

Wien im Aufbruch

1. Vorbemerkung

Um den heutigen Entwicklungsstand Wiens und die daraus ableitbaren künftigen Entwicklungserfordernisse zu verdeutlichen, muss man neben der Berücksichtigung eines reichen historischen Erbes an Baukunst, Kultur und traditionellem Lebensstil einen kurzen Rückblick auf die jüngste Phase der Stadtentwicklung machen. Mit dem Fall des „Eisernen Vorhanges“ veränderten sich die geopolitischen Lagebedingungen für Wien tiefgreifend. Dazu kamen nach dem EU-Beitritt 1995 eine veränderte Konkurrenzsituation mit dem westlichen Ausland und ein genereller planerischer Paradigmenwechsel. Wien rückte wieder näher in das Zentrum des europäischen Städtesystems, die neuen Konkurrenzverhältnisse nach dem EU-Beitritt sorgten für einen beschleunigten wirtschaftlichen Umbruch und die Selbstinszenierung der Stadt als Teil einer postmodernen Stadtentwicklung gewann an Bedeutung. Die traditionell ungünstigen Faktoren für den Wirtschaftsstandort Wien, wie die Lage an der „toten“ Grenze und das Fehlen von größeren Absatzmärkten wurden in positive Entwicklungschancen verwandelt. Für Wien galt es nun, ein neues Selbstverständnis und neue Entwicklungsziele zu finden.

Zu Beginn der 90er Jahre sprach man von einer „neuen Gründerzeit“ in Anlehnung an das gewaltige Stadtwachstum in der zweiten Hälfte des vorigen Jahrhunderts. Man sah sich als dynamische „West-Ost-Metropole“, als ein wichtiger „Außenposten“ an der EU-Ostgrenze, ähnlich wie die Stadt Berlin. Die Stadt engagierte sich sofort und erfolgreich für eine von der EU bislang vernachlässigte europäische Städtepolitik, die nicht in Konkurrenz- und Wettbewerbspolitik erstarrt, sondern Hilfestellung bei der Lösung von städtischen Problemlagen durch gegenseitigen Erfahrungsaustausch und das Aufzeigen von beispielhaften Lösungsansätzen geben sollte. Die Zeit, als Wien demographisch, städtebaulich und politisch stagnierte und auf die Bedeutung einer „normalen“ Hauptstadt eines europäischen Kleinstaates redimensioniert wurde, erscheint durch eine neue Entwicklungsphase abgelöst.

2. Wien wächst wieder!

Seit Mitte der 80er Jahre und besonders seit Anfang der 90er Jahre nahm die Bevölkerungszahl zu. Vor allem der Ballungsraum Wien zählt nun zu den wachsenden Regionen Österreichs und wird in den kommenden Jahrzehnten weitere Bevölkerungsgewinne erzielen. Die Bevölkerung in der Wiener Stadtregion wird – so einschlägige Prognosen - bis 2021 auf 2,4 Mio. steigen, überwiegend im Wiener Umland, aber auch in Wien selbst.

Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung in Wien und seinem Umland 1981 - 2021

	<i>1981</i>	<i>1991</i>	2001	2011	2021
Wien	1.531.346	1.539.848	1.620.169	1.641.921	1.675.359
Wiener Umland	519.774	565.967	628.701	683.258	736.088
Stadtregion Wien	2.049.669	2.107.667	2.248.870	2.325.197	2.411.447

Quelle: ÖSTAT, Volkszählungen 1981, 1991; IFD, Bevölkerungsvorausschätzung 1996-2021, im Auftrag der MA 18, Wien 1998.

Damit hat sich die demographische Situation grundsätzlich geändert. Bis Mitte der achtziger Jahre verlor nämlich Wien an Bevölkerung, die hohen Geburtendefizite konnten auch durch relativ hohe Wanderungsgewinne nicht ausgeglichen werden. Seit 1987 nahm die Einwohnerzahl Wiens jedoch wieder zu. Der Suburbanisierungsprozess hatte sich zwar nicht verringert - die Abwanderung in die Gemeinden des Wiener Umlandes erfolgte weiterhin - doch die verstärkte Zuwanderung aus dem Ausland führte zu positiven Wanderungsbilanzen für Wien. Vor allem durch den Zustrom von Flüchtlingen und durch den deutlich stärker werdenden Zuzug von Arbeitssuchenden aus den traditionellen Herkunftsländern des ehemaligen Jugoslawien und aus der Türkei. Nach Öffnung der Grenzen erhöhte sich auch die Zahl der Zuwanderer aus den Reformländern, vor allem aus Polen, aus der Tschechischen Republik, der Slowakei und aus Ungarn. Verstärkt hat sich auch der Zuzug aus den Ländern Afrikas und Asiens.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung in Wien 1988-2000

