle: Statistik Austria, Konsumerhebung 1999/2000

Grafik 25: Monatliche Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte Niederösterreichs



Quelle: Statistik Austria, Ergebnisse der Konsumerhebung 1999/2000

2 WOHNMOBILITÄT¹

Um die möglichen Effekte einer im Gefolge der EU-Erweiterung auftretenden zusätzlichen Wohnungsnachfrage für die hauptsächlich betroffenen Regionen des Landes abschätzen zu können, gilt es, die aktuelle Situation auf den jeweiligen regionalen Wohnungsmärkten zu erfassen. Zu diesem Zweck sind im vorliegenden Kapitel Umfang und Struktur der Wohnmobilität vor dem Auftreten der erweiterungsbedingten Zusatznachfrage darzustellen. Da es leider noch immer kein Instrument zur kontinuierlichen Beobachtung der Bewegungen auf den heimischen Wohnungsmärkten gibt, muss sich die Annäherung an die gegenwärtige Marktsituation eines zweistufigen Rekonstruktionsverfahrens bedienen:

- Im Abschnitt 2.1 werden zunächst auf Basis der letzten einschlägigen Erhebungen Umfang und Struktur der Wohnmobilität in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre dargestellt.
- Der anschließende Abschnitt 2.2 versucht dann, durch Analyse der danach eingetretenen Entwicklungen bei Angebot und Nachfrage abzuschätzen, wie sich Umfang und Struktur der Wohnmobilität in der Zwischenzeit verändert haben. Darüber hinaus wird in diesem Abschnitt die Frage untersucht, ob es schon im Verlauf der letzten Jahre (also noch vor dem Auftreten der erweiterungsbedingten Zusatznachfrage) zu einer Verstärkung vorhandener Nachfrageüberhänge gekommen ist.

2.1 WOHNMOBILITÄT VOR DEM JAHR 2000

Die nachstehende Darstellung der Situation auf Niederösterreichs Wohnungsmärkten in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre gliedert sich in vier Teile. Am Beginn steht eine methodische Einleitung zur Erläuterung der Datenbasis der anschließenden Ausführungen. Es folgt eine Skizze der Strukturen des Wohnungsbestands in den zu untersuchenden Regionen, an die sich ein Blick auf die unterschiedlichen Fluktuationsraten in den verschiedenen Teilsegmenten jenes Wohnungsbestands anschließt. Den Abschluss bildet die im Zentrum des vorliegenden Abschnitts stehende Analyse von Volumen und Struktur der Wohnmobilität.

2.1.1 Methodische Einleitung

Die aktuellsten umfassenden Daten zur Entwicklung der niederösterreichischen Wohnungsmärkte liefert der vom SRZ in Kooperation mit dem IFES entwickelte Wohnungsmarkt-Sensor. Dieses Projekt, an dessen Finanzierung unter anderem auch das Land Niederösterreich beteiligt war, lief von 1993 bis 1999, wobei Österreichweit jährlich 20.000 Haushalte zu ihrem letzten Wohnungswechsel, ihrer aktuellen Wohnsituation, allenfalls vorhandenen Umzugsabsichten und diesbezüglichen Wohnwünschen befragt wurden. Es handelte sich dabei um Face to Face Interviews, welche im Zuge der Mehrthemenumfrage des IFES durchgeführt wurden. Die bis zur Ebene der politischen Bezirke repräsentativen Stichproben fußten jeweils auf Zufallsauswahlen aus der Wählerevidenz.² Sie erfassten somit alle Personen nur an ihrem jeweiligen Hauptwohnsitz und schlossen die Haushalte von Staatsbürgern anderer Staaten aus der Erhebung aus.

¹ Teilstudie von der SRZ Stadt+Regionalforschung GmbH (Dr. Karl Czasny).

² Genauere Informationen zum Wohnungsmarkt-Sensor finden sich in Czasny, K. (1993)

Die der vorliegenden Auswertung zugrunde liegenden Daten stammen aus insgesamt 7.646 Sensor-Interviews, welche im Zeitraum vom Oktober 1995 bis inklusive Jänner 1999 in Niederösterreich durchgeführt wurden. Um eine möglichst hohe Vergleichbarkeit unserer Analysen mit den Resultaten der jüngsten Großzählung zu gewährleisten, wurden die Interviews so gewichtet, dass die absoluten Zahlen der Haushalte mit 1, 2, 3, 4 und 5 oder mehr Personen für jede der zu unterscheidenden Regionen des Landes sowie für das gesamte Bundesland mit den entsprechenden Ergebnissen der VZ-2001 übereinstimmen.

Aufgrund der zuvor geschilderten Methode der Stichprobenbildung sind alle folgenden Ausführungen zum Wohnungsbestand und zur Wohnmobilität in Niederösterreich durch zwei Präzisionsmängel gekennzeichnet, die bei der weiteren Verwendung der mit dem Wohnungsmarkt-Sensor erzielten Resultate im Auge behalten werden sollten: Erstens werden die zwischen den Haushalten von In- und Ausländern bestehenden Unterschiede im Wohnverhalten nicht berücksichtigt, was (unter anderem) eine leichte Unterschätzung des Anteils der privaten Mietwohnungen am Wohnungsbestand und eine leichte Unterschätzung des Ausmaßes der Wohnmobilität zur Folge hat.¹ Zweitens beziehen sich alle Ergebnisse nur auf die rund 623.000 im Hauptwohnsitz bewohnten Wohnungen, gelten also nicht für die insgesamt rund 120.000 Nebenwohnsitze und Wohnungen ohne Wohnbevölkerung.

Grundlage aller hier präsentierten Erhebungsergebnisse sind zwei Fragen des Sensor-Interviewleitfadens. Die eine erhebt den Typ der aktuell bewohnten Wohnung, während die andere nach dem Zeitpunkt des Einzugs in diese Wohnung befragt. Auf Basis der letztgenannten Frage können wir für den oben angeführten Erhebungszeitraum die durchschnittliche Anzahl der pro Jahr bezogenen Wohnungen, also das Gesamtausmaß der jährlichen Wohnmobilität, ermitteln. Durch die Zuordnung der Wohnungsbezieher des letzten Jahres zu den einzelnen Segmenten des Wohnungsbestands ist es auch möglich, die Struktur der Wohnmobilität und damit die Struktur des Wohnungsmarktes zu analysieren.

Bei den drei in den anschließenden Tabellen und Grafiken gesondert dargestellten Regionen Niederösterreichs handelt es sich entsprechend der Aufgabenstellung unserer Studie um das Umland Wiens, den Grenzraum sowie (als Kontrastgruppe) das gesamte übrige Teilgebiet des Landes. Jede der drei Regionen konnte nur auf Basis von politischen Bezirken abgegrenzt werden, da die Sensor-Interviews keine genauere geografische Zuordnung erlauben.

2.1.2 STRUKTUR DES WOHNUNGSBESTANDS

Zur Struktur des Wohnungsbestandes sei auf Kapitel 1.3.1, S 21 verwiesen. Die Sensor-Daten weisen weitgehend mit den Ergebnissen der Gebäude-Wohnungszählung 2001 übereinstimmende Werte auf (Tabelle 26, Grafik 27).

¹ Siehe dazu Kapitel 1.2.3, S 20.

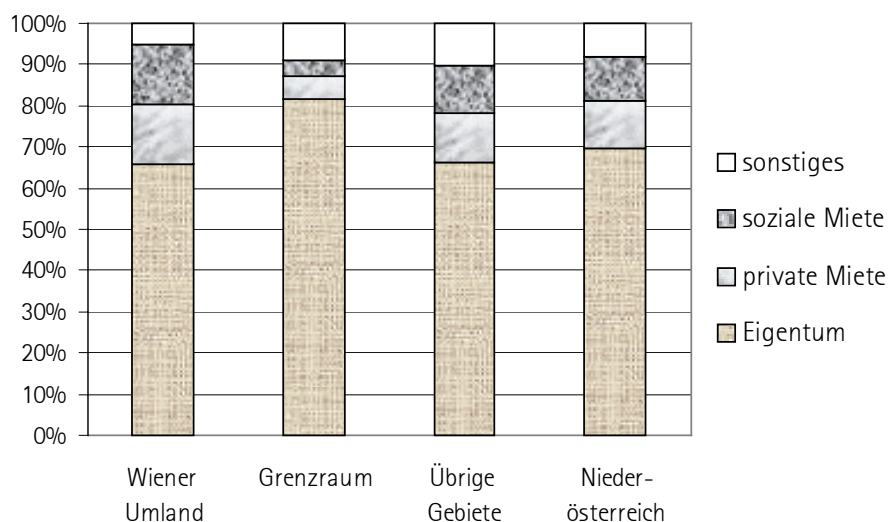
Tabelle 26: Struktur des Wohnungsbestands

Typ des Gebäudes	Art der Wohnung	Wiener Uml.		Grenzraum		übrige Gebiete		Niederösterreich insg.	
		a)	b)	a)	b)	a)	b)	a)	b)
Ein- und Zweifamilienhäuser	Eigentum	57%	89%	76%	88%	59%	85%	62%	87%
	Miete	4%	6%	3%	3%	3%	5%	3%	5%
	sonstiges	3%	5%	8%	9%	7%	10%	6%	8%
Mehrfamilienhäuser	Eigentum	9%	25%	6%	41%	7%	24%	8%	26%
	geförderte Miete	8%	21%	2%	14%	6%	21%	6%	20%
	kommunale Miete	7%	20%	2%	14%	5%	16%	5%	17%
	private Miete	11%	29%	3%	22%	9%	29%	8%	28%
	sonstiges	2%	5%	1%	9%	3%	10%	2%	8%
Zusammen		100%		100%		100%		100%	

Anm.: a) Prozentanteil an allen Wohnungen b) Prozentanteil an den Wohnungen des jeweiligen Sektors

Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

Grafik 27: Rechtsform und Sozialbindung der Wohnungen



Anm.: Erläuterung: Soziale Miete = Geförderte und kommunale Mietwohnungen

Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

In beiden durch die vorliegende Studie zu untersuchenden Regionen zeigen sich sehr deutliche Abweichungen von der Struktur des Gesamtbestands der niederösterreichischen Wohnungen. Betrachtet man zunächst nur das jeweilige Gewicht des Ein- und Zweifamilienhaussektors, dann fällt auf, dass dieser im Grenzraum wegen der hier dominierenden ländlichen Siedlungsstruktur mit einem Anteil von 87% weit überrepräsentiert ist, während er im Umland Wiens das niedrigste Gewicht von allen drei dargestellten Regionen hat (64%). Der Anteil der nicht (mehr) vom Eigentümer selbst bewohnten Eigenheime an allen Wohnungen des Eigenheimsektors ist in beiden Untersuchungsregionen etwas geringer als im übrigen Niederösterreich, wobei hinsichtlich der Rechtsverhältnisse der betreffenden Wohneinheiten eine interessante Differenz zwischen dem Umland Wiens und den Grenzregionen fest-

zustellen ist: Während im ersten Fall die Vermietung (also die Vermarktung über den anonymen Wohnungsmarkt) dominiert, steht im zweiten die Weiternutzung im Verwandten- oder Bekanntenkreis im Vordergrund, was sich durch den erhöhten Anteil von „sonstigen Rechtsformen“ andeutet.

Auch in den jeweiligen Anteilen der Rechtsformen im Mehrfamilienhaussektor unterscheiden sich die beiden Untersuchungsregionen sehr deutlich von einander: Während im Umland Wiens die Mietwohnungen im Vordergrund stehen, liegt im Grenzraum das Schwergewicht eindeutig bei den Eigentumswohnungen. Das Gewicht des zuletzt genannten Segments ist hier mit einem Anteil von 41% nicht nur weit höher als im Umland Wiens (25%), sondern übersteigt auch bei weitem die Vergleichswerte für die übrigen Gebiete Niederösterreichs (24%). Innerhalb des Gesamtbestands der Mietwohnungen weisen in jeder der drei unterschiedenen Regionen die privaten Mieten ein deutlich höheres Gewicht auf als die geförderten und kommunalen Mietwohnungen.

In der die Tabelle 26 ergänzenden Grafik 27 sind die Wohnungen unabhängig vom jeweiligen Siedlungstyp nach der Rechtsform und der Art ihrer Sozialbindung dargestellt. Es sind also einerseits beim „Eigentum“ sowohl die Eigentumswohnungen des Mehrfamilienhaussektors als auch die vom Eigentümer selbst bewohnten Eigenheime zusammengefasst. Andererseits umfasst die „private Miete“ sowohl die privaten Mietwohnungen des Mehrfamilienhaussektors als auch die vermieteten Eigenheime. Bei dieser Gliederung treten ebenfalls sehr markante Differenzen zwischen den beiden Untersuchungsregionen hervor. Am auffälligsten ist die wesentlich größere Bedeutung des Eigentums im Grenzraum.

Demgegenüber hat das für die kurzfristige Erstversorgung von Haushalten und die Deckung des bloß vorübergehenden Wohnungsbedarf so wichtige Segment der privaten Mieten im Grenzraum ein viel geringeres Gewicht als im Umland Wiens. Auch die sozial gebundenen Mietwohnungen sind im Grenzraum erheblich schwächer vertreten.

2.1.3 DIE FLUKTUATIONS RATEN

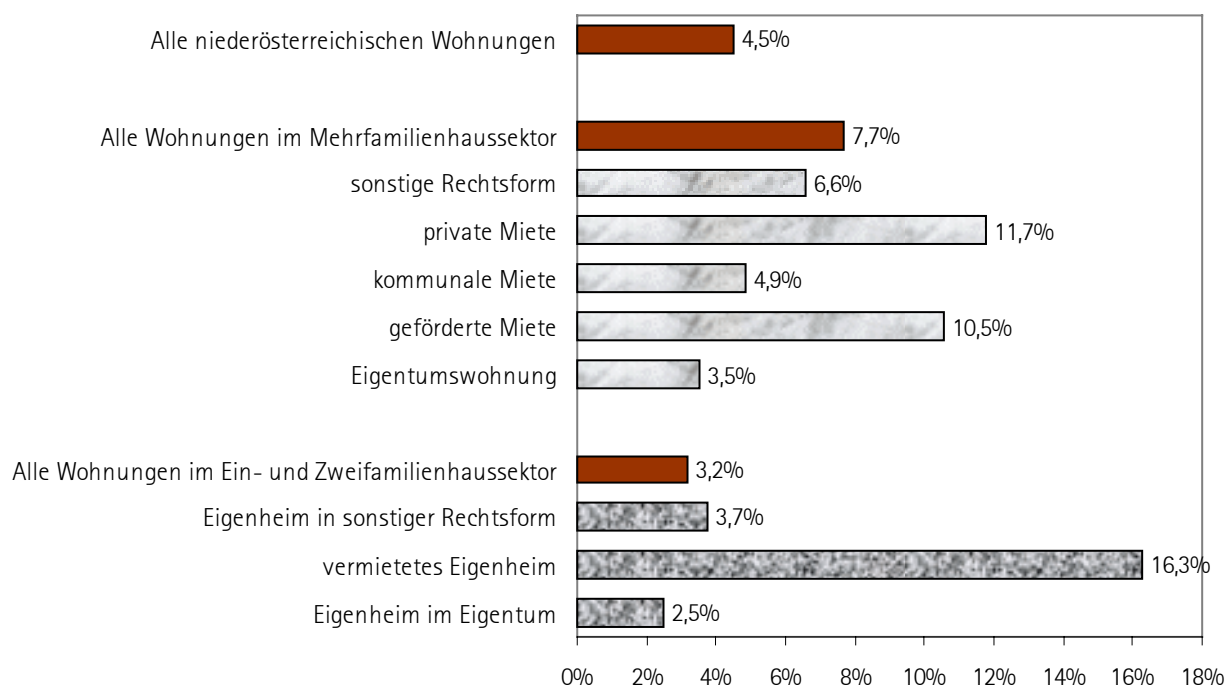
Die Fluktuationsrate eines Bestandssegments ist der Anteil der pro Jahr neu bezogenen Wohnungen an der Gesamtheit der Wohnungen des betreffenden Segments. Wenn wir, wie dies im folgenden Abschnitt der Fall ist, die Bedeutung eines bestimmten Bestandssegments für den Wohnungsmarkt darstellen wollen, dann ist die Betrachtung der jeweiligen Fluktuationsrate ein notwendiger Zwischenschritt der Analyse. Denn die Relevanz eines Bestandssegments für das Marktgeschehen ist nicht allein durch seine Größe gegeben, sondern hängt sehr maßgeblich auch von der Häufigkeit des Wohnungswechsels im betreffenden Segment ab. Konkret läuft dies darauf hinaus, dass von zwei gleich großen Bestandssegmenten jenes von größerer Bedeutung für den Wohnungsmarkt ist, das eine höhere Fluktuationsrate aufweist.

Die folgende Grafik 28 macht deutlich, dass die Fluktuationsrate im Eigenheimsektor mit einem Anteil von 3,2% wesentlich geringer ist als im Mehrfamilienhaussektor (7,7%). Dieses Ergebnis war zu erwarten, stellt doch das Eigenheim häufig den Höhepunkt und damit das Ende einer Wohnkarriere dar.

Innerhalb des Eigenheimsektors finden sich allerdings – ebenso erwartungsgemäß – markante Unterschiede zwischen den einzelnen Teilsegmenten: Während die im Eigentum der Bewohner stehenden Ein- und Zweifamilienhäuser eine Fluktuationsrate von nur 2,5% aufweisen und auch die im Rahmen von „sonstigen Rechtsformen“ bewohnten Wohnungen dieses Sektors mit einem Wert von 3,7% recht niedrig liegen, zeigen die vermieteten Eigenheime eine Fluktuationsrate von 16,3%. Dieser Wert liegt noch über dem Vergleichsergebnis der privaten Mieten im Mehrfamilienhaussektor und weist den betreffenden Bestand als das mobilste Segment des gesamten Wohnungsmarkts aus.

Betrachtet man nun die verschiedenen Teilsegmente des Mehrfamilienhaussektors, dann zeigt sich bei den von den Eigentümern selbst bewohnten Eigentumswohnungen die niedrigste Fluktuationsrate (3,5%). Nur wenig häufiger sind die Umzugsbewegungen bei den Gemeindewohnungen (4,9%), während bei den geförderten und privaten Mietwohnungen mit Werten von 10,5% bzw. 11,7% eine deutlich höhere Mobilität indiziert wird. Die auf den ersten Blick überraschend hohe Fluktuation bei den geförderten Mietwohnungen ist primär auf das im Erhebungszeitraum hohe Niveau der Fertigstellungszahlen zurückzuführen, welches zu einer entsprechend größeren Anzahl von Erstbezügen führte.

Grafik 28: Fluktuationsraten in den verschiedenen Bestandssegmenten



Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

2.1.4 UMFANG UND STRUKTUR DER WOHNMOBILITÄT VOR DEM JAHR 2000

Wie man der nachstehenden Tabelle 29 und der ihr zugeordneten Grafik 30 zum jährlichen Gesamtumfang der Wohnmobilität entnehmen kann, bezogen in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre in Niederösterreich pro Jahr im Schnitt etwas mehr als 28.000 Haushalte eine neu erbaute oder im Bestand vorhandene Wohnung. Bei einer Gesamtheit von knapp 623.000 Haushalten entspricht dies einem Anteil von 4,5%.

Etwa ein Drittel (34%) der Wohnungsbezüge fand im Umland Wiens statt, knapp ein Fünftel (19%) entfällt auf den Grenzraum, das zweite Untersuchungsgebiet der vorliegenden Studie. Während der Anteil der Zuzüge im Umland Wiens mit einem Wert von 4,8% etwas höher als der Landesdurchschnitt ist, liegt er im Grenzraum mit 3,8% darunter.

Betrachten wir nun nach dem Volumen auch die Struktur der Wohnmobilität¹, dann ist zunächst die Verteilung der jährlichen Wohnungsbezüge auf die verschiedenen Gebäudetypen von Interesse:

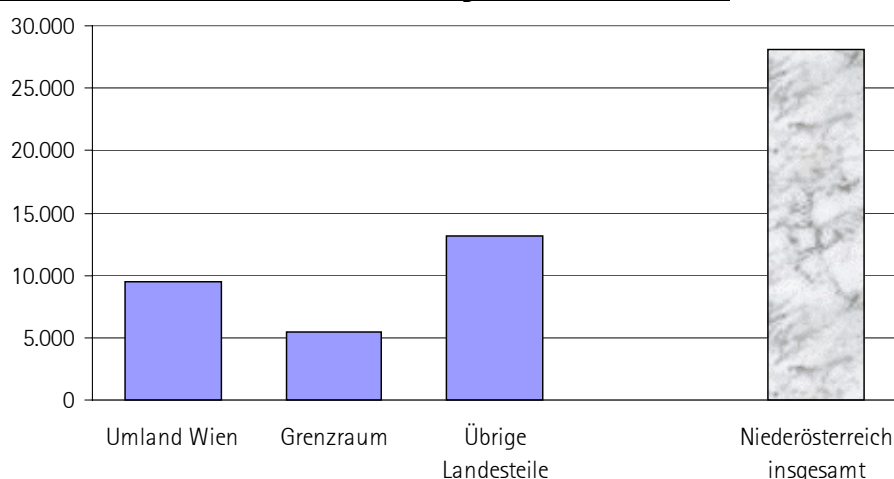
Tabelle 29: Gesamtausmaß der Wohnmobilität

GEBIETE		Privathaushalte		Anteil der Zugezogenen an ...	
		insgesamt	Zugezogen im letzten Jahr	den Haushalten des Gebietes	allen Zuzügen im Land Niederösterreich
Untersuchungsgebiete	Umland Wien	199.047	9.529	4,8%	34%
	Grenzraum	142.025	5.412	3,8%	19%
Übrige Landesteile		281.674	13.143	4,7%	47%
Niederösterreich insgesamt		622.746	28.084	4,5%	100%

Anm.: Gemessen an der Zahl der Haushalte, die im jeweils letzten Jahr in die derzeitige Wohnung einzogen

Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

Grafik 30: Anzahl der im Verlauf eines Jahres bezogenen Wohneinheiten



Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

Tabelle 31 zeigt, dass landesweit etwas mehr als Hälfte (51%) aller Zuzüge im Ein- und Zweifamilienhaussektor stattfinden. Der Unterschied zwischen unseren beiden Untersuchungsregionen ist hier erheblich. Während nämlich auf den genannten Sektor im Wiener Umland nur ein Anteil von 44% ent-

¹ Im Folgenden werden einzelne Aspekte dieser Struktur anhand der Darstellungen Tabelle 31 bis Tabelle 34 und Tabelle 37 behandelt. Ein Gesamtüberblick über die Mobilitätsstruktur findet sich in Tabelle 35 und der dazugehörigen Grafik 36.

fällt, sind im Grenzraum mehr als drei Viertel (76%) aller Zuzüge diesem Segment des Wohnungsmarkts zuzurechnen.

Tabelle 31: Zuzüge im Ein- und Zweifamilienhaussektor sowie im Mehrfamilienhaussektor

		Ein- und zweifamilienhaussektor	Mehrfamilienhaussektor	insgesamt
Absolut				
GEBIETE		Anzahl der Zuzüge im jeweiligen Sektor im Verlauf eines Jahres		
Untersuchungsgebiete	Umland Wien	4.169	5.360	9.529
	Grenzraum	4.098	1.314	5.412
Übrige Landesteile		5.966	7.177	13.143
Niederösterreich insgesamt		14.233	13.851	28.084
Relativ				
GEBIETE		Anteil der Zuzüge im jeweiligen Sektor an allen Zuzügen desselben Jahres		
Untersuchungsgebiete	Umland Wien	44%	56%	100%
	Grenzraum	76%	24%	100%
Übrige Landesteile		45%	55%	100%
Niederösterreich insgesamt		51%	49%	100%

Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

Eine genauere Aufgliederung der Zuzüge im Ein- und Zweifamilienhaussektor (vgl. Tabelle 32) macht deutlich, dass es sich dabei landesweit in zwei Drittel der Fälle um die Übernahme eines Eigenheims im Eigentum handelt. Bei knapp einem Viertel der Fälle (23%) wird eine Wohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus gemietet und bei den restlichen 10% haben wir es mit einem sonstigen Rechtsverhältnis zu tun. Abgesehen von einem mit 31% etwas erhöhten Anteil der Anmietungen im Umland Wiens sind kaum Unterschiede zwischen den beiden Untersuchungsregionen festzustellen.

Unterwerfen wir nun auch die Zuzüge im Mehrfamilienhaussektor einer ersten groben Gliederung nach der Rechtsform (vgl. Tabelle 33), dann sehen wir, dass in diesem Teil des Wohnungsmarktes landesweit 81% aller jährlichen Zuzüge auf Mietwohnungen, 12% auf Eigentumswohnungen und 7% auf sonstige Rechtsverhältnisse entfallen. Der Grenzraum unterscheidet sich hier vom Umland Wiens einerseits durch einen etwas erhöhten Eigentumsanteil (18% gegenüber 13%) und andererseits durch ein wesentlich stärkeres Gewicht der sonstigen Rechtsformen (18% gegenüber 7%). Wir können im zuletzt erwähnten Ergebnis wieder einen Hinweis darauf sehen, dass im Grenzraum die informelle Weitergabe von Wohnungen im Verwandten- und Bekanntenkreis von erhöhter Bedeutung ist.

Tabelle 32: Zuzüge im Ein- und Zweifamilienhaussektor nach der Rechtsform

		Im Eigentum	In Miete	In sonstiger Rechtsform	Insgesamt
<i>absolut</i>		Anzahl der Zuzüge im jeweiligen Segment im Verlauf eines Jahres			
GEBIETE					
Untersuchungs-gebiete	Umland Wien	2.620	1.310	238	4.169
	Grenzraum	2.629	928	541	4.098
Übrige Landesteile		4.323	1.038	605	5.966
Niederösterreich insgesamt		9.572	3.276	1.385	14.233
<i>relativ</i>		Anteil der Zuzüge im jeweiligen Segment an allen Zuzügen im Ein- und Zweifamilienhaussektor			
GEBIETE					
Untersuchungs-gebiete	Umland Wien	63%	31%	6%	100%
	Grenzraum	64%	23%	13%	100%
Übrige Landesteile		72%	17%	10%	100%
Niederösterreich insgesamt		67%	23%	10%	100%

Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

Tabelle 33: Zuzüge im Mehrfamilienhaussektor nach der Rechtsform

		Im Eigentum	In Miete	In sonstiger Rechtsform	Insgesamt
<i>absolut</i>		Anzahl der Zuzüge im jeweiligen Segment im Verlauf eines Jahres			
GEBIETE					
Untersuchungs-gebiete	Umland Wien	715	4.288	357	5.360
	Grenzraum	232	850	232	1.314
Übrige Landesteile		692	6.139	346	7.177
Niederösterreich insgesamt		1.638	11.278	935	13.851
		Anteil der Zuzüge im jeweiligen Segment an allen Zuzügen im Mehrfamilienhaussektor			
GEBIETE					
Untersuchungs-Gebiete	Umland Wien	13%	80%	7%	100%
	Grenzraum	18%	65%	18%	100%
Übrige Landesteile		10%	86%	5%	100%
Niederösterreich insgesamt		12%	81%	7%	100%

Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

Anhand einer weiteren Aufgliederung der Zuzüge zu den Mietwohnungen des Mehrfamilienhaussektors (vgl. Tabelle 34) erkennen wir, dass landesweit gut die Hälfte (53%) auf private Haupt- und Untermieten, etwa ein Drittel (34%) auf geförderte Mietwohnungen und 13% auf Gemeindewohnungen entfallen. Die Bedeutung der privaten Haupt- und Untermieten für den regionalen Wohnungsmarkt ist in beiden Untersuchungsregionen wesentlich geringer als im Landesdurchschnitt, wobei sich die dies-

bezüglichen Anteilswerte mit 39% im Umland und 36% im Grenzraum nur wenig von einander unterscheiden. Gravierende Differenzen gibt es dagegen bei der jeweiligen Relevanz der zwei anderen Marktsegmente für das Umzugsgeschehen: Während im Umland Wiens die Gemeindewohnungen kaum eine Rolle spielen und die geförderten Mietwohnungen mit einem Anteil von 56% den gesamten Markt dominieren, ist der Wohnungsmarkt des Grenzraums einerseits durch eine verringerte Bedeutung des geförderten Sektors (36%) und andererseits durch eine wesentlich größere Relevanz des kommunalen Wohnungsangebots (27%) gekennzeichnet.

Tabelle 34: Zuzüge zu Mietwohnungen in weiterer Aufgliederung

		Geförderte Miet- wohnungen	Gemeinde- wohnungen	Private Haupt- und Untermiet- wohnungen ¹⁾	Insgesamt
absolut		Anzahl der Zuzüge im jeweiligen Segment im Verlauf eines Jahres			
GEBIETE					
Untersuchungs- gebiete	Umland Wien	2.382	238	1.668	4.288
	Grenzraum	309	232	309	850
Übrige Landesteile		1.124	1.038	3.977	6.139
Niederösterreich insgesamt		3.816	1.508	5.954	11.278
Relativ		Anteil der Zuzüge im jeweiligen Segment an allen Zuzügen im Mietensektor			
GEBIETE					
Untersuchungs- gebiete	Umland Wien	56%	6%	39%	100%
	Grenzraum	36%	27%	36%	100%
Übrige Landesteile		18%	17%	65%	100%
Niederösterreich insgesamt		34%	13%	53%	100%

Anm.: incl. vermietete Eigentumswohnungen
Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

Tabelle 35: Gesamtstruktur der Zuzüge im Verlauf eines Jahres

Ein- und Zwei-familienhaussektor			Mehrfamilienhaussektor				Insgesamt	
im Eigentum	in Miete	in sonst. Rechtsform	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen				Sonstige Rechtsformen
				Geförderte Mieten	Gemeindewohnungen	Private Mieten		

absolut

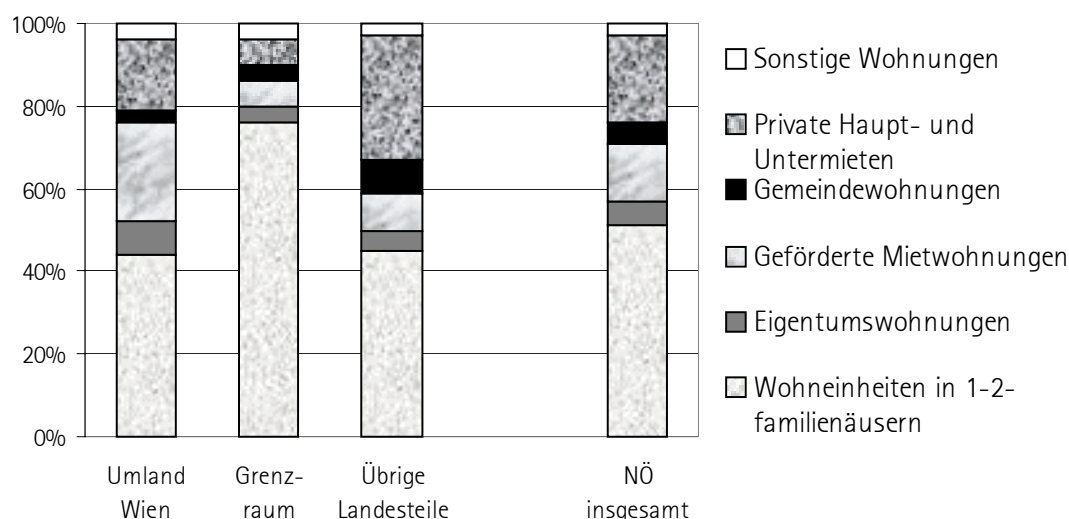
GEBIETE		Anzahl der im Verlauf eines Jahres bezogenen Wohneinheiten								
Untersuchungs- gebiete	Umland Wien	2.620	1.310	238	715	2.382	238	1.668	357	9.529
	Grenzraum	2.629	928	541	232	309	232	309	232	5.412
Übrige Landesteile		4.323	1.038	605	692	1.124	1.038	3.977	346	13.143
Niederösterreich insgesamt		9.572	3.276	1.385	1.638	3.816	1.508	5.954	935	28.084

Relativ

GEBIETE		Anteil der Bezüge im jeweiligen Teilsegment an allen Bezügen desselben Jahres								
Untersuchungs- gebiete	Umland Wien	28%	14%	3%	8%	25%	3%	18%	4%	100%
	Grenzraum	49%	17%	10%	4%	6%	4%	6%	4%	100%
Übrige Landesteile		33%	8%	5%	5%	9%	8%	30%	3%	100%
Niederösterreich insgesamt		34%	12%	5%	6%	14%	5%	21%	3%	100%

Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

Graphik 36: Anteile der wichtigsten Wohnungstypen an allen jährlichen Zuzügen



Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

Untergliedert man schließlich die jährlich bezogenen Wohnungen unabhängig von Gebäudetyp und Rechtsform nach ihrer jeweiligen Größe (vgl. Tabelle 37), so ergibt sich folgendes Bild: Landesweit entfallen je ein Fünftel (20% bzw. 21%) aller jährlichen Wohnungsbezüge auf die beiden untersten Größenklassen (unter 45m²; 46 bis 60m²), 24% auf die 61 bis 80m² großen Wohnungen, 7% auf die Wohnungen mit 81 bis 100m² und 29% auf die oberste Größenklasse (über 100m²). Die Differenzen zwischen unseren beiden Untersuchungsregionen sind auch in diesem Fall wieder markant. Auf der einen Seite zeigt der Grenzraum (wegen der Marktdominanz des Ein- und Zweifamilienhaussegments) eine starke Überrepräsentierung der obersten Größenklasse (52%), während der Vergleichswert für das Umland Wiens mit 18% deutlich unter dem Landesmittel liegt. Komplementär dazu sind auf der anderen Seite die beiden untersten Größenklassen mit Anteilswerten von 5% und 8% im Grenzraum stark unterrepräsentiert, während ihre Anteile im Umland Wiens (wegen der erhöhten Bedeutung städtischer Wohn- und Siedlungsformen) mit 27% und 29% jeweils über dem Landesdurchschnitt liegen.

Tabelle 37: Zuzüge zu Wohnungen unterschiedlicher Größe

		Segmente nach der Größenklasse (in m ²)					insgesamt
		bis 45	46 bis 60	61 bis 80	81 bis 100	größer als 100	
<i>absolut</i> GEBIETE		Anzahl der Zuzüge im jeweiligen Segment im Verlauf eines Jahres					
Untersuchungs- gebiete	Umland Wien	2.565	2.810	1.955	489	1.710	9.529
	Grenzraum	289	433	1.515	361	2.814	5.412
Übrige Landesteile		2.701	2.521	3.331	1.080	3.511	13.143
Niederösterreich insgesamt		5.555	5.763	6.801	1.930	8.035	28.084
<i>relativ</i> GEBIETE		Anteil der Zuzüge im jeweiligen Segment an allen Zuzügen im Verlauf eines Jahres					
Untersuchungs- gebiete	Umland Wien	27%	29%	21%	5%	18%	100%
	Grenzraum	5%	8%	28%	7%	52%	100%
Übrige Landesteile		21%	19%	25%	8%	27%	100%
Niederösterreich insgesamt		20%	21%	24%	7%	29%	100%

Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

2.2 JÜNGSTE ENTWICKLUNG DER WOHNMOBILITÄT

Nachdem wir in Kapitel 2.1 Volumen und Struktur der Wohnmobilität für die zweite Hälfte der neunziger Jahre dargestellt haben, ist nun danach zu fragen, welche diesbezüglichen Veränderungen in der Zwischenzeit eingetreten sind.¹

¹ Da die dem Abschnitt 2.1 zugrunde liegenden Sensor-Interviews zwischen dem Oktober 1995 und dem Jänner 1999 stattfanden, gibt es kein einheitliches Erhebungsjahr. Als Ersatz für ein solches kann die Mitte des Erhebungszeitraums, also das Jahr 1997, angesetzt werden. Der für die folgenden Darstellungen maßgebliche Zeitraum erstreckt sich damit von 1997 bis 2004.

Da die uns hier interessierenden Entwicklungen auf den niederösterreichischen Wohnungsmärkten nur einen sehr kurzen Zeitraum umfassen, können wir die langfristigen demografischen Tendenzen weitgehend vernachlässigen. Auch die Entwicklung der Einkommensindikatoren seit dem Jahr 2000 ist weder durch Trendbrüche noch durch ausgeprägte konjunkturelle Dellen gekennzeichnet, sodass von dieser Seite her ebenfalls keine dramatischen Änderungen der Marktlage bewirkt wurden. Von wesentlich größerer Bedeutung als diese nachfrageseitigen Faktoren sind die jüngsten Entwicklungen beim Wohnungsangebot. Hier deuten die Trends der letzten Jahre auf Veränderungen in der Relationen zwischen Angebot und Nachfrage hin, sodass eine genauere Untersuchung angezeigt scheint.

Die folgende Darstellung der wichtigsten Ergebnisse dieser Untersuchung gliedert sich in drei Abschnitte: Zunächst werden die in den letzten Jahren zu beobachtenden Trends bei der niederösterreichischen Förder- und Neubauleistung beschrieben, anschließend werfen wir einen Blick auf die vom Wiener Wohnungsmarkt ausgehenden Einflüsse und am Schluss werden die Effekte der zuvor dargestellten Entwicklungen für die Situation auf den niederösterreichischen Wohnungsmärkten behandelt.

2.2.1 FERTIGSTELLUNGEN UND FÖRDERZUSICHERUNGEN

Das Wohnungsangebot wird maßgeblich durch die jährliche Neubauleistung bestimmt, die ihrerseits ganz wesentlich vom Umfang der Fördertätigkeit abhängt. Wir wollen daher zunächst diese Fördertätigkeit seit dem Beginn der neunziger Jahre darstellen und anschließend ihre Effekte für die Entwicklung bei den fertiggestellten Wohnungen betrachten.

Wie die nachstehende Tabelle 38 und die ihr zugeordnete Grafik 39 zeigen, stieg in Niederösterreich die Zahl der Förderzusicherungen zunächst bis 1993 stark an, hielt sich dann zwischen 1994 und 1998 auf mittlerer Höhe, um in der Folge wieder etwa auf das Niveau des Ausgangsjahres zurückzufallen.

Die enorme Ausweitung des Fördervolumens am Beginn des letzten Jahrzehnts war motiviert durch den am Ende der achtziger Jahre auf wichtigen Teilmärkten entstandenen Nachfrageüberhang. Sie wurde ermöglicht durch Umbau des Fördersystems in Richtung auf den verstärkten Einsatz von Individualbeihilfen anstelle der bei kurzfristiger Betrachtung kostenaufwendigeren Objektförderung.¹ Der Rückgang der Fördertätigkeit seit 1998 ist einerseits auf die merkbare Entspannung der Wohnungsmärkte am Ende der neunziger Jahre zurückzuführen, hängt andererseits aber auch damit zusammen, dass eine substantielle Erhöhung der Zahl der jährlich geförderten Wohnungen mittels entsprechender Ausweitung der Subjektförderung immer nur über einen kurzen Zeitraum hinweg möglich ist, da bei längerer Praktizierung dieser Förderstrategie kumulative Effekte auftreten, welche das Förderbudget überfordern.

¹ Vgl. Amann, W., Gutknecht, B., Bauernfeind, S (2002), Umgeher, P. (2001) und Amann, W. (2000)

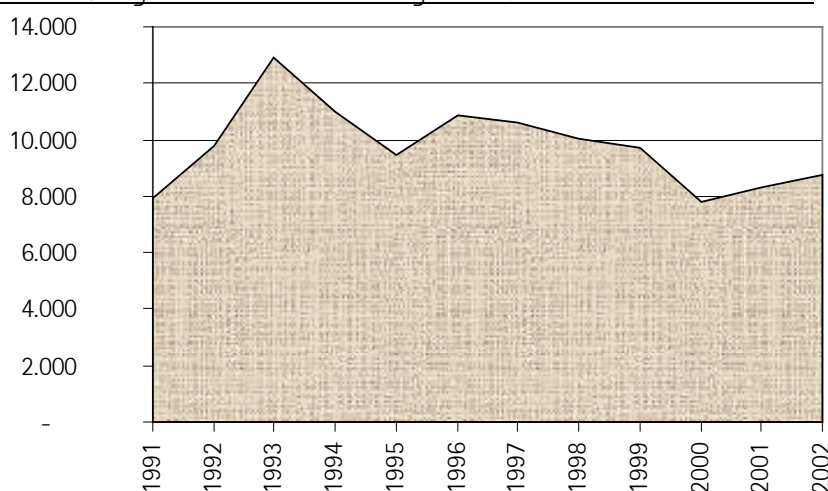
Tabelle 38: Entwicklung der Förderzusicherungen in Niederösterreich seit 1991

Jahr	Wohn- einheiten ¹⁾	Index (1991 = 100)
1991	7.905	100
1992	9.793	124
1993	12.907	163
1994	10.972	139
1995	9.467	120
1996	10.857	137
1997	10.623	134
1998	10.016	127
1999	9.725	123
2000	7.804	99
2001	8.302	105
2002	8.758	111

¹⁾ inclusive Heimplätze, ohne Sanierungen

Quelle: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen auf der Basis von Daten der Verbindungsstelle der Bundesländer

Grafik 39: Entwicklung der Förderzusicherungen in Niederösterreich seit 1991

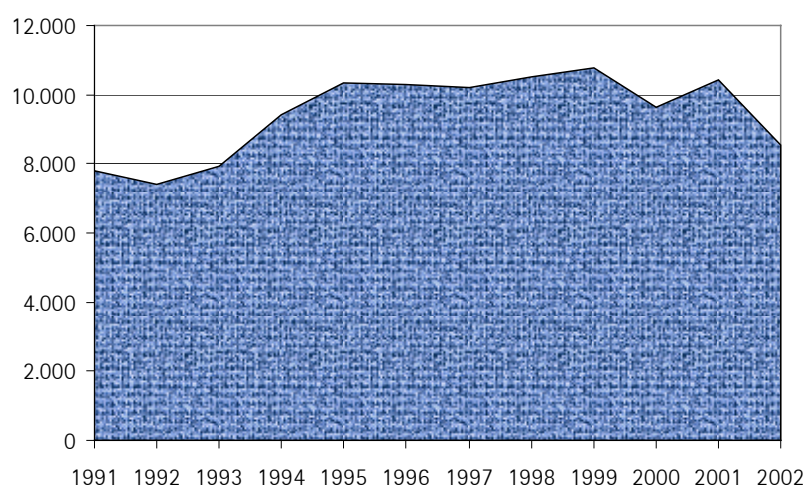


Quelle: Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen auf der Basis von Daten der Verbindungsstelle der Bundesländer

Werfen wir mittels der folgenden Grafik 40 einen Blick auf die Entwicklung der fertig gestellten Wohnungen seit dem Jahr 1991, so sehen wir, dass sich der soeben beschriebene Trend bei den Förderungen mit etwa zweijähriger Verzögerung im Bereich des Neubauangebots niederschlägt. Das bedeutet im einzelnen, dass die Fertigstellungszahlen zwischen 1993 und 1995 von etwa 8.000 auf deutlich mehr als 10.000 Wohneinheiten ansteigen, danach auf hohem Niveau verharren, um bis zum Jahr 2002 schließlich wieder auf rund 8.500 Wohneinheiten abzusinken.¹

¹ Siehe dazu auch Kapitel 1.3.2 „Wohnungsneubau“, S 27.

Grafik 40: Entwicklung der Fertigstellungen in Niederösterreich von 1997 bis 2002



Quelle: Statistische Nachrichten

Wenn wir nun anhand der nachstehenden Tabelle 41 die regionalen und sektoralen Veränderungen bei den Fertigstellungszahlen etwas genauer betrachten, dann wollen wir nur die für unsere Fragestellung relevanten Verschiebungen zwischen 1997 und 2002, dem letzten von der Statistik erfassten Jahr, ins Auge fassen. In diesem Zeitraum ging in Niederösterreich insgesamt die Zahl der fertiggestellten Wohnungen um gut 16% zurück. Während diese Entwicklung im Umland Wiens nur in abgeschwächter Form zu beobachten ist (minus 14%), weist der Grenzraum ein überdurchschnittlich starkes Sinken der Wohnbauleistung auf (minus 19%).

Gliedert man die Fertigstellungen nach Maßnahmen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser und solchen im Mehrfamilienhaussektor, dann zeigt sich, dass der Rückgang der Fertigstellungszahlen auf den letztgenannten Sektor konzentriert ist. Während nämlich im Jahr 2002 bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nur 11% weniger Wohneinheiten fertiggestellt werden als 1997, beträgt das Minus bei den Mehrfamilienhäusern 30%.

Innerhalb des Mehrfamilienhaussektors geht der Fertigstellungsrückgang vor allem zu Lasten der Eigentumswohnungen und der Wohnungen mit „sonstigen“ Rechtsverhältnissen. Im Jahr 2002 ist hier im ersten Fall eine um 42% und im zweiten Fall eine um 31% verminderte Fertigstellungszahl zu registrieren. Bei den Mietwohnungen liegt dagegen nur ein 19%iger Rückgang vor. Die starken Veränderungen der Fertigstellungszahlen bei Gemeindewohnungen sowie bei Dienst- und Naturalwohnungen fallen nicht ins Gewicht, da hier 1997, dem Ausgangsjahr des Vergleichs, nur sehr geringe Fertigstellungszahlen gegeben sind.

