

# MIGRATIONSBEWEGUNGEN UND WOHNBAU

Mag. Eva Bauer, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

## BEDEUTUNG VON WANDERUNGSBEWEGUNGEN FÜR DEN WOHNBAU

In der aktuellen wohnungspolitischen Diskussion wird die relativ hohe Zuwanderung nach Österreich der letzten Jahre sowohl in Zusammenhang mit dem quantitativen Wohnungsbedarf als auch mit Fragen der Integration von MigrantInnen diskutiert.

Tatsächlich ist die mit dem Bevölkerungswachstum in engem Zusammenhang stehende – aber nicht ausschließlich dadurch determinierte – Haushaltsdynamik ein wesentlicher Faktor für den Wohnungsbedarf, wobei nicht übersehen werden darf, dass auch der Ersatzbedarf für verlorengegangenen Wohnraum einen hohen quantitativen Einfluss auf den erforderlichen Wohnungsneubau hat. Und der Bevölkerungszuwachs in Österreich verdankt sich seit etwa Beginn der 1970er Jahre überwiegend der Zuwanderung und nicht wie in den Jahrzehnten davor dem Geburtenüberschuss. In einer kürzeren Betrachtung zeigen die letzten sechs Jahre sowohl bezüglich der internationalen Zuwanderung als auch der Binnenwanderung eine deutlich höhere Intensität als in den 1990er Jahren, in denen nach einer kurzen Periode hoher Zuwanderung nach der Ostöffnung und den Flüchtlingsströmen infolge der Krise bzw. Kriegshandlungen im ehemaligen Jugoslawien, sehr niedrige Wanderungssalden, auch bedingt durch die restriktive Zuwanderungspolitik, zu beobachten waren (detaillierte quantitative Darstellung: vgl. unten).

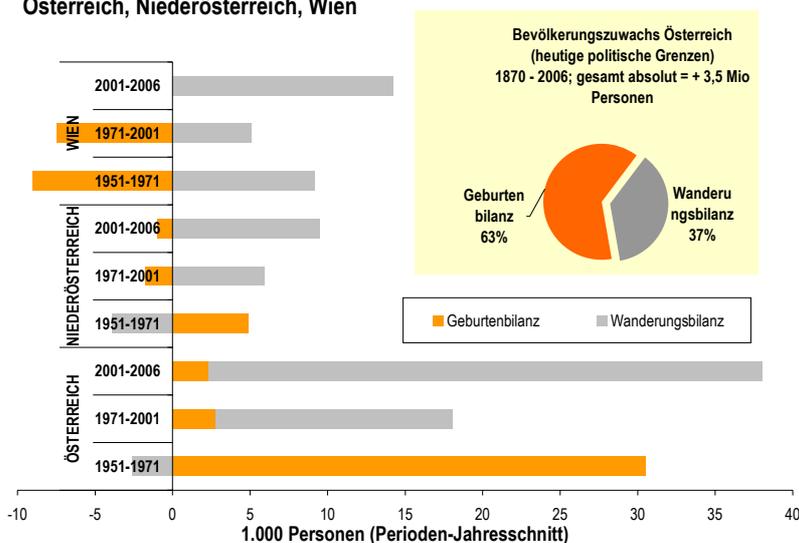
Das ist aber nur ein Aspekt des Zusammenhangs von Wanderungsbewegungen und Wohnungsfragen. Denn wenn es Zuwanderung in bestimmten Regionen gibt, muss es Abwanderung in anderen geben – und auch dies ist von hoher Bedeutung für das Wohnungswesen. Da das Produkt Wohnung nun einmal immobil ist und lange Finanzierungshorizonte in Verbindung mit hohen Gestehungskosten aufweist, können für die Eigentümer bzw. Wohnbauträger mit der Abwanderung spezifische wirtschaftliche Probleme entstehen – in einer Region, für die diese Entwicklung insgesamt problematisch ist. Während der Zusammenhang zwischen Zuwanderung und Wohnbau zunächst eher in quantitativer Hinsicht und in Verbindung mit der Frage der Integration gesehen wird, stellt sich das Problem der Abwanderung für den Wohnbau eher auf institutioneller Ebene, also in Zusammenhang mit der Trägerschaft, der Übernahme bzw. dem Transfer von Risiken, Verlusten und Folgekosten.

## ZU- UND ABWANDERUNG IN ÖSTERREICH IN LANGFRISTIGER BETRACHTUNG

Wanderungsbewegungen haben unterschiedliche Ursachen, die hier nicht in allen Dimensionen diskutiert werden können. Betrachtet man Österreich mit seinen heutigen politischen Grenzen, zeigt sich zunächst, dass der gesamte Bevölkerungszuwachs zwischen 1870 und 2001 in Höhe von rd. 3,5 Millionen Menschen zu rd. 63 Prozent und damit überwiegend dem Geburtenüberschuss und zu 37 Prozent dem positiven Wanderungssaldo zuzuschreiben ist. Für einzelne Regionen und historische Epochen zeigen sich sehr unterschiedliche Muster der Bevölkerungsentwicklung und ihre Determinanten. Oben wurde bereits angesprochen, dass die letzten drei bis vier Jahrzehnte durch ein stärkeres Gewicht der Zuwanderung geprägt waren; diese hat in Österreich zwischen 1971 und