<i>Jahr</i>	<i>Inländer</i>	<i>Ausländer</i>	<i>Insgesamt</i>	<i>Ausländeranteil in %</i>
1988 1)	1,370.938	160.710	1,531.648	10,5
1989	1,363.650	182.013	1,545.663	11,8
1990	1,358.048	206.003	1,564.051	13,2
1991	1,354.510	236.888	1.591.398	14,9
1992	1,351.503	260.356	1,611.859	16,2
1993 2)	1,348.900	293.491	1,642.391	17,9
1994 3)	1,341.894	297.687	1,639.581	18,2
1995 4)	1,335.724	300.675	1.636.399	18,4
1996 5)	1,336.017	296.575	1,632.592	18,2
1996 5)	1,331.931	284.309	1,616.240	17,6
1997 6)	1,327.137	282.494	1,609.631	17,6
1998 7)	1,323.373	283.470	1,606.843	17,6
1999 8)	1,323.453	284.691	1,608.144	17,7
2000 9)	1,323.721	291.717	1,615.438	18,1

1) 1988 Bestandskorrektur: + 17.851 Ausländer mit „weiterem ordentlichen Wohnsitz in Wien“ wurden dem Bevölkerungsstand zugerechnet

2) Bestandskorrektur: + 14.685 Personen. 16.750 nachträgliche Meldungen von Ausländern
2.065 Abmeldungen/Streichungen von Inländern aus vorangegangenen Jahren

3) Bestandskorrektur: Nachträge + 673 Personen

4) Bestandskorrektur: - 2.797 Richtigstellungen und Nachtragsmeldungen aus früheren Jahren

5) Bestandskorrektur: - 10.324 nicht erfasste Ausländer (darunter - 4.650 EU-Ausländer)

6) Bestandskorrektur: - 5.565 Personen

7) Bestandskorrektur: - 4.410 Personen

8) Bestandskorrektur: - 5.681 Personen

9) Bestandskorrektur: Nachträge + 745 Personen

Durch die Umstellung der Personendatenbank vom ordentlichen Wohnsitz auf den Hauptwohnsitz im Jahre 1996 ist die Zeitreihe nur bedingt vergleichbar.

Quelle: MA 66/MA 14, Bevölkerungsevidenz für Wien.

1990 wurden 1,564.000 Millionen Einwohner gezählt, davon 206.000 Ausländer. Zehn Jahre später gibt die Bevölkerungsevidenz einen Einwohnerstand von 1,615.400 an, davon 291.700 Ausländer. Zwischen 1990 und 2000 hat sich die Wiener Bevölkerung somit insgesamt um 51.400 Personen oder 3,3 % erhöht. Die inländische Wohnbevölkerung hat in diesen zehn Jahren um 34.300 Personen abgenommen, während die ausländische Wohnbevölkerung im gleichen Zeitraum um 85.700 zugenommen hat.

Tabelle 3: Bevölkerung 1981, 1988 bis 2000 nach ausgewählten Altersgruppen in %

Jahr	unter 15 Jahre			Über 60 Jahre		
	Inländer	Ausländer	Insgesamt	Inländer	Ausländer	Insgesamt
1981	14,2	26,9	14,7	26,9	4,4	25,2
1988	12,9	21,6	13,8	26,4	4,0	24,1
1998	14,2	18,1	14,6	23,5	6,4	20,4
1999	14,1	16,5	14,6	23,7	6,9	20,7
2000	14,3	16,4	14,6	24,5	7,2	21,4