Tabelle 41: Entwicklung der Fertigstellungen in Niederösterreich zwischen 1997 und 2002

in sektoraler Gliederung (ohne Zu- u. Umbauten)	1997	2002	Veränderung	
			absolut	in %
Alle Fertigstellungen	8.760	7.107	-1.653	-19%
davon in Gebäude mit ...				
1-2 Wohnungen (incl. landwirtschaftl. Gebäude)	5.075	4.518	-557	-11%
3 u. mehr Wohnungen (incl. Nichtwohnbauten)	3.685	2.589	-1.096	-30%
davon:				
Eigentumswohnungen	1.893	1.098	-795	-42%
Mietwohnungen (gefördert und privat)	1.342	1.085	-257	-19%
Gemeindewohnungen	47	138	91	194%
Dienst- u. Naturalwohnungen	60	31	-29	-48%
Sonstige	343	237	-106	-31%
in regionaler Gliederung (inclusive Zu- und Umbauten)				
Umland Wien	3.118	2.688	-430	-14%
Grenzraum	2.460	1.984	-476	-19%
übrige Regionen	4.610	3.855	-755	-16%
Niederösterreich insgesamt	10.188	8.527	-1.661	-16%

Quelle: Statistische Nachrichten

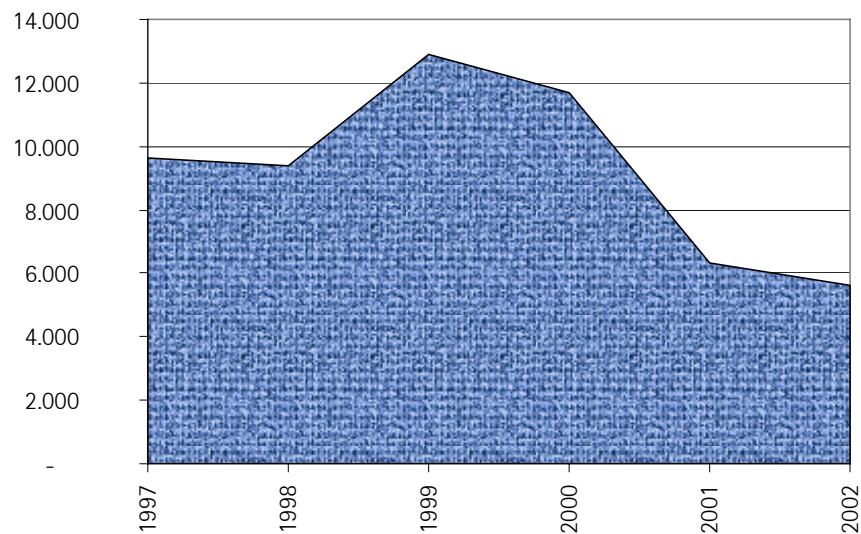
2.2.2 EINFLUSS DER ENTWICKLUNG AM WIENER WOHNUNGSMARKT

Der niederösterreichische Wohnungsmarkt ist vor allem im Bereich des Wiener Umlands eng mit jenem der Bundeshauptstadt verbunden, wobei aus der Sicht Niederösterreichs zwei (mit einander verknüpfte) Effekte zu unterscheiden sind: Zum einen die Auswirkungen des Suburbanisierungsprozesses¹ und zum anderen die Tendenz der Wiener Haushalte, bei einer Angebotsknappheit im Bereich des Stadtgebietes auf das Wohnungsangebot des Umlands auszuweichen. Während der erstgenannte Effekt vor allem in längerfristiger Perspektive zum Tragen kommt, ist der zweite Zusammenhang auch für unsere Betrachtung des Zeitraums zwischen 1997 und 2004 von Bedeutung.

Aus der Sicht des niederösterreichischen Wohnungsmarkts handelt es sich bei jener Ausweichtendenz um einen nachfrageseitigen Effekt. Dieser ist jedoch seinerseits eine Funktion von Entwicklungen im Bereich des Wohnungsangebots der Bundeshauptstadt. Letztere sind in der nachstehenden Grafik 42 anhand der Fertigstellungsstatistik dargestellt. Wie die genannte Grafik zeigt, stieg in dem für uns relevanten Zeitraum seit 1997 in Wien die Zahl der Fertigstellungen zunächst von 9.639 auf einen Spitzenwert von mehr als 12.000, um danach auf weniger als 6.000 Wohneinheiten abzusacken. Auch in den beiden letzten, in der vorliegenden Statistik nicht mehr erfassten Jahren ist ein ähnlich niedriges Niveau gegeben.

¹ Vgl. Bauer-Wolf, S., Roth, M., Baumfeld, L., Riesenfelder, A. (2003)

Grafik 42: Entwicklung der Fertigstellungen in Wien zwischen 1997 und 2002



Quelle: Statistische Nachrichten

Die Erfahrungen der wichtigsten Anbieter auf dem Wiener Wohnungsmarkt belegen, dass sich die rückläufige Entwicklung der Neubautätigkeit bereits in einer deutlichen Verschiebung der Relationen zwischen Angebot und Nachfrage bemerkbar macht. Beispielhaft sei hier die Aussage des Direktors der „Sozialbau“ erwähnt, der davon spricht, dass sich bei seinem Unternehmen die Anzahl der für eine Mietwohnung vorgemerkten Wohnungssucher seit dem Vorjahr verdoppelt habe.¹

Für Niederösterreich kann man aus den eben dargestellten Entwicklungen in der Bundeshauptstadt den Schluss ziehen, dass seit dem Jahr 2000 vor allem im Bereich des Wiener Umlands ein verstärkter Nachfragedruck von der Bundeshauptstadt vorhanden ist, der auf die oben erwähnte Ausweichtendenz der Wiener Haushalte zurückgeht.

2.2.3 VERÄNDERUNGEN BEIM NACHFRAGEÜBERHANG

Davon ausgehend, dass die Resultate des Abschnitts 2.1 in grober Annäherung Umfang und Struktur der Wohnmobilität im Jahr 1997 erfassen, wollen wir abschließend die Frage stellen, wie sich die im vorliegenden Abschnitt 2.2 dargestellte jüngste Entwicklung der Neubautätigkeit auf diese Wohnmobilität, und damit auf den niederösterreichischen Wohnungsmarkt ausgewirkt hat.

Wir gehen zu diesem Zweck nochmals kurz zurück ins Jahr 1997, um die zu diesem Zeitpunkt gegebene Relation zwischen Angebot und Nachfrage zu betrachten. Im genannten Jahr wurden, wie in 2.1 erwähnt, rund 28.000 Wohnungen bezogen, gleichzeitig befanden sich, wie wir ebenfalls aus den Ergebnissen der Sensor-Erhebungen wissen, etwa 31.400 Nachfragerhaushalte auf dem Wohnungsmarkt.² Bezeichnen wir den Überhang der vorhandenen über die (durch einen Wohnungsbezug) realisierbare Nach-

¹ Vgl. Der Standard, 7./8. August 2004

² Vgl. Czasny, K., Hartig, R., Mühlegger, R., Odehnal, G. (1998), Seite 45

frage als Nachfrageüberhang, dann betrug dieser Nachfrageüberhang im Jahr 1997 etwa 3.300 Wohneinheiten. Die vorhandene Nachfrage war damit um 12% größer als die tatsächliche Wohnmobilität.

Wenn wir nun darstellen wollen, wie sich die niedrigere niederösterreichische Neubauleistung des Jahres 2002 bei gleichbleibender Nachfrage auf die tatsächliche Wohnmobilität und den Nachfrageüberhang auswirkt, dann müssen wir berücksichtigen, dass bei einem Teil der Umzüge in Neubauten zugleich Wohnungen im Bestand frei werden und somit ebenfalls vorhandene Nachfrage befriedigen. Der (aus Sicht der Nachfrager) positive Effekt einer Erhöhung der Fertigstellungszahl ist damit größer als man aufgrund des bloßen Anstiegs der Bauleistung erwarten würde. Bei einem Rückgang der Fertigstellungszahlen gilt natürlich das Gegenteil: Der negative Effekt für das Ausmaß des Nachfrageüberhangs und die Möglichkeiten zur tatsächlichen Realisierung von geplanter Wohnmobilität gehen hier ebenfalls über die unmittelbare Auswirkung der verringerten Bauleistung hinaus.

Die nachstehende Tabelle 43, welche wieder auf einer Auswertung von Sensor-Daten beruht, zeigt in ihrer Summenzeile, dass in Niederösterreich bei etwa zwei Drittel aller Umzüge eine Wohnung frei wird. Legt man diesen Anteilswert auf die Fertigstellungszahlen der Jahre 1997 und 2002 um, dann erhält man die in Tabelle 44 dargestellten Resultate. Sie machen deutlich, dass der Rückgang der jährlichen Neubauleistung um 1.661 Wohneinheiten (bzw. 16%) unter der Annahme einer unverändert großen Wohnungsnachfrage zwei Haupteffekte hat: Zum einen sinkt die Zahl aller Umzüge, also die Wohnmobilität um 2.768 Umzüge (bzw. 10%). Zum anderen tritt beim Nachfrageüberhang nahezu eine Verdoppelung ein (von rund 12 auf 24% der tatsächlichen Wohnmobilität, bzw. von etwa 3.300 auf etwa 6.100 Wohneinheiten).

Tabelle 43: Anzahl der Nachfragerhaushalte und der beim geplanten Umzug frei werdenden Wohnungen

Typ des Nachfragerhaushalts	Art des geplanten Umzugs (Ohne Zuzüge zu bestehendem Haushalt)	Anzahl der geplanten Umzüge	Anzahl der frei werdenden Wohnungen	
Single	zieht alleine um	5.005	5.005	
	Zusammenziehen mit anderem Single	364	728	
Paar	beide ziehen gemeinsam um	2.912	2.912	
	nur einer der Partner zieht um	1.001	-	
Paar mit Kindern unter 14 Jahren	alle ziehen gemeinsam um	7.280	7.280	
	nur einer der Partner zieht um	2.002	200	*)
Sonstige Haushalte	alle ziehen gemeinsam um	3.549	3.549	
	nur ein Teil zieht um	9.282	500	*)
Zusammen		31.395	20.174	

*) Bei einem Teil der Umzüge zieht der Wegzieher mit einer anderen Person, die ihrerseits eine Wohnung frei macht, zu einem neuen Paarhaushalt zusammen.

Quelle: Czasny, K., Hartig, R., Mühlegger, R., Odehnal, G. (1998), Seite 45; ergänzt durch eigene Berechnungen

Tabelle 44: Effekte des Rückgangs der Neubauleistung für den Umfang der Wohnmobilität und die Größe des Nachfrageüberhangs

	1997	2002	Veränderung	
			absolut	relativ
Zuzug in:				
neu fertig gestellte Wohnung	10.188	8.527	-1.661	-16%
Bestandswohnung; frei durch Fertigstellung	6.792	5.685	-1.107	-16%
sonstige Bestandswohnung	11.104	11.104	0	0%
Zuzüge insgesamt	28.084	25.316	-2.768	-10%
Anzahl der Wohnungsnachfrager	31.395	31.395	Konstant ¹⁾	0%
Befriedigte Wohnungsnachfrage insgesamt	28.084	25.316	-2.768	-10%
Nachfrageüberhang in Wohneinheiten	3.311	6.079	2.768	84%
Nachfrageüberhang als Anteil der befriedigten Nachfrage	12%	24%		

¹⁾ laut Annahme

Quelle: SRZ Wohnungsmarkt-Sensor

Verknüpfen wir dieses Resultat mit den vorangehenden Ergebnissen des vorliegenden Abschnitts 2.1, dann kommen wir zu der Schlussfolgerung, dass so wie in der Bundeshauptstadt auch in Niederösterreich in jüngster Zeit wieder eine deutliche Erhöhung des Nachfrageüberhangs im Gange ist, wobei sich für unsere beiden Untersuchungsregionen eine unterschiedliche Akzentuierung der Ursachen andeutet: Während die Verringerung der Mobilitätschancen im Grenzraum primär eine Folge der hier sehr starken Reduktion der Neubauleistung ist, verbindet sich im Umland der Bundeshauptstadt eine weniger markante Reduktion der Fertigstellungszahlen mit einem verstärkten Nachfragedruck der Wiener Haushalte.

3 MIGRATIONSRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN DER EU-ERWEITERUNG – PUSH- UND PULL-FAKTOREN

Die Abschätzung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs in Niederösterreich aufgrund der EU-Erweiterung macht es notwendig, in gebotener Kürze auf migrationsrelevante Rahmenbedingungen in den MOE-4-Ländern einzugehen. Eine detailliertere Darstellung findet sich in der FGW-Studie „Auswirkungen der EU-Erweiterung auf den Wiener Wohnungsmarkt“ (2004).

Migrationsrelevante Rahmenbedingungen sind nach gängigen Migrationsmodellen:

- Bevölkerungen der Herkunfts- und Zielländer;
- Distanz zwischen Herkunfts- und Zielland;
- Kulturelle Affinitäten oder Netzwerke;
- Push-Faktoren auf Seiten des Herkunftslands und
- Pull-Faktoren auf Seiten des Ziel-Landes.

Die Wohnversorgung in den Sender-Ländern wird als besonderer Faktor aufgefasst. Wenngleich eine schlechte Wohnsituation definitiv kein vorrangiger Auslöser für eine Migrationsentscheidung ist, bedeutet eine gute Wohnsituation eine starke Motivation zum Verbleib. Stabilisierende Auswirkungen hat zweifellos die weitgehende Privatisierung des sozialen Wohnungsbestandes in allen MOE-Ländern. Sie erreichen mittlerweile Eigentumsquoten zwischen 60% (in Tschechien) und über 90% (in Ungarn). Laut Eurostat war 2000 der Anteil an den Konsumausgaben, den die Haushalte in den neuen EU-Mitgliedsländern für die Wohnung (einschließlich Elektrizität, Gas und anderer Brennstoffe) ausgeben, annähernd gleich hoch wie in Österreich. Er betrug in Österreich und Polen je 23,9%, in Tschechien 21,5%, der Slowakei 20,7% und in Ungarn 20%.

3.1 PUSH-FAKTOREN FÜR WANDERUNG

Push-Faktoren (engl. „Schub“) stehen für Einflussgrößen im Herkunftsland von Migranten, die die Entscheidung für eine Abwanderung beeinflussen. Die "Push-Pull-Hypothese" ist ein Begriff zur theoretischen Erklärung von Migrationsbewegungen. Der Ansatz geht davon aus, dass bestimmte "Abstoßungsfaktoren" (Push) einer Herkunftsregion in Kombination mit "Anziehungsfaktoren" (Pull) einer Zielregion für Wanderungsentscheidungen verantwortlich sind. Push-Faktoren veranlassen also jemanden, seine Heimat zu verlassen. Push-Faktoren sind z.B. hohe Arbeitslosigkeit und niedrige Löhne im Herkunftsland sowie soziale, psychische oder politische Bestimmungsfaktoren.

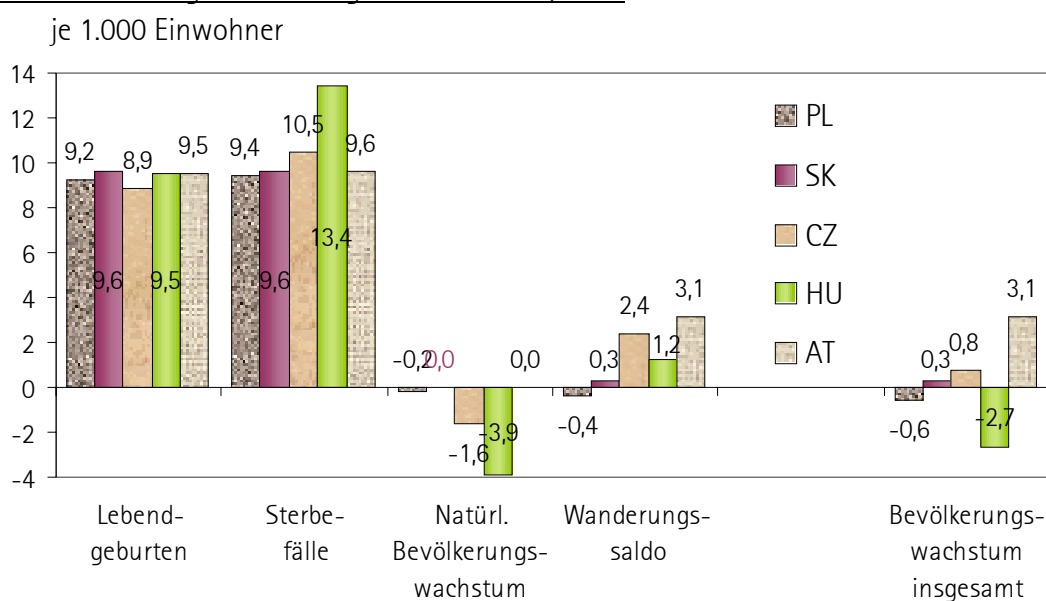
3.1.1 DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG IN DEN MOE-LÄNDERN

Die MOE-Länder weisen eine noch geringere demografische Dynamik als Österreich auf. Während der neunziger Jahre hat die Bevölkerungszahl in Polen, der Slowakei und Tschechien annähernd stagniert und ist in Ungarn sogar gesunken (Tabelle 46). Dies ist nur zum Teil auf Abwanderung zurück zu führen, auch die natürliche Bevölkerungsdynamik ist schwach. Gemäß aktuellen demografischen Entwicklungen

ist die Wanderungsbilanz in den MOEL-4 sogar positiv, während die natürliche Bevölkerungsbewegung negativ ist. Vor allem Ungarn zeigt ein deutliches Geburtendefizit (Grafik 45).

Die jüngeren Bevölkerungskohorten sind noch etwas stärker ausgeprägt als in Westeuropa. Im MOEL-Vergleich weist die Slowakei die größten Anteile an jüngeren Bevölkerungskohorten auf. In Tschechien und Ungarn sind knapp 40% der Bevölkerung unter dreißig Jahre alt, in Polen 43%, in der Slowakei 44%, im Vergleich dazu sind es in Österreich nur mehr 36% (Grafik 47). Charakteristisch für Abwanderungsländer sind junge Bevölkerungen mit hohen Geburtenüberschüssen. Dies trifft heute auf keines der Beitrittsländer zu.

Grafik 45: Bevölkerungsentwicklung in den MOEL-4, 2003



Quelle: EUROSTAT

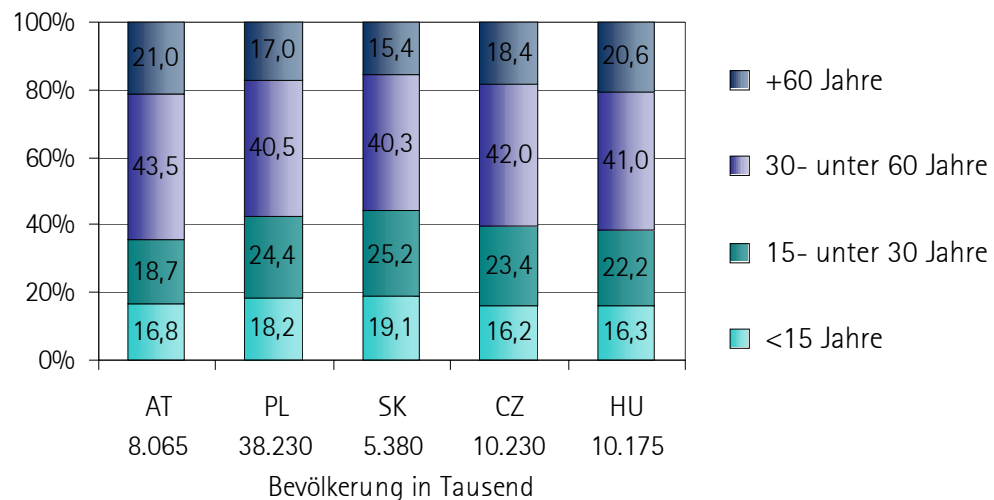
Tabelle 46: Demografische Indikatoren Österreich und MOEL

	Österreich	Polen	Slowakei	Tschechien	Ungarn
Bevölkerung in Mio. 2001	8,1	38,2	5,4	10,2	10,0
Bevölkerungswachstum Ø 1991-2001	0,4%	0,1%	0,2%	0%	-0,4%
Anteil Kohorte < 15 Jahre an der Gesamtbevölkerung 2001	16,8%	18,2%	19,1%	16,2%	16,3%
Anteil Kohorte 15-30 Jahre an der Bevölkerung 2001	18,7%	24,4%	25,2%	23,4%	22,2%
Durchschnittliche Haushaltsgröße 2001	2,4	2,8	2,6	2,4	2,6
Anteil der Singlehaushalte 2001	34%	25%	29%	30%	26%

Quelle: EUROSTAT, EU-Kommission, IMF, OECD, WIFO, WIIW, Bundeskanzleramt, FGW-Berechnungen

Ein spezifisches Problem ist die Situation der Roma¹ und Sinti etwa in der Ost-Slowakei, gekennzeichnet durch extrem hohe Arbeitslosigkeit, gesellschaftliche Ausgrenzung und ein Übergewicht jüngerer Alterskohorten. Auf diese Bevölkerungsgruppe treffen einige der Push-Faktoren in hohem Maße zu. Für die Bewältigung dieser gesellschaftlichen Herausforderungen werden derzeit noch kaum Lösungsansätze gesehen. Fest zu stehen scheint jedoch, dass allfällige Lösungen vor Ort zu greifen haben. An weiterer Brisanz gewinnt diese Thematik bei einem EU-Beitritt von Rumänien und Bulgarien.

Grafik 47: Vergleich der Bevölkerung in den MOEL-4 nach Altersgruppen, 2001



Quelle: EUROSTAT

3.1.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IN DEN MOE-LÄNDERN

Push- und Pull-Faktoren sind im Wesentlichen wirtschaftlicher Natur, d.h. Einkommens-/Kaufkraftunterschiede, Arbeitsmarktsituation etc. Hohe Arbeitslosigkeit und niedrige Löhne im Herkunftsland führen zu einem verstärkten Wanderungsdruck. Unzureichende Beschäftigungschancen sind eine der stärksten Triebkräfte für eine Migrationsentscheidung.

Starke Push-Faktoren liegen vor allem in Bezug auf Polen vor: Hohe Kaufkraftunterschiede zwischen Polen und Österreich, hohe Arbeitslosigkeit bei geringer Erwerbsquote, sehr hoher Anteil des primären sowie des Grundstoffsektors. Eine Angleichung an EU-Durchschnittswerte wird die Freisetzung einer großen Zahl an Erwerbstätigen zur Folge haben. Dazu kommt die große Bevölkerungszahl von 38,2 Millionen Menschen.

Starke Push-Faktoren weist auch die Slowakei auf, insbesondere die gleichfalls hohen Kaufkraftunterschiede in Bezug auf Österreich und die hohe Arbeitslosenquote. Die Slowakei weist überdies die im MOEL-Vergleich größten Anteile an jüngeren Bevölkerungskohorten auf (Grafik 47). In den beiden anderen MOE-Ländern sind die Push-Faktoren schwach ausgeprägt. Die wesentlichen Indikatoren sind auf westeuropäischem Niveau. Die Strukturanpassung ist offensichtlich weitgehend abgeschlossen. Produktivi-

¹ Schätzungen zufolge leben in der Slowakei etwa 400.000 Roma. Die Arbeitslosenrate unter den Angehörigen der Roma-Volksgruppe beträgt etwa 90%.

tätsgefälle bestehen nicht nur zwischen den MOE-Ländern und zur EU, sondern auch innerhalb der MOE-Länder, zwischen den Zentren bzw. Gebieten nahe dem Westen und den übrigen Regionen.

Gegen eine vermehrte Abwanderung wirken die viel versprechenden und gutteils auch schon eingelösten Prognosen zum BIP-Wachstum, die niedrige Arbeitslosigkeit (CZ, HU) bzw. positiven Prognosen zum Beschäftigungswachstum (SK), die niedrigen Arbeitskosten (besonders niedrig in der Slowakei, vergleichsweise hoch in Polen), über allem aber das hohe Maß an wirtschaftlicher und politischer Stabilität und der erfolgreich vollzogene EU-Beitritt. Die MOEL sind mit Ausnahme der Stadtregionen Prag und Bratislava flächen-deckend Zielgebiet der EU-Strukturförderung. Es ist mit Sicherheit davon auszugehen, dass dies erhebliche wirtschaftliche Impulse mit sich bringen wird.

Tabelle 48: Indikatoren zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen Österreich und MOEL¹

	Österreich	Polen	Slowakei	Tschechien	Ungarn
BIP in Mrd. Euro, 2001	211,9	196,7	22,3	63,3	58,0
VPI Verbraucherpreisindex Ø 2000-2003	1,8%	4,6%	7,8%	2,8%	7,2%
BIP-Wachstum in % 2001	0,8%	1,0%	3,3%	3,1%	3,8%
Prognostiziertes Wirtschaftswachstum Ø 2003-2005 ²	1,8%	4,1%	4,1%	2,7%	3,1%
BIP pro Kopf in Kaufkraftparitäten in Euro, 2002	26.400 €	9.500 €	11.400 €	14.400 €	13.600 €
Kaufkraftparität pro Kopf, 2002. Index EU(15)=100	110	40	48	60	57
Inflation (BIP-Preisdeflator) 2001	2,1%	4,2%	4,7%	6,3%	8,6%
Prognose Inflation Ø 2003-2005	1,2%	1,6%	5,0%	2,5%	6,6%
Erwerbsquote ³ 2001	71,0%	66,1%	70,4%	70,7%	59,7%
Arbeitslosenquote ⁴ 2002	4,3%	19,9%	18,6%	7,3%	5,6%
Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren, 2001	5-30-65	19-31-50	6-37-57	5-41-55	6-35-59
Prognose Beschäftigungsentwicklung Ø 2003-2005 ⁵	0,3%	0,6%	1,4%	-0,1%	0,8%
Wertschöpfung nach Sektoren, 2001	2-32-66	3-36-60	5-35-61	4-40-56	4-34-62
Arbeitskosten (Löhne plus Lohnnebenkosten) in der Sachgütererzeugung auf Stundenbasis in Euro 2002	20,96 €	5,40 €	3,23 €	4,19 €	4,56 €
Veränderung der Arbeitskosten 1995 – 2002 in %	+15,4%	+167,3%	+94,6%	+103,4%	+116,1%
F&E-Anteil in % des BIP (2000)	1,86%	0,70%	0,69%	1,35%	0,81%

Quelle: EUROSTAT, EU-Kommission, IMF, OECD, WIFO, WIIW, Bundeskanzleramt, FGW-Berechnungen, Employment in Europe, 2003, <http://portal.wko.at>, EUROSTAT, OECD

¹ MOEL = Mittel-Ost-Europäische Länder (Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn).

² Durchschnittliche jährliche Veränderung in Prozent.

³ Erwerbspersonen in Prozent der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre).

⁴ Arbeitslose in Prozent der Erwerbspersonen.

⁵ Durchschnittliche jährliche Veränderung in Prozent.

3.1.3 ARBEITSMÄRKTE

Die Arbeitsmärkte in den MOE-Ländern sind in einigen Aspekten durchaus mit jenem der EU vergleichbar. Zu den wichtigsten Unterschieden gehören die im Durchschnitt höhere Arbeitslosigkeit und die geringe interne Mobilität der Bevölkerung in diesen Ländern.

Nach Überwindung der durch den Systemumbruch bedingten Rezession während der neunziger Jahre wird mit dem EU-Beitritt eine Verstärkung des internationalen Wettbewerbs und des gesamtwirtschaftlichen Strukturwandels erwartet. Von der Fähigkeit der Arbeitsmärkte der MOE-Länder, den Strukturwandel zu bewältigen, wird der politische und wirtschaftliche Erfolg des EU-Beitritts wesentlich abhängen. Die Unterschiede zwischen der Arbeitsmarktlage werden dann Gewicht haben, wenn die verhandelten Übergangsfristen, insbesondere für die Freizügigkeit der Arbeitskräfte mit spätestens 2011 auslaufen, da Arbeitslosigkeit sowohl theoretisch als auch empirisch einen der maßgeblichen Push-Faktoren für den Anreiz zur Emigration darstellt.

Zwar passen sich die Löhne in den Beitrittsländern stärker an die regionale Arbeitsmarktlage an als in den meisten EU-Ländern, die internen Migrationsraten in den Beitrittsländern sind aber – trotz etwa gleich großer regionaler Disparitäten des Einkommens und der Arbeitslosigkeit wie in der EU – ausgesprochen niedrig und liegen deutlich unter den EU15-Werten. In den meisten Beitrittsländern verlagern nur 0,5% der Bevölkerung innerhalb eines Jahres ihren Wohnsitz, für die EU liegt diese Kennzahl knapp unter ein Prozent. Überdies hat sich die interne Mobilität in diesen Ländern gegenüber Anfang der neunziger Jahre verringert.¹

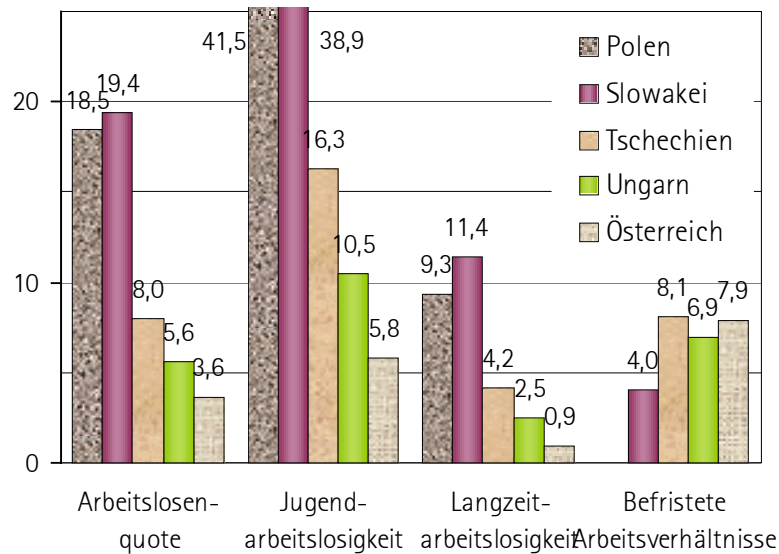
Einer der Gründe, warum Arbeitslosigkeit nicht in dem Ausmaß zur Migration beiträgt, wie vermutet werden könnte, ist die Tatsache, dass die Chancen einer Beschäftigung für nicht-deutschsprachige Migranten wesentlich geringer sind als für inländische Arbeitskräfte (Migrationshemmnis).

Die Arbeitslosenquote, d.h. das Verhältnis der Anzahl der Arbeitslosen zu den Erwerbspersonen betrug im Jahr 2002 in den untersuchten beitretenden Ländern 13%. Von diesem Durchschnittswert gab es auf regionaler Ebene deutliche Abweichungen.

¹ Dies geht aus einer Studie des WIFO mit sieben internationalen Partnerinstituten hervor, die im Rahmen des Projekts „Access Lab“ die Arbeitsmarktsituation in den Beitrittsländern im Zeitraum 1992 bis 2002 untersucht hat.

Grafik 49: Arbeitslosigkeit in den MOEL-4 und Österreich, 2001

in %



Quelle: EUROSTAT

Beschränkt man die Betrachtung der Arbeitslosenquote auf die Ebene der NUTS-2-Regionen, so schwankt die Arbeitslosenquote von 3,6% in Prag und 26,3% in der polnischen Region Lubuskie. Interessanterweise ist dieser Bereich bei den NUTS-2-Regionen der Europäischen Union, wo die Werte 2002 zwischen 2,0% und 29,3% lagen, etwa gleich groß. Tabelle 50 vermittelt einen Eindruck von den regionalen Unterschieden innerhalb der Länder, wobei die Slowakei die stärksten Differenzen zwischen den Regionen verzeichnet.

Tabelle 50: Regionale Unterschiede der Arbeitslosenquoten auf NUTS-2-Ebene für 2002

	NUTS-2-Region mit minimalem Wert		NUTS-2-Region mit maximalem Wert	
PL	Malopolskie	16,2%	Lubuskie	26,3%
SK	Bratislava	8,7%	Ostslowakei	22,2%
CZ	Prag	3,6%	Moravskoslezko	13,4%
HU	Zentralungarn	4,0%	Nordungarn	8,9%

Quelle: EUROSTAT, 2003.

3.1.4 WANDERUNGSMOTIVE / WANDERUNGSABSICHT

Eine im Zusammenhang mit einem inhaltlich verwandten Projekt durchgeführte empirische Erhebung in den vier MOE-Ländern gab Aufschluss über Zufriedenheit mit der derzeitigen Lebenssituation, Wandermotive und Wanderungsabsicht¹.

¹ Amann, Schuster (2004). Mitte 2003 wurden insgesamt 1.500 Interviews in den vier Ländern Polen, Tschechien, Slowakei und Ungarn.

Insgesamt positiv bewerten unsere Nachbarn ihre persönlichen Beziehungen und näheren Lebensumstände. Auch mit dem aktuellen Lebensstandard zeigen sie sich weitgehend zufrieden. Weniger positiv ist die Einschätzung hinsichtlich der zukünftigen Wohnsituation (Kosten), des Arbeitsplatzes und des zukünftigen Einkommens. Weitgehend pessimistisch wird die zukünftige Arbeitsmarkt- und Wirtschaftslage eingeschätzt. Tendenziell optimistischer zeigen sich also die Ungarn, tendenziell pessimistischer die Slowaken.

Die Erhebung ergab eine klare Reihung der Motive, die eine Migrationsentscheidung begünstigen bzw. unwahrscheinlich machen. Im Vordergrund sowohl bei den Motiven pro als auch contra Migration stehen Familienbelange. In der Gesamtheit der Respondenten spielen Fragen zur Beschäftigung keine herausragende Rolle. Die Wohnversorgung im Heimat- wie auch im Zielland ist kein vorrangiges Thema.

Vergleichsweise hohe Wanderungspotenziale werden bei den Slowaken gesehen. 33% haben in der Vergangenheit aus Gründen von Beruf oder Ausbildung ihren Wohnort im Inland gewechselt (Tschechen 23%, Ungarn 20%, Polen 7%). Auch bei arbeitsbedingten Aufenthalten im Ausland liegt die Slowakei mit überraschend hohen 12% voran (Tschechen 10%, Polen 6%, Ungarn 3%). Der Anteil von 6% der Slowaken, die bereits Auslandspendler-Erfahrung haben, liegt etwa beim Doppelten von Ungarn oder Tschechen. 10% geben an, sich bereits für eine Migration entschlossen zu haben. Das ist annähernd der doppelte Wert der anderen MOE-Länder.

Besonders geringe Wanderungspotenziale werden demgegenüber bei den Ungarn gesehen. Sowohl bei den Fragen nach früheren Arbeitsaufenthalten im Ausland als auch hinsichtlich Auslandsreisen, Migrationsabsicht, Migrationserfahrungen in Familie und Freundeskreis u.a. zeigen sich die Ungarn signifikant weniger reisefreudig als die Bewohner der anderen MOE-Länder. Entsprechend weisen Ungarn auch die geringsten Raten interner Migration (innerhalb des eigenen Landes) auf und sind damit als immobilste Gruppe unter den MOEL-4 anzusehen.

Überraschende 42% der Polen und Slowaken geben an, sich durch bereits absolvierte oder geplante Sprachkurse für eine allfällige Migration vorzubereiten. Bei den Tschechen und Ungarn sind es „nur“ 33% bzw. 30%. Je 43% der Tschechen und Slowaken geben an, Deutsch zu beherrschen; bei den Polen und Ungarn sind es 27% bzw. 29%. Die Deutsch-Kenntnisse sind demnach annähernd so weit verbreitet wie die Englisch-Kenntnisse, was angesichts der Begrenzung der Stichprobe mit 45 Jahren einigermaßen überrascht. Die Slowaken sind auch hinsichtlich sonstiger Maßnahmen der Fortbildung und Informationsgewinnung aktiver als deren Nachbarn. Die hohe Sprachkompetenz in den MOE-Ländern, wie sie aus der empirischen Erhebung schließbar ist, wird durch andere Quellen bestätigt. Weiterbildungsanbieter sehen in Österreich kein Marktpotenzial für Ostsprachen. Wenn überhaupt, so gibt es nur in den Grenzregionen, wo persönliche Erfahrungen Sprachkenntnisse nötig machen, Interesse an Sprachkursen.¹

¹ Salzburger Nachrichten, 19.04.2003.

Die erwähnte empirische Erhebung befasste sich auch mit den Auswirkungen von Einkommensunterschieden auf das Wanderungspotenzial. Unter der Annahme eines gegenüber dem bisherigen um 20% höheren Einkommens gaben 2% der Befragten an, dass eine Emigration sehr wahrscheinlich wäre. Bei einem um die Hälfte höheren Einkommen gaben sich 8%, bei einem doppelt so hohen Einkommen schließlich 35% der Befragten stark migrationswillig. Die Polen reagieren deutlich über-, die Tschechen unterdurchschnittlich auf steigende Einkommensdifferenzen.

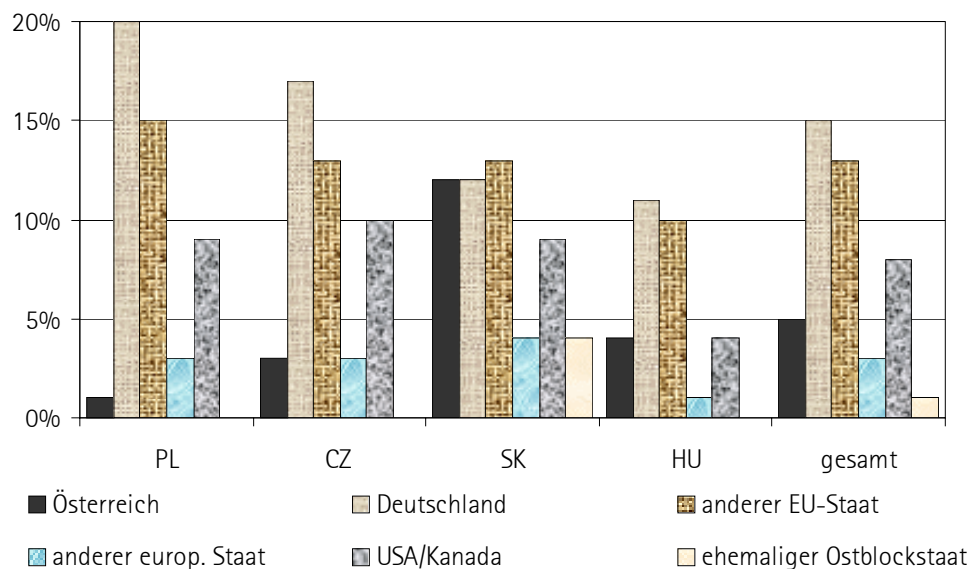
In der Realität reagieren Menschen deutlich geringer auf Einkommensunterschiede, insbesondere dann, wenn dafür Grenzen und kulturelle Barrieren zu überwinden sind. Offensichtlich führen selbst starke Lohndifferenzen nicht zu massenhafter Wanderung. Folgende Schlüsse können aus diesen Daten gezogen werden: Es macht offensichtlich einen Unterschied, ob der Einzelne selbst aktiv werden muss, um entsprechende Einkommensunterschiede lukrieren zu können oder ob er passiv auf entsprechende Angebote reagieren kann. Zur Realisierung einer Migrationsabsicht ist die Information des höheren Einkommens allein nicht ausreichend. Die Entscheidung wird viel wahrscheinlicher, wenn dem Einzelnen ein konkretes Angebot unterbreitet wird. So lange die Einkommensunterschiede zwischen dem Westen und den MOEL hoch bleiben, bilden diese Länder ein Arbeitskräftereservoir, das mit geeigneter Information relativ leicht erschlossen werden kann. Besonders groß sind die Potenziale in Polen. Eine valide Beurteilung der Wanderungsabsichten erweist sich als sehr schwer. In der Literatur wird vielfach auf die Schwierigkeit hingewiesen, von empirischen Erhebungen zur Migrationsabsicht auf tatsächliche Wanderungsentscheidungen zu schließen.

3.1.5 PRÄFERIERTE MIGRATIONSZIELE

Boeri/ Brückner gehen in ihren Migrationsprognosen¹ davon aus, dass 65% der Migration aus den MOE-Ländern von Deutschland und 12% von Österreich aufzunehmen sind. Die erwähnte empirische Erhebung bestätigt im Prinzip die vorrangige Rolle Österreichs als Wanderungsziel für Migranten aus dem MOE-Raum. Demnach hat rund die Hälfte der Befragten schon einmal erwogen, ins Ausland zu gehen, um ihre berufliche Situation zu verbessern. Deutlich überdurchschnittliche Attraktivität hat Österreich für die Slowaken mit 12%, eine deutlich unterdurchschnittliche für die Polen mit nur 1% (Grafik 51).

¹ Boeri, Tito / Brückner, Herbert: The Impact of Eastern Enlargement on Employment and Labour Markets in EU Member States. Berlin/Mailand: European Integration Consortium, 2000.

Grafik 51: Intendiertes externes Migrationsziel zur Verbesserung der beruflichen Situation



Quelle: FGW/ Triconsult, 2003, Frage 18.

3.2 PULL-FAKTOREN FÜR WANDERUNG

Pull-Faktoren (engl. „Sog“) stehen für Einflussgrößen im Zielland von Migration, die die Entscheidung zu einer Wanderung beeinflussen. Zu den Pull-Faktoren zählen die wirklichen oder vermeintlich besseren Arbeitsbedingungen, höheres Einkommen, Schul- und Ausbildungsangebote, die größere Auswahl an Konsumgütern, etc.

3.2.1 WIRTSCHAFTLICHE BEDINGTE MIGRATION

Zuwanderung ist im wesentlichen arbeitsplatzdeterminiert. Nur bei Aussicht auf Jobs ziehen Menschen zu. Bestimmender Faktor zur Attraktivierung von Zuwanderung ist die wirtschaftliche Entwicklung. Andere Bestimmungsgrößen, wie die Qualität der sozialen Infrastruktur, das Wohnungsangebot oder Netzwerke von Landsleuten mögen auch von Bedeutung sein, reichen aber an die wirtschaftliche Motivation nicht heran.

Bei gängigen Migrationsmodellen werden Einkommensunterschiede als Hauptbestimmungsfaktor angesehen. Neuere Arbeiten gehen allerdings dahin, dass Arbeitslosigkeit bzw. der Verfügbarkeit von Jobs in Sender- bzw. Empfänger-Land noch größere Bedeutung zukommt.¹ Einer Studie des International Centre for Migration Policy Development zufolge kommt ein Großteil der Migranten aufgrund einer konkreten Arbeitsplatzzusage nach Österreich.² Auch der Umstand, dass ein Großteil der Migranten über nachgefragte Ausbildungen verfügt, spricht für diese These. Wie in Tabelle 48, S 52, dargestellt,

¹ Mark Stephens: A Note on Migration from the Central and East European Countries to the European Union. 2000. Solange die Arbeitslosigkeit in Irland um 2,4 Prozentpunkte höher lag als in Großbritannien, fand Migration statt. Nachdem diese Differenz auf unter 2,4 Prozentpunkte gefallen war, fand wiederum eine Rückwanderung nach Irland statt.

² ICMPD/ÖFM: Qualifikationsniveau von slowenischen, tschechischen und ungarischen ArbeitsmigrantInnen und ihre

weisen vor allem Polen und die Slowakei hohe Arbeitslosenraten auf, zweitens allerdings mit Aussicht auf überproportionales Job-Wachstum.

3.2.2 NETZWERKTHEORIE

Einzelne Migrationsmodelle fokussieren stark auf die Annahme, dass Migranten überproportional Zielländer ansteuern, wo bereits Bekannte, Verwandte oder Landsleute leben. Diese geben Informationen über das Zielland weiter und helfen bei der Eingewöhnung ins neue Leben/ neue Land: Ortsspezifisches Wissen wird transferiert, damit werden Informations- und Suchkosten für den Emigranten verringert.

Hinsichtlich weit entfernter Wanderungsziele mag die Netzwerktheorie zutreffen. Bei kürzeren Wanderungsdistanzen oder im kleinräumigen Kontext zeigt die Realität deutlich abweichende Ergebnisse. Um nur eines heraus zu greifen: Von den ca. 42.000 polnischen Staatsbürgern in Österreich leben fast 60% in Wien. Wien hat eine starke polnische Gemeinde. Die polnische Neuzuwanderung während der neunziger Jahre erfolgte allerdings nur zum kleineren Teil nach Wien (28%). Weit mehr (43%) ließen sich in Niederösterreich nieder. Tatsächlich spricht vieles dafür, dass das primäre Wanderungsziel Wien war, dass sich die Migranten aber schließlich dort niedergelassen haben, wo sie Arbeit gefunden haben.