2001 zu 85 Prozent den Bevölkerungszuwachs bestimmt. In regionaler Hinsicht finden sich „langfristige Abwanderungsregionen“, die vor allem den landwirtschaftlich und peripheren Raum kennzeichnen (Wald- und Weinviertel, südliches Burgenland); die „alten“ Montan- und Industriegebiete waren in den letzten Jahrzehnten ebenfalls von Abwanderung geprägt, haben davor aber während der wirtschaftlichen Aufschwung- und Expansionsphase lange Perioden einer starken Zuwanderung erlebt (wie etwa der Raum um den steirischen Erzberg, die Mur-Mürz-Furche). Zum Teil wurden solche Tendenzen im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung durch andere kompensiert: etwa im Umland der größeren Städte, wo der Zuzug der großstädtischen Bevölkerung auf der Suche nach einer Verbesserung der Wohnsituation in Verbindung mit steigendem wirtschaftlichen Wohlstand und zunehmender Mobilität ab den 1960er Jahren positive Wachstumsimpulse brachte (wie etwa im Raum Wien-Umgebung, Baden und Mödling). Alle diese Entwicklungen haben zu Reaktionen auf den Grundstücks- und Wohnungsmärkten, die öffentlichen Versorgung mit Wohnraum sowie entsprechende Reaktionen im dritten Sektor der Wohnversorgung, womit der genossenschaftliche, „werksgeförderte“ und sonstige gemeinnützige Wohnbau angesprochen wird, geführt; in Abhängigkeit von der historischen politischen Verfassung begleitet, unterstützt und/oder gefördert von wohnungspolitischen Eingriffen.

#### Geburten- und Wanderungsbilanzen langfristig; Österreich, Niederösterreich, Wien



Datenquellen: STATISTIK AUSTRIA; Demographisches Jahrbuch, Wanderungsstatistik;  
Zusammenstellungen/Berechnung/Darstellung: Bauer; Österr. Verband GBV

Zu- und Abwanderung sind als keine neuen Phänomene in Österreich. Die aktuelle Entwicklung der letzten fünf Jahre ist allerdings eher unerwartet aufgetreten – sowohl was ihr Eintreten grundsätzlich als auch ihre Intensität anbelangt.

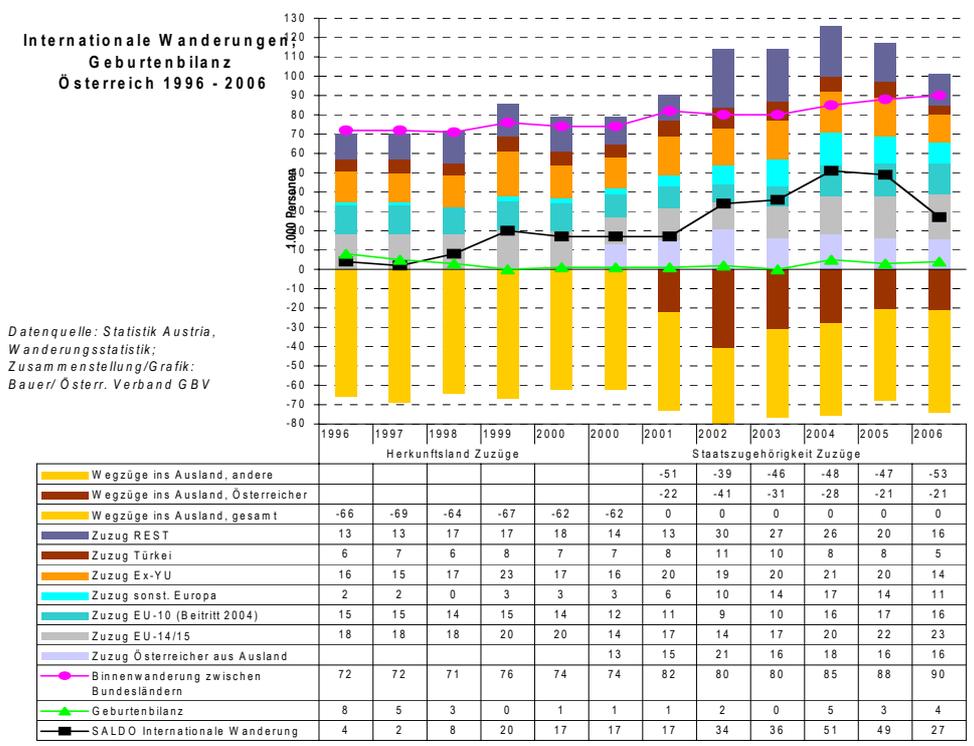
#### ZU- UND ABWANDERUNG – DIE AKTUELLE ENTWICKLUNG