Quelle: ÖSTAT, Volkszählung 1981, MA14/MA 66 Bevölkerungsevidenz für Wien

Die hohe Zuwanderung nach Wien und das Ableben geburtenstarker Jahrgänge bremste den Alterungsprozess der Bevölkerung und führte zu einer relativen und absoluten Abnahme der über 60jährigen. Die Anzahl der älteren Menschen (über 60 Jahre) sank von knapp 386.300 im Jahr 1981 (25,2 Prozent) auf 345.000 im Jahr 2000 (21,4 Prozent). Die jüngere Bevölkerung stieg im gleichen Zeitraum von 225.667 auf 236.300. Diese „Verjüngung“ der Bevölkerung scheint jedoch nur kurzfristig zu sein. Wenn die Zuwanderung wieder nachlässt und die geburtenstarken Jahrgänge der nach dem 2. Weltkrieg Geborenen das Pensionsalter erreicht haben, dann wird der Anteil der über 60jährigen wieder ansteigen. Die Alterung der Gesellschaft zählt auch in Wien zu einer vorrangigen sozialpolitischen Aufgabe.

3. Städtebauliche Problemgebiete und Stadterneuerung

3.1 Das Erbe der Gründerzeit

Die günstige ökonomische und demographische Entwicklung Wiens, basierend auf der Inwertsetzung der Lage Wiens an der ehemaligen West-Ost-Schnittstelle, setzte sich auch im Wohnungsbereich fort. Der hohe Bestand an gründerzeitlichen Wohnungen (knapp ein Drittel aller Wohnungen), ein Erbe der dynamischen Entwicklung des Stadtausbaues in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts, stellte über Jahre ein ernstes städtebauliches Problem dar. Die vorwiegend im Privatbesitz befindlichen Mietwohnungen, im Durchschnitt bereits deutlich älter als 100 Jahre, waren durch Substandard (WC und /oder Wasser außerhalb der Wohnung), durch ungünstige und beengte Grundrisse, geringen Grünflächenbesatz, hoher Bebauungsdichte und Konzentration der ausländischen Wohnbevölkerung gekennzeichnet. Nahezu eine Million Menschen lebten 1991 (Volkszählung) im dichtbebauten Stadtgebiet und fast die Hälfte davon (1991: 427.000) in gründerzeitlichen Problemgebieten.

Wohnungssanierung und Stadterneuerung haben vieles zum Besseren gewandelt. Der Anteil der Substandardwohnungen ist zwischen 1971 und 1991 im dichtbebauten Stadtgebiet von 40,3 % auf 26,2 % zurückgegangen, in den gründerzeitlichen Problemgebieten von 56,4 % auf 38,1 %. Die durchschnittlichen Wohnungsgrößen erhöhten sich von 56 m² (1971) auf 78 m² (1996), die Wohnnutzfläche pro Person von 22 m² auf 35 m².

Dieser Erneuerungsprozess ist noch lange nicht abgeschlossen. Ganz im Gegenteil: Die hohe Zuwanderung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen aus dem östlichen und südöstlichen Europa hat den Erneuerungsprozess eher verlangsamt. Relativ billige und kleine Mietwohnungen wurden nachgefragt und standen damit für eine Erneuerung nicht zur Verfügung. Dazu kommt, daß sich durch den Zuzug von ausländischer Wohnbevölkerung und dem Wegzug von inländischer Wohnbevölkerung an den Stadtrand von Wien bzw. ins Wiener Umland das soziale Gefälle der gründerzeitlichen Problemgebiete zu den übrigen Wiener Stadtgebieten noch verstärkt hat. Die Verwertungsbedingungen für sanierte Wohnungen in den gründerzeitlichen Problemgebieten haben sich damit nicht verbessert. Weil die

ausländische Wohnbevölkerung zudem eher einkommensschwach ist, blieben auch Sanierungsimpulse seitens der Mieter aus.

Nur ein Fünftel der Wohnbevölkerung der gründerzeitlichen Problemgebiete kann höheren oder mittleren Berufsschichten (Angestellte und Beamte mit Hochschule oder nur mit Matura, sowie Selbständige) zugeordnet werden. Hier ist vor allem zum City-Bereich und zu den Wohngebieten am Westrand der Stadt, wo jeweils annähernd die Hälfte der Bewohner den höheren und mittleren Sozialschichten angehören, ein deutliches Gefälle gegeben. Die umgekehrten Proportionen sind beim Anteil der „einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen“ (angelernte Arbeiter und Hilfsarbeiter) gegeben. In den gründerzeitlichen Problemgebieten gehört ein Drittel der Bevölkerung, in den besten Wohngebieten dagegen nur etwa ein Achtel diesen untersten Sozialschichten an. Der entsprechende Anteil für Wien liegt bei 23,8 Prozent. Diese sozialräumliche Differenzierung wird auch bei der Unterscheidung der Bildungsstruktur (Maturantenquote, Anteil der Personen mit nur Pflichtschule) sichtbar, ebenso bei der räumlichen Darstellung der Arbeitslosenquote.