3.2.3 INFRASTRUKTURELLE ANGEBOTE

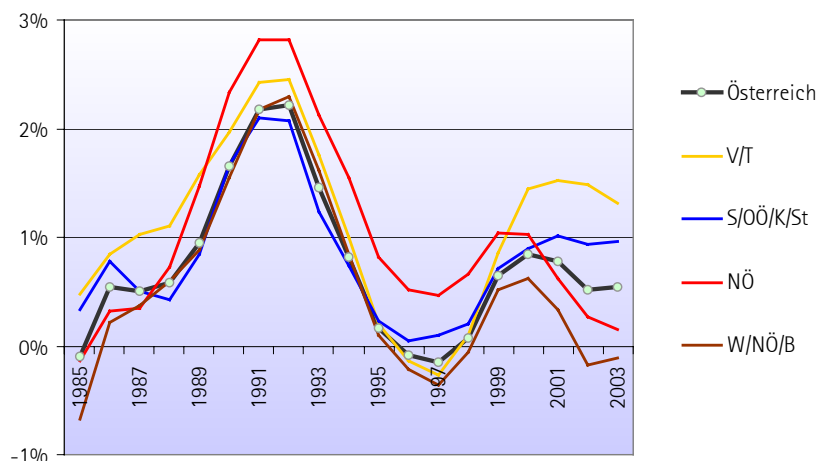
Die Verfügbarkeit leistbarer Wohnungen wie auch sozialer Infrastruktur kann ein wichtiger Pull-Faktor sein, sofern die primäre Bedingung des Arbeitsplatzes erfüllt ist. Bestehen an einem Ort besondere Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kirche, Sportvereine) für gewisse ethnische Gruppen, so macht das diesen Ort für Zuwanderer der jeweiligen Gruppe attraktiver.

3.3 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN IN NIEDERÖSTERREICH

Bestimmender Faktor zur Attraktivierung von Zuwanderung ist die wirtschaftliche Entwicklung. Andere Bestimmungsgrößen, wie Qualität der sozialen Infrastruktur, Wohnungsangebot oder Netzwerke von Landsleuten mögen auch von Bedeutung sein, reichen aber an die wirtschaftliche Motivation nicht heran. Als bestimmende Kenngröße für die Migration hat sich die Entwicklung der Beschäftigungszahlen erwiesen.

Die Entwicklung der Beschäftigungszahlen in Niederösterreich und der Ostregion sind aus nachfolgender Grafik 52 ersichtlich. Die Beschäftigtenzahl (Unselbständig Beschäftigte im Jahresdurchschnitt) hat sich von 1985 bis 2003 Österreichweit um ca. 15% erhöht (Jahresmittelwert 0,8%). Von den knapp 3,2 Millionen Unselbständigen Österreichweit arbeiten ca. 524.000 in Niederösterreich. Niederösterreich und das Burgenland haben sich deutlich über dem Bundestrend entwickelt. Niederösterreich konnte seine Beschäftigtenzahl im Vergleichszeitraum um 22% erhöhen, das Burgenland sogar um 34% auf 84.000, in Wien fiel der Zuwachs mit knapp 4% auf 760.000 Unselbständig Beschäftigte viel bescheidener aus.

Grafik 52: Veränderung der Beschäftigtenzahlen in verschiedenen Regionen Österreichs



Anm.: Änderungsraten, dreijähriger gleitender Durchschnitt, Unselbständig Beschäftigte im Jahresdurchschnitt
 Quelle: Hauptverband der österreichischen Sozialversicherungsträger, FGW-Berechnung

Seit ca. 2000 zeigt sich eine interessante Aufsplitterung der Job-Entwicklung in den Bundesländern. Westösterreich hat seine wirtschaftliche Führungsrolle wieder übernommen. Positiv entwickelt sich auch die Region Salzburg/Oberösterreich. Demgegenüber zeigt die Ostregion einen bedenklichen Abkoppelung von der Entwicklung der anderen Bundesländer.

Niederösterreich hat eine lange Phase der Prosperität hinter sich, die sich in keinem Indikator deutlicher äußert, als in der Arbeitsplatzentwicklung. 15 Jahre lang konnte Niederösterreich auf eine stärkere Job-Entwicklung als der österreichische Durchschnitt verweisen. Fast ebenso lang lag Niederösterreich selbst gegenüber den westösterreichischen Bundesländern weit voran. Leider hat sich das Bild seit 1999 gewandelt. Seither hinkt die Job-Entwicklung in Niederösterreich um zuletzt rund 0,3 Prozentpunkte p.a. hinter dem Bundesdurchschnitt her.

Der Anteil ausländischer Beschäftigter ist im Beobachtungszeitraum (1985-2003) Österreichweit von 5,6% auf 11% gestiegen, in Wien von 9,4% auf 14,9%. Niederösterreich und das Burgenland haben nach sehr niedrigen Anteilen in den achtziger Jahren heute annähernd den Bundesdurchschnitt erreicht (9,4% bzw. 11,4%). Der Zuwachs ausländischer Beschäftigter in Wien erfolgte vor allem während der achtziger Jahre. Seit Anfang der neunziger Jahre nahm ihre Zahl nur mehr geringfügig zu. In Niederösterreich und vor allem im Burgenland nahm die Zahl ausländischer Beschäftigter seit Anfang der neunziger Jahre deutlich stärker zu. Im Burgenland hat sie sich in diesem Zeitraum mehr als verdoppelt.

Wie noch auszuführen sein wird, erlauben die beobachteten Wanderungsströme in die Ostregion den Schluss, dass sich Migration dort hinwendet, wo Jobs verfügbar sind. Migranten mögen aus vielen Gründen kommen. Gerade Migranten aus näher gelegenen Regionen kehren aber auch leicht wieder zurück oder wandern weiter. Eine dauerhafte Niederlassung hängt zweifellos überproportional von der Verfügbarkeit von Arbeit ab.

Als erstes Bundesland richtete Niederösterreich mit seiner Wirtschaftsagentur Ecoplus Niederösterreich-Niederlassungen in Prag, Budapest und Pressburg ein. Diese beraten die Klein- und Mittelbetriebe auf ihrem Weg in die neuen Märkte.

3.3.1 ARBEITSMARKT

Der niederösterreichische Arbeitsmarkt war bis 2003 von der internationalen Konjunkturschwäche geprägt. Die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit stand deshalb im Mittelpunkt der Arbeitsmarktpolitik. Mittelfristig (bis 2007) wird die Nachfrage nach Arbeitskräften aber um rund 20.000 steigen, und zwar fast ausschließlich nach Fachkräften im Bereich der privaten Dienstleistungen. Damit muss die Forcierung der Bildungs- und Weiterbildungspolitik zur Überwindung der Knappheit an Fachkräften in den Vordergrund treten.¹

Die Region Wien-Bratislava zeichnet sich durch einen sehr hohen Anteil an qualifizierten Arbeitskräften und eine annähernd gleiche Rate an Beschäftigten im Dienstleistungssektor aus (68% im slowakischen Teil, 74% in Wien). Wenngleich die Arbeitslosenrate im slowakischen Teil mit rund 10% mehr als doppelt so hoch liegt wie in Österreich, sind markante Migrationsströme von Bratislava nach Wien aufgrund des hohen Wirtschaftswachstums im Ballungsraum Bratislava nicht zu erwarten.²

Im Vergleich zu 1991 hat sich der Anteil der Erwerbspersonen (ohne geringfügig Erwerbstätige) an der Gesamtbevölkerung in Niederösterreich 2001 um 0,9% erhöht (von 47,0% im Jahr 1991 auf 47,9% im Jahr 2001), der Anteil der Pensionisten stieg von 20,9% (1991) auf 22,8% (2001), der Anteil der ausschließlich Haushaltsführenden sank im Vergleichszeitraum von 9,0% auf 6,3%, der Anteil der Schüler und Studenten ab 15 Jahren stieg von 4,0% auf 4,8%.³

3.3.2 EINKOMMEN

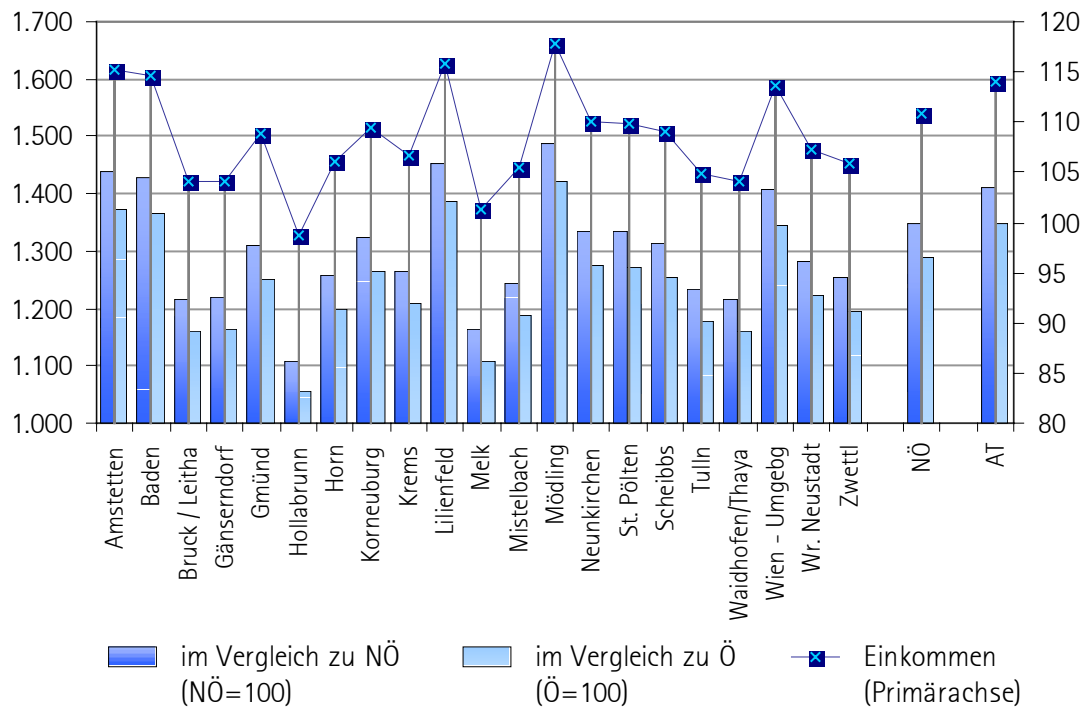
Das durchschnittliche Einkommen unselbständig Beschäftigter in Niederösterreich lag 2001 mit € 1.540,- um 3,5% unter dem österreichischen Durchschnitt. Die bezirksweisen Unterschiede sind dabei beträchtlich. Die niedrigsten Einkommen werden im Bezirk Hollabrunn erzielt (-17% gegenüber dem österreichischen Durchschnitt. Auch die Bezirke Melk, Bruck, Waidhofen und Gänserndorf liegen um mehr als 10% unter dem Österreich-Durchschnitt. Dem stehen wenige Bezirke mit überdurchschnittlichen Einkommen gegenüber. Das sind Wien-Umgebung, Baden, Amstetten, Lilienfeld und Mödling. Überdurchschnittliche Einkommen finden sich also in Bezirken mit hoher Industrialisierung und insbesondere in den Bereichen, die von der Randwanderung Wiens (höhere Einkommensschichten wie auch Betriebe) profitieren.

¹ Walterskirchen, WIFO, 2002.

² OECD-Territorial Reviews, 2003.

³ Statistik Austria, VZ 1991, 2001. Wohnbevölkerung nach Lebensunterhalt und Bundesländern 1991-2001.

Grafik 53: Medianeinkommen nach Bezirken 2001



Anm.: In Niederösterreich arbeitende Beschäftigte nach Wohnort. Erfasst wurden 515.684 Beschäftigtenverhältnisse. Ohne pragmatisierte Beamte und Lehrlinge. Unterschiedliche Arbeitszeiten konnten nicht berücksichtigt werden.
 Quelle: Hauptverband, Berechnung der AK Niederösterreich

3.3.3 WIRTSCHAFTSBEZIEHUNGEN ÖSTERREICHS ZU DEN MOE-LÄNDERN

Österreich hat mit einigen der neuen EU-Länder, insbesondere den Nachbarstaaten seit der Ostöffnung 1989 intensive Wirtschaftsbeziehungen aufgebaut, die sich auf eine schrittweise Integration der Region aufgrund der "Europaabkommen" sowie auf die bedeutende Wirtschaftshilfe stützen. Die Bedeutung der Länder für den Außenhandel ist in Österreich deutlich größer als in allen anderen EU-Ländern. Die Nachfrage aus allen MOE-Ländern wurde zur maßgeblichen Stütze der österreichischen Ausfuhr: Die Exporte wuchsen im Zeitraum 1993 bis 2003 um durchschnittlich 11,6% pro Jahr, was einer Verdreifachung des Ausfuhrvolumens entspricht. Zugleich wuchsen die Importe Österreichs aus den MOE-Ländern mit +14,1% p. a. doppelt so schnell wie der Gesamtimport Österreichs (+6,9%). Dies ist auch ein deutliches Zeichen für die erfolgreiche Transformation der früheren Planwirtschaften, mit der ein tiefgreifender Wandel der Exportstruktur und eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit einhergingen. Hohe ausländische Direktinvestitionen in den Transformationsländern waren ein bedeutender Faktor der Exportperformance dieser Länder.

Trotz des Wachstumsvorsprungs der Importe erwirtschaftet Österreich im Handel mit den MOE-Ländern einen Exportüberschuss (2003 1,4 Mrd. Euro), der maßgeblich zur Dämpfung des Defizits im Gesamthandel beitrug. Seit 1997 zeichnet sich allerdings eine Verringerung des Exportüberschusses mit Ost-Mitteuropa ab. Dies ist zum Teil auf einen verstärkten Vorleistungsbezug im Rahmen einer fortschreitenden vertikalen Arbeitsteilung zurückzuführen. Der kostengünstige Bezug aus diesen Staa-

ten ermöglichte in vielen Bereichen eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und damit auch die bessere Durchsetzung auf den Märkten der Industriestaaten.

Österreichs Handelsbeziehungen konzentrierten sich bisher auf die MOEL-5 (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn, Slowenien). Mit Ausnahme der Slowakei erwirtschaftet Österreich mit jedem einzelnen Land dieser Gruppe Exportüberschüsse, die höchsten mit Ungarn und Slowenien. Ungarn ist der weitaus wichtigste Markt für österreichische Exporte in den MOEL-5 und lag 2003 mit 4,0% der Gesamtexporte an der siebenten Stelle der Rangliste österreichischer Exportdestinationen. Tschechien ist der zweitwichtigste Markt in Ost-Mitteleuropa.

Besonders dynamisch entwickelt sich der Außenhandel mit der Slowakei, die Exporte stiegen um das Vierfache, die Importe um mehr als das Sechsfache. Mit der großen Dynamik der Importe drehte sich die Handelsbilanz mit der Slowakei 1999 in ein Passivum. Auch der Exportüberschuss mit Tschechien verringert sich seither stetig und war 2003 mit -0,2 Mrd. Euro erstmals negativ. Nach Slowenien exportiert Österreich etwa gleich viel wie nach Polen, das der weitaus größere Markt ist.

Eine Analyse der Marktanteile zeigt die starke Position österreichischer Exporteure in den Nachbarstaaten unter den MOE-Ländern: Am höchsten ist der Marktanteil in Slowenien (15,7%) vor Ungarn (12,5%), der Slowakei (12%) sowie Tschechien (7,4%). In den Nachbarstaaten in Osteuropa ist die Marktstellung österreichischer Exporteure deutlich stärker als die aller Konkurrenzländer.

Gemäß den Simulationsanalysen des WIFO waren die Effekte der Ostöffnung bzw. der EU-Erweiterung für die österreichische Wirtschaft auf makroökonomischer Ebene vorwiegend positiv. Die Mehrheit der österreichischen Unternehmen hat sich damit an die neuen Bedingungen gut angepasst und die Chancen genutzt; die positive Gesamtbewertung verdeckt aber die teilweise großen Anpassungsprobleme in einigen der weniger wettbewerbsfähigen Produktbereiche.

Tabelle 54: Österreichs Außenhandel mit den MOE-Ländern

	Anteile am		durchschnittl. jährl. Veränderung		Handelsbilanz		Marktanteil
	Export	Import	Export	Import	Mio. Euro	In% des BIP	
	2003		1993/2003		2003		2002
MOEL-5	12,3%	10,6%	+ 11,4%	+ 14,1%	1.171	0,52%	8,2%
Tschechien	3,1%	3,3%	+ 11,3%	+ 14,7%	-219	-0,10%	7,4%
Slowakei	1,5%	1,8%	+ 14,8%	+ 20,1%	-235	-0,11%	12,0%
Ungarn	4,0%	3,2%	+ 10,2%	+ 12,7%	579	0,26%	12,5%
Polen	1,7%	1,2%	+ 11,1%	+ 11,2%	355	0,16%	3,3%
Slowenien	2,0%	1,1%	+ 12,1%	+ 13,3%	690	0,31%	15,7%
Welt	100%	100%	+ 8,7%	+ 6,9%	-1.361	-0,61%	1,9%

Quelle: WIFO-Datenbank laut Statistik Austria.

Die österreichische Industrie nutzte die Exportchancen seit der Ostöffnung vor allem in jenen Bereichen gut, die in einer Integration zwischen Ländern mit unterschiedlichem Entwicklungsniveau Vorteile zu erwarten haben (technologieorientierte, werbeintensive, skillintensive und qualitätsorientierte Branchen). Anbieter aus den MOE-Ländern erscheinen vermehrt konkurrenzfähig. Während dabei aber aus den MOE-Ländern häufig Produkte mit niedrigerem Preis oder geringerer Qualität als aus Österreich kommen, ist z.B. die Medizintechnik schon jetzt durch einen Austausch von Gütern gleicher Qualität gekennzeichnet. In Branchen, wo ungünstige Branchenmerkmale wie standardisierte, arbeitsintensive Produktionsverfahren, geringe Qualifikation der Arbeitskräfte oder Preiswettbewerb überwiegen, erforderte die Ostöffnung teilweise erhebliche Strukturanpassungen.

Im Vordergrund des Interesses der österreichischen Investoren stehen gegenwärtig Tschechien und seit 2001 auch die Slowakei. Dazu tragen nicht nur die geographische Nähe, die relativ hohe Kaufkraft der Bevölkerung und die industrielle Tradition dieser Länder bei, sondern auch das Angebot an zu privatisierenden Unternehmen. Tschechien ist seit 1998 das wichtigste Zielland für österreichische Direktinvestitionen im Osten; lediglich 2001 nahm die Slowakei den ersten Rang ein.

Die zunehmende Verlagerung einzelner Funktionen in die MOEL ist aber auch für internationale Konzerne von Interesse. Österreich ist damit allerdings in seiner Brückenkopf-Funktion zur Erschließung und Bearbeitung mittel- und osteuropäischer Märkte gefährdet. Immer mehr Unternehmen agieren direkt vor Ort in osteuropäischen Ländern, die ihre traditionellen Standortnachteile (Bildungsniveau, Transportinfrastruktur, Informationsbeschaffung) sukzessive wettmachen und etwa mit niedrigeren Steuern und Flexibilität der Mitarbeiter punkten. Trotz des zunehmend höheren Lohnniveaus, das in den MOE-Ländern teilweise um 300% angestiegen ist, werden weitere Investitionen in diesem Raum geplant: Höhere Löhne bedeuten höhere Kaufkraft.

4 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE FÜR NIEDERÖSTERREICH

Detaillierte Prognoseergebnisse für Österreich und Niederösterreich liefert die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria von Herbst 2003.¹ Sie bildet die Basis für die projektbezogen durchgeführten Migrationsszenarien.²

Die Bevölkerungsentwicklung einer räumlichen Einheit als Ergebnis des Zusammenwirkens von aktueller Bevölkerungsstruktur, natürlicher Bevölkerungsbewegung (Geburten, Sterbefälle) und räumlicher Bevölkerungsbewegung (Zuwanderung, Abwanderung) bestimmt Umfang, Richtung und Tempo der demografischen Prozesse und damit auch die künftige Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei der Bevölkerungsvorausschätzung der Statistik Austria um ein „multiregionales-multistate-Kohorten-Komponenten-Modell“. Die Bevölkerung wird nach Geschlecht und Alter mittels Annahmen über die drei demografischen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung (Fertilität, Mortalität, Migration) vorausgeschätzt (Kohorten-Komponenten-Methode), wobei Annahmen auch für einen in mehrere Teilregionen (z.B. Bundesländer) gegliederten Untersuchungsraum getroffen werden können (Multiregional-Methode).

Dem Prognosekonzept liegt ein deterministischer, stromorientierter Ansatz zugrunde, d.h. ein vorgegebener Ausgangsbestand der Bevölkerung wird durch Addition von Geburten und Zuzügen sowie Subtraktion von Sterbefällen und Wegzügen von Periode zu Periode fortgeschrieben. Die natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen werden dabei mittels Fertilitäts- und Mortalitätsraten, Wegzugswahrscheinlichkeiten, Allokationsquoten und Zuwanderungsvolumina für jede Berechnungsperiode gesondert ermittelt. Die Geburtenzahlen des jeweiligen Prognosejahres werden durch altersspezifische Fertilitätsraten mit der entsprechenden Jahrgangsstärke der Frauen im reproduktiven Alter berechnet. Die geschlechtsspezifische Aufteilung der Geburten zu den entsprechenden Kohorten erfolgt durch einen konstanten Faktor der Geschlechterproportion. Auf Basis von alters- und geschlechtsspezifischen Sterbewahrscheinlichkeiten wird die Zahl der Sterbefälle berechnet und von der jeweiligen Referenzbevölkerung abgezogen.

Die räumlichen Bevölkerungsbewegungen werden in drei Schritten modelliert: Die Zuwanderung aus dem Ausland wird durch Absolutzahlen mit konstanter Altersstruktur und Geschlechterproportion abgebildet. Die internationale Abwanderung basiert dagegen auf alters- und geschlechtsspezifischen Abwanderungsraten pro Bundesland. Durch Multiplikation mit der in gleicher Weise gegliederten Bevölkerung ergeben sich somit Zahl und Struktur der Wegzüge sowie die entsprechenden bundesländerspezifischen Wanderungssalden. Die Binnenwanderungsströme zwischen den einzelnen Bundesländern werden im multiregionalen Prognosemodell durch demografisch differenzierte und richtungsspezifische Wegzugswahrscheinlichkeiten ermittelt. Im Prognosemodell wurden zudem die Ergebnisse der Bundesländerprognose bezüglich Bevölkerungszahlen sowie Geburten, Sterbefälle und Wanderungsbewegungen auf eine unabhängig gerechnete Bevölkerungsprognose für Österreich abgeglichen.

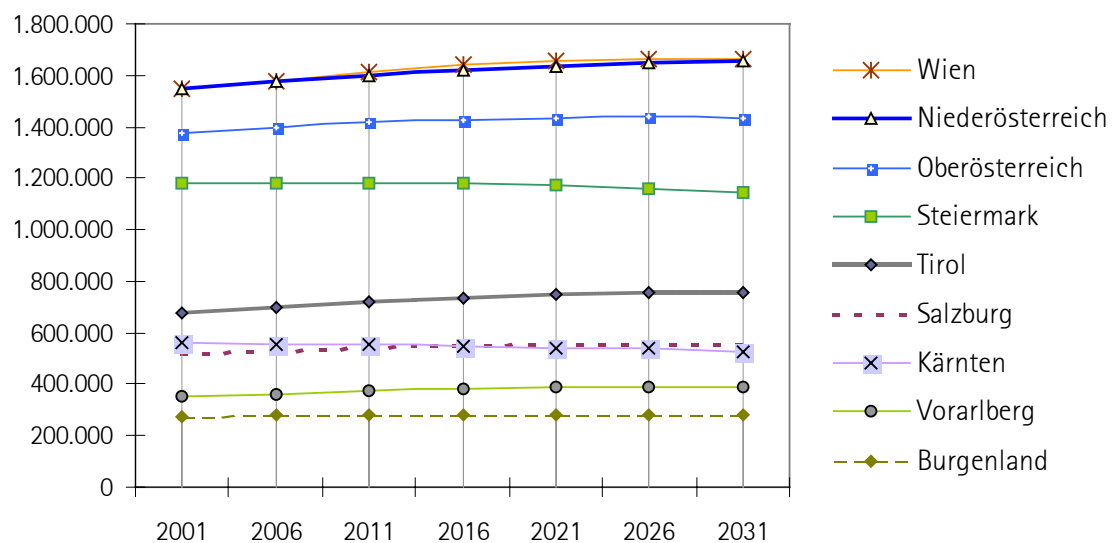
¹ Hanika, Lebhart, Marik, 2003.

² Siehe Kapitel 5.4, S 78.

4.1 REGIONALISIERTE BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

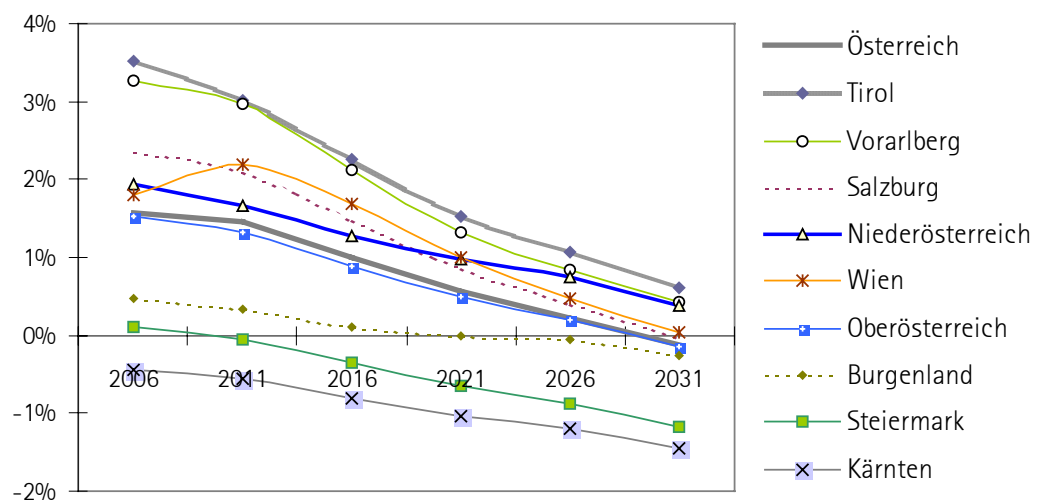
Auf der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria aufbauend entwickelte die Österreichische Raumordnungskonferenz regionalisierte Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum 2001-2031.¹ Gemäß diesen Prognosen wird die Einwohnerzahl Niederösterreichs bis 2016 um 76.300 Personen (+4,8%) auf 1.620.000 ansteigen. Auch in den folgenden Jahren wird die Bevölkerung noch um 35.300 Personen auf den erwarteten Höchstwert knapp nach 2031 von 1.656.100 Einwohnern (2034) anwachsen. In der Periode bis 2050 ist schließlich mit einem Rückgang um 22.500 auf 1.633.600 Personen zu rechnen. Gegenüber 2001 (1.544.500 Einwohner) ist dies immer noch ein Plus von 89.100

Grafik 55: Bevölkerungsentwicklung in den Bundesländern (ÖROK-Hauptszenario)



Quelle: ÖROK, Stat.at, 2004

Grafik 56: Veränderung der Bevölkerung in Prozent nach Bundesländern (ÖROK-Hauptszenario)



Quelle: ÖROK, Stat.at, 2004

¹ ÖROK-Prognosen 2001-2031, Teil1. Hauptszenario. Wien, 2004.

Personen (+5,8%). Obwohl die Kinderzahl pro Frau in Niederösterreich leicht über dem österreichischen Durchschnitt liegt, bleibt die Geburtenbilanz über den gesamten Prognosezeitraum stark negativ. Das Geburtendefizit wird sich von -1.600 im Jahr 2001 auf -10.500 im Jahr 2050 erhöhen, wird jedoch bis über das Jahr 2031 hinaus durch erhebliche Binnenwanderungsgewinne – insbesondere durch die Suburbanisierung rund um Wien – aufgewogen.

4.2 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE NACH REGIONEN

Differenzierte räumliche Verteilungsmuster zeigen, welche Regionen in den nächsten Jahrzehnten wachsen und welche Bevölkerungsverluste verzeichnen werden. Ausgehend von dem Prinzip der stadt-regionalen Zugehörigkeit der Prognoseeinheiten, zeigen alle Bezirke, die innerhalb einer Stadtregion liegen, deutlich höhere Bevölkerungszunahmen als die Bezirke außerhalb einer Stadtregion. Die Stadt-regionen erweisen sich mehr und mehr als Wachstumspole.

Dabei muss differenziert werden: Innerhalb der Stadtregion stagnieren die Einwohnerzahlen in den Kernstädten, während im Stadtumland die Einwohnerzahlen durchwegs zunehmen. Die Bezirke im Stadtumland sind damit die eigentlichen „Gewinner“ der beobachtbaren und zukünftig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung. Die starke Bevölkerungszunahme der suburbanen Bezirke, die sich bereits in der letzten ÖROK-Prognose von 1996 und in den empirischen Beobachtungen abzeichnete, wird sich zweifellos fortsetzen.

Die stärksten Gewinne der niederösterreichischen Bezirke werden für Korneuburg und Wien Umgebung mit 21% sowie Tulln mit +19% bis 2031 prognostiziert. In Wien wird die Bevölkerungszunahme rund 7% betragen, in den niederösterreichischen Umlandbezirken wird der Zuwachs hingegen mindestens doppelt so hoch sein. Auf der NUTS 3-Ebene weisen das „Wiener Umland-Nord“ und das „Wiener Umland-Süd“ das stärkste Bevölkerungswachstum auf. Zuwächse der Wohnbevölkerung sind auch in jenen Regionen zu erwarten, die an den großen Verkehrsachsen des Landes liegen. Entlang dieser Achsen ist eine über-durchschnittlich starke wirtschaftliche Dynamik zu beobachten. Und diese wiederum erweist sich als wichtigste Einflussgröße für Bevölkerungswachstum. Die Standorte weisen eine gute Erreichbarkeit auf und sind für Industrie- und Dienstleistungsunternehmen attraktiv. Dort, wo Effekte der großen Ver-kehrssachsen mit den Agglomerationsvorteilen der Großstadt zusammenfallen, ist die Dynamik besonders ausgeprägt. Dies ist im Süden Wiens der Fall, wo die Schnellbahn, die Südbahn und die A2 für eine her-vorragende Anbindung des Industrieviertels an die Kernstadt und die Stadtregion Wien sorgen. Ähnliches gilt auch im Norden und Nordwesten der Stadt. Der Bezirk Tulln ist etwa durch zwei Schnellbahnlinien, durch die A22 und die B14 gut mit der Kernstadt und der Stadtregion Wien verbunden.

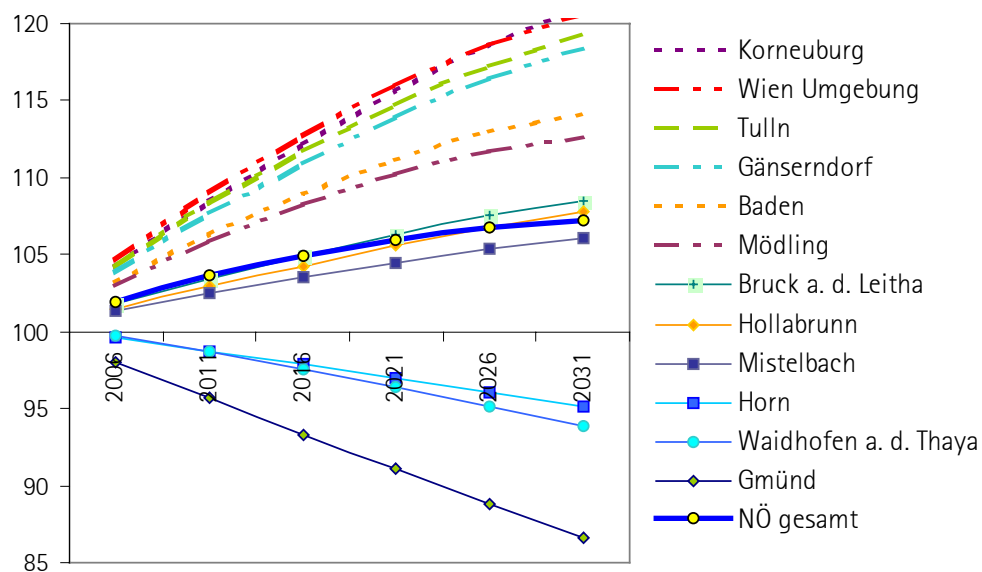
Der Effekt der Verkehrsachsen kann durch die unterschiedliche Größe und den teilweise heterogenen Zuschnitt der räumlichen Bezugseinheiten nur unvollständig abgebildet werden. Zum Beispiel reicht der Bezirk Gänserndorf von der Wiener Stadtgrenze bis zur March und schließt damit ein großstädtisch geprägtes Stadtumland ebenso ein wie einen ländlich-peripheren Raum. So zeigt die an der B8 bzw. an der Schnellbahnlinie gelegenen südliche Prognoseeinheit (Gänserndorf-Großenzersdorf-Marchegg) ein

deutlich höheres Wachstum als der nördliche Teil (Gänserndorf-Zisterdorf), der verkehrsmäßig schlechter erschlossen und von Wien weiter entfernt ist. Ähnliches ist auch im Bezirk Mistelbach zu beobachten, der in der Prognose in einen stadtnahen (Wolkersdorf) und einen stadtfernen Teil (Mistelbach-Laa an der Thaya) gegliedert ist.

Neben der Nähe oder Entfernung zu Agglomerationen und großen Verkehrsachsen, spielt das Ausmaß an geografischer oder ökonomischer Zentralität eine zentrale Rolle. Bezirke, die außerhalb der großen Stadtregionen liegen, deren Anschluss an die wichtigen West-Ost- und Nord-Süd-Verkehrsachsen nur durch einen zusätzlichen Verkehrs- und Transportaufwand gewährleistet werden kann und die strukturell durch stagnierende oder „alte“ Wirtschaftssektoren gekennzeichnet sind, weisen auch eine stagnierende oder rückläufige Bevölkerung auf. Häufig hängen diese drei Faktoren – fehlende Einbindung in die Stadtregionen Österreichs, kein Anschluss an die großen Verkehrsachsen, strukturelle Peripherie – zusammen und verstärken sich gegenseitig. Bevölkerungsrückgänge werden daher den Bezirken des nördlichen Waldviertels vorhergesagt. Die Bezirke dieser Regionen sind von den ökonomischen Zentren zu weit entfernt, um noch als Wohnort für Tagespendler in Frage zu kommen, aber auch als Wirtschaftsstandorte zu wenig attraktiv. Damit entstehen dort auch nicht in großer Zahl neue Arbeitsplätze.

Gmünd (-13,4%) führt die Liste der niederösterreichischen Bezirke¹ mit Bevölkerungsrückgang an. Das Muster der peripheren Bezirke mit Bevölkerungsrückgang ist damit auch relativ stabil geblieben. Was sich verändert hat, ist die erwartete Dynamik des Rückganges. Gegenüber einer früheren ÖROK Prognose (1996)² geht die vorliegende Prognose von geringeren Rückgängen bis maximal 22% in diesen

Grafik 57: Bevölkerungsentwicklung in den Bezirken des Wiener Umlands und des Grenzraums (Indexwerte: 2001=100)



Anm.: Wiener Umland: Linien strichliert, dick.
Grenzraum: Linien dünn mit Markierung
Quelle: ÖROK, Stat.at, 2004

¹ Österreichweit gemeinsam mit Leoben (-22,4%), Hermagor (-17,0%), Judenburg (-16,4%) und Murau (-15,3%).
² In dieser wurde davon ausgegangen, dass die Rückgänge in diesen Bezirken bis zu 30% betragen können.

Bezirken bis 2031 aus. In einigen Fällen hängt diese relative Verbesserung mit einer gewissen ökonomischen Stabilisierung und neuer wirtschaftlicher Dynamik zusammen. In anderen Fällen sind auf Grund bisheriger Abwanderung und der fortschreitenden Alterung deutlich weniger abwanderungsbereite Personen vorhanden.

Unter den politischen Bezirken mit den höchsten Zunahmen der Bevölkerung bis 2031 liegen drei im Wiener Umland: Korneuburg (+21%), Wien-Umgebung (+20,6%) und Tulln (+19,2%). Auch Gänserndorf als Sonderfall, zwischen Stadtregion und Peripherie gelegen, zählt mit einem Plus von 18,4% Österreichweit zu den Spitzenreitern.

4.3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG NACH ALTERSGRUPPEN

Bei Fortschreibung der Fertilität von 1,4 Kindern pro Frau entsprechend dem Hauptszenario der ÖROK-Prognose wird die Zahl der Kinder und Jugendlichen in fast allen Bundesländern bis 2031 kontinuierlich abnehmen. Ausschlaggebend für diesen Rückgang ist – als Spätfolge früherer Geburtenrückgänge – die nun schrumpfende Zahl potenzieller Mütter. Niederösterreich befindet sich mit -15% etwa auf dem Niveau des bundesweiten Rückganges der unter 20-Jährigen von -18%.

Der Rückgang des Anteils der unter 20-Jährigen an der Bevölkerung wird für Niederösterreich aber schwach ausfallen. Auf Grund der fortdauernden Suburbanisierung wird hier mit einem weiteren Zu-zug von Familien mit Kindern aus Wien gerechnet, der die stark negative Geburtenentwicklung zu einem erheblichen Teil ausgleichen kann (2001: 23%, 2031: 18% Anteil der unter 20-Jährigen an der Bevölkerung Niederösterreichs).

Die Bevölkerung im Erwerbsalter (20- bis 64-Jährige) wird in Niederösterreich gemäß ÖROK-Prognose noch bis 2011 leicht ansteigen (von 939.000 auf 970.000 oder 3,3%). Nach 2011 schwächt sich die Dynamik ab. Bis 2031 kommt es aufgrund der demografischen Alterung zu einem starken Rückgang der Zahl der erwerbstätigen Bevölkerung unter die Werte von 2001 (-16.000 Personen oder -1,7% gegenüber 2001). Hinsichtlich der Anteile der Erwerbsfähigen an der Gesamtbevölkerung wies Niederösterreich 2001 im Vergleich der Bundesländer mit 60,8% einen Wert im unteren Segment auf (Österreich: 61,7%). 2031 hat Niederösterreich mit knapp 56% Bevölkerung im Erwerbsalter wiederum im Vergleich niedrige Werte.

Durch die weiter wachsende Lebenserwartung und den Eintritt geburtenstarker Jahrgänge in höhere Altersgruppen ist in den kommenden Jahrzehnten mit einer starken Zunahme der Zahl älterer Menschen zu rechnen. Die demografische Alterung wird sich in den kommenden Jahrzehnten erheblich beschleunigen. In Niederösterreich werden im Jahr 2021 um rund 40% mehr Menschen mit 65 und mehr Jahren leben, 2031 werden es dann rund 73% mehr sein. Die Zuwächse betragen für Niederösterreich +181.000 Personen im Alter ab 65 Jahren. Hier werden im Jahr 2031 rund 26% der Bevölkerung 65 Jahre und älter sein. 2001 waren es nur 16%.

Von besonderem Interesse aus sozial- und gesundheitspolitischer Sicht ist die künftige Entwicklung der Zahl hochbetagter Menschen. In den kommenden Jahrzehnten werden zuerst die stark besetzten Geburtsjahrgänge der frühen 1940er Jahre und danach jene des Baby-Booms der 1950er und 1960er Jahre ins höhere Alter kommen. Verbunden mit einem weiteren Anstieg der Lebenserwartung wird sich die Zahl der Personen, die älter als 85 Jahre sind, drastisch erhöhen. Die Ausgangsbasis ist mit 27.000 Personen im Jahr 2001 in Niederösterreich auch auf Grund der Kriegstoten des Zweiten Weltkriegs noch niedrig, für 2031 wird ein Zuwachs von rund +125% auf 60.700 Hochbetagte zu erwarten sein. Der Anteil der hochbetagten Menschen an der Bevölkerung Niederösterreichs wird von 1,7% (2001) auf 3,7% (2031) steigen und liegt damit etwas über dem Österreichweiten Wert (3,5%).

Tabelle 58: Entwicklung der Bevölkerung bis 2031 gemäß Hauptszenario

	Anteil der 0-19-Jährigen an der Bevölkerung in %				Anteil der 20-64-Jährigen in %				Anteil der Bevölkerung über 65 und mehr Jahre in %				Anteil der über 85-Jährigen in %			
	2001	2011	2021	2031	2001	2011	2021	2031	2001	2011	2021	2031	2001	2011	2021	2031
NÖ	23,1	20,7	19,0	18,3	60,8	60,6	59,8	55,8	16,1	18,7	21,2	26,0	1,7	2,3	2,6	3,7
Wien	19,6	19,1	18,3	17,7	64,4	63,2	62,4	59,6	16,0	17,7	19,3	22,6	2,2	2,4	2,1	3,3
AT	22,8	20,4	18,7	17,9	61,7	61,8	61,0	57,0	15,5	17,8	20,3	25,1	1,7	2,3	2,5	3,5

Quelle: ÖROK/ Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2004.

4.3.1 VERÄNDERUNG DER UNTER 20-JÄHRIGEN NACH PROGNOSEREGIONEN

Auf Ebene der Politischen Bezirke bzw. der Prognoseregionen sind die aktuellen Unterschiede des Anteils der Kinder und Jugendlichen zwischen 0 und 19 Jahren noch ausgeprägter. Auf der einen Seite befinden sich die urban geprägten Bezirke mit einem weit unterdurchschnittlichen Kinder- und Jugendanteil. In Krems an der Donau sowie auch in Wien beträgt der Anteil der Kinder und Jugendlichen von 0 bis 19 Jahren unter 20%. Anteilig wenige Kinder und Jugendliche leben auch im näheren Wiener Umland (Bezirke Wien-Umgebung und Mödling). Dieses räumliche Muster wird sich bis 2031 kaum verändern. Bezirke, mit einem heute schon niedrigen Anteil an Kindern und Jugendlichen werden auch 2031 einen weiterhin unterdurchschnittlichen Anteil haben. Markant ist jedoch, dass der Rückgang in Bezirken mit aktuell noch relativ hoher Kinder- und Jugendlichenquote deutlicher ausfallen wird als in anderen Bezirken. Überall dort, wo weder im Rahmen der Suburbanisierung junge Familien mit ihren Kindern zuwandern noch eine nennenswerte internationale Zuwanderung erfolgt, wird der Anteil der Kinder und Jugendlichen deutlich zurückgehen. Einen überproportionalen Rückgang weisen dabei Bezirke an der Peripherie Österreichs auf, die aktuell noch vergleichsweise hohe Werte aufweisen. In Zwettl wird sich bis 2031 die Bevölkerungsgruppe der unter 20-Jährigen um 39% verringern. Die politischen Bezirke Wien-Umgebung (+2,9%), Gänserndorf (-0,6%), Korneuburg (-0,8%), Mödling (-3,2%) und Baden (-5,3%) zählen Österreichweit zu jenen mit den schwächsten Veränderungen der unter 20-Jährigen.

Neben dem Anteil der Kinder und Jugendlichen interessiert auch die Entwicklung der absoluten Zahl dieser Altersgruppe, um in Fragen der Kindergarten- und Schulplanung eine vorausschauende Planung

zu ermöglichen. Hier zeigen die Prognoseergebnisse, dass 2031 nur in einigen wenigen Bezirken ähnlich viele Kinder und Jugendliche leben werden wie 2002. Eine Zunahme ist lediglich im Bezirk Wien-Umgebung zu erwarten. Außerhalb Wiens werden die suburbanen Bezirke Niederösterreichs (Gänserndorf, Korneuburg, Mödling) die schwächsten Rückgänge aufweisen.

4.3.2 VERÄNDERUNG DER BEVÖLKERUNG IM ERWERBSALTER NACH PROGNOSEREGIONEN

Das Umland der großen Städte wird 2031 allgemein eine geringfügig höhere Zahl an Erwerbsfähigen aufweisen. Die aktuelle und auch für die Zukunft prognostizierte Zuwanderung jüngerer Familien mit Kindern in die Bezirke um die großen Städte führt dort zu einem Wachstum des Potenzials an Erwerbspersonen. Eine starke Zunahme der 20- bis 64-Jährigen ergibt sich etwa in Korneuburg mit einem Plus von 10,5% bis 2031.

Dem Wachstum der Stadtumländer steht ein Rückgang der Erwerbsfähigen in den Kernstädten gegenüber. Stärker ausgeprägt sind die Rückgänge in jenen peripheren Bezirken, die durch Abwanderung, durch den Fertilitätsrückgang und durch geringe oder fehlende innerösterreichische und der internationale Zuwanderung geprägt sind. Auch in Wien zeichnet sich bis 2031 eine gegenläufige Entwicklung des Erwerbspotenzials ab.

4.3.3 VERÄNDERUNG ÄLTERER BEVÖLKERUNGSGRUPPEN NACH PROGNOSEREGIONEN

Der Anteil der über 65-Jährigen lag in Bezirken wie Mistelbach oder Gmünd schon 2001 bei fast 20%. Die Veränderung des Anteils der über 65-Jährigen ist durch folgende räumliche Dynamik geprägt: Die Zuwanderungsbezirke der Gegenwart und jüngeren Vergangenheit werden die Bezirke mit hoher Alterung von morgen sein, dann nämlich, wenn die Zuwanderung nachlässt oder sogar abreißt. Der Alterungsprozess der zuvor Zugewanderten bleibt ungebremsst und sorgt für eine besonders hohe Zunahme. Auf NUTS-3-Ebene ist das Wiener Umland-Nord ein Beispiel dafür.