Seit dem Jahr 2001 ist die Bevölkerungszahl in Österreich genauso stark gestiegen wie im gesamten Zeitraum zwischen 1991 und 2001 (+ 230.000 Personen bzw. rd. 3 Prozent). Dafür verantwortlich ist zu mehr als 90 Prozent der positive Wanderungssaldo mit dem Ausland. Dieser

Umstand ist dafür verantwortlich, dass dieser Einwohnerzuwachs sehr unmittelbar zu einer (zusätzlichen) Wohnungsnachfrage führt; beim Geburtenüberschuss ist dies ja nicht der Fall, da die damit verbundenen Effekte für den Wohnungsbedarf zeitlich verzögert eintreten. Diese Entwicklung betrifft aber nicht alle Regionen Österreichs gleichmäßig – sie ist in Wien besonders stark ausgeprägt: Während die Einwohnerzahl in Wien zwischen 1991 und 2001 um rd. 10.000 Personen gestiegen ist (+ 1 Prozent), waren es zwischen 2001 und 2006 mehr als 100.000 Personen (+ 7 Prozent) – nahezu zur Gänze auf eine starke Zuwanderung seit dem Jahr 2002 zurückzuführen.

Allerdings spiegeln diese Daten die reale Entwicklung nur zum Teil wider. Seitens der Statistik Austria wird darauf hingewiesen, dass seit dem Jahr 2002 die Erfassung der Asylwerber verbessert wurde und dass aus diesem Grund in den statistischen Daten der letzten fünf Jahre Nachholeffekte der vergangenen Jahre enthalten sind. Zudem könnten auch die Umstellungen in der Erfassung der Bevölkerungsveränderungen (zentrales Melderegister) eine gewisse Rolle spielen. Es ist also nicht auszuschließen, dass die Zuwanderung Ende der 1990er Jahre zu einem gewissen Grad unter- und jene danach in der statistischen Erfassung überschätzt wird.

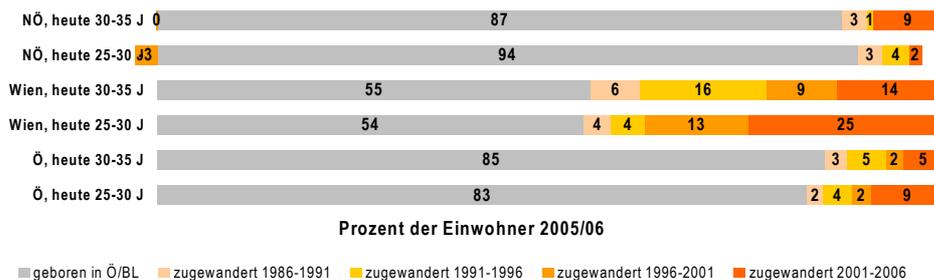
Mehr Aufschluss über die Bedeutung von Wanderungsströmen zeigt eine differenzierte Betrachtung nach Zu- und Wegzügen auf der einen Seite sowie eine detaillierte Betrachtung nach Herkunftsländern der MigrantInnen (vgl. Diagramm), die auch gewisse Schlüsse auf künftige Veränderungen zulassen könnte – sind doch die letzten Jahre nicht nur durch quantitative Veränderungen, sondern auch strukturelle Verschiebungen in der Zusammensetzung der MigrantInnen gekennzeichnet.



Unabhängig von gewissen Unschärfen bei der Erhebung ist die Bedeutung der Zuwanderung für die aktuellen Entwicklungen enorm. Die heute 25 – 30jährigen EinwohnerInnen Österreichs (das ist jene Altersgruppe, in der am häufigsten die Gründung eines eigenen Haushaltes nach Verlassen des

elterlichen erfolgt) bestehen zu gut 17 Prozent aus Personen, die nicht in Österreich geboren, sondern zugewandert sind. Gut die Hälfte dieser Zuwanderer ist erst in den letzten 5 Jahren mit der letzten „großen Welle“ immigriert. Noch deutlicher ist das in Wien: Hier rekrutieren sich die heute 25-30jährigen zu mehr als 40 Prozent aus Zuwanderern (aus anderen Bundesländern und dem Ausland), mehr als die Hälfte davon ist in den letzten 5 Jahren nach Wien gekommen. Interessant ist auch die Gegenüberstellung zwischen Wien und Niederösterreich.

### Einwohner Österreich, Wien, Niederösterreich: ausgewählte Altersgruppen nach Geburtsort - Zuwanderung



Datenquellen: Statistik Austria; eigene Berechnungen Grafik/Berechnungen: Bauer/Österr. Verband GBV

Niederösterreich ist das einzige Bundesland, das in den letzten Jahrzehnten durchgängig einen positiven Binnenwanderungssaldo aufwies, hauptsächlich auf Basis der Zuwanderung aus Wien ins Umland. Dies hat aber seine Auswirkungen nicht wie in Wien bei eher ganz jungen Erwachsenen, sondern betrifft eher etwas ältere Jahrgänge, die in einer finanziell und familiär konsolidierten Lebensphase ein Eigenheim im Wiener Umland beziehen. So ist die Wanderung insgesamt für die Bevölkerung in Niederösterreich von geringerer Bedeutung als für Wien.