Umgekehrt ist die Situation in den traditionellen Abwanderungsgebieten mit einem derzeit hohen Anteil älterer und alter Menschen. Dort sorgt eine derzeit bereits verringerte Zahl an Menschen im mittleren Alter für eine schwächere Zunahme der älteren und alten Menschen in der Zukunft. In Gmünd etwa dürften diese Mechanismen für die geringe Zunahme der 65+Jährigen sorgen.

Prognoseeinheiten mit derzeit noch geringeren Anteilen an älteren Einwohnern haben eine besonders hohe Steigerung vor sich. Im Gegensatz dazu wird es in Regionen, die heute bereits stark von demografischer Alterung gekennzeichnet sind – etwa im Waldviertel (Zwettl +38,8%) – nur mehr zu einer geringen Zunahme des Anteils älterer Menschen kommen.

Wichtiger noch als der Anteil der 65-Jährigen und Älteren ist die Zunahme ihrer absoluten Zahl. Gerade dort, wo eine Zunahme der über 65-jährigen Bevölkerung abzusehen ist, wird die Nachfrage nach Pflege- und Betreuungsinfrastruktur steigen. Letztlich werden daraus für Gesundheits- und Sozialpolitik die nötigen Betten- und Betreuungskapazitäten abzuleiten sein.

4.3.4 VERÄNDERUNG SEHR ALTER UND HOCHBETAGTER MENSCHEN NACH PROGNOSEREGIONEN

Die Aussagen über Struktur und Dynamik der Zahl und des Anteils älterer Menschen (65-Jährige und Ältere) auf der Ebene der Prognoseeinheiten gelten auch für die Untergruppe der Hochbetagten (85-Jährige und Ältere). Auch für sie gilt, dass Bezirke mit Zuwanderung und höherer Fertilität die Bezirke mit hoher Alterung von morgen sein werden. Verringerte Zuwanderung und sinkende Fertilität verstärken diesen Effekt weiter. Dies betrifft vor allem Umlandbezirke: Im Wiener Umland-Nord wird die Zunahme bei rund +170% liegen.

Dagegen schwächt in den traditionellen Abwanderungsgebieten sowie den Kernstädten mit einem schon derzeit hohen Anteil hochbetagter Menschen die geringere Besetzung nachrückender Alterskohorten die zukünftige Zunahme sehr alter Menschen ab. Mit Ausnahme einiger Wiener Gemeindebezirke, in denen die Zahl der Hochbetagten weitgehend gleich bleiben wird, stehen aber alle Bezirke Österreichs vor einer Zunahme der über 85-Jährigen.

In den strukturschwachen Regionen Ostösterreichs, also im Waldviertel, im nördlichen Weinviertel, wird die Zahl der sehr alten Menschen vergleichsweise wenig ansteigen. Abgesehen von nahezu allen Kernstädten (inkl. der Mittelstädte wie St. Pölten) wird die Zunahme bis zum 2031 auch in Bezirken wie Gmünd und Zwettl weniger als eine Verdoppelung gegenüber 2001 bedeuten.

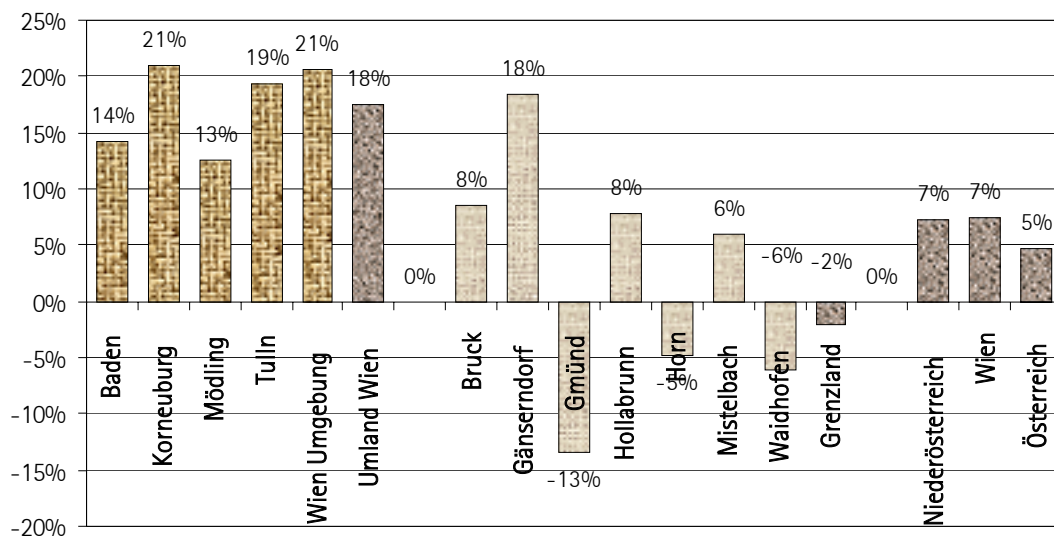
Während strukturschwache Regionen aufgrund des heute schon hohen Anteils älterer Menschen ein kleineres Innovationspotential und weniger Wirtschaftskraft haben, dürfte die bestehende Infrastruktur für ältere Menschen auf absehbare Zeit quantitativ ausreichen. Im Gegensatz dazu profitieren die suburbanen Regionen von ihrer jüngeren Bevölkerung, stehen aber vor der Aufgabe, für die rasch wachsende Zahl älterer und sehr alter Menschen eine entsprechende Sozial- und Gesundheitsinfrastruktur aufzubauen bzw. zu verbessern. Vor allem in weniger dicht besiedelten ländlichen Gebieten, wo die medizinische und soziale Betreuung vergleichsweise teuer und organisatorisch aufwendig ist, stellen Organisation und der Finanzierung neue Herausforderungen dar.

4.4 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG FÜR DEN GRENZRAUM UND DAS UMLAND VON WIEN

Wie dargestellt, wird die der Untersuchung zugrunde liegende Fragestellung anhand von zwei Schwerpunktbereichen analysiert, dem „Umland Wien“ (das sind die Bezirke Baden, Korneuburg, Mödling, Tulln und Wien-Umgebung) und das „Grenzland“ (das sind die Bezirke Bruck an der Leitha, Gänserndorf, Gmünd, Hollabrunn, Horn, Mistelbach und Waidhofen an der Thaya). Für die beiden Bereiche werden stark unterschiedliche demografische Entwicklungen erwartet.

Entsprechend dem übergreifenden Trend, wonach das Umland der Metropolen besondere demografische Zuwächse zu verzeichnen haben wird, sind für den Bereich „Umland Wien“ stark überdurchschnittliche Wachstumsraten innerhalb von 30 Jahren von insgesamt 18% prognostiziert (Niederösterreich gesamt 7%). Innerhalb der Umlandbezirke entfällt ein relativ schwächeres Wachstum auf die Bezirke Mödling und Baden, ein relativ schwächeres auf die drei anderen Bezirke. Der Grund für das stärkere Bevölkerungswachstum in Korneuburg, Tulln und Wien Umgebung wird in den größeren Siedlungsreserven in diesen Bezirken gesehen.

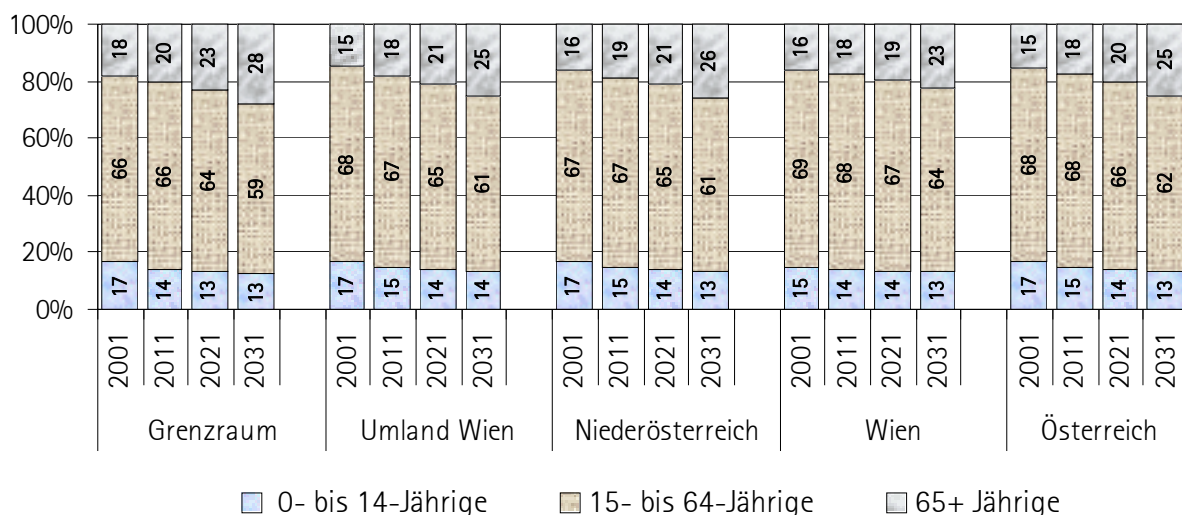
Grafik 59: Veränderung der Bevölkerung in Prozent 2001 bis 2031 nach politischen Bezirken



Quelle: ÖROK/ Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2004.

Der Bereich „Grenzland“ zeigt ein stärker uneinheitliches Bild mit überdurchschnittlichem Wachstum im Bezirk Gänserndorf (18%), durchschnittlichem Wachstum der Bezirke Bruck an der Leitha, Hollabrunn und Mistelbach (6-8%) und mehr oder weniger deutlichen Bevölkerungsverlusten in den anderen drei Bezirken Horn, Waidhofen an der Thaya und Gmünd (-5 bis -13%). Das starke Wachstum von Gänserndorf liegt an der besonderen Struktur des Bezirks, der in weiten Bereichen direktes Einzugsgebiet von Wien, in anderen Bereichen auf der Achse Wien-Bratislava liegt. Die gute Entwicklung von Bruck, Hollabrunn und Mistelbach ist insbesondere auf die verkehrstechnische Gunstlage, wiederum in Bezug auf die Bundeshauptstadt zurück zu führen. Insgesamt wird für den Bereich „Grenzland“ ein Bevölkerungsrückgang von 2% prognostiziert. Auf die unterschiedlichen Entwicklungen der Altersstruktur wurde weiter oben eingegangen.

Grafik 60: Veränderung der Bevölkerung nach breiten Altersgruppen in Prozent der Gesamtbevölkerung von 2001 bis 2031



Quelle: ÖROK/ Statistik Austria, Bevölkerungsprognose 2004.

5 HAUSHALTS- UND WOHNUNGSBEDARFSPROGNOSE

Unter Heranziehung der aktuellen Bevölkerungsprognose der Statistik Austria für Österreich und Niederösterreich sowie der eingehenden Kenntnis demografischer Strukturen in den Beitrittsländern werden alternative Prognoseszenarien für die demografische Entwicklung Niederösterreichs als Folge der EU-Erweiterung durchgerechnet. Es werden die mittelost-europäischen Länder Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn und aus modelltechnischen Gründen auch Slowenien (MOEL 5) berücksichtigt.

Wesentliche Grundlage der Modellberechnung ist eine groß angelegte Untersuchung zu den „Auswirkungen auf den Wiener Wohnungsmarkt“, die die FGW in Kooperation mit 4 wissenschaftlichen Partner-Instituten und 5 empirischen Instituten im Auftrag der Gemeinde Wien durchgeführt hat (6/2004). Die projektbezogen durchgeführte empirische Erhebung bezog sich nur auf die MOEL 4 (ohne Slowenien). Slowenien ist somit in den Prognoseberechnungen, nicht aber in den aus der Wien-Studie zitierten qualitativen Aussagen zur Migrationsbereitschaft berücksichtigt.

5.1 PROGNOSEN ZUR ERWEITERUNGSBEDINGTEN MIGRATION

Die Zahl an Prognosen zu den Auswirkungen der EU-Erweiterung auf die Migration nach Mittel- und Westeuropa ist groß. Huber¹ und Hönekopp² zählen 21 allein zwischen 1997 und 2000 erstellte Studien auf. Methodisch sind sie im Wesentlichen in drei Gruppen zu unterteilen:

PROGNOSEN AUF BASIS VON MODELLRECHNUNGEN

Dazu zählen vor allem die Studien von Tito Boeri und Herbert Brückner „The Impact of Eastern Enlargement on Employment and Labour Markets in the EU Member States“³ sowie von Ewald Walterskirchen und Raimund Dietz (1998) „Auswirkungen der EU-Erweiterung auf den österreichischen Arbeitsmarkt“. Neben Berechnungen auf Basis von Einkommensunterschieden, räumlich divergierenden Arbeitslosenraten oder – wie bei Walterskirchen/ Dietz – von Unterschieden im Wohlstandsniveau werden auch Distanz-Interaktionsmodelle, sogenannte Gravitationsmodelle zur Schätzung der künftigen Mobilität herangezogen. Sie beruhen auf der geografischen Distanz oder der Menge der Arbeitsplätze als Einflussfaktoren auf den Umfang der Migration zwischen zwei Orten. In der Literatur finden sich Schätzungen zur Migration allerdings nur bezogen auf Gleichgewichtssituationen, d.h. ohne Disparitäten und/ oder staatliche Mobilitätshemmnisse. Nachdem Parameter des Binnenwanderns nicht ohne weiteres auf Wanderungen über internationale Grenzen übertragen werden können, sind solche Prognosemodelle von nur eingeschränktem Belang für den vorliegenden Untersuchungsgegenstand.

¹ Huber, 2001. a.a.O. S 17f.

² Hönekopp, 1999.

³ European Integration Consortium: DIW, CEPR, FIEF, IAS, IGIER. Berlin, Mailand, 2000.

PROGNOSEN AUF BASIS HOCHGERECHNETER BEFRAGUNGEN

Dazu zählen vor allem die Studie von Heinz Fassmann und Christiane Hintermann „Migrationspotenzial Ostmitteleuropa“¹, weiters Endre Siks² Analyse der Migrationsströme auf Basis des ungarischen Haushaltspanels oder die Befragung der CEORG³ zu den Migrationsabsichten von Polen, Tschechen und Ungarn. Vorteil dieser Forschungstradition ist die Fähigkeit, Informationen über die Struktur der Wanderungswilligen zu gewinnen, wie sie durch makro-ökonomische Untersuchungen nicht verfügbar sind. Allerdings werfen solche Befragungen immer Probleme der Repräsentativität und der Validität auf. Die Stichprobengröße bleibt eingeschränkt. In allen Fällen liegt ein geringer Anteil an Migranten bzw. Migrationswilligen vor. Ergebnisse sind daher mit Vorsicht zu interpretieren. Selbst wenn das Problem der Repräsentativität gelöst wäre, ist die Frage, wie verlässlich die gewonnen Aussagen sind. Befragungen sind nur eine Momentaufnahme der gegenwärtigen Migrationswünsche, -absichten und -neigungen, aber kein prognostisches Instrument zur Erhebung von Migrationspotenzialen für die Zukunft.

PROGNOSEN AUF BASIS VON ZEITREIHENANALYSEN

Dazu zählen vor allem die Studien von M. Fertig⁴, die Bevölkerungsvorausschätzung 1996 bis 2021 nach Teilgebieten der Wiener Stadtregion von Kytir u.a.⁵ sowie die für die vorliegende Studie hauptsächlich zugrunde gelegten aktuellen Prognoseberechnungen von Statistik Austria und ÖROK⁶.

Den beiden letzteren liegt eine multiregionales (in mehrere Teile – hier Bundesländer – gegliederter Untersuchungsraum) multistate (unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, Inländer und Ausländer) Kohorten-Komponenten-Modell (mit den drei demografischen Komponenten der Bevölkerungsentwicklung – Fertilität, Mortalität, Migration) zugrunde. Ein vorgegebener Ausgangsbestand der Bevölkerung wird also durch Addition von Geburten und Zuzügen sowie Subtraktion von Sterbefällen und Wegzügen von Periode zu Periode fortgeschrieben.

Die prognostizierten Zuwanderungszahlen in die EU variieren außerordentlich stark. Allerdings beruhen einige Studien mit den höchsten Werten auf Annahmen zu einem Beitrittsfahrplan, der heute obsolet ist. Adaptiert man die Prognoseergebnisse hinsichtlich dem tatsächlichen Beitrittsfahrplan⁷ mit siebenjährigen Übergangsfristen, einer einheitlichen Auswahl der Sender-Länder (MOEL), einer Aufgliederung

¹ ISR-Forschungsberichte 15, Institut für Stadt- und Regionalforschung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften. Wien, 1997.

² Sik, Endre: The social, economic and legal aspects of migration in contemporary Hungary in relation to the accession to the European Union. Centre for Migration and Refugee Studies, Hungarian Academy of Science, Budapest, 1998.

³ Central European Opinion Research Group Foundation, Free movement of labor, migration intentions. Brüssel, Mai 2001.

⁴ „Potential Migration from the East to Germany: Time Series Analysis and Scenario. Heidelberg, 1999.

⁵ Institut für Demografie der Österreichischen Akademie der Wissenschaften: Kytir, Josef/ Lebhart, Gustav/ Kaufmann, Albert/ Hanika, Alexander/ Ulrich, Ralf: Bevölkerungsvorausschätzung 1996 bis 2021 nach Teilgebieten der Wiener Stadtregion. Wien, 1998.

⁶ Siehe Kapitel 4, S 64.

⁷ Siehe S 76.

zwischen dauerhafter Migration und Pendlern und beschränkt die Betrachtung auf Österreich, gelangt man zu wesentlich konsistenteren Ergebnissen.

Mehrere Studien sehen weitgehend übereinstimmend ein Gesamt-Migrationspotenzial aus den MOEL nach Österreich als Folge der EU-Erweiterung von nicht mehr als 150.000 bis 200.000 Personen, das sind jährlich in etwa 20.000 bis 30.000 Zuwanderer bei einer gesamten internationalen Zuwanderung nach Österreich von 90.000 bis 100.000 Personen¹. Nicht immer klar ausgesprochen ist, ob es sich dabei um die Gesamt-Zuwanderung aus dem MOE-Raum handelt oder lediglich um die zusätzliche Zuwanderung als Folge der EU-Erweiterung. Tatsächlich sind im Durchschnitt der Jahre 1996 bis 2001 jährlich kaum 12.000 Personen aus den MOEL 5-Ländern nach Österreich zugewandert.

Die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria von Herbst 2003 geht von Zuwanderungsraten aus den MOEL 5 von insgesamt nicht mehr als 15.500 p.a. im laufenden Jahrzehnt und von 17.000 p.a. im Jahrzehnt 2011 bis 2020 aus. Gegenüber der bisherigen Zuwanderung aus dem MOE-Raum wird also eine Zunahme um nur wenige tausend Migranten erwartet.

ERKLÄRUNGSANSÄTZE FÜR MIGRATION

Die Wanderung von Personen kann sich auf eine Vielzahl von Arten vollziehen. So unterscheidet man zwischen Arbeitsmigration, Tagespendlern, Wochenpendlern und Saisoniers. Bei der Arbeitsmigration handelt es sich um eine dauerhafte Verlagerung des Wohnortes und des Arbeitsortes. Saisoniers und Wochenpendler hingegen verlegen vorübergehend sowohl Arbeitsort und Wohnort, behalten aber in der Regel den ursprünglichen Hauptwohnsitz.²

Beim neoklassischen Modell wird die Migration von Arbeitskräften auf Unterschiede in den Reallöhnen zurückgeführt, deren Ursachen in unterschiedlichen Faktorausstattungen oder Technologieniveaus der Länder liegen. Internationale Bewegungen des Faktors Arbeit wird man solange beobachten können, wie sich die reale Entlohnung in den Ländern unterscheidet. Ein risikoneutrales Individuum wird dann wandern, wenn die erwarteten Gewinne die erwarteten Wanderungskosten übersteigen, wobei jenes Zielland gewählt wird, welches den höchsten Nutzenzuwachs zu ermöglichen scheint. Die Anreize zur Wanderung verschwinden, wenn die erwarteten Einkommen im Empfängerland die erwarteten Einkommen im Senderland plus Migrationskosten nicht mehr übersteigen. Sind die Individuen risikoavers, müssen die erwarteten Gewinne einer Migration die erwarteten Wanderungskosten plus einen vom Ausmaß der Risikoaversion abhängigen Zuschlag übersteigen.

¹ Fassmann und Hintermann (1997) sehen ein Migrationspotenzial von insgesamt 150.000 Personen; Hofer (1998) rechnet mit jährlichen Zuwanderungen von 25.000-40.000; Walterskirchen/ Dietz (1998) ermitteln insgesamt 150.000-200.000 und jährliche Wanderungsraten von max. ca. 32.000; Birner/ Huber/ Winkler (1999) kommen auf jährliche Zuwanderungen nach Österreich von ca. 24.000; Boeri/ Brückner (2000) weisen ein wesentlich höheres Potenzial von 350.000 aus, allerdings bei abweichenden Rahmenbedingungen, entsprechend adaptiert gelangt man zu einer Schätzung von ca. 175.000 und maximalen jährlichen Wanderungsraten von 20.000. Huber (2001) liefert keine Berechnungen zur Migration (wohl aber zum Pendeln), spricht sich aber für Übergangsregelungen unter Zugrundelegung von Beschränkungen auf 20.000-25.000 Zuwanderern aus den MOEL aus.

² Huber, Peter: Migration und Pendeln infolge der EU-Erweiterung. WIFO, Wien 2001, S 4.

Neben bestehenden Reallohndifferenzen werden auch unterschiedliche Arbeitslosenquoten zwischen Regionen zu einem zusätzlichen Bestimmungsgrund von Arbeitskräftewanderungen. Hohe Arbeitslosigkeit im Zielland erhöht das Risiko arbeitslos zu sein und mindert somit Migrationsanreize. Umgekehrt führen niedrige Löhne und hohe Arbeitslosigkeit im Herkunftsland zu einem verstärkten Wanderungsdruck.

In Bezug auf ethnische Gruppen beschreiben Netzwerktheorien, dass durch eine Ballung von Migranten mit ähnlichen Charakteristika Externalitäten entstehen: Einerseits in der Form positiver Externalität, die es Neuankömmlingen leichter macht, eine Arbeit und Wohnung zu finden oder auch Geld zu borgen. Durch den Netzwerk-Effekt verringern sich Informations- und Suchkosten; das Risiko einer Umsiedlung und der Übergang in neue Kulturen und Sprachen, der einen Teil der psychologischen Migrationskosten ausmacht, wird erleichtert.

An anderer Stelle der vorliegenden Studie wurde eingehend auf Push- und Pull--Faktoren für Wanderung eingegangen.¹ Push-Faktoren (engl. „Schub“) stehen für Einflussgrößen im Herkunftsland von Migranten, die die Entscheidung für eine Abwanderung beeinflussen. Die "Push-Pull-Hypothese" ist ein Begriff zur theoretischen Erklärung von Migrationsbewegungen. Der Ansatz geht davon aus, dass bestimmte "Abstoßungsfaktoren" (Push) einer Herkunftsregion in Kombination mit "Anziehungsfaktoren" (Pull) einer Zielregion für Wanderungsentscheidungen verantwortlich sind.

5.2 ZEITPLAN DER EU-ERWEITERUNG

Die 15 EU-Staaten haben für die Bereiche Arbeitnehmerfreizügigkeit und Dienstleistungsfreiheit flexible und zeitlich begrenzte Übergangsfristen vereinbart, um ein schrittweises Zusammenwachsen der Märkte zu ermöglichen und somit die beitriffsbedingten wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen abzufedern.

Für die Arbeitnehmerfreizügigkeit gelten Übergangsfristen nach dem 2+3+2-Modell. Damit haben die Mitgliedsstaaten grundsätzlich die Wahl, ihre Arbeitsmärkte bis zu sieben Jahre lang zu schützen:

- 1. Phase: Im Rahmen einer zweijährigen Übergangsfrist ist die gemeinschaftsrechtliche Arbeitnehmerfreizügigkeit in allen Mitgliedstaaten ausgesetzt. Die Mitgliedstaaten haben allerdings die Möglichkeit, ihre Arbeitsmärkte ab Beitritt auf Grund nationaler Maßnahmen (Änderung des Ausländerrechts/ Arbeiterlaubnisverfahren etc.) für MOE-Staatsangehörige zu öffnen.
- 2. Phase: Vor Ablauf der ersten Phase sind die Alt-Mitgliedstaaten verpflichtet, im Rahmen einer förmlichen Mitteilung die EU-Kommission darüber zu unterrichten, ob sie gemäß des auf EU-Ebene vereinbarten Übergangsregimes nationale Maßnahmen zur Beschränkung des Arbeitsmarktzugangs für weitere drei Jahre weiterführen wollen oder Freizügigkeit nach Gemeinschaftsrecht unter Einschluss einer Schutzklausel für ihren nationalen Arbeitsmarkt zu gewähren beabsichtigen. Alt-Mitgliedstaaten, die die Freizügigkeit nach EG-Recht ohne Schutzklausel gewähren, können auf eine Mitteilung an die Kommission verzichten. Zusätzlich haben die Neu-Mitgliedstaaten zwischen dem zweiten und fünften Jahr die einmalige Möglichkeit, einen Antrag auf Abkürzung der Übergangsfrist zu stellen. Es gilt das

¹ Siehe Kapitel 3.1 bzw. 3.2, S 49 bzw. 57.

gleiche Mitteilungsverfahren wie beschrieben. Das heißt wiederum, dass bei nicht erfolgter Mitteilung automatisch das Gemeinschaftsrecht (volle Freizügigkeit) in dem besagten Alt-Mitgliedstaat gilt.

- 3. Phase: Alt-Mitgliedstaaten, für die nach fünf Jahren immer noch nationale Beschränkungen gelten, müssen der EU-Kommission förmlich mitteilen, dass sie diese Beschränkungen noch weitere zwei Jahre aufrechterhalten wollen. Damit wäre dann die Maximaldauer von sieben Jahren erreicht. Spätestens sieben Jahre nach dem Beitritt gilt überall volle Freizügigkeit.

Die MOE-Länder konnten für sich insbesondere folgende Zusatzregelungen erreichen:

- Sie können – sofern sie es wünschen – spiegelbildliche Beschränkungen einführen.
- Sie haben eine Bemühensklausel der EU 15 durchgesetzt, deren Arbeitsmärkte auf Grund nationaler Regelungen sogar schon vor Beitritt zu liberalisieren

Ausschließlich zur Flankierung dieser Regelung (d.h. bei eingeschränkter Arbeitnehmerfreizügigkeit ein Ausweichen in die Dienstleistungserbringung zu verhindern) können Deutschland und Österreich die Dienstleistungsfreiheit in bestimmten Bereichen einschränken. In Deutschland sind dies das Bau- und Baunebengewerbe sowie Teilbereiche des Handwerks (Gebäudereinigung, Innendekorateure), in Österreich sind hiervon das Baugewerbe, gärtnerische Dienstleistungen, Reinigungs- und Sozialdienste sowie Schutzdienste betroffen. Die Einschränkung der Dienstleistungsfreiheit gilt also nur für Arbeitnehmer, die bei der grenzüberschreitenden Dienstleistungserbringung eingesetzt sind. Sie gilt nicht für Selbständige, die allein arbeiten. Diese können nach dem Beitritt grenzüberschreitende Dienstleistungen erbringen, wobei sie allerdings geltendes europäisches Recht zu beachten haben, wonach der Selbständige im Handwerk seine Befähigung (z. B. durch mindestens sechsjährige Leitung eines Betriebes im Heimatland) nachweisen muss. Es gilt also Anforderungsgleichheit für alle EU-Bürger.

5.3 BISHERIGE MIGRATION AUS DEN MOEL-5

Laut Wanderungsstatistik verzeichnete Niederösterreich im Zeitraum 1996 bis 2001 knapp über 4.000 Zuwanderer per anno aus den MOEL-5. Die mit Abstand größte Gruppe sind die Polen mit ca. 2.200 Zuwanderer pro Jahr, gefolgt von den Slowaken mit ca. 700, den Ungarn mit knapp 600 und den Tschechen mit knapp 500 Zuwanderern. Die Zuwanderung aus Slowenien ist praktisch vernachlässigbar.

Insgesamt ist die Zuwanderung aus diesem Raum durch große Konstanz geprägt. Dies zeigt sich auch an einem annähernd ausgeglichenen Verhältnis von Zuwanderung und Abwanderung von Bürgern aus den MOEL 5 (siehe Grafik 10, S 19).

Die Wanderungsbereitschaft in den MOE-Ländern ist noch geringer als in Österreich, wie in 3.1.3, S 53 dargestellt ist. In den meisten MOE-Ländern verlagern nur rund 0,5% der Bevölkerung ihren Wohnsitz innerhalb eines Jahres. Für die EU liegt diese Kennzahl knapp unter 1%. Die Migrationsbereitschaft innerhalb der Länder ist in den vergangenen Jahren um 10 bis 15% gesunken.¹ Die geringe Mobilität wird u.a. mit Ineffizienzen an den dortigen Wohnungs- und Kapitalmärkten begründet, die es erschweren, an einem geänderten Arbeitsort eine Wohnungen zu finden oder Kredite für deren Kauf zu bekommen.

¹ Huber / Traistaru, 2003, S 847.

5.4 MIGRATIONSSZENARIEN FÜR NIEDERÖSTERREICH

5.4.1 METHODENWAHL ZUR SZENARIENBERECHNUNG

Wichtigste Quelle für die Szenarienberechnung im Projektzusammenhang ist die Bevölkerungsprognose der Statistik Austria von Herbst 2003¹. Wie an anderer Stelle dargestellt², erbringt die von der Statistik Austria gewählte Prognosemethode auf Basis von Zeitreihenanalysen deutlich geringere zu erwartende Migrationsströme, als die Mehrzahl der auf anderer methodischer Basis erstellten Migrationsprognosen.

Räumlich differenzierte Wanderungsbewegungen zu prognostizieren ist im Allgemeinen mit Problemen behaftet. Je höher dabei das Disaggregationsniveau von räumlichen Einheiten, desto geringer die Zuverlässigkeit von Prognoseergebnissen.

Die aktuelle Bevölkerungsprognose der Statistik Austria geht in der Hauptvariante von einem konstanten Fertilitätsniveau von 1,40 Kindern pro Frau für Österreich und 1,42 für Niederösterreich aus.³ Dies entspricht auch den Fertilitätsannahmen in vergleichbaren Ländern wie Deutschland, Italien und der Schweiz.. Für Niederösterreich steigt das durchschnittliche Fertilitätsalter von 28,4 Jahren (2002) auf 30,9 Jahre (2050). Darüber hinaus wird von einem weiteren Anstieg der Lebenserwartung ausgegangen. Demzufolge wird sich in der Hauptvariante die Lebenserwartung der in Niederösterreich lebenden Männer von 75,8 Jahre (2002) auf 82,7 Jahre (2050), die der in Niederösterreich lebenden Frauen von 81,4 Jahre (2002) auf 87,7 Jahre (2050) erhöhen. Langfristig werden sich demnach die geschlechtsspezifischen Unterschiede der Lebenserwartung leicht verringern.

Tabelle 61: Prognoseparameter für Niederösterreich gemäß Stat-Bevölkerungsprognose, mittlere Variante

Gesamtfertilitätsrate	2001	1,35	durchschnittl. Fertilitätsalter (in Jahren)	2001	28,2
	2002	1,42		2002	28,4
	2050	1,42		2050	30,9
Lebenserwartung der Männer (in Jahren)	2001	75,6	Lebenserwartung der Frauen (in Jahren)	2001	81,2
	2002	75,8		2002	81,4
	2050	82,7		2050	87,7
Internationale Zuwanderung	2001	10.728	Gesamtwanderungssaldo	2001	10.025
	2006	12.730		2006	8.276
	2011	12.596		2011	8.076
	2016	11.658		2016	7.430
	2021	11.122		2021	7.398
	2031	10.787		2031	7.495
	2041	10.720		2041	7.583

Quelle: Statistik Austria, Sonderauswertung im Auftrag der FGW

¹ Siehe Kapitel 4, S 64.

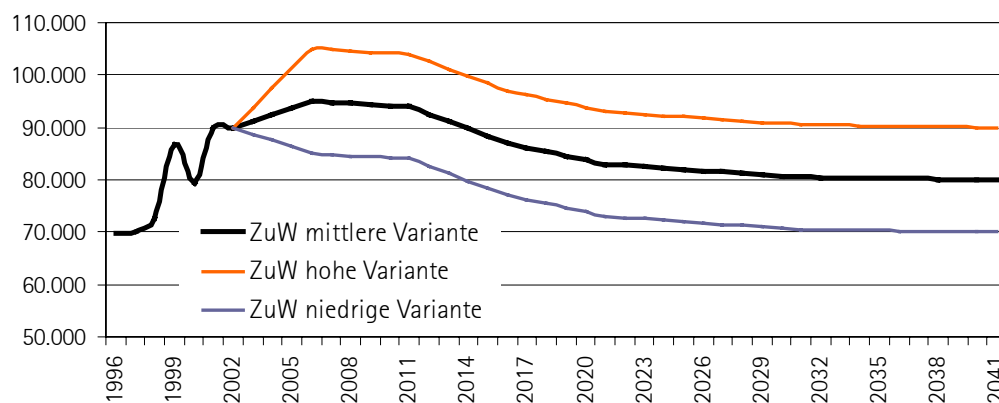
² Vgl. Kapitel 5.1, S 73.

³ Statistik Austria (Hrsg): Bevölkerung Österreichs im 21. Jahrhundert. Wien, 2003.

Jährlich wandern derzeit rund 90.000 Personen nach Österreich zu, etwa 65.000 verlassen das Land. In Summe bedeutet dies Wanderungsgewinne von etwa 25.000 Personen pro Jahr. Die Statistik Austria geht davon aus, dass als Folge der EU-Erweiterung im Jahr 2004 die Zahl der Zuwanderer kurzfristig steigen wird, womit auch ein Anstieg der Wanderungsgewinne von 17.300 im Jahr 2001 auf rund 29.000 Personen im Jahr 2006 einhergeht. Danach gehen nach deren Annahmen Zuwanderung und Wanderungsgewinne wieder zurück, weil auch die MOE-Länder demografisch schrumpfen und das Wanderungspotenzial weiter reduziert wird. Der Anteil der MOE-Länder an der Zuwanderung zwischen 2004 und 2041 beträgt zwischen 20% und 25%, siehe Grafik 63.

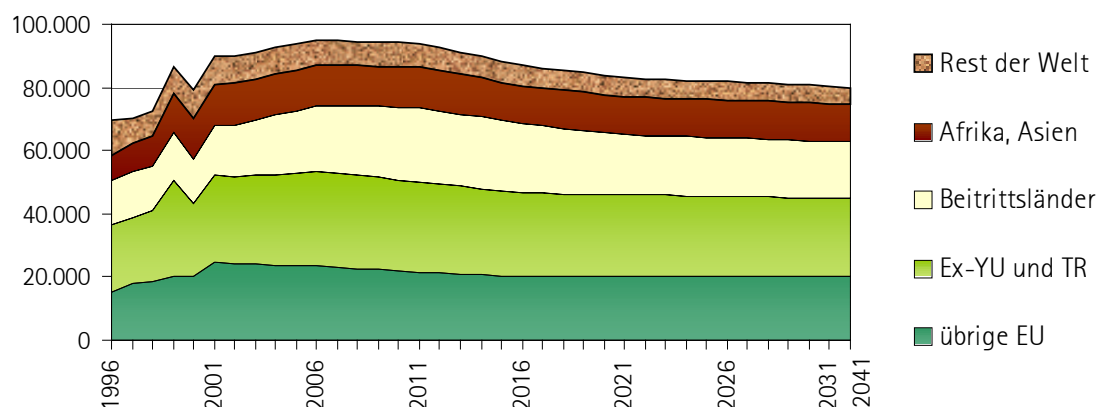
Nach Einschätzung der Zuwanderung wird diese entsprechend dem "migration stock" und "migration flow" - Ansatz auf die einzelnen Bundesländer verteilt.¹ Dem "migration stock" liegt die Verteilung der ausländischen Wohnbevölkerung zugrunde. Die Ermittlung der ausländischen Wohnbevölkerung (nach fünfjährigen Altersgruppen) erfolgte aufgrund der bei der VZ 2001 gestellten Frage nach dem Geburtsland, wenn ein anderes Land als Österreich angegeben wurde.

Grafik 62: Zuzüge nach Österreich – Zuwanderungsvarianten der Statistik Austria



Quelle: Statistik Austria, Hanika, Lebhart, 2003.

Grafik 63: Prognostizierte Zuwanderung nach Österreich nach Herkunftsländern bis 2041



Quelle: Statistik Austria, Hanika, Lebhart, 2003.

¹ Vgl. Tabelle 64, S 83.

Betreffend des "migration flows" (Zuwanderung) wurde ermittelt, wie viele österreichische bzw. nicht-österreichische Staatsbürger aus anderen Ländern nach Österreich bzw. Niederösterreich zugewandert bzw. aus Österreich in andere Länder weggezogen sind. Aufgrund der Analyse der VZ 1991 und der Wanderungsstatistik 1996 bis 2001 kann von einer Persistenz der Außenwanderung ausgegangen werden. Der zugrundeliegende Beobachtungszeitraum umfasst daher die Jahre 1996 bis 2001 der Wanderungsstatistik.

Das Zuwanderungspotenzial ist weder geschlechts- noch altersneutral. Diese Annahme fand sich gemäß Statistik Austria auch durch die Volkszählung 1971, 1981 und 1991 bestätigt. Der Peak liegt in der Gruppe der 20- bis 25-Jährigen. Die frauenspezifische Zuwanderung hat zugenommen, 15- bis 29-Jährige machen mehr als die Hälfte der Zuwanderer aus.

Die Vorgehensweise trägt dem Einfluss der Verteilung der zugewanderten Wohnbevölkerung auf die Verteilung der Außenzuwanderung (Netzwerkhypothese)¹ Rechnung. Dabei kommt den Zuzügen ("migration flow"), welche die Verteilung der letzten Jahre (1999/2001) abbilden, eine stärkere Gewichtung zu als der Verteilung der ausländischen Wohnbevölkerung ("migration stock"), welche weiter zurückliegende Wanderungsströme widerspiegeln. Zur Abschätzung der künftigen Verteilung der Netto-Zuwanderung auf die Bundesländer erfolgt daher eine Gewichtung von "migration flow" und "migration stock" im Verhältnis 75:25.

Die prognostizierten Wegzüge orientieren sich an den empirisch beobachteten Wegzügen der Jahre 1996 bis 2001. Auf der Basis alters- und geschlechtsspezifischer Wegzugsraten für jedes Bundesland und aufgrund der weitgehenden Konstanz der räumlichen Verteilung der Wegzüge in der Vergangenheit, wird das gegenwärtige Verteilungsmuster für den gesamten Prognosezeitraum unverändert fortgeschrieben.

Die Modellierung zukünftiger Binnenwanderung erfolgt aufgrund innerösterreichischer Zu- und Abwanderungen. Die Abwanderungen errechnen sich numerisch aus alters-, geschlechts- und richtungsspezifischen Abwanderungsraten sowie aus dem entsprechenden Altersaufbau der jeweiligen Wohnbevölkerung. Die in Bezug auf Volumen und Struktur weitgehend konsistenten Binnenwanderungsraten der Jahre 1996 bis 2001 werden nahezu unverändert für die Zukunft fortgeschrieben. Ein Vergleich der Wanderungsstatistik mit den Ergebnissen der Volkszählung 2001 belegt jedoch eine tendenzielle Unterschätzung der Binnenzuwanderung nach Niederösterreich und Burgenland, insbesondere aus Wien. Zur Wahrung der Konsistenz mit den Volkszählungsergebnissen 2001 wurde daher eine Erhöhung des Abwanderungsstromes von Wien nach Niederösterreich und Burgenland um etwa 2.000 Personen pro Jahr vorgenommen.

EMPIRISCHE ERHEBUNG DER FGW

Einem gängigen methodischen Ansatz entsprechend hat die FGW im Rahmen eines kürzlich abgeschlossenen Projekts eine umfassende empirische Erhebung durchgeführt. In Ungarn, der Slowakei, Tschechien und Polen wurden im Mai und Juni 2003 jeweils 350 standardisierte Interviews durch vor Ort ansässi-

¹ Vgl. dazu die Ausführungen zur „Netzwerktheorie“, S 58.

ge empirische Institute durchgeführt. Angesichts der relativ kleinen Stichprobe der empirischen Erhebung wurde die Grundgesamtheit auf die Bevölkerungsschichten zwischen 15 und 44 Jahren eingeschränkt. Neben der unmittelbaren Migrationsbereitschaft wurden ausführliche Fragen zu den Rahmenbedingungen geprüft, etwa unter welchen Voraussetzungen sich der Respondent eine Auswanderung nach Österreich vorstellen kann oder welche Karrierechancen er sich ausrechnet. Ferner wurde die subjektiv empfundene wirtschaftliche Entwicklung, die Beherrschung von Fremdsprachen, die Lebensplanung und familiäre und sonstige Bindungen nach Österreich ermittelt. Großen Aufschluss gaben die detaillierten Fragen zu alternativen Migrationszielen. Die Ergebnisse der empirischen Erhebung sind in den bisherigen Ausführungen mehrfach zitiert.

Ein Vorteil von Befragungen ist ihr Potenzial, Informationen über die Struktur der Wanderungswilligen zu gewinnen, wie sie durch makro-ökonomische Untersuchungen nicht möglich sind. Allerdings treten bei der Ableitung quantitativer Aussagen über die Höhe des Wanderungspotenzials aus Befragungen drei grundlegende methodische Probleme auf:

- Erstens kann die Ernsthaftigkeit der Wanderungsabsichten nicht präzise ermittelt werden. Es ist davon auszugehen, dass ein Großteil derjenigen, die grundsätzlich eine Wanderungsabsicht äußern, bei einer Realisierung der mit der Wanderung verbundenen Kosten und der real gegebenen Wanderungsbedingungen von ihrem Migrationsvorhaben absieht.
- Zweitens kann über Befragungen nur die Angebotsseite erfasst werden, die tatsächliche Migration wird aber auch durch die Nachfrageseite, d.h. die Nachfrage nach Arbeitskräften mit Migrationshintergrund und institutionelle Regelungen, d.h. Übergangsregelungen, Zugang zum Arbeitsmarkt in den jeweiligen Zielländern bestimmt.
- Drittens haben erhebliche Teile der Migration einen temporären Charakter. Exakte Aussagen über Dauer und zeitliche Sequenz von Wanderungen – aufgrund derer sich quantitative Aussagen über die Höhe des Migrationspotenzials zu einem bestimmten Zeitpunkt treffen ließen – sind mit Hilfe von Befragungen nicht möglich.

Die FGW schließt sich angesichts der Bewertung älterer Migrationsstudien, der Auswertung der projektbezogen durchgeführten empirischen Erhebung, der im Zusammenhang mit dem erwähnten Forschungsvorhaben von lokalen Forschungsinstituten erarbeiteten Country-Reports und jüngster Daten zu tatsächlichen Wanderungsbewegungen den Hauptergebnissen der Prognose der Statistik Austria an. Wie oben angeführt, kommt die Statistik Austria mittels ihres Zeitreihen-basierten Prognosemodells zu Wanderungszahlen, die deutlich unter den Werten bisheriger Prognosestudien liegen. Die gegenüber diesen Arbeiten niedrigen Migrationspotenziale werden von den Autoren der vorliegenden Expertise folgendermaßen begründet:

- Die Analyse der Entwicklung der Beschäftigungszahlen in Verbindung mit den Wanderungszielen von Migranten nach Bundesländern bestätigt einen Denkansatz in der neueren Literatur¹, wonach sich Migration, vor allem angesichts relativ kurzer Wanderungsdistanzen und erleichterter Reisebedingungen, in zunehmendem Maße dort hin richtet, wo Beschäftigung angeboten wird. Niederösterreich zeigt zwar eine weitere Zunahme der Beschäftigungsverhältnisse. Diese geht allerdings weit überwiegend in einer

¹ Vgl. Fußnoten 1 und 2, S 57.

sukzessiven Erhöhung der Beschäftigungsquote auf. Ein Heranrücken an die Dynamik anderer Migrationsziele gerade auch innerhalb der MOE-Länder selbst erscheint eher unwahrscheinlich.

- Aussagen zur Migrationsabsicht im Rahmen von empirischen Erhebungen sind nur sehr bedingt aussagekräftig. Fassmann/ Hintermann haben sich damit beholfen, dass sie nur die ganz konkreten Migrationsabsichten dem von ihnen hochgerechneten Migrationspotenzial zugrunde gelegt haben. Und selbst damit haben sie die tatsächlich zu beobachtenden Wanderungsströme überschätzt.
- Wichtigste Einflussgröße für modelltechnische Prognoseberechnungen sind Wohlstandsdifferenzen. Diese sind zwischen den MOE-Ländern und Österreich immer noch so hoch, dass die modellbasierten Prognosen stark ausschlagen. Neben dem Wohlstandsgefälle dürfte aber die absehbare Entwicklung des Wohlstandsniveaus im Heimatland eine wichtige und bislang unzureichend berücksichtigte Einflussgröße sein. Angesichts einer absehbaren wirtschaftlichen Entwicklung mit wachsenden Beschäftigungschancen und steigenden Gehältern entscheiden sich offensichtlich auch solche Personen für einen Verbleib im Heimatland, die bereits konkrete Migrationsabsichten hatten.
- In der Literatur wird davon ausgegangen, dass bei einem Wohlstandsgefälle von weniger als 30% der Migrationsdruck stark sinkt. Von den MOE-Ländern nähert sich vor allem Tschechien dieser Marke. In der Realität gibt es vielfältige Beispiele für die Unzulänglichkeit dieser Annahme. Beispielsweise müsste die Migration der Portugiesen in die reicheren EU-Länder wesentlich stärker sein. Umgekehrt ist das stark ausgeprägte Pendlerwesen von Vorarlberg in die Schweiz angesichts ähnlicher Wohlstandsniveaus nicht erklärlich.
- Angesichts der kurzen Distanzen zu den Migrationszielen dürfte die Zahl derer, die sich im Zielland um Arbeit und Aufenthalt umsehen, ohne ihren Aufenthalt zu melden und solcherart ohne als Migranten erfasst zu werden, erheblich sein. Bei fehlgeschlagener Arbeitssuche kehren sie als Touristen in ihre Heimatländer zurück. Möglicherweise wird in diesem Zusammenhang auch die Rückwanderung von Migranten von einigen Modellansätzen unterschätzt. Diese ist in Niederösterreich in der jüngeren Vergangenheit praktisch gleich hoch wie die Zuwanderung von Personen aus den MOEL 5.

5.4.2 MIGRATIONSSZENARIEN

REFERENZSZENARIO

Als Referenzszenario wurde die mittlere Variante der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria von Herbst 2003 gewählt, die auch Ausgangspunkt für die schon seit geraumer Zeit überfällige Haushalts- und Wohnungsbedarfsprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz ist.

Die Stat-Bevölkerungsprognose liefert personenbezogene Ergebnisse zu Bevölkerungsdynamik und zukünftigen Bevölkerungsständen nach Bundesländern. Sie geht dabei von alters- und geschlechtsspezifischen Reproduktions- und Sterberaten sowie Migrationsraten in Anlehnung an Wanderungen der Vergangenheit aus. Die internationale Zuwanderung fließt als nicht weiter differenzierter Zuwanderungs-Pool in die Prognoseberechnung ein. Eine Identifizierung der aus den Beitritts- bzw. aus den MOE-Ländern stammenden Zuwanderern erfolgt im Rahmen eines nachgelagerten statistischen Schätzworgangs, der sich auf die tatsächlichen Wanderungsströme während der neunziger Jahre stützt. Darauf auf-

bauend wurde seitens der FGW die Zuwanderung aus MOE-Ländern nach Niederösterreich berechnet. Bei der Zuordnung der Zuwanderer aus dem MOE-Raum auf die Bundesländer fließen Daten sowohl zum Haushaltsbestand als auch zu Wanderungen der Vergangenheit ein.

Tabelle 64: Bevölkerungsbestand und Zuwanderung von MOE-Staatsangehörigen in Niederösterreich

	Polen	Slowakei	Slowenien	Tschechien	Ungarn
Anteil der MOE-Zuwanderung auf Niederösterreich Ø1996-2001 („Flow“)	43,7%	34,0%	12,7%	32,2%	22,3%
Anteil der in Niederösterreich lebenden MOE-Bevölkerung VZ 2001 („Stock“)	15,8%	26,1%	7,4%	24,7%	20,5%

Anm.: MOE-Bevölkerung = Bevölkerung mit Geburtsland Polen, Slowakei, Tschechien, Ungarn.

Flow = Migranten, die über die Bundesländer- oder Staatsgrenze nach Niederösterreich gezogen sind.

Quelle: Statistik Austria Wanderungsstatistik und Volkszählung 2001, FGW

Ausgehend von den zuvor ermittelten Zuwanderungszahlen aus den MOEL 5 wird deren Zuordnung auf Niederösterreich unter Heranziehung der „Flow-“ wie auch der „Stock-Variablen“ ermittelt. Das heißt, es wird davon ausgegangen, dass längerfristig – entsprechend der Netzwerktheorie¹ – die Stock-Variable verstärkten Einfluss auf die Niederlassung neuer Zuwanderer aus dem MOE-Raum haben wird. Der Berechnung wird die Annahme zugrunde gelegt, dass 2012 ein Mittelwert zwischen den heutigen Stock- und Flow-Variablen erreicht sein und in der Folge gehalten werden wird. Die Werte der Zwischenzeit werden eingeschliffen. Bei der Berechnung der Zuwanderung nach Haushalten werden die Haushaltsgrößen nach Herkunftsland auf Basis des Haushaltsbestands und der projektbezogen durchgeführten empirischen Erhebung geschätzt. Im Basisszenario ergeben sich folgende Zuwanderungszahlen:

Tabelle 65: Zukünftige jährliche Zuwanderung aus den MOE-Ländern nach Niederösterreich:

Referenzszenario

	Gesamte internationale Zuwanderung	Zuwanderung aus den MOE-Ländern	Polen	Slowakei	Slowenien	Tschechien	Ungarn
Personen Ø 2005-09	12.700	4.940	2.520	900	120	620	780
Personen Ø 2010-14	12.400	4.740	2.270	910	110	630	820
Personen Ø 2015-19	11.600	4.350	2.060	840	100	580	760
Haushalte Ø 2005-09		2.230	1.100	460	60	320	290
Haushalte Ø 2010-14		2.750	1.260	600	80	420	390
Haushalte Ø 2015-19		2.650	1.130	610	80	420	410

Quelle: FGW, Statistik Austria

¹ Darstellung S 76.

Der Abwanderung von Bürgern aus den MOE-Ländern liegen die Durchschnittswerte der neunziger Jahre zugrunde. Mit derselben Methode werden die Einbürgerungen zukünftiger Jahre näherungsweise ermittelt. Zuwanderungen, Abwanderungen und Einbürgerungen ergeben den Bevölkerungsstand des Folgejahres. Im Jahrfünft 2005 bis 09 werden 4.500 Abwanderungen pro Jahr erwartet, in den folgenden zehn Jahren etwas weniger. Bei der Umrechnung der Abwanderung auf Haushalte werden die Haushaltsgrößen der in Österreich lebenden Polen, Tschechen, Slowaken, Slowenen und Ungarn zugrunde gelegt. Es ergeben sich Abwanderungen von knapp 2.300 Haushalten im Jahrfünft 2005-09 und etwas geringere Werte in den folgenden Perioden. Daraus resultieren folgende Wanderungssalden:

Tabelle 66: Jährliche Wanderungssalden aus den MOE-Ländern nach Niederösterreich: Referenzszenario

	Saldo int. Wanderung gesamt	Saldo Wanderung aus den MOE-Ländern	Polen	Slowakei	Slowenien	Tschechien	Ungarn
Personen Ø 2005-09	1.800	420	100	110	0	70	150
Personen Ø 2010-14	1.500	340	70	80	0	60	130
Personen Ø 2015-19	800	240	70	50	0	40	80
Haushalte Ø 2005-09		470	90	170	20	110	80
Haushalte Ø 2010-14		430	70	160	30	100	70
Haushalte Ø 2015-19		350	70	130	20	80	50

Quelle: FGW, Statistik Austria

Dass die personenbezogenen Wanderungssalden praktisch gleichauf mit den haushaltsbezogenen Salden liegen, hat seinen Grund darin, dass zuwandernde Haushalte kleiner als abwandernde sind.

Unter den absehbaren Rahmenbedingungen wird es also zu keinem Zuwanderungsschub von Seiten der MOE-Länder kommen. Während der neunziger Jahre lag der Wanderungssaldo von MOE-Haushalten bei nicht mehr als 140 pro Jahr. Es ergibt sich somit ein Plus von 300-350 Haushalten pro Jahr als direkte Auswirkung der EU-Erweiterung auf die Wohnungsnachfrage in Niederösterreich.

Zur Interpretation der geringen Zahl muss man sich des Stellenwerts dieser demografischen Gruppe in der Gesamtheit der Steirischen Bevölkerung vergegenwärtigen. Derzeit stellen die Bürger aus den MOEL 5 nicht mehr als 0,8% der Niederösterreichischen Gesamtbevölkerung. Österreichweit liegt ihr Anteil bei 0,7%.

Tabelle 67: Bevölkerungsstand von MOEL-Bürgern in den Bundesländern 2001

	Polen	Slowakei	Slowenien	Tschechien	Ungarn	MOEL 5	Gesamtbevölkerung	Anteil MOEL 5
Österreich	21.840	7.740	6.890	7.310	12.730	56.520	8.031.600	0,70%
Burgenland	440	340	100	90	1.730	2.690	276.800	0,97%
Kärnten	280	90	1.550	90	290	2.300	559.300	0,41%
Niederösterreich	3.840	2.310	620	2.400	2.850	12.030	1.544.500	0,78%
Oberösterreich	1.850	540	330	1.490	1.240	5.440	1.376.600	0,40%
Salzburg	410	270	300	370	550	1.900	515.400	0,37%
Steiermark	700	470	2.180	370	1.240	4.970	1.182.800	0,42%
Tirol	430	340	270	330	460	1.830	674.100	0,27%
Vorarlberg	230	70	720	70	250	1.330	351.300	0,38%
Wien	13.650	3.310	820	2.110	4.140	24.030	1.550.700	1,55%

Quelle: Statistik Austria VZ

Insgesamt wird für Niederösterreich ein im Bundesländervergleich überdurchschnittliches Wachstum der Bevölkerungszahl von 1,55 Millionen (2002) auf 1,66 Millionen in ca. 30 Jahren prognostiziert. Erst dann wird mit einem Höhepunkt der Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Einem nur moderat ansteigenden Geburtendefizit steht ein lang währender, deutlich höherer Wanderungsgewinn gegenüber. Der Großteil der Zuwanderung stammt aus den klassischen Gastarbeiterländer Ex-Jugoslawiens (außer Slowenien) und Türkei.

Es ist also mit einer durchaus bescheidenen erweiterungsbedingten Migration aus den MOE-Ländern nach Niederösterreich zu rechnen. Es stellt sich die Frage, ob für die wirtschaftliche Entwicklung Niederösterreich eine stärkere als die erwartete Zuwanderung nicht von Vorteil wäre, vor allem angesichts des hohen Qualifikationsniveaus der MOEL-Bürger. Rainer Münz¹ gibt zu bedenken, dass sich – aufgrund der über Jahre hinweg dichtgemachten Arbeitsmärkte der EU-Länder für Migranten aus den MOE-Ländern – „die Angst der Österreicher in den vergangenen Jahren in Zukunft nicht einmal als Hoffnung realisieren lassen wird“ und meint damit die vertane, wenn nicht verlorene Chance, hoch qualifizierte Kräfte zu engagieren. Rigidie Übergangsfristen werden verhindern, dass aus dem Braindrain der erhoffte Braingain für Europa wird. Österreich wird sich um die Talentiertesten bemühen müssen, insbesondere weil auf den Märkten Konkurrenzkampf um Hochqualifizierte besteht und die klassischen Einwanderungsländer USA und Kanada schon lange diesbezüglich Maßnahmen gesetzt haben.

Wie erwähnt wurde keine Veranlassung gesehen, bei der Referenzvariante von der Hauptvariante der Bevölkerungsprognose der Statistik Austria abzugehen. Bei der Berechnung von Alternativvarianten wurden allerdings Szenarien entwickelt, die wesentlich von Alternativ-Varianten der St.at-Prognose differieren. Aus der Beurteilung der Push- und Pull-Faktoren, insbesondere der wirtschaftlichen Entwicklung diesseits und jenseits der Grenze mit besonderer Beachtung der Beschäftigungsentwicklung, so-

¹ Rainer Münz in: Der Standard, 28./29.2.2004 und in: Die Zeit 28/2001 vom 12.7.2001.

wie der empirischen Erhebung werden zwei Szenarien skizziert, die als untere und obere Grenze von als einigermaßen wahrscheinlich erachteten Entwicklungen aufgefasst werden:

- Szenario Verstärkte Rückwanderung - erhöhte Wegzugsraten auf Basis der Hauptvariante der Statistik Austria
- Szenario Zuwanderungsschock aus Polen.

SCENARIO VERSTÄRKTE RÜCKWANDERUNG

Es wurde bereits auf den starken Stellenwert der Rückwanderung bei Wanderungszielen in der gegebenen geringen Distanz verwiesen. Der überwiegende Teil der in der empirischen Erhebung Befragten gab an, nur eine zeitlich begrenzte Migration ins Auge zu fassen. Die Autoren der Country-Reports kamen im Wesentlichen zum selben Ergebnis. Es erscheint also durchaus wahrscheinlich, dass bei einer entsprechend positiven Entwicklung in ihren Heimatländern, insbesondere bei der Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen, ein erheblicher Teil der Zuwanderer früherer Jahre den Rückweg antritt. Es wurde für dieses Szenario die vereinfachende Annahme zugrunde gelegt, dass die Rückwanderungsquote um 50% über jener des Referenzszenarios liegt. Daraus ergeben sich folgende Wanderungssalden:

Tabelle 68: Jährliche Wanderungssalden aus den MOE-Ländern nach Niederösterreich: Szenario Verstärkte Rückwanderung

	Saldo Referenzvariante	Saldo Wanderung aus den MOE-Ländern	Polen	Slowakei	Slowenien	Tschechien	Ungarn
Personen Ø 2005-09	420	-1.080	-700	-150	-40	-120	-70
Personen Ø 2010-14	340	-1.350	-770	-240	-40	-160	-140
Personen Ø 2015-19	240	-1.360	-700	-260	-40	-170	-190
Haushalte Ø 2005-09	470	-300	-300	30	0	0	-30
Haushalte Ø 2010-14	430	-430	-340	-10	0	-20	-60
Haushalte Ø 2015-19	350	-460	-300	-40	0	-40	-80

Quelle: FGW, Statistik Austria

Angesichts des Wanderungssaldos von ca. 140 Haushalten während der neunziger Jahre ergibt sich bei diesem Szenario somit ein Minus von ca. 450 bei der haushaltsbezogenen Wanderung aus dem MOE-Raum. Mit diesem Szenario ist mit großer Sicherheit die Untergrenze der demografischen Entwicklung von Seiten der MOE-Länder beschrieben.

Auf die Entwicklung der Gesamtbevölkerungszahl Niederösterreichs hat das Szenario erhebliche Auswirkungen. Der Höhepunkt der demografischen Entwicklung würde unter diesen Rahmenbedingungen

bereichs in rund 25 Jahren erreicht werden. Zu diesem Zeitpunkt läge die Bevölkerungszahl Niederösterreichs um rund 40.000 Personen unter dem Wert des Referenzszenarios.

SZENARIO ZUWANDERUNGSSCHOCK AUS POLEN

Hinsichtlich Tschechien, Ungarn und Slowenien kann mit großer Sicherheit eine wirtschaftlich und demografisch stabile Entwicklung prognostiziert werden. Für die Slowakei signalisieren die Ergebnisse der empirischen Erhebung, vor allem aber die nach wie vor sehr hohe Arbeitslosigkeit ein erhebliches Maß an Unsicherheit. Allerdings ist die Slowakei vergleichsweise klein (5,4 Mio Einwohner), die West-Slowakei entwickelt sich wirtschaftlich außerordentlich dynamisch.

Für Polen liegt die Sache insofern anders, als es mit über 38 Millionen Einwohnern sieben Mal so groß wie die Slowakei und fünf Mal so groß wie Österreich ist. Über sieben Millionen Polen sind nach wie vor in der Landwirtschaft tätig. Mit 19% der Erwerbstätigen ist der primäre Sektor in Polen etwa vier mal so stark wie im westeuropäischen Schnitt. Eine Anpassung im Zuge der EU-Integration erscheint unausweichlich. Ähnliches gilt für den Grundstoffsektor, für den in den nächsten Jahren ein drastischer Strukturwandel absehbar ist. Österreich und mehr noch Niederösterreich sind zwar ein nachrangiges Migrationsziel für die Polen. Angesichts des sehr großen Bevölkerungspotenzials hätte eine krisenhafte Entwicklung im landwirtschaftlichen und Grundstoffsektor Polens allerdings auch für Österreich starke Auswirkungen.

Unter allen möglichen Szenarien zur Darstellung einer starken Zuwanderung aus den MOE-Ländern wird vor diesem Hintergrund ein Zuwanderungsschock aus Polen als eine vergleichsweise realistische Möglichkeit aufgefasst. In der Szenarienmodellierung wird sie mit einer zusätzlichen Zuwanderung nach Österreich von insgesamt 125.000 Personen zwischen 2002 und 2012 dargestellt. Zwischen 2002 und 2006 steigt die zusätzliche Zuwanderung von 7.000 auf 15.000, verbleibt auf diesem Niveau bis 2008 und sinkt dann wieder sukzessive auf 7.000. Wesentlich bei der Simulation dieses Modells war die Allokation der zusätzlichen Zuwanderung zwischen den Bundesländern. Das Prognosemodell der Statistik Austria sieht eine Zuordnung gemäß einer Mischvariablen aus „Stock“ und „Flow“ für die Gesamtheit des Zuwanderungspools vor.¹ Das bedeutet, dass die zusätzliche Zuwanderung gemäß der Verteilung der Gesamtheit der internationalen Zuwanderer auf die Bundesländer verteilt wird. Im gegenständlichen Fall ging es darum, die Konzentration von polnischen Migranten auf den Raum Wien nachzuzeichnen. Zu diesem Zweck wurde das St.at-Modell modifiziert, um die zusätzliche Zuwanderung überwiegend gemäß der Stock-Variablen der Polen (60% der in Österreich lebenden Polen sind in Wien gemeldet) zuzuordnen. Aus dieser Annahmenfindung ergeben sich folgende Salden für Niederösterreich:

¹ Vgl. Tabelle 64, S 83.

Tabelle 69: Jährliche Wanderungssalden aus den MOE-Ländern nach Niederösterreich:

Szenario Zuwanderungsschock

	Saldo Referenzvariante	Saldo Wanderung aus den MOE-Ländern	Polen	Slowakei	Slowenien	Tschechien	Ungarn
Personen Ø 2005-09	420	840	510	110	0	70	150
Personen Ø 2010-14	340	-360	-630	80	0	60	130
Personen Ø 2015-19	240	140	-20	50	0	40	80
Haushalte Ø 2005-09	470	740	360	170	20	110	80
Haushalte Ø 2010-14	430	120	-240	160	30	100	70
Haushalte Ø 2015-19	350	310	30	130	20	80	50

Quelle: FGW, Statistik Austria

Das Szenario bewirkt für beschränkte Zeit eine gegenüber dem Referenzszenario erhöhte Zuwanderung. Die Salden relativieren sich allerdings, nachdem die Abwanderung als Funktion des Bevölkerungsbestandes aus den betreffenden Ländern dargestellt ist. Der mit Abstand größte Teil der unter den Bedingungen dieses Szenarios nach Österreich drängenden Migranten wird auf Wien entfallen.

Angesichts des Wanderungssaldos von 140 Haushalten während der neunziger Jahre ergibt sich bei diesem Szenario ein Plus von zusätzlich etwa 600 Haushalten pro Jahr als direkte Auswirkung der dargestellten Entwicklung auf die Wohnungsnachfrage in Niederösterreich. Die Wanderungssalden werden allerdings nach Abebben der schockartigen Zuwanderung sehr rasch auf das Niveau des Referenzszenarios zurück fallen. Es wird die Auffassung vertreten, dass mit diesem Szenario die Obergrenze der als einigermaßen wahrscheinlich aufzufassenden Entwicklungen dargestellt ist.

Die Bevölkerungszahl Niederösterreich würde unter den Bedingungen dieses Szenarios erheblich stärker wachsen als gemäß dem Referenzszenario. 2030 würde eine Bevölkerungszahl von ca. 1,7 Millionen erreicht werden, rund 50.000 Einwohner mehr als gemäß Referenzszenario.

In der Zusammenschau der Szenarien ist somit festzuhalten, dass die Auswirkungen der EU-Erweiterung auf die zusätzliche Haushaltsentwicklung in Niederösterreich mit einer Bandbreite von -450 bis +600 Haushalte relativ eng eingrenzbar ist.

5.4.3 PROGNOSE DER ZUSÄTZLICHEN WOHNUNGSNACHFRAGE

Jeder fünfte Respondent mit Migrationsabsicht gab im Rahmen der empirischen Erhebung an, im Falle einer Migration bei Verwandten oder Bekannten unterkommen zu können. Vergleichsweise stark ausgeprägt sind derartige persönliche Netzwerke bei Slowaken und Polen. Auf den längerfristigen Woh-

nungsbedarf dürfte dies aber nur geringe Auswirkungen haben, nachdem diese Wohnversorgung bei dauerhafter Migration kaum mehr als eine zeitlich begrenzte Option darstellt.

Alle österreichischen Bundesländer haben einen hohen „Förderungsdurchsatz“. Darunter wird das Verhältnis zwischen Förderungszusicherungen und Baubewilligungen verstanden. Ein hoher Förderungsdurchsatz hat zur Folge, dass mit dem Instrument der Wohnbauförderung der Wohnungsneubau in hohem Maße beeinflusst werden kann. Förderungszahlen und Bewilligungszahlen beeinflussen sich gegenseitig. Die Wohnungspolitik hat mit der Wohnbauförderung zwar ein wirksames Instrument in der Hand, um den Wohnbau qualitativ und auch quantitativ zu steuern. Die Interaktion funktioniert aber nur, wenn die Förderungsmodelle ihrerseits eng an die Bedürfnisse des Marktes angepasst sind. Österreichweit liegt der Förderungsdurchsatz im langjährigen Durchschnitt bei ca. 80%.

Die zukünftige Wohnungsnachfrage hängt von verschiedenen Faktoren ab:

- Haushaltsentwicklung:
 - Entwicklung des Wanderungssaldos Haushalte,
 - Entwicklung der Lebenserwartung (diese wurde in der jüngeren Vergangenheit stark unterschätzt),
 - Ausmaß der Bildung neuer Haushalte aus dem Bestand, insbesondere Hausstandsgründungen nach Auszug aus dem Elternhaus sowie nach Scheidungen,
 - Ausmaß der Zusammenführung von Haushalten durch Eingehen von Lebensgemeinschaften,
 - Bereitschaft der Haushalte, bei Eingehen von Lebensgemeinschaften eine der vormaligen Wohnungen aufzugeben.
- Wohnungsbestandsentwicklung:
 - Verlust von Wohnungen durch Abbruch und Zusammenlegung,
 - Wohnungsneubau.

Der größte Teil der Wohnungsnachfrage wird aus dem Bestand gedeckt. Die Möglichkeiten der Wohnungspolitik zur Beeinflussung des Marktgleichgewichtes konzentrieren sich somit auf die Herstellung einer ausgewogenen Angebotsmenge. Die Angebotsmenge kann durch Neubau erhöht werden, aber auch durch Maßnahmen, fehlgenutzte oder schlecht ausgestattete Wohnungen durch forcierte Sanierung dem Markt zuzuführen.

6 VERTIEFUNGSANALYSE UMLAND WIEN¹

Auf Basis einer Sichtung der raumordnerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen Niederösterreichs und der Region, sowie einer Synthese aus den Werthaltungen, Meinungen und Vorschlägen einer Anzahl von ExpertInnen werden zuletzt einige wohnungspolitische Handlungsoptionen und Umsetzungsstrategien angeführt, die sich schlüssig aus der umfassenden Situationserfassung und Trendschau ergeben haben. Dies soll Anstöße geben, wie der Chance und Herausforderung weiterer Zuwanderung aus den angrenzenden EU-Ländern begegnet werden kann.

Das Umland von Wien wurde als jene Region definiert, welche die politischen Bezirke Baden, Korneuburg, Mödling, Tulln und Wien-Umgebung umfasst.

Im ersten Kapitel „raumordnerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen“ werden zuerst Grundtendenzen der Entwicklung des Umlandes von Wien im Gesamtkontext der Regionenentwicklung und in ihrer spezifischen Situation in Relation zur Kernstadt skizziert. Einem kurzen Aufriss über bisherige raumplanerische und raumordnerische Aktivitäten folgt eine abschließende Überschau über Entwicklungen der Wohnsituation und des Wohnungsmarktes.

Im zweiten Kapitel wird eine Synthese aus den umfangreichen Einschätzungen, Meinungen und Vorschlägen versucht, die aus den Gesprächen mit ExpertInnen gewonnen werden konnten. In den Diskurs wurde ein breites Spektrum von Personen aus Verwaltung, Forschung, Bauwesen und Wirtschaft einbezogen. Um den Hintergrund der Frage nach dem Wohnungsbedarf von Zuwandernden darzustellen, wird die Einstellung zu Zuwanderung, Ausmaß und Struktur der erwarteten Zuwanderung und die regionale Komponente diskutiert. Den Auswirkungen der Arbeitsmigration auf den Wohnungsmarkt wird ein weiteres Unterkapitel gewidmet.

Im abschließenden dritten Kapitel wird der Versuch unternommen, aus dem vorher Aufgearbeiteten diejenigen Handlungsoptionen und Umsetzungsstrategien zu destillieren, die einen breiteren Konsens im ExpertInnenkreis erhielten.

6.1 RAUMORDNERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND ZIELSETZUNGEN

Um sich der Beantwortung der Frage nach dem Wohnungsbedarf, der sich aus der EU-Erweiterung in verschiedenen Zeithorizonten entwickeln kann, den daraus folgenden Auswirkungen auf die räumliche Ausprägung des Umlandes von Wien und den darin enthaltenen Handlungsoptionen zu nähern, ist eine Darstellung der Situation unter dem Gesichtspunkt Raumordnung und Wohnungswesen ein notwendiger Schritt. Des weiteren werden die aktuellen Zielsetzungen knapp zusammengefasst und kommentiert.

¹ Teilstudie von der SRZ Stadt+Regionalforschung GmbH (DI Heidrun Feigelfeld).

Ein umfassenderes Eingehen auf die Thematik „bisherige und zukünftige Entwicklung von Niederösterreich und dem Umland von Wien“ und „Wohnungsmarkt“ ist im weiteren in Kapitel 6.2 zu finden, wo die Synthese aus den zahlreichen Gesprächen mit ExpertInnen, unter Einbeziehung weiterer aktueller Forschungen, präsentiert wird.

Die Grundtendenzen der Entwicklung des Umlandes von Wien können als bekannt voraus gesetzt werden, und unterscheiden sich nur unwesentlich von Trends, die sich in so gut wie allen großstädtischen Agglomerationen des europäischen Raums gezeigt haben. Die stetige Suburbanisierung unter Abwanderung mittelständischer Haushalte in Gebiete geringerer Dichte ist ein breites Phänomen der zweiten Hälfte des zwanzigsten Jahrhunderts. Dies wird sich auch im 21. Jahrhundert fortsetzen, mit sich leicht verändernden Akzenten. Diese Prozesse laufen unter gleichzeitiger steigender Vernetzung mit der Kernstadt ab. Parallel dazu erfolgt eine Entleerung peripherer Gebiete. In logischer Folge hat sich die Bedeutung administrativer Grenzen innerhalb der Länder und der nationalen Grenzen zusehends aufgeweicht, und es haben sich die Wirtschaftskörper und Lebensräume der Regionen zu den wesentlichen Einheiten der europäischen Struktur entwickelt.

Das Umland von Wien mit der Kernstadt Wien ist daher ebenfalls einerseits Nutznießer einer dynamischen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung, andererseits gezwungen, den großen Herausforderungen in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Infrastruktur strategisch zu begegnen, um die Lebensqualität dieser Region zu bewahren und zu verbessern. Die Region nimmt unter den europäischen Regionen eine Sonderstellung ein, da hier schon seit der Ostöffnung und vor allem nun durch den Beitritt sämtlicher angrenzender Länder in die Europäische Union eine völlige Neuorientierung in einem größeren, grenzüberschreitenden Zusammenhang notwendig und wünschenswert ist („Vienna Region“, „Centroe“).

Die angesprochene Suburbanisierung und der Bedeutungszuwachs im Bereich Wirtschaft macht das Umland von Wien zu einem starken Motor in dieser Neuorientierung.

Gleichzeitig ist zu beachten, dass die zunehmende Verdichtung im Umland (im „Speckgürtel“) auch mit den bekannten negativen Folgeerscheinungen von Verstädterungsprozessen einher geht (Verkehrsdichte, Umweltbelastung, Verlust an Freiraum etc.). Dies stellt die von WohnwechslerInnen erwartete größere Wohnstandortqualität im Umland zusehends in Frage. Kernstadt und Umland finden sich also immer öfter „im selben Boot“ in der Bewältigung von Herausforderungen.

Es wird in diesem Kapitel auf ein breiteres Eingehen auf die Suburbanisierung und die Entwicklungen im Wiener Umland, die laufenden Aktivitäten und die Implikationen für die niederösterreichische und Wiener Raumentwicklungspolitik verzichtet. Zu dieser Thematik liegt zum Beispiel eine aktuelle Studie vor (L&R, ÖAR: Stadt-Umland Migration Wien – Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotentiale, 01/2003), aus der einige Passagen hier erwähnt und zitiert werden sollen.

In der Studie wurde, neben Daten und Angaben zur Ausgangslage, ein Modell zur Wohnstandortwahl entwickelt und auf Motive für Abwanderung aus dem Gebiet der Großstadt eingegangen. Daraus wurden weiche Standortqualitäten (Besitz/Eigentum, soziale Qualitäten, Identifikationsmöglichkeiten, Freiräume und Naturnähe), sowie harte Standortqualitäten (Kosten, Erreichbarkeit, Wohnfläche) abgeleitet.

Diese weichen Standortqualitäten bestätigen sich auch in einer Studie des SRZ zu Motiven der Eigenheimwahl¹, die „Eigenes“, Spielmöglichkeit, Ungestörtheit und Selbstverwirklichung als Hauptwünsche an die Wohnform nennen. Nähe zu Natur, Ruhe und Sonne definieren den Standortwunsch.

Identifiziert wurden auch fünf Haupttypen der Abwanderung aus der Stadt, welche eine jeweils unterschiedliche Prioritätenreihung bei den gesuchten Standortqualitäten aufweisen – Familien- und Lebensgemeinschaftstypen, Ältere, Alternative/Individualisten, Soziale Aufsteiger, und Landaffine. Dies ist zwar nur ein erster Ansatz einer Typisierung, kann aber als gedankliche Anregung für die Auseinandersetzung mit Abwanderung durchaus dienlich sein.

Der Zugang zur Thematik gestaltet sich ja zusehends vielschichtiger, da im Umland der triviale Antagonismus Stadt – Land oder Geschoßbau – Eigenheim zusehends aufgelöst wird. „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 Wohnpräferenzen besteht. Dies bedeutet, dass eine Abwanderung ins Umland in zunehmendem Maße für immer breitere Schichten der Bevölkerung eine Wohnstandortalternative zur Stadt darstellt.“²

Die Zunahme an Geschoßwohnbau und verdichteten Wohnformen im Wiener Umland wird in diesem Bericht an späterer Stelle noch weiter diskutiert. Derzeit liegen jedoch keine ausreichenden Erhebungen vor, ob diese Wohnsegmente größtenteils von der niederösterreichischen Bevölkerung nachgefragt werden, oder ob und in welchem Ausmaß sie auch als Elemente einer differenzierten Abwanderung aus Wien fungieren. Es kann vermutet werden, dass das mehrgeschoßige Angebot jungen Singles und Paaren des Umlandes zunehmend eine Alternative zu einem Umzug nach Wien bietet.

Einfamilienhausgebiete geraten auch zunehmend unter den Druck der demografischen Entwicklung und der Veränderung der Haushaltsstrukturen. Erhebliche Anteile dieser Wohnform, welche die bei weitem größten Wohnflächen aller Wohnformen aufweist, sind bereits nur mehr von älteren Kleinhaushalten bewohnt. Gleichzeitig dehnt sich mangels Innenverdichtung die Bebauung weiter aus.

Raumplanerische und raumordnerische Aktivitäten bezogen auf diesen Raum des Umlandes von Wien haben eine lange Geschichte. Bisherige kooperative Aktivitäten der Länder Wien, Niederösterreich und

¹ Moser, Peter; et al (SRZ): Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse, Wien 2001

² L&R, ÖAR: Stadt-Umland Migration Wien – Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotentiale, 01/2003

Burgenland, wie im Rahmen der PGO, müssen im Rahmen dieses Berichts nicht näher erläutert werden. Bereits 1994 enthielt das SKO (Siedlungspolitische Konzept Ostregion) eine gemeinsame Strategie, um der Suburbanisierung und Zersiedelung im Wiener Umland entgegen zu wirken. Zu lesen ist jedoch, dass „seine Umsetzung bis dato allerdings auf erhebliche Schwierigkeiten stößt.“¹

Hauptziel war und ist, neben St. Pölten und Wiener Neustadt mehrere Entwicklungszentren am Rand und außerhalb des Wiener Umlandes zu stärken.

Direkt wohnbezogene Elemente dieser Strategie in Stichworten: in den Entwicklungszentren Erhöhung des Wohnungsneubauvolumens, Erstellung von Stadtentwicklungskonzepten, Stadterneuerung, Verdichtung von Ortskernen, Gesellschaften und Fonds zur aktiven Bodenpolitik, Angebote „Gartenstadt mit attraktiver Wohnumfeldausstattung“.

Außerhalb der Entwicklungszentren war in fast allen Gemeinden Wachstumsbegrenzung durch zielkonformen Einsatz des Förderungsinstrumentariums (Wohnbauförderung, regionale Siedlungsprogramme), Forcierung von flächensparenden Bau- und Siedlungsformen) vorgesehen.

Das angestrebte Wachstum der Entwicklungszentren in ihrer Einwohnerzahl wurde bislang nicht ausreichend erreicht.

Das „Landschaftskonzept Region Wien-Umland Süd“, das „Regionalmanagement Wien – Umland“ und das „Entwicklungsprogramm für Wien Simmering – Schwechat-Flughafen“ seien als weitere gemeinsame Schritte erwähnt.

Das Land Niederösterreich unternimmt seither in verschiedenen Programmen und Konzepten Bemühungen, den Herausforderungen der dynamischen Entwicklung des Wiener Umlands steuernd zu begegnen. So in den regionalen Raumordnungsprogrammen Wien-Umland Süd und Wien-Umland Nord aus 1999, die als Ziele die Gewährleistung funktionsfähiger Räume für die Erholung, die landwirtschaftliche Produktion und eine geordnete Siedlungstätigkeit nennen. Erreicht werden soll dies u.a. durch die Ausweisung von Siedlungsgrenzen zur Begrenzung künftiger Baulandwidmung, die Ausweisung von Regionalen Grünzügen zur Gliederung des Raumes und für Zwecke der Naherholung und Kenntlichmachung von erhaltenswerten Landschaftsteilen.

Das „Leitbild für die räumliche Entwicklung des Landes Niederösterreich – Raumordnung und Regionalpolitik“ (2001) geht auch in seinen Grundlagen von der Auffassung aus, dass infolge der zunehmenden Ansprüche an die Wohnqualität von einer Ausbreitung der Suburbanisierungsgebiete auszugehen ist. In Entwicklungsszenarien bis 2011 (ÖIR, Sauberer, Spitalsky) wird für Wien-Umland Süd die höchste Bevölkerungszunahme (relativ und absolut) angeführt. Hier liegt schon jetzt „ein Kranz von

¹ Stadt Wien, Stadtentwicklungsbericht 2000

dynamisch wachsenden Gemeinden, deren Siedlungsgebiete zum Teil bis an die Grenzen der Raumreserven gewachsen sind."

Auch in diesem Leitbild wird die Notwendigkeit von Anreizen gegen Zersiedelung (Möglichkeit der Entstehung künftiger Problemgebiete mit Erneuerungsbedarf) betont.

Gleichzeitig führe Bodenerwerb ohne bauliche Nutzung dazu, dass großen Wohnbaulandreserven laufende zusätzliche Widmungen für Bauwillige gegenüber stehen. Dazu weisen die Baulandpreise ein markantes Zentrums-Peripherie-Gefälle auf, das sich tendenziell weiter ausbreitet.

Das neue Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich (LEK, 2003) bekennt sich zum Prinzip der „Nutzung endogener Potentiale“, was zur Förderung der besonderen Eignungen der jeweiligen Regionen führen soll. Weiters bestätigt es noch einmal das Prinzip der Förderung von dezentraler Konzentration und einer polyzentrisch ausgerichteten Regionalentwicklung. Dies bedeutet auch für das Umland von Wien die vorrangige Stärkung besonders geeigneter Standorte innerhalb des Teilraums. Auch das LEK verweist auf den Siedlungsdruck, dem die Gemeinden in den suburbanen Gebieten, besonders südlich von Wien, ausgesetzt sind, und der bereits einen Grad erreicht habe, der zu Infrastrukturingpässen, sich gegenseitig hindernden Siedlungsstrukturen sowie schwindender naturräumlicher Qualität führt. Daher sollten durch Schwerpunktbildung und gezielte Beschränkung die vorhandenen Standortqualitäten der jeweiligen Gemeinden abgesichert werden. Zwei generelle Herausforderungen seien erstens die Abstimmung der Siedlungsentwicklung unter Gemeinden und überörtlicher Raumplanung, und zweitens die Verringerung ungenutzter Baulandreserven.

Eine Wohnungsmarktanalyse für Niederösterreich (SRZ, gegen Ende der neunziger Jahre)¹ wies auch eine im Vergleich der Landesteile ungünstige Relation zwischen Nachfrage und Angebot im Wiener Umland nach. Berücksichtigte man auch die Nachfrage der Wiener Haushalte, dann war die Marktsituation im Umland aus der Sicht der Nachfrager weitaus am schlechtesten. Dies verweist auf die Konkurrenz der Nachfrager der beiden Bundesländer im selben Raum.²

Hingewiesen wird auch auf den sehr hohen Anteil an Zweitwohnsitzen im Umland von Wien, wo diese wesentlich zu den steigenden Grundstückskosten und zur Knappheit an verfügbaren Grundstücken beitragen (einer der Effekte: Verdrängen der einheimischen Nachfrage). Zu 70% sind Wiener die Besitzer der Zweitwohnungen in Niederösterreich.

Die Bewertung des Phänomens der Zweitwohnungen kann nur ambivalent ausfallen. Einerseits bieten sie eine willkommene Möglichkeit für Wiener Haushalte, beide Qualitäten, die der Kernstadt und die des Umlandes, zu nutzen, und es wird dadurch eventuell ein Teil der Ansprüche, die Abwanderungs-

¹ Czásny, Karl et al (SRZ): Wohnungsmarktanalyse für Niederösterreich, Wien 1998

² Vgl. Kapitel 2.2.3, S 46.

wunsch erzeugen, kanalisiert. Andererseits sind die negativen Implikationen allgemein bekannt, die mehrfache Flächen- und Infrastrukturinanspruchnahme, die Verkehrserzeugung usw..

Immerhin verfügt ein gutes Viertel aller Wiener Inländerhaushalte über eine zweite Wohngelegenheit (Studie SRZ 1996, Daten 1995). Zwei Drittel dieser Haushalte sind auch Eigentümer oder Mieter dieser Zweitwohnung (die übrigen verfügen nur über ein Nutzungsrecht). Und zwei Drittel aller Freizeit- und Ferienwohnungen befinden sich außerhalb der Stadtgrenzen – etwa jeder sechste Wiener Inländerhaushalt verbringt dort regelmäßig freie Zeit.

Am häufigsten sind es kinderlose Paare, die über Derartiges verfügen, gefolgt von Familien mit Kindern. Bei beiden wächst der Anteil der Zweitwohnungsnutzer mit steigendem Alter, erst in der obersten Altersgruppe geht dies deutlich zurück. Die Älteren sind auch die intensiveren Nutzer dieser Wohnmöglichkeit.

Je höher das Einkommen und die Berufsschicht, um so eher besteht eine zweite Wohnmöglichkeit. Auch besteht eine enge Beziehung zwischen Zweitwohnungshäufigkeit und PKWs im Haushalt, besonders wenn die Zweitwohnung außerhalb Wiens liegt. Eine grobe Abschätzung der durch Zweitwohnungsnutzung insgesamt ausgelösten Verkehrsströme zeigt, dass im Sommer monatlich mehr als eine Million Fahrten zurückgelegt werden.

Entgegen verbreiteter Annahmen dient eine Zweitwohnungsnutzung offenbar weniger der Kompensation schlechter Wohnverhältnisse in Bezug auf Wohnungsausstattung, weit eher ist sie nach Befriedigung der Wohnbedürfnisse am Hauptwohnsitz ein weiterer Baustein in der Realisierung höheren Lebensstandards bei höherem Einkommen.

All dies zeigt deutlich auf, dass sich Wien und Niederösterreich nicht nur als Verlierer (durch Abwanderung) und Gewinner gegenüber stehen, sondern dass abgestimmtes Eingehen auf Wohnwünsche in beider Interesse steht. Wohnen in und um Wien soll, wie etliche ExpertInnen auch äußerten, als gesamtheitlicher, regionaler Wohnungsmarkt gesehen werden. Sicherlich hat die Kernstadt auch viele gute Gründe, ein Verbleiben der jüngeren, familienorientierten Mittelschicht im Stadtgebiet zu fördern. Positiv akzentuierter Wettbewerb, Imagearbeit und kreatives Angebot (das auch Rückkehrangebote einschließt) sind hier effektiver als ein Herausstreichen der Konkurrenzsituation.

Im Zeitverlauf der Familienentwicklung schränkt sich schon in Familien mit Jugendlichen die Attraktivität des Umland-Wohnens deutlich ein, auch der Wiedereinstieg von Frauen in das Erwerbsleben wird – auch aufgrund deren eingeschränkter Mobilität – erheblich erschwert.

Von ExpertInnenseite empfohlen wird daher eine systematische und kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung, wenn möglich im regionalen Kontext. Eine weitere Empfehlung, sowohl für Wien als auch für Niederösterreich, ist die Promotion flächensparender Wohnformen gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus. Dies sollte ebenfalls auf mehreren Ebenen versucht werden, von Imagebil-

derung in Medien, Schulungen auf Entscheidungsebenen (Bürgermeister) über dem Wunsch nach „Eigenem“ angepasster gestaltete Rechtsformen, Innovationen im Fertighausbereich (Verdichtung?) bis zu Anreizen zum Flächensparen in der Förderung.

Ein umfangreicheres Ausweisen von Siedlungsgebieten sehr geringer Dichte mit einfamilienhausartiger Bebauungsmöglichkeit erscheint ExpertInnen (uns eingeschlossen) aus stadtstrukturellen Gründen (Dichte-Infrastruktur-Relation, Landverbrauch, mangelnde Urbanität etc.) weder im Umland noch in der Kernstadt empfehlenswert. Im Gegenteil wird empfohlen, die zum Teil erheblichen Reserven locker verbauter Siedlungsgebiete für Nachverdichtung durch Um- und Zubauten sowohl für die Erhöhung der Wohnqualität der Ansässigen, als auch für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für weitere Haushalte zu nutzen. Dazu bedarf es konzertierter Aktionen in den Gemeinden in intensiver Kooperation mit den örtlichen Eigentümern. Pilotprojekte innovativer Gemeinden sind anzuregen, unter anderem auch zur Dämpfung der Infrastrukturkosten.

Die schon erwähnte absehbare weitere Entwicklung des Umlandes in zunehmende differenzierte Räume zwischen urban und ländlich und der veränderten Position der Kernstadt dazu ist jedenfalls aktiv zu beobachten und ein Diskurs darüber zu führen. In Deutschland ist eine derartige breite Diskussion schon unter dem Titel „Suburbia: urbane Perspektiven jenseits des Urban Sprawl“ voll im Gange. Ziele sind einen neuen Zugang jenseits negativer Konnotation und integrierte Entwicklungskonzepte unter einer möglichst weiten Einbeziehung involvierter AkteurInnen zu entwickeln. Auch in Österreich wird moniert, nicht in Pragmatik und Trendschau zu verharren, sondern, durchaus im Bewusstsein aller Erfahrungen von Zähigkeit und Grenzen von Umsetzung, die Entwicklung einer visionären Vorstellung positiver Stadt-Umland-Beziehung weiter zu treiben.

Ein wichtiges Instrument zur Steuerung der Bevölkerungsverteilung und Regionalpolitik ist in beiden Ländern (Niederösterreich und Wien) die Wohnbauförderung. Ein wesentlicher Unterschied in den beiden Wohnbauförderungssystemen, Wien und Niederösterreich, in der Auswirkung auf die Wohnbeschaffungskosten für den Nachfrager lässt sich, nach ExpertInnendiskussion und Grundlagensichtung, nicht nachweisen. Stärkere Einflussfaktoren werden in der unterschiedlichen Baulandsituation und diversen Verfahrensspezifika und in der Verfahrensdauer gesehen.

Niederösterreich ist charakterisiert durch einen im Österreich-Vergleich hohen Anteil von Eigenheimen in Relation zum Geschoßwohnbau. Hier gab und gibt es jedoch Verschiebungen. Die Förderungsoffensive der Neunziger Jahre im Neubau ist bezogen auf die Gesamtwohnbauleistung etwas gebremster verlaufen als im Bundesschnitt – in struktureller Hinsicht haben in Niederösterreich aber starke Veränderungen stattgefunden: der Geschoßwohnbau wurde forciert, hierbei vor allem das Mietensegment. Innerhalb der geförderten Wohnungen erreichten die Mietwohnungen gegen Ende der Neunzigerjahre einen Anteil von rund einem Drittel gegenüber 10% in den Achtzigerjahren. Es handelt sich bei einem beträchtlichen Anteil der Mietwohnungen um so genannte Kaufanwartschaftswohnungen.

Die Aktivitäten des großvolumigen Wohnbaues konzentrierten sich im engeren und weiteren Umland Wiens (8 Bezirke), auf das sich fast jede zweite Förderung des Mehrfamilienhaussektors bezog.¹ Insgesamt sind jedoch zuletzt die Neubauzahlen im Geschoßwohnungsbau, wie in Gesamtösterreich, wieder gesunken.² 2001 liegt in Niederösterreich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen je 1000 Einwohner mit 6,8 etwas über dem Durchschnitt für Österreich (5,7). Im Nahgebiet von Wien liegen die Bezirke Mödling, Baden, Gänserndorf und Wien-Umgebung (letzteres mit dem Maximum: 8,8) über dem niederösterreichischen Durchschnitt. Im Umland von Wien stellen künftige Abwanderer aus der Bundeshauptstadt gut 40% aller Nachfrager.

6.2 IMPLIKATIONEN VON ZUWANDERUNG – EINSCHÄTZUNGEN REGIONALER MEINUNGSBILDNERINNEN

Dank der Bereitschaft eines breiten Spektrums von Personen aus Verwaltung, Forschung, Bauwesen und Wirtschaft, umfassende Interviews mit der Projektbearbeiterin durchzuführen, kann in diesem Kapitel auf einen großen Fundus von kritischen Stellungnahmen zurück gegriffen werden. Einbezogen wurden von der Niederösterreich Landesregierung das Büro Prokop, sowie die Gruppe Raumordnung, Umwelt u. Verkehr, Abteilung Raumordnung u Regionalpolitik, die Institutionen Planungsgemeinschaft Ost und ECO Plus, die Gemeinnützigen Bauträger, sowie mehrere Forschungsinstitute.

Die Interviews wurden anhand eines ausführlichen strukturierten Fragebogens geführt, mit dem Schwerpunkt auf die kritische Diskussion der vermuteten Entwicklung im Wiener Umland. Die Fragen- gruppen waren aufgebaut nach den Themen Umlandsituation und –politik, Art und Größenordnung einer künftigen Zuwanderung, ihrer Effekte, sinnvoller Positionen und Maßnahmen und Einschätzung zu unterschiedlichen Gruppen von Zuwanderern, sowie nach den Themen Herausforderungen für das Umland und die weitere Region und vor allem Wohnungsmarkt im Wiener Umland mit Schwerpunkt auf die Auswirkungen von Migration.

6.2.1 DIE ENTWICKLUNG ALLGEMEIN

BISHERIGE UND ZUKÜNFTIGE ENTWICKLUNG NIEDERÖSTERREICH / UMLAND WIEN

Um zu präzisieren, auf welche Situation und auf welche Trends und Konzepte die Annahme aufsetzt, dass in Folge der Beitritte eine Veränderung in der Zuwanderung eintreten kann, wurde mit den ExpertenInnen die speziellen Rahmenbedingungen des Wiener Umlandes diskutiert.

Ausgangspunkt ist die bekannte starke und andauernde Entwicklung des gesamten Umlandes im Gegensatz zu den Grenzregionen und den sonstigen ländlichen Bereichen, sowie die Verdichtung und Ausdehnung der Region vornehmlich in Richtung Süden.

¹ SRZ, Wohnungsmarktanalyse für Niederösterreich, gefördert von der Niederösterreich Wohnbauforschung, Wien 1998

² Siehe S 27 ff.

Allgemein bewusst ist auch die zunehmende Bedrängung der historischen Zentren und Siedlungskerne durch von allem von der Wirtschaft induzierte Änderungen – die Randverlagerung der Betriebe und des Einkaufs.

Dem begegnet die Planung und Verwaltung mit Hilfe ihrer Regulierungsinstrumente, seit 30 Jahren auch in den Bereichen zwischen den Städten. Dies habe oft einen langen Vorlauf, sei jedoch unabdingbar. Dadurch sei eine Strukturierung der Siedlungsgebiete entstanden, die es zu verteidigen gilt. Das Verhältnis von Bauland zu sonstigen Widmungen soll sich nicht weiter verschieben.

Das Umland von Wien ist weiterhin dominiert durch die einseitige Ausrichtung auf Wien, seine Ausbreitung nach Süden werde zunehmend an Grenzen stoßen – sowohl in Bezug auf Bauland, als auch auf Verkehr und sonstige Ressourcen. Ein gewidmetes Baulandpotential ist jedoch noch vorhanden. Die Entwicklung unter den Stichworten „urban sprawl“ und „Speckgürtel“ ist weitgehend bekannt und braucht hier nicht näher beschrieben werden.

Die Region hat eine gute wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit. Die Wirtschaft hat einen hohen Tertiärisierungsgrad erreicht, unternehmensnahe Dienstleistungen sind zahlreich vorhanden. Wien war in dieser Entwicklung der große Gewinner, aber auch das Wiener Umland hatte sehr hohe Wachstumsraten. Die niederösterreichischen Gemeinden hätten sich nicht so attraktiv entwickelt wie die Wiener Donaustadt. Fraglich sei, ob sich die Struktur der Arbeitsplätze ausreichend in die richtige Richtung verändert habe. Unter den Branchen gebe es immer noch zahlreiche stark flächenintensive Betriebe mit doch eher kurzfristiger Bestandssicherheit, teilweise auch mit zu hohen Emissionen.

Innerhalb der Region zählen die Flughafengemeinden zu den Gewinnern. Insgesamt wird das Funktionieren von Standortkooperationen, welche die unterschiedlichen Profile der Gemeinden besser fördern sollen, noch als nicht ausreichend angesehen (siehe dazu auch hinten Kap. 6.3 Handlungsoptionen).

Die ExpertInnen bestätigen, dass sich im Bereich Wohnen als Antwort auf die zunehmend negativen Folgen von Zersiedelung Verlagerungen abzeichnen, die in eine sinnvolle Richtung gehen. Auch in Niederösterreich, „dem“ Land der Einfamilienhäuser, und vor allem in der Region Wien werde der Trend zur Verdichtung zunehmend gefördert. Einerseits ist dies eine verstärkte Propagierung verdichteten Flachbaus, der auch durch Änderungen in den Nachfragerprofilen nun größere Chancen haben dürfte. Andererseits wurde Geschoßwohnbau mit Hilfe der Wohnbauförderung forciert. Dadurch sind neue Potentiale zur Versorgung für leistungsschwächere Gruppen entstanden. Insgesamt entspreche der aktuelle Wohnungsneubau der Nachfrage. Eine weitere große Schwerpunktverlagerung ist die starke Förderung von Sanierung, die aufgrund der Altersstruktur der vorhandenen Bebauung notwendig geworden ist.

Ziel der Wohnbauförderung sei die Erreichung aller Gemeinden in der regionalen Verteilung, was in einem Spannungsverhältnis zu den mehr akzentuierten Konzepten der Raumplanung steht. Diese Streuung solle auch der Stützung der kleinen und mittleren Betriebe im Bauwesen dienen. Auf Basis von Bevölkerungsvorausschätzungen wird der Wohnbedarf auf Bezirksebene detailliert ausgearbeitet.

Um so mehr ist die Befassung mit der Einschätzung künftigen Bedarfs, der durch Migration aus den neuen Beitrittsländern erzeugt wird, notwendig und sinnvoll. Allerdings kann man sich diesen Prognosen, wie die hier vorliegende Arbeit zeigt, weiterhin nur mit zahlreichen Fragezeichen nähern.

In Zukunft ist beabsichtigt, das Umland Wien als Dienstleistungszentrale für die östlichen Nachbarn anzubieten. Dies bedarf einer offensiven Politik. Gleichzeitig dürfte es auch zunehmend für Betriebsansiedlung aus den Nachbarländern attraktiv werden. Eine Umorientierung von der dominanten Achse Süden – Wien zu einer Achse Wien – Bratislava zu erwarten bzw. zu erhoffen. Dabei werde auch die Grünraumsicherung als strukturierendes Element und Faktor der Umfeldqualität eine wichtige Position einnehmen. Betriebsansiedlung im Marchfeld werde dagegen schwach ausfallen. Die Effekte eines Ausbaus des Marchegger Astes im öffentlichen Verkehr auf Pendelwanderung seien noch abzuwarten.

Wichtig seien in all diesen Zusammenhängen die aktuellen Recherchen, Programme und Aktionen, wie, als Beispiele, das Stadt-Umland-Management Wien-Wien Umland, das Aktionsprogramm Wien-Schwechat oder das Entwicklungskonzept Donaustadt-Marchfeld Süd.

„Wann, wenn nicht jetzt“ ist der Moment gegeben, die nach Jahrzehnten immer noch zu isoliert ablaufenden Strategien und Konzepte anzuwenden, zu evaluieren, und dann in einen großen gemeinsamen Rahmen einzubinden.

ERWARTETE EFFEKTE DER ZUWANDERUNG

Weit vor der Frage, ob Zuwanderung auch Niederlassung und damit Wohnbedarf bedeuten wird, stehen allgemeine Themen wie vorab die Einschätzung der Auswirkungen von Zuwanderung – also die Gesichtspunkte, unter denen das Phänomen gesehen wird. Ein weiteres Thema ist die Frage der Entwicklung, der Trendeinschätzung von Wanderbewegungen. Sodann ist die Diskussion dieser Trends nach Ländern, nach Qualifizierungsgrad der MigrantInnen, nach Wirtschaftsbereichen und nach Motiven der Zuwandernden zu führen. Erst die räumliche Verteilung von Zuwanderung und der zeitliche Faktor – Pendeln oder Niederlassung – leiten dann zur Einschätzung von Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt über.

Vorrangig sichtbar wurde in den Gesprächen, dass – offenbar von beiden Seiten – Zuwanderung als von wirtschaftlichen Motiven geleitetes Phänomen betrachtet wird. Von Seiten des aufnehmenden Landes wird es angesehen als Potential zur Steuerung von Wirtschaftswachstum mittels geeigneter Arbeitskräfte, in weiterer Folge zur Gewinnung von KonsumentInnen; von Seiten des Zuwandernden, wie es scheint, als Chance der Einkommensmaximierung und/oder der Ergreifung von Aufstiegschancen. Ebenso ist natürlich die Zu- oder Abwanderung von Betrieben eine Wirtschaftsfrage.

Davon abweichende Aspekte und Motive von Zuwanderern, wie Interesse an Leben in einem anderen Sprach- oder Kulturkreis, in anderen geografischen, klimatischen Gegebenheit oder sonstige mehr emotionale Gründe werden nicht thematisiert. Allenfalls Freizeitmotive (Tourismus, Zweitwohnungen) werden andiskutiert. Fast ebenso wenig werden nicht oder nicht ausschließlich auf Arbeit und Wirt-

schaft bezogene Gewinne des Aufnahmelandes (Belebung bevölkerungsschwacher Regionen, Bereicherung durch Austausch mit anderen Kulturen) ins Treffen geführt, allenfalls die potentielle Verjüngung der Gesellschaft (in Hinblick auf die Pensionsdebatte wieder ein wirtschaftlicher Aspekt).

Im Folgenden wird ein Querschnitt von ExpertInnen-Meinungen zur Entwicklung in Niederösterreich unter dem Schwerpunkt „Zuwanderung aus den neuen Beitrittsländern“ dargestellt. Die Frage, ob weitere oder vermehrte Zuwanderung aus Ländern, die 2004 der EU beigetreten sind, positive Effekte für Niederösterreich bringen kann, wird im Kreis der ExpertInnen mehrheitlich bejaht. Positive Impulse werden jedenfalls erwartet. Dies wird jedoch oft an die Bedingung einer – unabhängig von Zuwanderung – positive Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung gebunden.

Ob der Arbeitsmarkt in Zukunft viel ZuwanderInnen aufnehmen würde, wird sehr unterschiedlich eingeschätzt. Die Spanne reicht von der Position eines erwünschten Zuzugs, weil der heimische Arbeitsmarkt in Zukunft aufgrund geburtenschwacher Jahrgänge Arbeitskräfte brauchen werde, Skepsis, ob Niederösterreich (im Gegensatz zu Wien) viel Bedarf habe, bis zu der Befürchtung, der Arbeitsmarkt werde mittelfristig sogar sehr angespannt sein. Zu viele Variable dürften im Spiel sein, um die künftige Entwicklung Niederösterreich, und auch des Wiener Umlandes, halbwegs verlässlich einschätzen zu können.

Die Integration der neuen Länder ist ein positiver Schritt zu Wohlstandsangleichung und zu einem prosperierenden Europa, der jedoch, wie manche äußern, neben vielen Chancen für die westlichen Länder auch eine Verflachung ihres Wirtschaftsanstiegs bedeuten werde. Für Niederösterreich sei Zuwanderung ja kein neues Phänomen, sonder die Fortsetzung eines schon sehr langen Wegs. Zuwanderung habe in Niederösterreich auch die Funktion eines positiven Ausgleichs der Verluste an Arbeitskräften / Einwohnern an andere Regionen oder an das Ausland. Wesentlicher Faktor in der Bewertung der Effekte ist die Struktur der Zuwandernden nach Ausbildungs- und Qualifikationsgrad („skilled / unskilled“).¹

Nicht anders in der Einstellung und den Erwartungen in Bezug auf Österreich, Niederösterreich oder Teilregionen wie das Umland von Wien: Einem Zuzug von (jungen) gut Qualifizierten werden recht positive Effekte zugeschrieben, nicht zuletzt wegen deren, anfangs, geringeren Einkommenserwartungen. Branchen, für die diese Zuwanderung von besonderem Interesse sei, seien wirtschaftsnahe Dienstleistungen und (ost-)export-orientierte Betriebe. Dies wird auch in den ersten Jahren durch die Zuwanderungs-Beschränkungen beeinflusst werden.

Die Fortsetzung der Zuwanderung von minder Qualifizierten wird nur für bestimmte Branchen, für die aus dem österreichischen Arbeitskräftepotential nicht genug Personen gefunden werden können, für

¹ Die internationale Migrationsdiskussion bewegt sich hier – zunehmend differenzierter – auf zwei höchst unterschiedlichen Schienen. Einem mit unterschiedlichsten Mitteln geführten Kampf um die „guten und besten Köpfe“ (skilled) unter den „Nehmerländern“, mit einem breiten Spektrum von Auswirkungen auf „Geberländer“, stehen wesentlich restriktivere Politiken im Umgang mit dem Zuwanderer-, sprich Arbeitskräfte-Angebot an minder Qualifizierten (unskilled) gegen-

wünschenswert erachtet. Auch hier spielen weiters die Lohnkosten eine gewisse Rolle. Mangel an billigen Arbeitskräften ist jedoch auch eines der Motive, das Unternehmen zur teilweisen oder völligen Verlagerung von Produktionsstätten in diese Länder bringt. (Siehe dazu Unterkapitel „Abwanderung“). Die hier genannten Bereiche sind das Baugewerbe und die Landwirtschaft. Negative Befürchtungen werden geäußert, dass aufgrund der Übergangsbestimmungen und –fristen größere Teile der schon anwesenden MigrantInnen und der künftig zu erwartenden im Bereich Schwarzarbeit tätig sein werden. Dies vor allem in Raumpflege und Hauskrankenpflege, aber auch im Bauwesen.

ERWARTETES AUSMAß DER ZUWANDERUNG

Ein weiteres Thema ist die Frage der Entwicklung, der Trendeinschätzung von Wanderbewegungen. Sodann ist die Diskussion dieser Trends nach Ländern, nach Qualifizierungsgrad der MigrantInnen, nach Wirtschaftsbereichen und nach Motiven der Zuwandernden zu führen. Erst die räumliche Verteilung von Zuwanderung – und der zeitliche Faktor – Pendeln oder Niederlassung – leiten dann zur Einschätzung von Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt über.)

Ausmaß allgemein

Betont wird von allen Befragten, dass ihre Annahmen zur zukünftigen Zuwanderung auf keinen eindeutigen Daten und Prognosen basieren, sondern sich auf höchst „ungesicherten Terrain“ bewegen. Viel persönliche Sicht wurde eingebracht. Die hier zusammen geführten Äußerungen zeigen daher ein Puzzle aus Meinungsbildern von ExpertInnen mit dem Filter unterschiedlichster Fachbereiche und Erfahrungsgebiete. Trotzdem ergibt sich daraus ein überraschend einheitliches Gesamtbild.

Durchwegs wird kein deutlicher Anstieg von Zuwanderung als Effekts des Beitritts der Nachbarländer erwartet. Weder nach Österreich insgesamt noch nach Niederösterreich. Einerseits wird davon ausgegangen, dass schon im letzten Jahrzehnt, in Folge der Ostöffnung, ein großer Teil der zu Migration motivierten, mobilen Bevölkerungsteile die Chancen genutzt hat. Es habe sich ein relativ kontinuierliches Zuwanderungsniveau aus den inzwischen beigetretenen Ländern entwickelt, das sich in ähnlichem Ausmaß so fortsetzen werde.¹

Schon aufgrund der Übergangsbestimmungen werde es kurzfristig keinen Boom geben. Manche gehen von einem derzeitigen Stillstand auf bestehendem Niveau aus, bis sich die Zuwanderungsmöglichkeiten verbessert haben. Andere sehen keine Änderung in den derzeitigen Zuwachsraten, da neu Hinzukommende weiter in illegale Beschäftigungsverhältnisse eintreten werden. Manche rechnen mit einem kurz- bis mittelfristigen Anstieg, worauf sich die Zahlen wieder einpendeln würden.

Es wird dagegen mittel- bis langfristig davon ausgegangen, dass der Zustrom aus den neuen EU-Mitgliedsstaaten sich in dem Maß verringern wird, in dem das Einkommens- und Lebenshaltungskos-

über.

¹ Wie an anderer Stelle dargestellt (S 49), zeigen die MOE-Länder (Polen, Tschechien, Slowakei, Ungarn), kein Charakteristikum von Abwanderungsländern (wie jungen Bevölkerungen mit hohen Geburtenüberschüssen). Sie weisen eine noch

ten-Niveau dort sich an das der westlichen Nachbarn angleichen wird. Dies wird jedoch in den unterschiedlichen Ländern in stark unterschiedlicher Geschwindigkeit eintreten.

Ein anderer Grund für die Annahme einer geringen Zuwanderung wird darin gesehen, dass Arbeitssuchende aus besonders strukturschwachen Gebieten aufgrund der regional sehr unterschiedlichen Aufwärtsentwicklung innerhalb der neuen Mitgliedsländer nun vermehrt in deren prosperierenden Hauptstadtbereichen und zentralen Regionen Aufnahme finden. Ein Verlassen des Landes wird daher immer weniger notwendig. Außerdem wird von den nun aus Gründen von Strukturbereinigung (Landwirtschaft, veraltete Industrien) neue Beschäftigung Suchenden angenommen, dass sie eher wenig mobil seien.¹ Alle diese Einschätzungen betreffen jedoch die Zuwanderung insgesamt, ohne noch nach PendlerInnen oder Niedergelassenen zu unterscheiden, oder nach höher/niedriger Qualifizierten. Dazu weiter unten.

Eine größere Unbekannte ist der Zuzug von Personen aus den europäischen Ländern, die sich weiterhin außerhalb der EU befinden. Einerseits wird vermutet, dass MigrantInnen aus östlichen Nicht-EU-Ländern, die bisher in die Beitrittsländern kamen, nun weiter nach Westen ziehen würden. Auch für neue Migrantenschichten wäre nun der Anreiz aufgrund der nahe gerückten EU-Außengrenze größer. Noch dazu wo sich die Chance bietet, gegenüber den „etablierten Zuwanderern“ durch Lohndumping zum Zuge zu kommen.

Andererseits wird spekuliert, ob nicht doch die nach Osten verschobene Schengen-Außengrenze dazu führen würde, dass Ost-ImmigrantInnen ihr Glück zuerst in den aufsteigenden Neuen EU-Ländern versuchen. Oder stärkere Kontrollen in weiterer Entfernung von Österreich würden mehr als bisher als Barrieren gegen Wirtschaftsmigration und Asylsuchende wirken.²

Aus welchen Ländern?

Von Einfluss für weitere Arbeitskräftewanderung nach Niederösterreich seien zahlreiche Faktoren: die wirtschaftliche „Startposition“ zum Zeitpunkt des Beitritts, die Kaufkraftentwicklung, die Geschwindigkeit der Reformprozesse, Ausmaß und Entwicklung der Arbeitslosigkeit, die Richtung der wirtschaftlichen Strukturänderungen, um nur die wesentlichsten zu nennen. Auf niederösterreichischer Seite ist dies vor allem natürlich das Arbeitsplatzangebot in verschiedenen Branchen und ein Lohnniveau, das noch um Einiges über dem der Ausgangsländer liegt.

Unmittelbar angrenzende Länder werden am ehesten als „Geberländer“ für Niederösterreich in Frage kommen, schon aufgrund der Möglichkeiten des Pendelns (dazu später Näheres). Unter den drei Ländern Ungarn, Slowakei und Tschechien sei Ungarn schon am weitesten fortgeschritten. Diesen Vor-

geringere demografische Dynamik auf als Österreich.

¹ Siehe dazu S 53 zu Produktionsgefälle und unterschiedlichen Richtungen und Geschwindigkeiten der Transformation. Er belegt außerdem die äußerst geringe Mobilität von Arbeitskräften innerhalb der MOE-Beitrittsländer.

² Zu Niederlassung in Niederösterreich: Das wahrscheinlichste Migrationsszenario der Prognosen (S 82 ff.) führt ebenfalls zur Aussage, dass es zu keinem Zuwanderungsschub von Seiten der MOE-Länder kommen werde. Es ergibt sich „ein Plus von 300-350 Haushalten pro Jahr als direkten Auswirkung der EU-Erweiterung“.

sprung nimmt es schon seit Zeiten vor der Ostöffnung ein, und hat ihn weiter ausgebaut. Hier zeige sich auch schon am stärksten die Entwicklung zu einem balancierten Austausch – von Arbeitskräften und von Unternehmen. Dem kommt auch ein immer noch merkbares Naheverhältnis zur deutschen Sprache entgegen. Lebenshaltungskosten wie Wohnkosten sind auch schon stark angestiegen.

Tschechien und die lange Zeit strukturschwächere Slowakei folgen knapp darauf. Auch in Tschechien steigen die Lebenshaltungskosten rapide. Polen, als ein Land ohne gemeinsame Grenze, nimmt eine Sonderstellung ein, auf die später im Bericht eingegangen werden soll.¹

Welche Qualifikation haben die Zuwandernden?

Wie schon weiter oben angemerkt, ist dem Phänomen Zuwanderung nur differenziert nach Qualifikation der Personen näher zu kommen. Es wird angenommen, dass auch weiterhin eine gewisse Anzahl von sehr mobilen, jungen, gut bis sehr gut ausgebildeten Personen in den Osten Österreichs kommen werden. Solange hier noch merkbar besser Verdienstmöglichkeiten bestehen.

Die Meinungen über die Entwicklung gehen jedoch auseinander – von „verstärktem Anstieg“ bis zu „Versiegen dieses Trends“. Für verstärkten Anstieg spräche ein hohes Interesse im wirtschaftsnahen Dienstleistungsbereich und im Export, welche auch spezielles Interesse an der Lokalkenntnis und der Sprachkompetenz der „skilled migrants“ haben. Arbeitsmöglichkeiten gäbe es im mittleren Management, für Akademiker, aber auch für gute Fachkräfte. Die jungen Leute kämen oft direkt von der Ausbildung, seien hochmotiviert und hätten keine Berührungängste.

Aus eben diesen Gründen wird aber auch angenommen, dass die Besten unter ihnen den Wege ins westliche Ausland längst gegangen seien; und dass für ‚newcomer‘ gegenüber dem kleinen Nachbarland viel mehr die fernen Destinationen bis USA und die großen Metropolen von Interesse sind. Es bedürfe demnach einiger Anstrengung und Werbung, Teile dieser Gruppen doch an Österreich zu binden (hier wird der Wohnungsfrage und Lebensqualität durchaus Bedeutung zukommen). Momentan befindet sich jedenfalls dieser Beschäftigungsbereich in einer Art „Warteposition“, da die Übergangsbestimmungen nur die Zulassung sogenannter „Schlüsselkräfte“ zulassen.

Gerade dies sei auch ein Faktor, der die gut qualifizierten Migrationswilligen darin bestärke, ihre Zukunft eher im anglo-amerikanischen oder frankophonen Bereich zu sehen, als in Österreich. Deutschland sei nur in florierenden Räumen und Zentren, wie in Süddeutschland, der Münchner oder eventuell Frankfurter Region von Interesse und damit Konkurrent.²

Anders die Einschätzung der Migration nach Niederösterreich von geringer Qualifizierten, der quantitativ größeren Gruppe, und ihrer Rahmenbedingungen. Neben den „klassischen“ immigrierenden Nati-

¹ Siehe S 17 ff.: Zuwanderung aus den MOEL-4 bzw. Ab-/Rückwanderung aus Niederösterreich nahezu ausgeglichen. Kapitel 5.4.2: rund 4000 Zuwanderer per anno aus den MOEL-4, größte Gruppe die Polen, ca. 2200, Slowaken ca. 700, Ungarn knapp 600, Tschechen knapp 500. Zu Beschäftigung und Arbeitsmarkt siehe Kapitel 3.3.

² Vgl. dazu Kapitel 3.1.5.

onalitäten – früheres Jugoslawien und Türkei – sind hier in verschiedenen Branchen im letzten Jahrzehnt zunehmend Personen aus den inzwischen beigetretenen Ländern auf dem österreichischen Arbeitsmarkt erschienen – auf dem legalen wie auf dem illegalen.

Neben Saisonarbeit in (grenznahen) Landwirtschaftsbereichen, wie Erntehilfe, sind dies die bekannten Branchen „Bauhaupt- und -nebegewerbe“, „Gastgewerbe, Tourismus“, „Verkauf“, sowie private Dienstleistungen (Raumpflege, Hauskrankenpflege). Auch hier wird in Folge des Beitritts kein radikaler Wechsel langjähriger Trends erwartet. Ein Ansteigen, meinen etliche, sei jedoch schon anzunehmen, da doch Grenzübertrittsbedingungen deutlich erleichtert wurden. Außerdem besteht aufgrund der Niederlassungsfreiheit innerhalb der EU die Möglichkeit, mit Gewerbeschein und als Selbständige tätig zu werden. In einigen Branchen werden auch Arbeitsplätze, soweit dies die Bestimmungen derzeit oder mittelfristig zulassen, legalisiert werden.

Allgemein herrscht die Erwartung vor, dass die Übergangsbestimmungen nur insofern wirken werden, als die Migrationswilligen nicht abgehalten werden, sondern dem Schwarzmarkt zuströmen werden. Wohin, sei eine Frage der Kontrolle. Hier sei die Baubranche besser zu überblicken als z.B. die privaten Dienstleistungen. Jedoch auch bei letzteren seien Versuche der Legalisierung weiter zu führen.¹ Es wird ein deutliches Überdenken der Übergangsbestimmungen zu den festgesetzten Terminen erwartet.

Besonders in Bereichen, wo die illegal Beschäftigten Bedarfsnischen abdecken, wo der inner-österreichische Arbeitsmarkt kein ausreichendes, oder kein leistbares Angebot hat, sei lenkender Handlungsbedarf gegeben. Die häusliche Pflege kranker und betagter Menschen sei ein derartiger Bereich – mit zunehmender Bedeutung. Durch die weitere kontinuierliche Zuwanderung von Arbeitskräften aus dem benachbarten Ausland werde es vor allem in leicht erreichbaren oder grenznahen Regionen zu zunehmender Konkurrenz zwischen „eingesessenen“ Zuwanderinnen und Zuwanderern kommen. Lohndumping wird zur Verdrängung führen. Hier, in dieser Spirale, wurde wieder die Frage der Zunahme von Immigration aus den Ländern östlich der EU-Grenze aufgeworfen.

Beschäftigung im Bereich Gesundheitsdienstleistungen in Österreich ist attraktiv, da hier die Arbeitsbedingungen und die Entlohnung in Tschechien nicht gut sind, ebenso beliebt ist der Handel. Das Interesse an Arbeit am Bau wird hingegen unterschiedlich hoch eingeschätzt. Hier kann auch eine Legalisierung bisheriger Schwarzarbeit eintreten. Für Kleinstunternehmen bestehen Chancen in Österreich, nicht nur in diesen Branchen (aus Tschechien und aus der Slowakei). Fachkräfte dagegen werden zusehends weniger hier arbeiten, da sie auch in ihren Ländern vermehrt gute Chancen finden.

In (Nieder-)Österreich bestehe durchaus Interesse, durch Information und Anreize für unseren Bedarf passenden Betrieben des angrenzenden Auslandes die Entwicklung von Geschäftsaktivitäten hier zu ermöglichen.

¹ Siehe Kap. 6.3 wohnungspolitische Handlungsoptionen und Umsetzungsstrategien.

Außerdem würden die BewohnerInnen der Nachbarstaaten mit Aufholen ihrer Marktwirtschaften zu-
sehends als KonsumentInnen in Österreich interessant, vor allem innerhalb des Pendel-
Einzugsbereiches (Outlet-Center, Fachmärkte u.ä.), aber auch im Tourismus

PendlerInnen

Für die Einschätzung eines durch Immigration entstehenden Wohnungsbedarfs ist jedoch der Zeitrah-
men des Arbeitens in Österreich entscheidend. Hier sind sich die meisten Befragten einig, dass der
bedeutendste Teil der Arbeitsmigration in Pendeln stattfinden wird – insbesondere in Niederösterreich.
Liegen doch große Teile der attraktiven Zentralräume des östlichen Österreich innerhalb von Pendeldis-
tanzen zu unseren Nachbarn. Der Hauptteil dieses Pendelns wiederum liegt im Bereich Tagespendeln.
Die eingeschätzten Auswirkungen auf die Wohnungsnachfragen werden demnach weiterhin gering
bleiben. Der nachgefragteste Umkreis für Pendeln sind etwa 50 km. Dies betrifft vor allem Wien und
das Wiener Umland, durch EinpendlerInnen aus dem Raum Bratislava, des weiteren auch Arbeitswillige
aus dem Raum Brünn und Südmähren. Weiterer Ausbau der Verkehrsinfrastruktur kann jedoch zu einer
Ausweitung führen. Logischer Weise ist Pendeln um so attraktiver, je geringer der Ausbildungsgrad
und die Verdienstchancen sind. Erst für gut Verdienende ist ein Umzug nach Österreich leistbar.

Polen

In der Arbeitsmigration bilden die PolInnen in Österreich einen Sonderfall. Polen ist bei weitem das
größte der neu hinzu gekommenen Länder. Aufgrund seines äußerst großen und strukturschwachen
landwirtschaftlichen Sektors und seiner „alten“ Industrien war und ist hier ein enormer Umstrukturie-
rungsprozess im Gang. Die Einschätzungen, ob dies auch in Zukunft zu einem Fortgang oder sogar
einer stärkeren Zunahme von Arbeitsmigration aus Polen führen wird, liegen auseinander. Zu viele
Fragezeichen sind hier vorhanden.¹ Viele meinen, die Wanderungspotentiale seien bereits realisiert, vor
allem im Bereich der gut Ausgebildeten. Junge, mobile Spitzenkräfte würden vorwiegend das weitere
Ausland aufsuchen. Bis die Übergangsbestimmungen ausgelaufen seien, seien diese nicht mehr ver-
fügbar. Auch biete das eigene Land zusehends gute Chancen, Österreich werde daher eher zukünftig zu
touristischen Zwecken aufgesucht (also allenfalls derzeit eine Chance für niederösterreichische Tou-
rismusgebiete). Auch im Bereich der gering Ausgebildeten sei der große Zustrom schon versiegt. Ande-
rerseits könne eine sehr rasche wirtschaftliche Strukturbereinigung in Polen einen weiteren Schub
erzeugen. Ob dieser jedoch wieder nach Österreich, oder doch eher nach Deutschland wegen der
besseren Verdienstmöglichkeiten gerichtet sein würde, bleibt spekulativ. Personen aus Westpolen
könnten in den grenznahen Bereich der Neuen Länder kommen, wo jedoch wieder seinerseits
Arbeitslosigkeit vorherrscht. Hier könnten Verdrängungsketten ausgelöst werden. Die Betroffenen in
den ostpolnischen Landwirtschaftsgebieten werden jedoch als eher wenig mobile Gruppen einge-
schätzt.

Gegenteilige Überlegungen führen an, dass polnische Arbeitskräfte seit mehr als zehn Jahren gut funk-
tionierende Netze im Ausland aufgebaut haben (wie auch in Wien und um Wien), und ihre Wanderung
sich weiterhin stark nach diesen Netzen orientieren werde. Die Attraktivität Österreichs sei wegen der

¹ Siehe Kapitel 3.1.2 und 5.4.2.

großen Verdienstunterschiede weiterhin groß, und die Übergangsbestimmungen nicht relevant, da sich schon bisher die Beschäftigung vor allem auf den Schwarzmarkt konzentrierte. Wenn nur ein kleiner Teil der zukünftig in Polen Freigesetzten nach Österreich, und hier vor allem nach Niederösterreich und Wien, pendeln würde, sei dies auch eine doch merkbare Zahl. Das Charakteristikum der polnischen Wanderung sei ein Pendeln über größere Zeiträume. Dies sei allenfalls für den untersten Bereich des Wohnungsmarktes von Relevanz.

Weiche Faktoren – Netzwerke und Integration

Relativ wenig ist bekannt, welche Netzwerke sich für Zuwandernde aus verschiedenen Regionen bisher gebildet haben, und inwieweit diese Migrationsentscheidungen beeinflussen. Historisch sind Netzwerke im Osten Österreichs vorhanden, diese funktionieren offenbar vor allem im kulturellen bzw. konfessionellen Bereich. Es wird aber auch angenommen, dass in bestimmten Branchen, oder in Bezug auf bestimmte Herkunftsregionen durchaus informelle Netzwerke aufgebaut wurden, die Vorinformationen über Arbeitschancen in Österreich geben, Wohnmöglichkeiten und soziale Hilfestellungen, sowie natürlich Sprachassistenten für Neuankömmlinge bieten. Von besonderem Interesse ist dies für Personen, die in den Schwarzarbeitsmarkt einfiltern. Die Ortswahl sei mehr vom Grad der Organisiertheit, als von regionalen Präferenzen abhängig. Dies scheint jedoch eher dispers vorhanden zu sein, und von der Initiative Einzelner abzuhängen. Zur Abschätzung kleinräumiger Entwicklungen wäre hier mehr Einblick durchaus dienlich.

Von Seiten der ÖsterreicherInnen wird eine größere emotionelle Nähe zu ImmigrantInnen aus den MOEL angenommen, als aus anderen typischen „Geberländern“, schon aus den bekannten historischen Gründen. Allerdings ist Fremdsprachenkenntnis, außer vielleicht bei den Älteren, auf österreichischer Seite kaum mehr gegeben. Die Bereitschaft zur Sprachaneignung, auch in Hinblick auf Kooperation mit den neuen Ländern oder Beschäftigung dort, ist erst langsam wieder im Entstehen. Daher ist Kompetenz in deutscher Sprache, oder zumindest in englischer, für Zuwanderer von großer Wichtigkeit. Besonders hohe Integrationshindernisse werden jedoch nicht gesehen.

Die Abwanderung

Nicht vergessen soll werden, dass der Immigration von Arbeitskräften, dem Entstehen von Betrieben, die auf dieses Potential zurück greifen, und der eventuellen Niederlassung von Betrieben aus dem angrenzenden Ausland auch eine Abwanderung von Arbeitskräften und Betrieben gegenüber steht. Der angrenzende ausländische Arbeitsmarkt bietet Chancen für gut ausgebildeten ÖsterreicherInnen, sei es im Managementbereich, in leitenden Positionen, in Betrieben, welche die Verbindung mit westlichen Märkten suchen. Aber auch in Fachkräftesegment, wie, als Beispiel, dem Maschinenbau, wo bei Nachbarn Mangel besteht. Für junge Leute biete dies die Chance von Karrieresprüngen, die sie im Inland nur schwer realisieren könnten. Teilweise folgen diese Arbeitskräfte auch österreichischen Firmen, die sich im angrenzenden Ausland neue Märkte erschließen. Diese verlagern nur in selteneren Fällen den gesamten Betriebsstandort (am ehesten im Bereich der Billigproduktion), eher werden weitere Standorte zur Absicherung des inländischen und zur Erhöhung der Wachstumschancen eröffnet. Es werden

demnach, je nach Entfernung und/oder dortigem Wohnangebot, auch diese Beschäftigten teils pendeln, teils sich kurz- bis mittelfristig dort ansiedeln.

Erwähnt wird auch oft, dass neben dem Bedarf an strategischen Managementqualitäten und Kooperationserfahrung im Westen in den Nachbarländern auch Investoren gesucht sind. Dies bringt einerseits grenzüberschreitende joint ventures, andererseits war auch der inländische Bankenbereich einer der ersten, der offensiv diese Märkte erschlossen habe. Der Prozess der Betriebsgründungen läuft weniger regional ab, als vielmehr nach Branchen. Auch der Baubereich sind grenzüberschreitende Kooperationen und Aktivitäten – in beide Richtungen – schon im Wachsen, sowohl im Handel als in der Produktion. Der hohe dortige Bau- und vor allem Sanierungsbedarf wird diesen Bereich noch wachsen lassen.

Alle diese Entwicklungen sind jedoch nicht neu, sondern vollziehen sich seit Jahren, und könnte durch den Beitritt allenfalls etwas neuen Schub erhalten. Auch die Änderungen im juristischen Bereich sind nicht wesentlich, allenfalls ist Rechtsunsicherheit ein Vorbehalt. Fitte und innovative Betriebe haben ihre Chancen schon wahrgenommen. Die Abwanderung sei demnach nicht als Gefährdung des Wirtschaftsstandorts Niederösterreich, oder des hiesigen Arbeitsmarktes, zu sehen, sondern vielmehr als gute Chance. Niederösterreich ist daher auch fördernd und beratend aktiv. Risiken bestehen für Produktionsbereiche, für die möglichst niedrige Lohnkosten relevant sind. Es ist aber zu erwarten, dass derartige Betriebe über kurz oder lang auch die Beitrittsländer wieder Richtung noch billigere Löhne verlassen werden. Konkurrenz besteht durch Betriebe im angrenzenden Ausland, die sich durch steigendes Know-How, aber günstigere Produktionskosten profilieren. Und Risiken bestehen in der Umstrukturierung der EU-Förderlandschaft. Hier wird darauf zu achten sein, ob die Grenzbereiche bei Verlagerung der Fördermittel ins angrenzende Ausland schon genügend eigene „Tragfähigkeit“ entwickelt haben. Bei all diesen Entwicklungen sei jedoch zu erwarten, dass sich mit zunehmender Angleichung der Lohn- und Lebenshaltungskosten, und daher der Kaufkraftniveaus ein positiver gemeinsamer Wirtschaftsraum entwickeln wird. Das Tempo der verschiedenen Ländern zeigt sich zwar unterschiedlich, die Dynamik ist jedoch hoch.

6.2.2 DIE ENTWICKLUNG NACH REGIONEN

Was hat dies nun alles mit der Frage nach dem Wohnungsbedarf von Zuwanderern zu tun? – Sehr viel. Ohne eine differenzierte Einsicht in Motive und Rahmenbedingungen von Zuwanderung, welche die Entscheidung zu pendeln oder sich länger bis dauerhaft nieder zu lassen, beeinflussen, kann keine kurz-, mittel- oder sogar langfristige Einschätzung eines Bedarfs geleistet werden. Das Wohnungswesen, das nur beschränkt über schnelle Reaktionsfähigkeit verfügt, sollte jedoch möglichst aufmerksam die Entwicklungen verfolgen. Daher muss, ehe man sie direkter mit dem Wohnbedarf beschäftigt, auf die Entwicklung nach Regionen eingegangen werden.

All diese bis hier angeführten Skizzen und Überlegungen zu einer zukünftigen Entwicklung haben auch eine räumliche Komponente – und diese ist für künftige Vorsorge zur Wohnraum-Bereitstellung von wesentlicher Bedeutung. Ziemlich gut sichtbar wurde schon, dass den wesentlichen Einfluss auf

Migrationsentscheidungen in erster Linie die Chancen auf Arbeit haben, gefolgt aber sogleich von der Frage der Erreichbarkeit dieser Arbeitsmöglichkeiten. Da sich, wie beschrieben, offenbar der größte Teil des Zugangs über Pendeln abspielen wird, liegt die magische Grenze innerhalb der in etwa einer Stunde erreichbaren Gebiete. Dies umfasst vor allem die Grenzbereiche Richtung Wien, das Umland von Wien und Wien selbst. Auch für längerfristige Ansiedlung ist diese Bewegungsrichtung anzunehmen.

Die Einschätzungen gehen dahin, dass – bis auf einzelne attraktivere Punkte und in Bezug auf gewisse Branchen – die Grenzregion eher übersprungen wird. Das Umland von Wien hat große Anziehungskraft. Breit angenommen wird jedoch, dass sich die vorrangigen Ströme zuerst einmal auf Wien selbst richten werden. Die Stadt sei jedoch nicht der Endpunkt, von hier werden sich die Arbeitsimmigranten in das Wiener Umland bewegen. Ob dies nach wenigen Jahren, im Zuge der dauerhaften Ansiedlung und Familiengründung, oder sogar erst in der folgenden Generation erfolgen werde, ist nicht wirklich einzuschätzen. Insofern würden diese neuen Gruppen am Arbeitsmarkt sich nicht viel anders verhalten, als schon heute die innerösterreichische Wanderung.

Die verschiedenen Gruppen dürften sich dabei durchaus unterschiedlich verhalten. Schlechter Ausgebildete und Verdienende würden sich auf das Tagespendeln (z.B. aus dem Raum Bratislava) und Wochenpendeln beschränken, was allenfalls temporären Wohnbedarf erzeugt. Denen bieten sich zwar in Wien breite Chancen, allerdings in auch vielen Betriebe des Umlands, die mit Billigkräften ihren Standort bewahren könnten, bis zu den landwirtschaftlichen Betrieben der Grenzregion, z.B. des Marchfelds. Es könnte, wie manche vermuten, auch zu Verdrängungsketten kommen, die wieder mehr inländische Arbeitssuchende nach Wien bringen. Das Umland werde jedenfalls profitieren, was Produktionskosten anbelangt.

Besser Ausgebildete werden den Wiener Raum anstreben, aber das südliche Wiener Umland mit innovativen, auf wirtschaftsnahe Dienstleistungen spezialisierten und ost-orientierten Betrieben kann hier ebenfalls Attraktivität entwickeln. Diese wird letztendlich auch durch die Zugänglichkeit des Wohnungsmarktes und die Bereitstellung sozialer Infrastruktur mit bestimmt werden. Schon jetzt ist durch starke Randwanderung von Betrieben aus Wien eine Umorientierung von Arbeitswegen der im Umland Wohnenden erfolgt.

Von großen Einfluss auf die Verteilung wird der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sein, sowohl im Individual-, als auch im öffentlichen Verkehr. Dies bestimmt nicht nur die Arbeitswege, und könnte eine weitere Ausdehnung des Einzugsradius bewirken, sondern beeinflusst in hohem Ausmaß auch die Ansiedlungsentscheidungen der Betriebe. Erwartet wird jedenfalls eine weitere Verstärkung der Konzentration in der Region Wien, und innerhalb der Region auf die jetzt schon dominanten Orte.

Von der Verkehrsinfrastruktur werde es abhängen, ob eine breitere Streuung von Betrieben, von Beschäftigten und letztendlich von sich Ansiedelnden erreicht werden kann. Der seit langem von Seiten der Raumplanung angestrebten Entwicklung eines Gegengewichts und einer Entlastung im Norden des Umlandes werden auch nur dann Chancen eingeräumt, wenn hochrangige Verkehrsstraßen, und auch

attraktiver öffentlicher Verkehr diese Gebiete anbinden. Gebiete wie der Marchegger Ast werden noch mit vielen Fragezeichen gesehen.

Angenommen wird, dass ab einem gewissen Wohlstandsniveau und einer gewissen Familiengröße auch eine teilweise Abwanderung dieser Zugewanderten aus Wien in das Wiener Umland stattfinden wird, ebenso wie durch derartige Wiener Familien. Darauf wird im Unterkapitel 6.2.3 „Auswirkungen der Arbeitsmigration auf den Wohnungsmarkt“ näher eingegangen werden.

Der Zeithorizont all dieser Bewegungen, die, wie schon vorher erläutert, sich nach allgemeiner Meinung nur in mäßigem Rahmen ereignen werden, ist jedoch schwer einzuschätzen. Angesichts der derzeit gültigen Übergangsbestimmungen ist im Moment kein deutlich sichtbarer Effekt des Beitritts zu erwarten (allenfalls im Bereich Schwarzarbeit).

Für die grenznahen Gebiete Niederösterreichs und des Burgenlandes, deren Entwicklungschancen skeptisch gesehen werden, wird sich die Frage stellen, ob die Effekte der EU-Förderungen schon tragfähig genug sind, um dieser Doppelentwicklung – einerseits verstärkter Zug Richtung zentrale Regionen, andererseits Konkurrenz jenseits der Grenzen – zu begegnen.

Langfristige Prognosen der österreichischen Bevölkerungsentwicklung gehen zumeist von dieser weiteren Konzentration auf zentrale Bereiche aus, selbst bei vorsichtigsten Annahmen der quantitativen Bevölkerungsentwicklung.

Die Aufnahmefähigkeit des Umlandes von Wien für Zuziehende wird als durchaus ausreichend angesehen, zusätzliche Widmungen seien nicht notwendig. Die Kapazität – es könne ein Drittel mehr Bevölkerung als bisher noch aufgenommen werden – stößt jedoch dann an die Grenze der vorhandenen, sowie schon geplanten Verkehrsinfrastruktur. Dem oben angeführten Wunsch nach weiterem Anreiz durch Ausbau von Verkehrs- und Betriebs-/Wohnflächen stehen mangelnde Trassenmöglichkeiten entgegen.

Die Ansiedlung von Betrieben bringt zwar positive Effekte für Gemeinden über die Kommunalsteuern, einer mittelfristig doch merkbaren Zuwanderung in das Wiener Umland stehe inzwischen aber auch die zunehmende Abwehr von Gemeinden entgegen, ihre Bevölkerungszahl weiter zu erhöhen. Auch die Erhöhung negativer Umwelteffekte durch die Regionsentwicklung ist zu bedenken. Die schon laufende starke Verlagerung von der Schiene zur Straße werde durch das „Nachziehen“ der neuen Mitgliedsstaaten, die noch einen hohen Schienenanteil aufweisen, weiter verstärkt. Auch die Pendlerbewegungen verstärken die Belastungen, sowie der Anstieg des Flugverkehrs. All dies sind keine Faktoren, welche die Attraktivität als Wohnstandort fördern.

Exkurs: der Raum Wien – Bratislava

Für die tatsächliche Entwicklung einer prosperierenden Achse Wien–Bratislava über niederösterreichisches Gebiet werden durchaus von Vielen gute Chancen gesehen. Die Bandbreite reicht von vorsichtig optimistisch bis beinahe euphorisch.

Die Achse – zwei Schwesterstädte mit dazwischen lockerer verbautem Raum – zeige schon ein länger dauernde Entwicklung, und werde durch den Beitritt keine sprunghaften Schub erhalten. Noch sei wenig zu bemerken, meinen einige.

Für ein gedeihliches Wachsen werden auch noch etliche Schwierigkeiten gesehen, die es zu überwinden gelte. Diese gäbe es zum Beispiel im politischen und Verwaltungshandeln, wo die Akteure auf den entsprechenden Ebenen da und dort unterschiedlich große Möglichkeiten hätten.

Österreich grenze sich, trotz zahlreicher gegenteiliger Beteuerungen, noch zu stark von der Slowakei ab, nur zwischen den Städten sei die Kooperation besser. Ausbauversäumnisse werden vor allem in der Verkehrsinfrastruktur gesehen, wo die slowakische Seite zum Teil sogar besser ausgestattet sei. Hier sei Skepsis, unflexibles Verwaltungshandeln und sogar eine gewisse Arroganz noch abzubauen. Allerdings wird gehofft, dass der wirtschaftliche Impuls jetzt doch den entscheidenden Anreiz gebe. Wie schon erwähnt, sei das Tagespendeln der stärkste Faktor, dafür sei die Verkehrsausstattung entscheidend. Eine Achse des öffentlichen Verkehrs über das Marchfeld könne sinnvoll sein.

Wirtschaftlich gesehen zeige der Raum Bratislava momentan die viel stärkere Dynamik. Unter anderem der Aufbau des „Auto-Clusters“ zeigt starke Effekte, der Arbeitsmarkt sei „leergefegt“, trotz des weiten Einzugsbereichs bis in die Ostslowakei. Dies wirkt auch dahin gehend, dass aus der Ostslowakei wenig Wanderung bis nach Österreich erfolge.

Die Betriebsansiedlung auf niederösterreichischem Gebiet laufe noch zögerlich, kleinere Ansätze wie Parndorf gebe es, aber zum Beispiel nach Lagegunst als „Topstandort“ einzuordnende Orte wie Bruck an der Leitha zeigen noch keine besondere Entwicklung. Im Raum Schwechat wird Ansiedlung weiterer Betriebe erwartet.

Dabei seien die Potentiale deutlich besser als für eine Entwicklung Richtung Budapest, schon aufgrund der Entfernung. Dort werde sich eher eine Konkurrenz um die Position im Gesamttraum entwickeln. Budapest habe die „Brückenkopf“-Funktion von Wien übernommen.

Die möglichen Probleme in der Verkehrsbelastung sollten durch strategische Kooperationen, so zum Beispiel unter den Flughäfen, abgefangen werden. Von manchen wird angenommen, dass die klassischen ländlichen Bereiche doch auch von der Entwicklung profitieren würden, allerdings nicht in dem Maß wie entlang der Achse. Die vorhandenen Unterschiede werden sich nicht extrem verändern.

Schon jetzt sei zu sehen, dass der Austausch der Arbeitskräfte zwischen den Städten/Ländern in beide Richtungen stattfindet. Mittelfristig wird jedenfalls eine starke Dynamik erwartet. Dabei sind Fragen offen, wie sich bei einer möglichen stärkeren Erhöhung der Lebenshaltungskosten gegenüber den Lohnkosten im Raum Bratislava die Gewichte des Austausches verändern würde.

Auch wird schon auf eine Sonderentwicklung hingewiesen, die nicht durch Betriebsansiedlung und Arbeitsplätze bestimmt wird. Nachdem der Zugang zu den für Wohnen und Zweitwohnsitze attraktivsten Umlandbereichen von Bratislava, im nördlichen Bereich, schon teuer und knapp wird, werden schon Grundstücke in südlich angrenzenden nieder-österreichischen Gemeinden nachgefragt. Dies erzeugt Konkurrenz zu den inländischen Nachfragern.

Grundsätzlich wird jedoch viel positive Erwartung geäußert, und die Freude, dass nun „zu Taten geschritten werde“. Welches kluge Stadt-Umlandmanagement installiert werden kann, welche Akteure und Themen festgelegt werden, sei jedenfalls von entscheidender Bedeutung für die Zukunft.¹

6.2.3 AUSWIRKUNGEN DER ARBEITSMIGRATION AUF DEN WOHNUNGSMARKT

DERZEITIGE SITUATION UND TRENDS – SCHWERPUNKT UMLAND WIEN

MigrantInnen aus den angrenzenden Ländern treffen in Niederösterreich, und speziell in der Region Wien auf einen Wohnungsmarkt, der in vielerlei Hinsicht in Veränderung begriffen ist. Die Einflussfaktoren sind zahlreich und vielfältig.

Die vorhandene Wohnbevölkerung spiegelt die generelle Entwicklung in Europa wider. Einerseits eine stetig alternde Bevölkerung, andererseits auch unter Jüngeren deutliche Trends in der Veränderung der Haushaltsstruktur in Richtung kleinerer Haushalte. Die Vorherschaubarkeit und die Stabilität der Haushaltsarten und -größen hat abgenommen. Auch der Arbeitsmarkt induziert höheren Anforderungen an Mobilität. Zwischen Wien und dem Umland besteht weiterhin ein reger Austausch, dessen Bilanz zu Gunsten des Umlandes ausfällt.

Im Nachfrageverhalten der Wohnungssuchenden zeigen sich widersprechende Tendenzen. Einerseits wird aufgrund instabiler Arbeits- und Wohnkarrieren, sowie Einkommenserwartungen der Anspruch an Flexibilität und Mobilität auch an die Wohnsituation gestellt. Dies bedeutet weniger Bindung durch Eigentum und Wohndauer. Andererseits wird Status und Sicherheit von Eigentum nachgefragt. Das klassische Einfamilienhaus verliert an Strahlkraft. Die Streuung des Wohnungsbestandes nimmt auch außerhalb großstädtischer Agglomerationen zu.

¹ Auch in der Beurteilung der OECD-Mission (Magistrat der Stadt Wien, MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung: Region Wien – Bratislava. Background Report für die OECD-Review 2003 – Zusammenfassung der Hauptergebnisse und Empfehlungen der OECD, Wien 2003) wird festgehalten, dass sich die Integration für die grenzüberschreitende Region Wien – Bratislava als vorteilhaft erwiesen hat, erwähnt wird jedoch gleichzeitig die ungleiche Verteilung der positiven Auswirkungen in der Region. Der Mangel einer kohärenten Vision wird moniert, sowie die noch schwache Entwicklung des grenzüberschreitenden institutionellen Rahmens. Die steigende Bedeutung der lokalen und regionalen Regierungen im Integrations- und Konvergenzprozess wird betont.

Gleichzeitig, so wird von vielen Seiten angeführt, sind stadtnahe Siedlungsräume zum Teil schon an den Grenzen ihres (gewünschten) Wachstums angelangt und der Bodenmarkt ist teuer und angespannt. Bei all dem gibt es aber doch insgesamt in der Baulandwidmung noch große Aufnahmefähigkeit. Die meisten Gemeinden konkurrieren weiterhin um die Ansiedlung von Betrieben und um neue BewohnerInnen. Hier gebe es aber auch schon Widerstand der Einwohnerschaft gegen unlimitedes Wachstum, besonders in Gemeinden, deren Mitglieder selbst einmal zu den Zuziehenden gehörten. Auch eine bessere Ausnützung von Bauplätzen als Antwort auf die Nachteile der Zersiedelung wird häufiger angesprochen.

Die Antwort der Politik, der Bauwirtschaft und der privaten Bauherren liegt einerseits in einem differenzierteren Angebot. Geschossbau, lange so gering vertreten wie in wenigen Bundesländern, wird vermehrt angeboten, vor allem im geförderten Bereich. Dies ermöglicht, auf teurer werdenden Gründen leistbaren Wohnraum für Haushaltsgründer und jüngere Haushalte zu bieten. Dem eventuellen, aber nicht definitiven oder noch nicht realisierbaren Wunsch nach Eigentum kommen die Formen der Mietwohnung mit Kaufoption entgegen. Es könne auch damit gelingen, junge NiederösterreicherInnen von einem Abwandern nach Wien abzuhalten. Inwieweit sogar Wiener Haushalte schon diese Geschoßwohnungen in Anspruch nehmen, kann nicht wirklich eingeschätzt werden, hier müssten gezielte Erhebungen vorgenommen werden.¹

In den niedrigen Wohnformen zeigten sich Versuche, den aus vielerlei Gründen sinnvollen verdichteten Flachbau (die Argumente müssen hier nicht näher ausgeführt werden) vermehrt anzubieten. Es haben sich Nachfragergruppen herausgebildet, die zwar die Vorteile des eigenen Hauses schätzen, dies jedoch nicht mehr ausschließlich in einem freistehenden Einfamilienhaus realisiert sehen müssen. Der Fertigteilhausmarkt besetzt ebenso einen immer größeren Bereich im Einfamilienhausbau, hat aber für verdichtete Wohnformen noch kein Angebot entwickelt.

Viel mehr als durch Neubau wird der Wohnungsmarkt jedoch durch den Wechsel im Bestand beeinflusst. Und hier sind große Bestände „in die Jahre gekommen“. Daher nimmt inzwischen in der geförderten Bautätigkeit in Niederösterreich die Sanierung einen großen Stellenwert ein. Im Geschossbau sind dies leistbare Bestände der Zwischenkriegszeit (Werksiedlungen) sowie der Nachkriegszeit. Im Einfamilienhausbereich sind dies große Bestände aus der Boomzeit der Nachkriegsjahre, die zum Teil erhebliche Defizite aufweisen. Letztere kommen auch zusehends auf den Wohnungsmarkt wegen Erbschaften (da unattraktiv für die Erbgeneration), und zwar nicht nur in den Verkauf, sondern vermehrt auch in die Vermietung. Für Fluktuation biete auch der Geschoßwohnbau eine ausreichende Leerstandsreserve.

MIGRATION UND WOHNEN

Derzeit vorhandene MigrantInnenhaushalte besetzen in diesem Bestand und Markt vor allem die Billigsegmente, so z.B. auch die noch nicht sanierten Wohnungen. Durch „Umzugsketten“ werden diese

¹ Siehe dazu auch L&R, ÖAR: Stadt-Umland Migration Wien – Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotentiale, 01/2003.

Segmente für sie frei. Sofern sie nicht EU-BürgerInnen sind, wie die meisten der angestammten Zuwanderer, sind sie von Förderungen weitgehend ausgeschlossen, bzw. ist ihnen ein großer Marktanteil mangels Leistbarkeit verschlossen. Die zweite/dritte Generation dringt jedoch langsam in bessere Wohnsegmente vor.¹

Auf diese Bedingungen trafen nun NachfragerInnen aus den angrenzenden neuen EU-Ländern. Da die Arbeitsimmigration, wie von vielen betont wird, hauptsächlich durch Tagespendler besetzt wird, entsteht daraus erst einmal kein Wohnbedarf. Allenfalls Wochen- oder MonatspendlerInnen fragen temporäre Wohnmöglichkeiten nach. Hier wäre es vor allem Sache der Politik und der Behörden, eine ausreichende Kontrolle der von Arbeitgebern zur Verfügung gestellten Unterkünfte und der gewerblichen Anbieter ausreichend zu kontrollieren, um eine Angemessenheit dieses Angebots zu gewährleisten. Durch den hohen Anteil auch der Schwarzarbeit besteht hier eine gewissen Unüberschaubarkeit der tatsächlichen Situation. Pflegeleistende um Beispiel wohnen überwiegend bei den Betreuten.

Nachfrager auf dem Wohnungsmarkt bilden einerseits diejenigen, die sich nach einer gewissen Konsolidierung doch zu einer Niederlassung entscheiden, oder die zum Beispiel nach einer Erstinwanderung in Wien, in einer Lösung aus den dort oft vorgefundenen Netzen von Landsleuten, und mit schon einer gewissen Erfahrung auf dem Wohnungsmarkt in das Umland ziehen. Für die gering Ausgebildeten sei fast ausschließlich das Billigstsegment an Wohnungen zugänglich. Sie treten damit in Konkurrenz mit den ansässigen MigrantInnenhaushalten (ebenso wie auf dem Arbeitsmarkt, wie weiter oben erläutert wurde).

Eine etwas andere Gruppe von NachfragerInnen bilden offenbar die schon erwähnten besser ausgebildeten Jungen, die in bestimmten Branchen eine Startsituation finden. Diese dürften eher bereit sein, aufgrund ihrer hohen Mobilität und Motivation, sich in Österreich/Niederösterreich zumindest temporär nieder zu lassen. Dabei streben sie eher eine Mittelschichts-Wohnsituation an. All diese Gruppen sind in der Förderfähigkeit aufgrund ihrer EU-Zugehörigkeit den InländerInnen gleichgestellt.

Aufgrund der Struktur der Zuwanderung sei anzunehmen, dass beide Arten von Immigrantengruppen in einer ersten Phase eher kleine Haushalte bilden. Erst später würden sie durch Nachholen von Angehörigen oder Familiengründung zu Nachfragern größerer Wohneinheiten. Dies stützt die Annahme, dass der vorrangige Bedarf im Mietsegment entstehen wird, sogar mit einem gewissen Anteil an befristeten Mietverhältnissen. Auch für größere Haushalte wird das Segment des Eigentums mittelfristig noch nicht zugänglich sein. Hier scheint sich in dem wachsenden Angebot an vermieteten älteren Einfamilienhäusern eine Möglichkeit anzubieten, oder dann im Kaufangebot ungünstig gelegener oder qualitativ geringwertiger, nicht sanierter Einfamilienhäuser.

Eine gewisse Präferenz für Eigentum könnte bei Zuwanderern aus den östlichen Nachbarstaaten angenommen werden, da der Sozialwohnungs- und Mietsektor in den postkommunistischen Ländern of-

¹ Der Ausländeranteil in Niederösterreich beträgt lt. VZ 2001 6,2% (rund 94.000 Personen). Nur rund ein Viertel dieser

fenbar extrem negativ besetzt ist. Dies hat dort schon zu einem radikalen Wechsel in das Eigentum geführt – eine Entwicklung mit oft auch großen negativen Folgeerscheinungen, sowohl für die neuen Eigentümer, als auch für die Bausubstanz. Ein gewisser Teil der Zuwandernden kommt auch seinerseits aus dem ländlichen Raum, was eine Tendenz zu Einfamilienhaus-Wohnen vermuten lässt.

Die jüngeren inländischen Haushalte auf dem Wohnungsmarkt sind denen gegenüber sowohl bei den Eigenmittelzahlungen für Mietwohnungen als auch beim Eigentumserwerb überlegen, da sie oft auf familiäre Unterstützung und Erbe zurück greifen können. Neben den Kosten sind es auch Informationsdefizite neu Zuwandernder, die ihre Position am Wohnungsmarkt erschweren. Es werden hier also auch sogenannte Filtering-Prozesse Platz greifen.

In der regionalen Verteilung ist zu erwarten, dass sich die Nachfrage stark auf den Nahebereich der verfügbaren Arbeitsplätze konzentrieren wird, was einen Vorrang der größeren Agglomerationen bedeutet, des weiteren auch auf die Haupt-Achsen der transnationalen Entwicklung. Ein späteres Weiterwandern in westlichere Gebiete Österreichs sei, so wird vermutet, eher kaum zu erwarten. Eher kann die österreichische Niederlassung für besser Ausgebildete als Sprungbrett für das weitere Ausland genutzt werden.

Eingeschätzt wird also insgesamt, dass der niederösterreichische Wohnungsmarkt derzeit ein eher geringes Potential für die Aufnahme von Zuwanderern mit geringem finanziellem Leistungspotential bietet. Reserven liegen offenbar in den älteren Einfamilienhäusern, die auf den Markt kommen – zur Vermietung und zum Verkauf, auf Flächenreserven in Einfamilienhäusern, sowie in den strategisch nutzbaren Leerständen im geförderten Geschoßwohnungsbau. Auch verfügen die größeren Agglomerationen über ein gewisses Angebot im Altbestand an Miet-Geschoßwohnungen.

Die derzeitigen und künftigen Neubauten im geförderten Geschoßwohnbau sind nur dann ein Potential, wenn ausreichende Leistbarkeit gegeben ist. Vorteil dabei ist die Position von Zuwanderer aus den angrenzenden neuen Mitgliedsstaaten aufgrund ihrer Gleichstellung als EU-BürgerInnen. Vorsicht sei jedoch geboten, hier nicht à la longue zwei Klassen von MigrantInnen zu schaffen, da die bisherige Zuwanderung seit Jahrzehnten aus Ländern erfolgt ist, die mehrheitlich diesen EU-Status nicht haben. Dies widerspräche dem sozialen Auftrag der staatlichen Wohnbauförderung. Natürlich trifft dies auch für die Fördermöglichkeiten in der Sanierung (Haus-, Wohnungssanierung) zu.¹

Der Vorteil von Reaktion auf künftigen Bedarf über Geschoßwohnbau liegt in dessen besserer Steuerbarkeit auch in der regionalen Verteilung. Hier liegt jedoch die Schwierigkeit einerseits in der guten Balance zwischen breit gestreuter Kommunalförderung und den Zielen der Raumordnung einer strategisch konzentrierten Entwicklung zentralerer Bereiche. Andererseits wäre auch aus verteilungspolitischen Gründen ein disperses Angebot für neue Nachfragergruppen sinnvoll, auch um örtliche Konzentration mit möglicherweise negativen Folgeerscheinungen zu vermeiden, dem steht aber der

AusländerInnen haben eine EU25-Staatsangehörigkeit.

¹ Zur Erinnerung: der Ausländeranteil in Niederösterreich beträgt lt. VZ 2001 6,2% (rund 94.000 Personen). Nur rund ein Viertel dieser AusländerInnen haben eine EU25-Staatsangehörigkeit.

zentration mit möglicherweise negativen Folgeerscheinungen zu vermeiden, dem steht aber der Vorteil gegenüber, dass räumlich konzentriert wesentlich leichter über Geschoßwohnbau gesteuert werden kann. Auch Prognosen seien gerade noch auf Bezirksebene möglich, und werden auch sehr genau erstellt, darunter seien künftige Entwicklungen nur sehr schwer voraussehbar.

Um Anreize zur Niederlassung (vor allem für gut ausgebildete Zuwanderer) zu bieten, benötigt es auch gezielte Information. Dies dürfte derzeit noch unterentwickelt sein (siehe dazu auch Kapitel 6.3 Handlungsoptionen und Umsetzungsstrategien).

6.3 WOHNUNGSPOLITISCHE HANDLUNGSOPTIONEN UND UMSETZUNGSSTRATEGIEN

6.3.1 OPTIONEN UND STRATEGIEN GENERELL

Der Versuch, die zukünftige Situation und die Einflussfaktoren auf Basis der Gespräche mit ExpertInnen und der Literaturrecherche einzuschätzen, hat unseres Erachtens eines deutlich gezeigt: Wohnungspolitik und selbst Raumordnungspolitik haben erst in zweiter Linie Möglichkeiten, zukünftige Entwicklungen durch Strategien und Maßnahmen zu lenken. In erster Linie sind übergeordnete Trends maßgeblich. Diese sind zum einen Art und Geschwindigkeit des Wirtschaftsaufschwunges und der Erhöhung des Lebensstandards in den angrenzenden neuen EU-Ländern, zum anderen die Rahmenbedingungen und die Dynamik der inländischen Wirtschaft und des Arbeitsmarktes. Hier kann die Eröffnung von Chancen und das Anbieten von Anreizen die Basis bilden für Zuwanderung, die einen positiven Impuls für die österreichische, im speziellen niederösterreichische, und für die Wiener Umlandregion bringt. Dies reicht bis auf die Ebene der einzelnen Gemeinden, wo die Ansiedlung von ImmigrantInnen stark mit der lokalen Betriebsentwicklung gekoppelt ist. Eng verbunden sind diese Entwicklungen mit dem Großkonzept und der Ausbaugeschwindigkeit der Verkehrs-Infrastruktur.

Der Raumordnungs- und Wohnungspolitik bleiben Möglichkeiten, vorausschauend Rahmenbedingungen für die Aufnahmefähigkeit des Wohnungsmarktes und die kleinteilige Lenkung der regionalen Verteilung zu schaffen. Aus den Gesprächen gibt es eine Reihe von konstruktiven und innovativen Vorschlägen, aus denen eine Auswahl zu treffen war, und die hier themenzentriert und gebündelt angeführt werden sollen.

Ausgehend von der allgemein vorherrschenden Meinung, es würde durch den Beitritt der Nachbarländer zur EU zu keinen Spitzen in der Zuwanderungsstatistik kommen, sondern sich eine seit mehr als zehn Jahren mehr oder weniger kontinuierlich sich entwickelnde Immigration mit moderaten Wachstumsraten fortsetzen, werden Maßnahmen vorgeschlagen, die nicht abwehrenden und regulativen Charakter haben, sondern vielmehr auf Information, Anregung und Innovation setzen.

Das Interesse der Wirtschaft an Standorten und Kooperationen in den Nachbarstaaten wird als volkswirtschaftlich sinnvoll und stabilisierend für derartige einheimische Betriebe angesehen. Neue Märkte können erschlossen werden, und know-how-Transfer und „Export“ erfahrener Personen mit Manage-

mentqualitäten kann den Aufholprozess im Ausland beschleunigen. Aktivitäten wie Informationsangebot und Start-Erleichtungen, wie zum Beispiel durch „eco-plus“ sowie Hilfestellung durch Verbesserung von Rahmenbedingungen werden daher begrüßt.

Genauso wird die Ausweitung von Einstiegshilfen für ausländische Betriebe und für ausländische Arbeitskräfte als wichtiger Schritt gesehen. Dabei muss natürlich auf die Sorgen und Ängste der österreichischen Beschäftigten und Wirtschaftstreibenden sensibel eingegangen werden. Dies wird noch viel Information und Überzeugungsarbeit bedürfen. Breit bezweifelt wird jedoch, ob die geltenden Übergangsbestimmungen auf längere Sicht ein geeignetes Instrument darstellen, um hier steuernd einzugreifen. Erwartet wird eher, dass nach einer Phase der Beobachtung und Kontrolle diese Maßnahme mittelfristig aufgegeben werden kann.

Es wird dagegen sogar befürchtet, dass dadurch negative Effekte erzeugt werden. Im Bereich der gut Ausgebildeten bestehe die Gefahr, dass in der durchaus sinnvollen und weltweit laufenden Konkurrenz um die „besten Köpfe“ sich die aktivsten und potentesten Auswanderungswilligen aus den neuen EU-Ländern in Kürze weit über Österreich und die anderen Länder mit Übergangsbestimmungen hinaus ihren Platz auf den internationalen Arbeitsmärkten gefunden haben werden, und damit dieses Potential verloren sein wird. Die jüngste OECD-Studie verweist auf eine starke Migration von Fachkräften im Informations- und Kommunikationssektor, aber auch im Gesundheits- und Bildungssektor.¹ Empfohlen werden daher aktive Anreize in den Geberländern.

Im Bereich der gering Ausgebildeten herrscht die Annahme vor, dass die Übergangsbestimmungen dazu führen werden, dass die Immigration anhält, sich aber in erster Linie in den Schwarzmarkt begeben wird. Dies führt nicht nur wirtschaftlich zu sehr negativen Folgen, denen durch Kontrollen nur bedingt begegnet werden kann, sondern verstärkt auch im Wohnungsmarkt das Vorhandensein illegaler und/oder prekärer Wohnverhältnisse. Unter den Vorschlägen waren daher solche, wie die Verbesserung grenzüberschreitender Standortkooperationen, unterstützt durch den Abbau nationaler Hindernisse im Steuersystem. Ebenso sollen gezielte Konzepte in der Arbeitsmarktentwicklung geschaffen werden, und zwar gleich gekoppelt mit möglichst flexiblen Umsetzungsstrategien. Zukunftsmusik ist funktionierende grenzüberschreitende Arbeitsmarktverwaltung, oder Steuerung durch Platzierung von Angeboten im Ausland.

Zur Aufnahme gering Ausgebildeter wird eine größere Akzeptanz des Ausmaßes an hier Arbeit Suchenden empfohlen, jedoch nur unter der strikten Vorgabe von Mindeststandards, um Lohndumping und Verdrängung zu verhindern. Besonders in den Bereichen der privaten Dienstleistung sollten innovative, flexible und vor allem auch für die ArbeitgeberInnen leistbare Angebote der Legalisierung von Arbeitsverhältnissen entwickelt werden.

¹ OECD, Trends in International Migration: SOPEMI – Edition 2003.

Dies ist vor allem in den Bereichen bedeutsam, wo der innerösterreichische Arbeitsmarkt kaum Potentiale anzubieten hat, wie in dem schon aufgrund der Alterung der Gesellschaft stetig wachsenden Bereichen der Hauspflege. Für derartige Dienstleistungen bieten sich offenbar aus den angrenzenden Ländern (noch) ausgebildete Arbeitskräfte an. Anzuraten wäre jedoch, derartige Konzepte in Kooperation mit den Geberländern zu entwickeln, um dort wieder negative Folgen zu vermeiden. Schwer abzuschätzen ist noch, wie lange ein derartiges Arbeitskräfte-Angebot überhaupt zur Verfügung stehen wird, da dies von der Aufholgeschwindigkeit der östlichen Marktwirtschaften bestimmt werden wird. Erkennbar sei ja schon eine zwar unterschiedliche, aber insgesamt große Dynamik, die zu einer Angleichung der Kaufkraftverhältnisse führen wird.

Gerade für die langfristige Planung von kommunaler Infrastruktur und Wohnungsangebot darf aber nicht vergessen werden, dass ein Setzen auf wirtschaftlich erwünschte Arbeitsmigration durch Einpendeln immer auch die dauerhafte Niederlassung eines Teiles dieser Personen mit ihren Familien erzeugt. Dazu müssen rechtzeitig Szenarien entwickelt werden. Dies heißt auch Arbeitsmarktbeobachtung auf kleinteiliger regionaler Ebene als Basis dafür.

Um ein Überschwappen einer unerwünschten Zahl von wenig ausgebildeten Arbeitssuchenden in nicht aufnahmefähige Branchen zu vermeiden, sollten grenznahe Länder wie Niederösterreich und Wien aktive Maßnahmen im Know-How-Transfer setzen, um diesen Personengruppen Beschäftigungsmöglichkeiten im eigenen Land zu ermöglichen. Die Mobilität von Arbeitskräften aus strukturschwachen, z.B. noch stark landwirtschaftlich orientierten Regionen der Slowakei und Polens wird jedoch eher gering eingeschätzt.

Um kommende Entwicklungen besser absehen zu können, ist Motivenforschung bei den Migrationswilligen durchzuführen, nicht nur nach Ländern, sondern auch nach Geschlecht und nach Regionen. Die Ausgangssituation stellt sich bei Männern und bei Frauen oft ganz anders, und bei BewohnerInnen wachstumsorientierter Zentralräume ganz anders als bei denen aus Krisenregionen. Dabei sind auch Altersstruktur und Familienkonstellation, oder Absichten der Familiengründung gerade für Prognosen in Hinsicht auf Niederlassungsentscheidungen sehr wichtig. Weiters werden Erhebungen und Analysen der in Niederösterreich bzw. Wien schon existierenden Netzwerke anderer Nationalitäten, die ein einflussreicher Faktor für Migrationsentscheidungen sein können, angeraten. Darüber ist noch viel zu wenig bekannt.

6.3.2 OPTIONEN UND STRATEGIEN IN DER REGION

Auf regionaler und kommunaler Ebene war ein stetig wiederkehrendes Thema in den Gesprächen das Aufbrechen der Gemeindenkonkurrenz um Betriebe und Wohnbevölkerung. Unbestritten ist, dass eine gedeihliche Entwicklung der Region Wien Umland nur dann erfolgen kann, wenn es gelingt, Prioritäten zu setzen und unterschiedliche Profile heraus zu arbeiten.

Die derzeitigen finanziellen Rahmenbedingungen wie der Finanzausgleich kommen derartigen Bestrebungen nicht ausreichend entgegen. Hier auf Änderungen zu warten, hieße jedoch, wertvolle Zeit zu

verlieren. Auch der oft kurzfristige Horizont politischer Überlegungen verhindere nachhaltige Lösungen. Es solle daher alles daran gesetzt werden, Instrumente und Anreize zu entwickeln, die Kooperationen und Ausgleichs unter Gemeinden attraktiver machen.

Interkommunale Zusammenarbeit auf wirtschaftlicher Ebene kann funktionieren, am ehesten unter Gemeinden mit gleicher Problemlage. Dies zeigen einzelne Ansätze und auch solche in anderen Bundesländern. Finanzielle Anreize sollen weiter entwickelt werden, um den Vorteils-Lasten-Ausgleich zu einer win-win-Situation für alle Teile zu machen, ohne zu viel an Autonomie aufgeben zu müssen. Dann wäre gezielte Betriebsansiedlung, und auf der anderen Seite Herausbildung von hochwertigen Wohnstandorten mit besonderer Umweltqualität leichter erreichbar. Wesentlich dürfte sei, „starke“ Gemeinden zu motivieren, die als „Motoren“ derartiger Projekte agieren.

Dies ist auch in Hinblick auf die Erhaltung des Wiener Umlandes als gefragter Wohnstandort von Bedeutung, der in Teilen schon an die Grenzen einer positiven Entwicklung zu stoßen scheint. Sowohl um die Abwanderung von NiederösterreicherInnen nach Wien in Grenzen zu halten, als auch um weiterhin für Familien aus dem großstädtischen Bereich attraktiv zu bleiben. Neben der Bewegung aus der Stadt von Familien mit Kindern gibt es ja auch zunehmend Tendenzen, dass bei Verlassen des Elternhauses durch diese Kinder beide Generationen wieder die Vorteile der Großstadt in Anspruch nehmen wollen. Auch der hohe Anteil an Zweitwohnsitzen, der den Gemeinden nicht nur Vorteile bringt, sollte damit in Richtung „Hauptwohnsitze“ gesteuert werden.

Diese Argumentation in Richtung einer besseren Gemeindenprofilierung führt auch wieder direkt zu der Frage, wie nicht nur zuwandernde inländische, sondern auch ausländische Bevölkerung gezielt integriert werden kann. Hoher Anteil von Einpendlern in wirtschaftlich potente Gemeinden führt unweigerlich zu Belastungen für die dortigen Wohnstandorte. Und die Niederlassung von Zuwanderern, die sich nach dem Angebot an Arbeitsplätzen ausrichtet, sollte durch interkommunale Zusammenarbeit in Abstimmung mit einem Angebot leistbaren Wohnraums besser gesteuert werden können.

Einen kleinen, nicht durch Arbeitsmigration gesteuerten Bereich bilden die offenbar in grenznahen Bereichen erkennbaren Ansätze des Entstehens von Zweitwohnsitzen von Haushalten jenseits der Grenze. Hier sind mit den betroffenen Gemeinden Strategien zu entwickeln, um ebenfalls, wie oben erwähnt, steuernd zu agieren.

All dies müsste sicherlich durch weitere Anstrengungen ergänzt werden, die Zusammenarbeit in größerem Rahmen, zwischen dem Umland und Wien, zu verbessern. Konkurrenz kann befruchtend wirken, wenn sie dazu führt, dass sich beide Seiten bemühen, den jeweiligen Defiziten durch vermehrte Anstrengung zu begegnen. So zum Beispiel die Absichten Wiens, Familien mit Kindern auch innerhalb der Stadtgrenzen maßgeschneiderte Wohn-Angebote zu machen. Oder die Absichten des Umlandes, der Zersiedelung mit all ihren negativen Folgeerscheinungen Maßnahmen entgegen zu setzen.

Gleichzeitig muss es jedoch gelingen, das Verständnis weiter zu entwickeln, dass die Region einen zusammengehörigen Großraum darstellt, der die Vorteile einer Großstadt und eines ländlicheren Raumes verbinden kann. Dazu sollte weiter daran gearbeitet werden, die Kooperationshindernisse durch administrative und regulative Grenzen, sowie durch „pro domo“-Denken abzubauen. Ohne Ausbau dieser

nachbarschaftlichen Zusammenarbeit kann auch nicht auf Erfolge größerräumiger, transnationaler Konzepte wie „Wien-Bratislava“ und „Centropo“ gesetzt werden.

Im transnationalen Rahmen sind kohärente grenzüberschreitende Maßnahmen zu setzen. Dies betrifft sowohl die Mobilität und Vermittlung im Arbeitsmarkt, Kooperation und Wissens-Transfer im betrieblichen Sektor, Verkehr und Stärkung und Ausbau grenzüberschreitender Organisationen.

Erwähnt wird auch die Notwendigkeit, als Basis für Kooperationen das Wissen um die Bewegungen zwischen Wien und dem Umland, aber auch um Motive und Typologien von Wanderungen breiter und kontinuierlicher aufzuarbeiten. Dies auch, weil hier sehr dynamische Änderungen im Gang sind. Natürlich betrifft dies auch die vorhandenen MigrantInnengenerationen sowie die neu Hinzukommenden.

In der Umsetzung von Kooperation wird zu pragmatischer Schritt-für-Schritt-Vorgehensweise geraten. Pilotprojekte, besser „Leuchtturm-Projekte“ mit Vorbild-Wirkung sollen Erfahrungen bringen, auf Basis derer dann weiter gegangen werden kann. Dies kann in den verschiedensten Bereichen angewendet werden, sei es Verkehr, Gesundheit, Grünraum und auch Wohnungswesen. So ist es denkbar, gewisse Projekte mit Wohnbauförderung gemeinsam zu entwickeln. Derzeit sei schon eine positive Aufbruchstimmung erkennbar. AkteurInnen und Themen werden noch zu festigen sein, Stadt-Umland-Management zur Selbstverständlichkeit zu entwickeln.

6.3.3 OPTIONEN UND STRATEGIEN IM WOHNUNGSWESEN

Im Bereich der Siedlungsplanung solle weiter auf die Einhaltung festgelegter Siedlungsgrenzen geachtet werden. Es seien genügend Widmungsreserven für Wohnbau vorhanden. Modelle wie befristete Widmungen sollten angewandt werden.

Der Forcierung verdichteter Wohnformen sollte unbedingt Priorität gegeben werden. Zur Durchsetzung müsste verstärkte Überzeugungsarbeit bei Entscheidungsträgern und Opinion Leadern geleistet werden, wie zum Beispiel in den Gemeindeverwaltungen. Positive Beispiele sollten leicht fasslich aufbereitet werden. Auch die Finanzierungsgeber wie die Bausparkassen, sowie die Bauwirtschaft und –industrie, siehe auch Fertighausproduzenten, sowie nicht zu vergessen die Medien sollten als Mitkämpfer gewonnen werden. Neue Finanzierungsformen sollten entwickelt werden, die einerseits gemeinschaftliche Leistungen für Siedlungen im verdichteten Flachbau fördern, andererseits den BewohnerInnen ausreichend Freiräume lassen.

Um auch Zuwanderern Zugang zu gefördertem Wohnbau zu erleichtern, sollen flexible Finanzierungsmodelle mit niedrigen Einstiegsschwellen angeboten werden. Dies gilt auch für den Bereich der geförderten Sanierung.

Im Bereich der sanierungsbedürftigen Einfamilienhäuser der Nachkriegszeit ist darauf zu achten, dass nicht auf spekulative Vermietung ohne Sanierungsmaßnahmen gesetzt wird. Die Besitzer sollten besonders angesprochen werden. Verwiesen wird dabei auf die negativen Erfahrungen mit der Erhaltung von Eigentumswohnungshäusern, die einen hohen Anteil vermieteter Wohnungen enthalten. Wie

schon erwähnt, kann ja vermutet werden, dass gerade diese Bestände an Einfamilienhäusern einen Einstiegsmarkt für Zuwandererhaushalte bilden könnten.

Die Innenentwicklung von Siedlungsgebieten ist mit einer breiten Palette von Maßnahmen unter Beteiligung der Bevölkerung zu fördern. Hier können auch im kleinteiligen, in Privateigentum befindlichen Bestand Reserven an Wohnflächen aktiviert werden.

Zur Erhaltung der Leistbarkeit von Wohnraum wird neben dem gezielten Einsatz von Objektförderung auch eine weitere angemessene Subjektförderung für Einkommensschwächere beizubehalten sein. Es wäre sinnvoll anzudenken, ob hier auch die Betriebskosten in die Berechnungen einzubeziehen wären, da sich diese deutlich dynamischer entwickeln als die Grundmieten.

Erwähnt sei hier auch noch einmal der Hinweis, dass zwar den Migrantenhaushalten aus den neuen EU-Ländern die Darlehen und Beihilfen zugänglich sind, jedoch nicht den ansässigen und weiterhin zuwandernden Personengruppen aus Nicht-EU-Ländern (in Niederösterreich derzeit drei Viertel der Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit). Hier sollte nicht eine „Zwei-Klassen-Gesellschaft“ von MigrantInnen geschaffen werden. Ausreichende Einbürgerung von MigrantInnen ist selbstverständlich ein weiterer Weg zur Integration.

Vorzuschlagen ist auch, die erwünschte Niederlassung gut Ausgebildeter aus den Nachbarländern durch frühzeitige Information über den Wohnungsmarkt und maßgeschneiderte leistbare Angebote zu unterstützen. Dies könnte nicht nur über wirtschaftsnahe Agenturen im In- und Ausland in Richtung der InteressentInnen, sondern auch durch Einbindung interessierter inländischer Betriebe erfolgen, um sozusagen „im Paket“ um Arbeitskräfte zu werben.

Generell ist es sicher nicht notwendig, „auf Verdacht“ Wohnraum für künftige Einwanderer zu schaffen, was auch wirtschaftlich nicht sinnvoll wäre. Allerdings ist eine gezielte kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung nach unterschiedlichen Zielgruppen und Marktsegmenten notwendig, um auf Entwicklungen rechtzeitig antworten zu können. Das Baugeschehen ist ein relativ langsamer Prozess, und es besteht immer die Gefahr, dass durch diese Verzögerung in der Reaktionsmöglichkeit auf Nachfrageausschläge Engpässe und darauf folgend empfindliche Kostensteigerungen entstehen. Die Mittel der Wohnbauförderung stellen hier jedenfalls ein unverzichtbares Steuerungselement dar.

Interviewten Personen:

In alphabetischer Reihenfolge. Auf die Angabe von Titeln wird in der Auflistung verzichtet.

- 1 Stefan Bauer-Wolf ÖAR – Österreichische Regionalberatung
- 2 Edgar Hagspiel Akademie der Wissenschaften, Institut für Stadt- und Regionalforschung
- 3 Michael Maxian Niederösterreich Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt u. Verkehr, Abteilung Raumordnung u Regionalpolitik, plus
- 4 Ernst Tringl Niederösterreich Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt u. Verkehr, Abteilung Raumordnung u Regionalpolitik
- 5 Vera Mayer Akademie der Wissenschaften, Institut für Stadt- und Regionalforschung
- 6 Walter Pozarek Planungsgemeinschaft Ost
- 7 Helmut Puchebner NEUES LEBEN gem. Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
- 8 Josef Wally Niederösterreich Landesregierung, Büro Prokop
- 9 Michaela Roither ECO Plus

7 VERTIEFUNGSANALYSE GRENZRAUM MOE-STAATEN

Der Grenzraum zu den Mittel-Ost-Europäischen Ländern wird mit folgenden Bezirken definiert:

- Bruck an der Leitha,
- Gänserndorf,
- Gmünd,
- Hollabrunn,
- Horn,
- Mistelbach und
- Waidhofen an der Thaya.

7.1 DEMOGRAFISCHE UND WOHNUNGSBEZOGENE BESONDERHEITEN DES GRENZ-RAUMS

Die Bezirke nördlichen Bezirke Gmünd, Waidhofen und Horn sind durchwegs ländliche geprägt. Die nordöstlich gelegenen Bezirke Hollabrunn und Mistelbach sind in ihren grenznahen Bereichen ländlich geprägt, während sie in ihren südlichen Bereichen der Gebietskategorie Stadt-Umland zuzuordnen sind. Der Bezirk Bruck an der Leitha fällt zur Gänze in diese Kategorie, während Gänserndorf etwas von allem hat und in den unmittelbar an Wien angrenzenden Bereichen sogar der Kategorie Stadt-Kernraum zuzuordnen ist.¹ Insgesamt leben ca. 350.000 Menschen in den aufgezählten Bezirken. Die Bevölkerungszunahme 1991 bis 2001 lag mit 3% doch deutlich unter dem Landesdurchschnitt von 4,9%. Außer Gänserndorf (+8,9%) erreicht keiner dieser Bezirke den Landesdurchschnitt. In ihrer demografischen Entwicklung zeigen sie eine klare Reihung mit den negativsten Veränderungszahlen im nordwestlichen Waldviertel (Gmünd mit -2,5%) und sukzessive besseren Werten, je stärker man sich dem Stadtumland annähert (vgl. Grafik 4). Der Anteil nicht-österreichischer Bürger ist mit 4,7% ebenfalls unter dem Landes-Durchschnitt von 6,2%. Doch holt der Grenzraum auf. Die Zahl der Ausländer hat im Zehnjahresabstand um rund die Hälfte stärker zugenommen als im Landesdurchschnitt. Nach und nach kommt es offensichtlich zu einer (nicht allzu starken) demografischen Verflechtung zwischen den Grenzregionen und den Gebieten jenseits der Grenze.

Positiv zu vermerken ist, dass die Abwanderungstendenzen in den neunziger Jahren gegenüber den achtziger Jahren entschärft werden konnten. Alle Grenzland-Bezirke (außer Bruck an der Leitha) zeigen für die neunziger Jahre bessere Werte als für die achtziger Jahre.

Grafik 57, S 67 zeigt deutlich die gegenüber den anderen Bezirken unterdurchschnittliche bzw. negative Bevölkerungsprognose der Bezirke im Grenzraum. Die Prognose baut auf bekannten Informationen auf. Es wurde auch die noch 1996 wesentlich stärker negative Szenarienberechnung revidiert. Für einzelne Regionen mit statistisch noch nicht evidenten Entwicklungen sind durchaus bessere Entwicklungen wahrscheinlich.

¹ Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich, Gebietskategorien, S 38.

Wesentlichen wohnungsbezogene Charakteristika des Grenzraums zu den MOE-Staaten wurden in den vorangegangenen Ausführungen bereits dargestellt:

- Der zunehmende Wanderungssaldo in Niederösterreich (2001 gesamt ca. +10.000) entfällt zu einem nicht unerheblichen Teil auf den Grenzraum, wie aus der Zunahme des Ausländeranteils ersichtlich ist. Klar ist aber, dass sich Wanderung vor allem dorthin wendet, wo Arbeitsplatzangebote gegeben sind. Und das ist insbesondere im Umland von Wien der Fall.
- Pendler zeigen unterschiedliche Wanderungsstrukturen. Besser Gebildete neigen dazu, längere Wege in Kauf zu nehmen. Tagesdistanzen von 100 Kilometer, das heißt der Großraum Wien, liegen somit im Einzugsgebiet größerer Siedlungsgebiete in den Nachbarländern. Schlechter Gebildete tendieren demgegenüber zu kürzeren Pendlerdistanzen bis 50 Kilometer. Das heißt, dass im Grenzraum Niederösterreichs verstärkt mit Konkurrenz am Arbeitsmarkt für niedrige Qualifikationsniveaus zu rechnen ist.
- Die Grenzland-Bezirke des Waldviertels haben allesamt einen Anteil an Nebenwohnsitzen deutlich über dem Landesdurchschnitt. Es handelt sich dabei wohl nicht in erster Linie um eigentliche Ferienhäuser, sondern um frühere Hauptwohnsitze, die nach vollzogener Wanderung weiterhin als Nebenwohnsitz gehalten werden.
- Der demografischen Entwicklung folgend zeigt der Wohnbau für die Grenzland-Bezirke des Waldviertels die niedrigsten Zuwächse im Abstand eines Jahrzehnts. Die Bezirke Gmünd, Horn, Waidhofen und auch Bruck an der Leitha erreichen kaum die Hälfte des Landesdurchschnitts von fast 14% Zunahme des Wohnungsbestands (Grafik 13). Zu betonen ist allerdings, dass die Zunahme des Wohnungsbestandes im Grenzland dennoch deutlich über der Bevölkerungszunahme liegt. Die Wohnbauförderung hat also offensichtlich einen wesentlichen Beitrag dazu geleistet, dass die gegebene geringe Lagegunst nicht noch durch Desinvestition verschärft wird.
- Trotz einer insgesamt weitgehend ausgeglichenen Ausstattungsqualität der niederösterreichischen Wohnungen (Hauptwohnsitze) zeigt sich im Grenzland eine Abweichung. Keiner der Bezirke erreicht bei den Kategorie A-Wohnungen den Landesdurchschnitt von 88,7%. Am Geringsten sind die Anteile in Gmünd und Hollabrunn. Kompensiert wird dies durch deutlich überdurchschnittliche Anteile von Kategorie B-Wohnungen. Offensichtlich hat dies viel mit dem hohen Anteil an älteren Eigenheimen und Bauernhäusern mit Einzelofenheizung zu tun (Grafik 15).
- Der Grenzraum weist wegen der dominierenden ländlichen Struktur eine signifikant überdurchschnittliche Eigentumsquote auf. Gleichzeitig liegt der Anteil an Mietwohnungen weit unter dem Landesdurchschnitt (Grafik 27). Noch deutlicher als beim Wohnungsbestand kommt dies bei den Wohnungsbezügen zum Vorschein (Tabelle 35). In ganz Niederösterreich sind 40% der jährlichen Wohnungsbezüge Mietwohnungen. Davon entfallen auf den geförderten Bereich 14% und auf private Mietwohnungen 21%. Im Umland von Wien ist insbesondere der geförderte Bereich mit 25%

der Wohnungsbezüge noch stärker. Im Grenzland erfolgen gerade 16% der Wohnungsbezüge in Mietwohnungen. Schwach vertreten sind gleichermaßen private und geförderte Mietwohnungen mit nur jeweils 6%. Gemeindewohnungen liegen demgegenüber mit 4% nahe dem Landesdurchschnitt. Ähnliches gilt für Eigentumswohnungen. Im Grenzland kommt die soziale Versorgungsfunktion des Eigenheims in hohem Ausmaß zu tragen.

- Nicht mehr vom Eigentümer bewohnten Eigenheime (Hauptwohnsitz) werden im Grenzraum überwiegend im Verwandten- oder Bekanntenkreis weiter genutzt („sonstigen Rechtsformen“), während im Stadtumland die Vermietung dominiert (vgl. S 34).
- Seit Kurzem fällt die Vermietung von Eigenheimen nicht mehr unter das MRG, sondern nur mehr unter das Vertragsrechte gemäß ABGB. Dies könnte im Grenzland zu vermehrten Vermietungen schlecht ausgestatteter Häuser an Pendler oder Zuwanderer führen, eine Entwicklung, die mittelfristig von Nachteil für die Region und für zukünftige Wirtschaftsverflechtungen sein dürfte. Als Gegenstrategien wären eine Vermehrung des Mietwohnungsangebots oder eine entsprechend attraktive Sanierungsförderungen für Eigenheime denkbar.
- Die Durchschnittseinkommen in allen Bezirken des Grenzlands liegen unter dem Landesdurchschnitt, besonders deutlich in Hollabrunn (-14% gegenüber Niederösterreich), aber auch die anderen Bezirke liegen 6% bis 8% unter dem Landesschnitt. Unselbständig beschäftigte verdienen im Grenzland monatlich 1.430 Euro gegenüber 1.540 Euro im Landesschnitt (-7%). Angesichts unterschiedlicher Branchenschwerpunkte zwischen dem Grenzland und den Bezirken mit höheren Einkommen (Bezirke mit industriellen Schwerpunkten bzw. Umland Wien) und gänzlich unterschiedlichen Arbeitsplatzangeboten sind die Gehaltsunterschiede als moderat aufzufassen. Der Knackpunkt für den betroffenen Arbeitnehmer im Grenzland wird aber wohl weniger das erzielbare Einkommen sein, als die Frage, ob er überhaupt eine Anstellung findet.

7.2 ZIELRICHTUNGEN GEMÄß LANDESENTWICKLUNGSKONZEPT FÜR NIEDERÖSTERREICH

Im aktuellen Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich sind 4 Prinzipien der räumlichen Entwicklung festgeschrieben:

1. Stärkung der Stärken,
2. Nutzung endogener Potentiale,
3. Förderung dezentraler Konzentrationen und
4. Stärkung der strukturschwächeren Regionen.

Das letzte der genannten Prinzipien ist für den Grenzraum von besonderem Belang. Es wird ausgeführt, dass ein vor allem finanzieller und infrastruktureller Ausgleich zwischen den Regionen erforderlich ist, wenngleich dieser Ausgleich in einem gewissen Spannungsverhältnis zu den anderen drei Prinzipien steht.

Die vorgeschlagenen Strategien im Landesentwicklungskonzept werden als zielführend aufgefasst. „Die Stärkung der strukturschwächeren Regionen kann – im Sinne einer mobilitätsorientierten Regionalpolitik – über Ausbaumaßnahmen der Infrastruktur erfolgen. Straße, Schiene sowie moderne Informations- und Kommunikationstechnologien bringen benachteiligte Regionen virtuell und real näher an die Orte wirtschaftlicher Prosperität heran (...). Nicht nur bei der Förderung und beim Ausbau öffentlicher Infrastrukturen ist dieses Prinzip zu beachten, sondern auch beim Rückbau derselben. Gerade in strukturschwächeren Regionen führt die Anwendung eines ausschließlich betriebswirtschaftlichen Prinzips sehr rasch zu nachteiligen Effekten. Wenn aufgrund einheitlicher und räumlich nicht differenzierter Kenngrößen öffentliche Infrastrukturen (Schule, Post, ÖPNV-Verbindungen) geschlossen bzw. eingestellt werden, dann hat dies für die strukturschwachen Räume fatale Konsequenzen. Das Prinzip der Stärkung strukturschwacher Regionen verlangt daher eine räumlich differenzierte Strategie des Rückbaus öffentlicher Infrastrukturen (...)“¹

Eine besondere Herausforderung in diesem Zusammenhang ist die kürzlich angekündigte Schließung von mehreren Dutzend Postämtern im ländlichen Raum Niederösterreichs.

Anzuregen wäre, „Wohnen“ als eigenes sektorales Thema in die Weiterbearbeitung des Landesentwicklungskonzepts aufzunehmen.

7.3 WOHNUNGSPOLITISCHE HANDLUNGSOPTIONEN UND UMSETZUNGSSTRATEGIEN

Es kann festgestellt werden, dass im Grenzland bei insgesamt ausreichender Versorgung mit Wohnraum die Angebote für kurzfristigen Wohnungsbedarf unzureichend vorhanden sind. Solche Wohnungen könnten von erheblicher Bedeutung zur Nutzung der Chancen der EU-Erweiterung sein, indem junge Haushalte und kurzfristig zuziehenden Migranten ausreichende Wohnmöglichkeiten geboten werden. Das Land Niederösterreich verfügt mit den hier tätigen Gemeinnützigen Bauvereinigungen über ein leistungsfähiges Instrumentarium.

Der Grenzraum hat deutlich von der Ostöffnung in den neunziger Jahren profitiert. Dies ist besonders deutlich an den demografischen Tendenzen zu ersehen. Die Abwanderung der achtziger Jahre konnte wesentlich eingebremst werden. Zweifellos bestehen aber noch erhebliche Potenziale. Eine Gunstlage von hervorragendem Rang sind jene Teile der Bezirke Gänserndorf und Bruck a.d. Leitha, die auf bestehenden und zukünftigen Achsen zwischen Wien und Bratislava liegen. Von beiden Metropolen sind in Zukunft erhebliche Impulse zu erwarten, von Bratislava noch stärker als von Wien. Es ist ein durchaus bereits mittelfristig (10 bis 15 Jahre) realistisches Szenario, dass die zwei Hauptstädte in eine Metropolregion zusammen wachsen. Schon heute ist ein gewisser Siedlungsdruck auf der niederösterreichischen Seite von Bratislava festzustellen. Dieser wird nach Auslaufen der Übergangsbestimmungen des freien Personenverkehrs und der Integration der Slowakei in den Schengen-Raum zweifellos stark zunehmen. Es ist dringend anzuraten, schon heute Strategien für die Kanalisation des absehbaren Sied-

¹ Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich. a.a.O. S 31.

lungsdrucks zu entwickeln. Mit der ansonsten weitgehend funktionierenden Strategie der bedarfsorientierten Zuweisung von Förderungskontingenten wird hier kaum das Auslangen zu finden sein. Eine mögliche Strategie zum Abfangen des sich abzeichnenden Siedlungsdrucks ist die Gründung neuer Siedlungsstrukturen im Nahbereich bestehender Orte und Verkehrsinfrastruktur. In anderem Zusammenhang wurde dem Land Niederösterreich für diese Zielsetzung die Durchführung einer „Internationalen Bauausstellung“ empfohlen.¹

Wohnungsbezogene Maßnahmen in Ergänzung zu den Zielen und Strategien des Landesentwicklungskonzepts für Niederösterreich sind insofern schwer definierbar, als schlussendlich als alles entscheidende Einflussgröße die Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen verbleibt. Die Wohnbauförderung hat große Potenziale zur Stabilisierung ländlicher Siedlungseinheiten, sofern die Bewohner Einkunftsmöglichkeiten haben. Insofern erschien eine Strategie von Interesse, die zentralen Orte Stufe 1 und 2², das sind auf das ganze Land verteilt 116 Gemeinden, in ein besonderes Förderungsprogramm einzubeziehen. Sie bilden ein Netz über das Bundesland, womit fast jede Kleingemeinde in einem Einzugsbereich von 20 Kilometer liegt. Viele dieser Orte dürften eine kritische Größe haben, die Maßnahmen der Wirtschaftsförderung greifen lassen. Wenn in diesen regionalen Zentren Arbeitsplätze gesichert und neue geschaffen werden können, ist dies die Voraussetzung für eine nachhaltige Stärkung der strukturschwachen Regionen, insbesondere auch in den vielen Kleingemeinden. Im Auftrag des Landes Niederösterreich ist eine Studie in Arbeit, die sich dieser Themenstellung widmet.³

Eine wesentliche Zielsetzung muss der Erhalt der sozialen und räumlichen Integrität der Ortskerne sein. Vielfach ziehen es junge Haushalte vor, wenn sie schon im Ort bleiben, ein Eigenheim am Ortsrand zu errichten. Die Revitalisierung des Bestands im eng verbauten Gemeindeverbund ist vielfach nicht ausreichend attraktiv. Eine Evaluierung der Zielerreichung einschlägiger Förderungsschienen im Rahmen der Wohnbauförderung ist empfehlenswert.

In anderem Projektzusammenhang hat die FGW die Schaffung von Seniorenwohnungen in mittlerweile untergenutzten öffentlichen und halböffentlichen Bauten im ländlichen Raum empfohlen.⁴

¹ Schreiben der FGW an LH Stv. Liese Prokop 19.10.04.

² Stufe 1: Soll: Gemeindeamt, Gendarmerieposten, Kindergarten, 4klassige Volksschule, ärztliche Betreuung, Postamt, Freibad, Spiel- und Sportanlage, diverse Kann-Einrichtungen.
Stufe 2: Soll: Stufe 1 sowie Sonderschule, Polytechnischer Lehrgang, Standort mobile Diensete, diverse Kann-Einrichtungen.

³ FGW: „Beitrag der Wohnbauförderung zum Strukturhalt im ländlichen Raum“, Fertigstellung 3/2005.

⁴ Rischaneck/Amann: Neue Wohnformen für Senioren in Niederösterreich, 2002.

8 ANHANG

8.1 LITERATUR

- Amann, W. (2000): Schwerpunkt Subjektförderung: Auswirkungen und Optionen einer substantiellen Mittelverlagerung, FGW
- Amann, W., Gutknecht, B., Bauernfeind, S (2002): Maastrichtkonforme Neugestaltung der Niederösterreich. Wohnbaufinanzierung, Wien, FGW
- Amann, Wolfgang / Bauernfeind, Sandra / Rischaneck, Ursula: Benchmarking Wohnbauförderung: Optimierung der Salzburger Mietwohnungs- und Sanierungsförderung. Wien: FGW, 2001
- Amann, Wolfgang / Neuwirth, Norbert / Schuster, Birgit: Der Wiener Wohnungsmarkt im nächsten Jahrtausend. Wien: FGW, 2000.
- Amt der Niederösterreich Landesregierung, Gruppe Raumordnung und Umwelt, Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik (Hrsg.): Leitbild für die räumliche Entwicklung des Landes Niederösterreich – Raumordnung und Regionalpolitik; St. Pölten 2001
- Amt der Niederösterreich Landesregierung, Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr: Projekt w.i.N. Strategie Niederösterreich – Landesentwicklungskonzept für Niederösterreich, St. Pölten 2003
- Antalovsky, Eugen; Wolffhardt, Alexander [Europaforum Wien (Hrsg.)]: Migration Integration Diversitätspolitik; Wien 2002
- Bauernfeind, Sandra / Deutsch, Edwin / Amann, Wolfgang / Yurdakul, Askin: FGW – Bauvorschau 2002. Wien: FGW, 2001.
- Bauernfeind, Sandra / Deutsch, Edwin / Amann, Wolfgang / Yurdakul, Askin: Wohnbauförderung und Beschäftigung – Auswirkungen unterschiedlicher Förderungsschienen auf die Beschäftigung am Bau. Wien: FGW, 2002.
- Bauer-Wolf, S , Roth, M., Baumfeld, L., Riesenfelder, A. (2003): Stadt-Umland Migration Wien – Erforschung zielgruppenspezifischer Interventionspotentiale, Wien, ÖAR Regionalberatung GmbH und L&R Sozialforschung OEG
- Boeri, Tito / Brücker, Herbert: The Impact of Eastern Enlargement on Employment and Labour Markets in EU Member States. Berlin/Mailand: European Integration Consortium, 2000.
- Borsdorf, Axel: Innsbruck: From City to Cyta? – Outskirt development as an indicator of spatial, economic and social development, www.gub.ac.uk/ep/research/costc10/index.html
- Bundesministerium für Inneres, Abteilung III – Statistik Dezember 2002.
- Czasny, Karl; et al.: Neueste Trends bei der Wohnungsnachfrage. Interviews mit Wohnungsnachfragern in Wien, Wien 2002
- Czasny, Karl; et. al.: Entwicklung der Einkommensdisparität in Wien zwischen 1981 und 1999, Wien 2001
- Czasny, Karl; et. al.: Wohnungspolitisches Indikatorensystem für Länder und Regionen, Wien 2000
- Czasny, Karl; et. al.: Effekte der Haushaltsentwicklung für die künftige Wohnungsnachfrage, Wien 2000
- Czasny, Karl; et. al.: Wohnsituation von Arbeitsimmigranten in Wien, Wien 2000
- Czasny, Karl; et. al.: Einsatz und Gesamtwirkung der Wohnbauförderungsmittel, Wien 2000
- Czasny, Karl; et. al.: Besitz und Nutzung von Zweitwohnungen, Wien 1999
- Czasny, Karl; et. al.: Wohnungsmarktanalyse für Niederösterreich, Wien 1998

- Czasny, Karl; et. al.: Wohnungswechsel und Wohnungsnachfrage in Wien, Wien 1998
- Czasny, Karl; et. al.: Wohnwünsche von Eigentumsinteressenten, Wien 1997
- Czasny, Karl; et. al.: Wohnverhältnisse von sozial Schwachen in Wien, Wien 1996
- Czasny, Karl; et al.: Sensor, Nachfragespiegel für den Wohnungsmarkt; Österreich-Report 1, Wien 1993
- Cheshire, Paul: Lessons for City Competiton in an Integrating Europe (abstract). Strategien der Städte im internationalen Standortwettbewerb, Wien 29.9.2004 Rathaus
- Davy, Ulrike: Schengen, Maastricht und Amsterdam. Konturen einer gemeinsamen Wanderungspolitik. In: Forum Politische Bildung (Hg.): EU wird Europa? Erweiterung - Vertiefung - Verfestigung (Informationen zur Politischen Bildung, Band 15). Studien-Verlag, Innsbruck 1998, S 75- 84.
- Demel, Katharina: Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf die Zuwanderung in die Europäische Union unter besonderer Berücksichtigung Österreichs. Wien: ICMPD/ÖFM, 1998
- Der Standard: Reihe Crossover, Wien 2004
- Der Standard: Serie Spezial (Finanzplatz Osteuropa, Slowakei, Tschechien,...), Wien 2004
- DIFU – Deutsches Institut für Urbanistik: Aktuelle Informationen. Raus aus der Stadt? Zur Erklärung und Beurteilung der Suburbanisierung S 1-11, Berlin 2004
- ECO-Plus: EU-Erweiterung. Niederösterreichs Regionale Entwicklungsagentur, Wien 2004
- ECO-Plus: Grenzüberschreitende und interregionale Aktivitäten als Chance für Niederösterreich. Ein Zwischenbericht über die Tätigkeiten der ECO-Plus, Wien 2004
- Egedy, Tamas: Effects of urban regeneration and social housing programmes on housing and spatial mobility in Hungary (abstract). In: Enhr cambridge 2004 Housing: growth and Regeneration: Book of Abstracts; Cambridge 2004
- Europäische Kommission: Beschäftigung in den Bewerberländern: Kommission berichtet über Daten und Herausforderungen, Brüssel 2003
- Europäische Kommission: Eurostat Jahrbuch 2004. Der statistische Wegweiser durch Europa. Daten aus den Jahren 1922-2002, Brüssel 2004
- Europäische Kommission: Innovating Regions in Europe. Thematic Networks – Sharing our experiences, Brüssel 2004
- Europäische Kommission: Lebensqualität, oberste Priorität für die Bürger in der erweiterten Europäischen Union, Brüssel 2004
- Europäische Kommission: Mitteilungen der Kommission an den Rat; das Europäische Parlament, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen. Erster Jahresbericht über Migration und Integration; Brüssel 2004
- Europäischer Rat: Schlussfolgerungen des Vorsitzes. Europäischer Rat (Kopenhagen) 12. und 13. Dezember 2002. Kopenhagen 2002.
- European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions (Hg.): Quality of life in Europe, www.eurofound.eu.int/living/qual_life/index.htm.
- Fassmann, Heinz / Hintermann, Christiane: Migrationspotential Ostmitteleuropa - Struktur und Motivation potentieller Migranten aus Polen, der Slowakei, Tschechien und Ungarn. Wien: Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, 1997.

- Fassmann, Heinz / Kytir, Josef / Münz, Rainer: Bevölkerungsprognosen für Österreich 1991 bis 2021. Szenarien der räumlichen Entwicklung von Wohn- und Erwerbsbevölkerung. Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK). Schriftenreihe Nr. 126. Wien 1996.
- Fassmann, Heinz / Münz, Rainer: Migration von und nach Österreich - Entwicklungen seit 1945. Strukturmerkmale der ausländischen Wohnbevölkerung. In: Einwanderungsland Österreich? Historische Migrationsmuster, aktuelle Trends und politische Maßnahmen. Jugend und Volk, Wien 1995, S 34-77 (aktualisierter Text).
- Fassmann, Heinz / Vorauer, Karin: Stand und Perspektiven der EU-Erweiterung. In: Forum Politische Bildung (Hg.), Materialpaket Politische Bildung (Hg.), Wien 2001.
- Feigelfeld, Heidrun, et. al.: Städtische Lebensqualität – Auswirkungen des Wohnens. Expertise für den STEP 05, Wien 2003
- Feigelfeld, Heidrun; et. al.: „Sag mir, wo du wohnst...“ Großstädtische Lebensbedingungen marginalisierter Bevölkerungsgruppen in Wien, Wien 2001
- Feigelfeld, Heidrun; et. al.: Lebenssituation und Zufriedenheit von Ausländerinnen in Wien, Wien 1997
- FGW – Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (Hg.): Förderung des Wohnungswesens in Österreich – Teil 4, Wien 2004
- Förster, Wolfgang: Vienna Streamer 4/01 – Standort Stadt. Wohnbau als Standortfaktor. In: www.wien.gv.at/mib/vs04/vs4m-01.htm
- Havlik, P.: EU Enlargement: Economic Impacts on Austria, the Czech Republic, Hungary, Poland, Slovakia and Slovenia. Wien: WIIW-Report 280, 2001
- Hegedus, Jozsef: Social housing experiences in East-European transition countries. In: Enhr cambridge 2004 Housing: growth and Regeneration: Book of Abstracts; Cambridge 2004
- Hintermann, Christine: Die "neue" Zuwanderung nach Österreich. Eine Analyse der Entwicklungen seit Mitte der 80er Jahre. In: SWS-Rundschau, Heft 1/2000, S 5-23
- <http://www.wko.at/eu/erw/prozess/fristen.htm>: Aktueller Stand der Übergangsregelungen
- Huber, Peter / Hofer, Helmut: Auswirkungen der EU-Erweiterung auf den österreichischen Arbeitsmarkt. Wien: WIFO, 2001.
- Huber, Peter: Migration und Pendeln infolge der EU-Erweiterung. Wien: Studie des Österreichischen Instituts für Wirtschaftsforschung im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative INTERREG IIC, 2001
- ICLEI – Local Governements for Sustainability: URBS PANDENS Project Summary Paper Preliminary Version, Freiburg 2004
- IFHP-International Federation for Housing and Planning (2003): Cities & Markets, World Congress (5.-8.10.2003) Summary Report; and: Call for Papers – Abstracts; Wien 2003
- IOM International Organization for Migration: Migration Potential in Central and Eastern Europe, Wien 1998
- Kaltenbrunner, Robert; Müller, André: Suburbia: Städtebauliche Perspektiven jenseits von Zersiedlung – Integrierte Entwicklungskonzepte statt Kirchturmpolitik; in: Informationen aus der Forschung des BBR 1/2003; Bonn 2003
- Kaufmann, Albert: Wohnversorgung und räumliche Verteilung von Zuwanderern im Wiener Stadtgebiet. In: Kurswechsel. Zeitschrift für gesellschafts-, wirtschafts- und umweltpolitische Alternativen, Heft 2/1999, S 76-91. Sonderzahl-Verlag.

- Klotz, Arnold: Wien im erweiterten Europa. Strategien der Städte im internationalen Standortwettbewerb, Wien 29.9.2004 Rathaus
- Landesmann, Michael / Stehrer, R.: The CEECs in the Enlarged Europe: Convergence Patterns, Specialization and Labour Market Implications. Wien: WIIW-Report 286, 2002.
- Landesmann, Michael: Emerging Patterns of European Industrial Specialization: Implications for Labour Market Dynamics in Eastern and Western Europe. Wien: WIIW-Reports 230, 1996.
- Langer, Walther / Schmoranz, Ingo: EU-Osterweiterung aus Wiener Sicht. Auswirkungen, Konsequenzen, Schlussfolgerungen. In: Wirtschaftspolitische Blätter 1-2/1999, S 76-80
- Lebhart, Gustav / Münz, Rainer: Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung in Österreich nach Staatsangehörigkeit. Institut für Demografie, Akademie der Wissenschaften. Forschungsbericht Nr. 26. Wien, 2003
- Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (Hg.): IRS aktuell: Die EU-Osterweiterung. Chancen und Herausforderungen aus raumpoltischer Sicht. Themenheft Nr. 43, Erkner 2004
- Magistrat der Stadt Wien, MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung: Region Wien – Bratislava. Background Report für die OECD-Review 2003 – Zusammenfassung der Hauptideen und Empfehlungen der OECD, Wien 2003
- Magistrat der Stadt Wien, MA 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung: Vienna – Bratislava. Austrian Background Report for the OECD-Review 2003 and Assessment and Recommendations of the OECD, Wien 2003
- Moser, Peter; et. al.: Wohnungsmarktbarometer 2003, Befragung zur Lage auf den Wohnungsmärkten in Österreich, Region 2: Burgenland, Nieder-, Oberösterreich, Wien 2003
- Moser, Peter; et al: Einfamilienhaus und verdichtete Wohnformen – eine Motivenanalyse, Wien 2001
- Muziol-Weclawowicz, Alina: Rents in Polish social rental sector in the context of rent policy and activity of the National Housing Fund, In: Enhr cambridge 2004 Housing: growth and Regeneration: Book of Abstracts; Cambridge 2004
- ÖAR-Regionalberatung GesmbH, Niederösterreich Grenzland 2010
- OECD: International Mobility of the Highly Skilled. OECD: 2002.
- OECD: Internationale Migrationstrends: SOPEMI-Bericht 2003. www.oecd.org/bookshop.
- OECD-Territorial Reviews – Wien-Bratislava, OECD, Österreich (BKA), Slowakei (Ministerium für Bauten und Regionalentwicklung), Stadt Wien (MA 18, MA 27) und Bratislava (Referat für regionale Zusammenarbeit und Auslandsbeziehungen), 2003. ISBN 92-64-10468-2
- ÖROK: Prognosen 2001-2031. Teil 1: Bevölkerung und Arbeitskräfte nach Regionen und Bezirken Österreichs, Wien 2001
- Österreichisches Institut für Familienforschung: Immigration und Familie. Jahrestagung 2002 in Helsinki 8.-10.6.2002 (Tagungsband), Wien 2002
- Österreichisches Institut für Raumplanung: „Die Donau-Marchfeld-Vision“ Entwicklungskonzept für die Kleinregion Donaustadt-Marchfeld Süd. Leitbild, Wien 2003
- Österreichisches Institut für Raumplanung: Raum Nr 53: Themenheft Willkommen in der Union, Wien 2004
- Österreichisches Volksgruppenzentrum (Hg.): Volksgruppenreport 2001. Zur Lage der ethnischen Minderheiten in der Republik Österreich. Österreichisches Volksgruppenzentrum, Wien 2000

- Podkaminer, Leon / Pöschl, Josef: Wien und die Großstädte Ost-Mitteleuropas: Ein Vergleich anhand ausgewählter Sozial- und Wirtschaftsindikatoren. In: Statistische Mitteilungen der Stadt Wien, Heft 3/2000, S 8-17.
- Puntscher Riekmann, Sonja: Inland und Ausland im neuen Europa. Europäische Transformation und Staatlichkeit. In: Forum Politische Bildung (Hg.): Zum politischen System Österreich. Zwischen Modernisierung und Konservatismus. (Informationen zur Politischen Bildung, Band 17). Studien-Verlag, Innsbruck/Wien/München 2000, S 48-57
- Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG: EU-Erweiterung: Aufbruch in die Central Danube Region. Praxisbroschüre für kleine und mittlere Unternehmen, Wien 2004
- Raiffeisenlandesbank Niederösterreich-Wien AG: Neue Märkte für gBV; Wien 02.03.2004
- Richter, Sandor et al.: EU Eastern Enlargement: the case of the former 'second-wave' applicant countries. Wien: WIIW-Report No 270, 2000.
- Richter, Sandor: The EU Enlargement Process: Current State of Play and Stumbling Blocks. Wien: WIIW. Current Analyses and Country Profiles No 17, 2002
- Rischanek, Ursula / Amann, Wolfgang: Neue Wohnformen für Senioren in Niederösterreich. Im Auftrag des Landes Niederösterreich. Wien: FGW-Schriftenreihe 148, 2002.
- Roither, Michaela: Regionalentwicklung im neuen Mitteleuropa – Gemeinsam Impulse setzen. Grenzüberschreitende Arbeit der Regionalentwicklungsagentur ECO-Plus, Wien 17.01.2003
- Stadtland – Ingenierkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung Freiraumgestaltung Regionalentwicklung (Hrsg.): Aktionsprogramm Raum Wien Simmering – Schwechat; Wien
- Stadtplanung Wien, Magistratsabteilung 18 (Hrsg.): STEP 94 und SKO 94 – Stellungnahmen und Reflexionen zur Wirkungsweise des Wiener Stadtentwicklungsplans (STEP 94) und des Siedlungspolitischen Konzepts Ostregion (SKO 94); Wien 1999
- Statistik Austria: Statistische Nachrichten, 4/2004. Wien, 2004.
- Statistik Austria: Volkszählung 2001. Hauptergebnisse I – Niederösterreich, Wien 2003
- Statistik Austria: Volkszählung 2001. Hauptergebnisse I – Wien, Wien 2003
- Statistik Austria: Wohnungen 2003. Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus September 2003, Wien 2004
- UFZ – Umweltforschungszentrum: URBS PANDENS – Urban Sprawl (Suburbanisierung und Flächenverbrauch. www.ufz.de.
- Umgeher, P. (2001): Koppelung von Objekt- und Subjektförderung im Niederösterreichischen ‚Freibauer-Modell‘, in: Hrsg. FGW, Förderung des Wohnungswesens in Österreich – Teil 3: Praxis der Wohnbauförderung
- UN-HABITAT: Best Practices Newsletter No 14 Regionsentwicklung. Ansprüche an die Region: Flexibel wie eine Amöbe, umspannend wie ein Schirm S16.-19, Wien 2003
- UN-HABITAT: Best Practices Newsletter No 14 Regionsentwicklung. Arbeitsmonitoring Österreich – Slowakei (LAMO) S 10-11, Wien 2003
- Vidovic, Hermine: Labour market trends in the CEECs. Wien: WIIW, 2002.
- Wagner, Helmut: Segmente – Wirtschafts- und sozialgeografische Themenhefte. Raumentwicklung in Österreich, Wien 2003

- Walterskirchen, Ewald / Dietz, Raimund: Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf den österreichischen Arbeitsmarkt, in: Demel, Katharina: Auswirkungen der EU-Osterweiterung auf die Zuwanderung in die Europäische Union unter Berücksichtigung Österreichs. Bestandsaufnahme und Auswertung themenspezifischer Literatur. Teil 2: Kommentierte Abstracts. Wien: ICMPD/ÖFM, 1998.
- Walterskirchen, Ewald: Künftige Knappheit an Fachkräften in Niederösterreich. WIFO-Monografie, 4/2002.
- WIIW – Wiener Institut für internationale Wirtschaftsvergleiche: Country-Reports und Analytical Forecasts zu den untersuchten Beitrittsländern, 2002.
- Wolf, Eckard: Berlin shaped by history, planning and economic forces,
www.qub.ac.uk/ep/research/costc10/index.html
- ZSI – Zentrum für Soziale Innovationen: Innovationspotentiale Zentraleuropäischer Länder, Wien 2001

8.2 TABELLENANHANG

Tabelle 70: Entwicklung der Binnenwanderung zwischen Bundesländern 1961–1991 bzw. 1996–2001

Zeitraum	Binnenwanderung der 5- und Mehrjährigen	5- und mehrjährige Wohnbevölkerung	Rate in ‰
1956–61	133.868	6.490.109	20,6
1966–71	170.358	6.897.948	24,7
1976–81	161.234	7.123.926	22,6
1986–91	185.057	7.342.504	25,2
	Binnenwanderung	Wohnbevölkerung	Rate in ‰
1996	71.643	7.959.016	9,0
1997	72.935	7.968.041	9,2
1998	71.061	7.976.789	8,9
1999	75.517	7.992.323	9,4
2000	74.162	8.011.566	9,3
2001	81.946	8.031.560	10,2

Quelle: Volkszählungsergebnisse 1961 bis 1991; 1996–2001: Wanderungsstatistik der Statistik Austria

Tabelle 71: Binnenwanderungssaldo nach Bundesländern 1961–2001

Jahre	Bgld.	Ktn.	Nieder- öster- reich	OÖ	S	Stm.	Tirol	Vbg.	Wien
1956–1961	–6.595	–4.595	–18.093	–2.648	3.297	–8.759	414	6.412	30.567
1966–1971	–4.861	–4.681	–6.393	–1.826	5.356	–7.549	3.388	1.273	15.293
1976–1981	–183	–2.343	15.285	–985	3.980	–7.057	2.051	886	–11.634
1986–1991	1.223	–2.792	28.866	–3.250	1.008	–6.987	872	1.588	–20.528
1996–2001	1.844	–4.801	31.464	–5.899	–2.963	–5.177	–1.615	–1.498	–11.355
1996	353	–659	3.985	–1.493	–95	–1.372	–195	–297	–227
1997	122	–709	4.052	–1.084	–271	–766	–371	–335	–638
1998	146	–573	4.828	–833	–449	–1.005	–459	–170	–1.485
1999	71	–914	3.656	–901	–858	–1.016	–240	–412	614
2000	32	–1.118	5.274	–1.056	–816	–817	–254	–232	–1.013
2001	1.120	–828	9.669	–532	–474	–201	–96	–52	–8.606

Quelle: Volkszählungsergebnisse 1961, 1971, 1981, 1991; 1996–2001: Wanderungsstatistik der Statistik Austria

Tabelle 72: Polen, Ungarn, Tschechen und Slowaken in Österreich nach Niederlassungsbewilligungen und Aufenthaltserlaubnissen

	Gesamt	davon Niederlassungs- bewilligungen	davon Aufenthalts- erlaubnisse
Polen	19.967	16.623	
Ungarn	17.779	10.115	6.988
Tschechische Republik	8.982	6.036	2.378
Slowakei	10.717	6.946	3.218

Quelle: BMI – Sektion III – Statistik Dezember 2002.

Tabelle 73: Geburtenbilanz 2000

2000	Lebendgeborene nach Wohnland der Mutter		Gestorbene		Geburten- überschuss (+), -defizit (-)		Geburten+ bzw. - der österr. Staats- bürger		Geburten+ bzw. - der Ausländer	
Österreich	78.268	9,7 ¹⁾	76.780	9,5	1.488	0,2	-7.483	-11,2	8.971	1,1
Wien	15.547	9,7	17.588	10,9	-2.041	-1,3	-4.682	-2,9	2.641	1,6
Niederös- terreich	14.097	9,1	15.909	10,3	-1.812	-1,2	-2.980	-1,9	1.168	0,8

Anm.: ¹⁾ jeweils auf 1.000 Einwohner

Quelle: Statistik Austria, Statistisches Jahrbuch Österreich 2002, 2.23

Tabelle 74: Vergleich der Arbeitslosigkeit

	Österreich	Ungarn	Slowakei	Tschechien
Zahl der Arbeitslosen ¹ (Stand: 2001)				
insgesamt (in 1.000)	204	233	534	462
Arbeitslosenquote ² (Stand: 2001)				
insgesamt (in 1.000)	3,6	5,7	18,6	8,9
Jugendarbeitslosigkeit ³ (2001)				
insgesamt (%)	5,8	10,8	39,1	16,6
Langzeitarbeitslosigkeit ⁴ (2001)				
insgesamt (%)	5,6	3,0	12,3	4,9
"Alten"-Arbeitslosigkeit ⁵ (2001)				
insgesamt (%)	26,1	46,7	48,2	52,7
Befristete Arbeitsverhältnisse ⁶ (2000)				
insgesamt (%)	7,9	6,9	4,0	8,1

Anm.: ¹⁾ registrierte Arbeitslose

²⁾ A: lt. EU-Definition; Beitrittsländer: registrierte Arbeitslose in Prozent der Erwerbspersonen (=Erwerbstätige+Arbeitslose)

³⁾ Arbeitslose im Alter von 15-24 Jahren in Prozent der Erwerbspersonen dieser Altersgruppe

⁴⁾ Langzeitarbeitslose in Prozent aller Arbeitslosen (Langzeitarbeitslose = 1 Jahr oder länger arbeitslos)

⁵⁾ Arbeitslose im Alter von 55-64 Jahren in Prozent der Erwerbspersonen dieser Altersgruppe

⁶⁾ Befristete Arbeitsverhältnisse in Prozent der Gesamtbeschäftigung

Quelle: <http://portal.wko.at>, EUROSTAT, OECD, EVD, Statistik Austria

Tabelle 75: Veränderung des realen BIP in Prozent

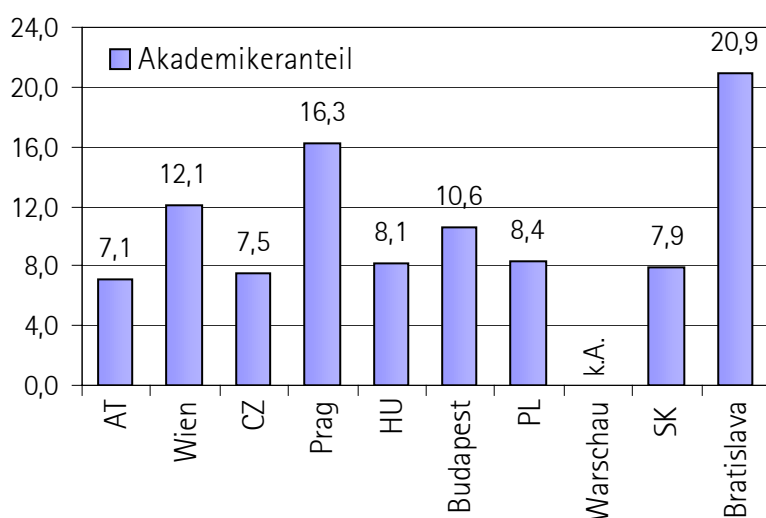
	Österreich	Ungarn	Slowakei	Tschechien
1990	4,7	-3,5	-2,5	-1,2
1991	3,3	-11,9	-14,6	-11,5
1992	2,3	-6,5	-3,1	-3,3
1993	0,4	-0,6	-3,7	0,6
1994	2,6	2,9	4,9	2,6
1995	1,6	1,5	6,7	5,9
1996	2,0	1,3	6,2	4,3
1997	1,6	4,6	6,2	-0,8
1998	3,5	4,9	4,1	-1,2
1999	2,8	4,2	1,9	0,5
2000	3,0	5,2	2,2	3,3
2001	1,0	3,8	3,3	3,3
2002 (Prognose)	1,2	3,3	3,5	3,0
Entwicklung 1990-2002 (Index 1990=100)	128	112	117	106

Quelle: OECD, UN, WIIW, EU-Kommission

Tabelle 76: Wahlbeteiligung und Abstimmungsergebnisse in den EU-Beitrittsländern

Ergebnisse der Referenden in den EU-Beitrittsländern			
	Datum	Zustimmung zum EU-Beitritt	Wahlbeteiligung
Ungarn	12.04.2003	83,8 %	45,6 %
Slowakei	17.05.2003	92,7 %	52,2 %
Polen	7./8.06.2003	77,5 %	58,9 %
Tschechien	13./14.06.2003	81,0 %	57,0 %

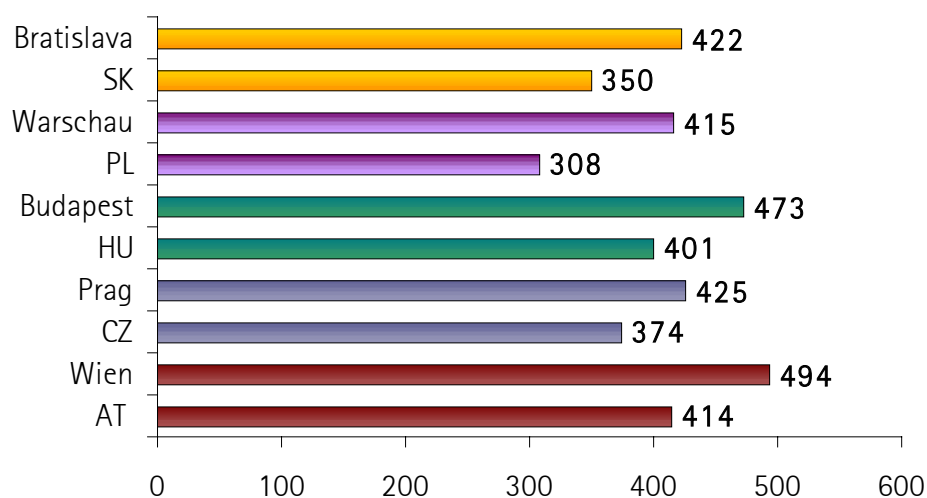
Grafik 77: Vergleich des Akademikeranteils in Österreich und den Beitrittsländern, 2001 (PL: 2002)



Quelle: EUROSTAT, eigene Berechnungen

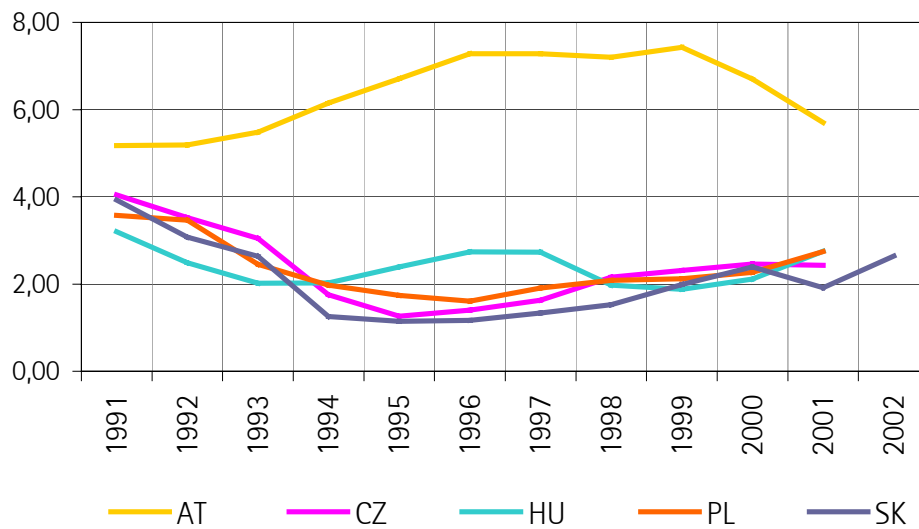
Grafik 78: Vergleich des Wohnungsbestandes in Bezug auf die Wohnbevölkerung, 2001

Anzahl der Wohnungen per 1.000 Einwohner absolut



Quelle: EUROSTAT, eigene Berechnungen

Grafik 79: Intensität des Wohnungsbaus 1991-2001 (Zahl der fertig gestellten Wohnungen pro 1.000 Einwohner)



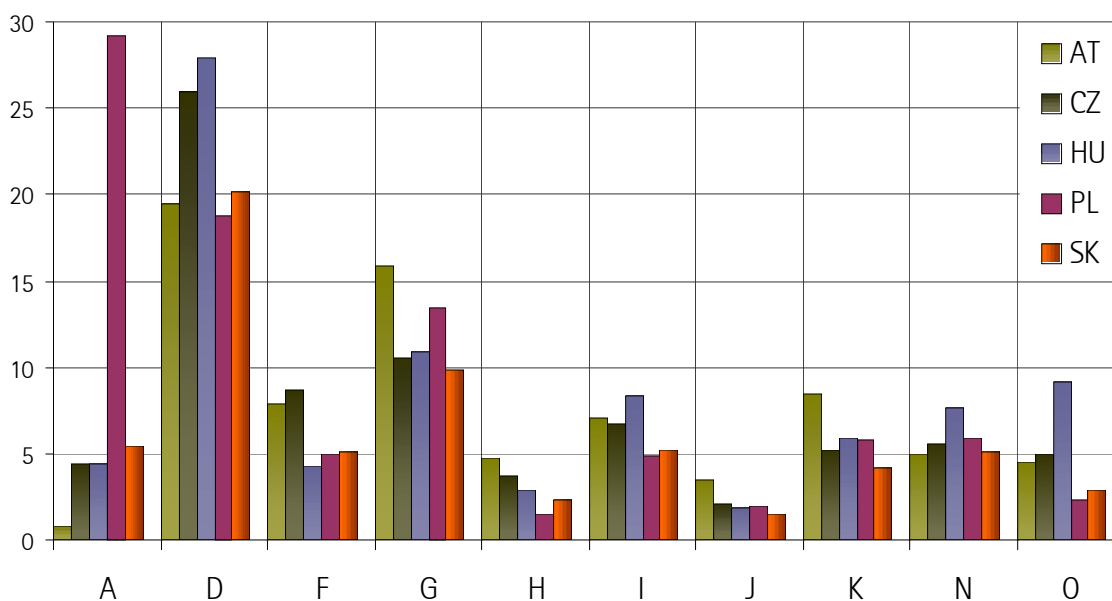
Quelle: FGW

Grafik 80: Neubau in Bezug auf die Bevölkerung, 2001
Fertig gestellte Wohnungen per 1.000 Einwohner



Quelle: FGW

Grafik 81: Beschäftigung nach ÖNACE-Wirtschaftsklassen in Prozent der erwerbstätigen Bevölkerung



A- Land- und Forstwirtschaft

D- Sachgütererzeugung

F- Bauwesen

G- Handel; Instandhaltung und Reparatur von KFZ und Gebrauchsgütern

H- Beherbergungs- und Gaststättenwesen

I- Verkehr- und Nachrichtenübermittlung

J- Kredit- und Versicherungswesen

K- Realitätenwesen, Vermietung beweglicher Sachen, Erbringung von unternehmensbezogenen Dienstleistungen

N- Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen

O- Erbringung von sonstigen öffentlichen und persönlichen Dienstleistungen

Quelle: EUROSTAT, FGW-Berechnungen