Tabelle 4: Bevölkerungsstruktur nach stadträumlichen Einheiten

	<i>Dichtbebautes Stadtgebiet</i>	<i>Davon: Gründerzeitliche Problemgebiete</i>	<i>Davon: URBAN-Gebiet</i>	<i>Stadtentwicklungsgebiete</i>	<i>Wien</i>
Wohnbevölkerung 1991	964.027	426.903	132.575	575.821	1,539.848
Ausländer 1991	166.690	101.543	33.192	29.962	196.652
Anteil in %	17,3	23,8	25,0	5,2	12,7
Wohnbevölkerung über 60 Jahre 1991	224.428	90.056	27.159	127.435	351863
Anteil in % 1991	23,3	21,1	20,5	22,1	22,9
1981	27,7	27,3	28,0	20,8	25,2
1971	30,1	31,3	33,3	22,8	27,8
Einkommensschw. Bevölkerung 1991	260.106	143.389	44.404	105.385	365.761
Anteil in %	27,0	33,6	33,5	18,3	23,8
Berufstätige 1991	485.665	222.396	69.732	288.805	774.470
Erwerbsquote in %	50,4	52,1	52,6	50,2	50,3
Arbeitslosenquote	10,3	11,4	11,3	7,6	9,3
Wohnungssituation					
Wohnungen 1991	550.574	243.127	76.722	302.517	853.091
vor 1919 errichtet	288.116	145.120	49.332	33.634	321.750
Anteil in %	52,4	59,7	67,3	11,1	37,7
Gemeinde Wien	121.903	37.805	9.168	108.353	230.256
Anteil in %	22,1	15,5	11,9	35,8	27,0
Substandard 1991	143.986	92.566	31.488	29.245	173.231
Anteil in % 1991	26,2	38,1	41,0	9,7	20,3
1981	35,1	49,8	53,5	12,3	27,8
1971	40,3	56,4	60,7	14,9	33,5
Kleinwohnungen 1991	106.607	55.927	17.754	36.847	143.454
Anteil in %	22,2	26,6	27,1	14,2	19,4

Quelle: ÖSTAT; Volkszählungen 1971-1991, Häuser- und Wohnungszählungen 1971-1991

3.2 Stadterneuerung

Mit Hilfe des Stadterneuerungsgesetzes 1974 begann die Revitalisierung ganzer Stadtviertel. Nach dem Grundsatz Stadterneuerung vor Stadterweiterung wurde das als „Wiener Modell“ der sanften Stadterneuerung weit über die Grenzen bekannte Verfahren bis heute sehr erfolgreich eingesetzt. Charakteristisch dabei ist die erhaltende und bewohnerorientierte Art

der Sanierung, die auf einer möglichst breiten Kooperation zwischen Hauseigentümern und Mietern beruht und eine Verdrängung der Bewohner ausschließt.

Durch die Entwicklung seit 1989/90 sind der Stadterneuerung (mit ihren Gebietsbetreuungen) neue Aufgaben und Anforderungen erwachsen. Der starke Ausländerzuzug in die erneuerungsbedürftigen gründerzeitlichen Wohngebiete entlang des West- und Südgürtels sowie in Teilen des 2. und 20. Bezirkes führte ferner zu Konflikten mit der verbleibenden Wohnbevölkerung, die überwiegend zu jenen sozial benachteiligten Gruppen gehört, die ausländische Zuwanderer subjektiv als Konkurrenten um Arbeitsplatz und „Lebensraum“ wahrnimmt. Bei den bisher ansässigen Bewohnern dieser Gebiete regt sich Angst, Unsicherheit und das Gefühl vernachlässigt zu werden. Diese Entwicklungen bergen für die betroffenen Viertel die Gefahr von Verfallserscheinungen und zunehmenden sozialen Spannungen.

Konfliktregelung und Abbau von Berührungspunkten zwischen einheimischer und ausländischer Bevölkerung, Integrationsimpulse und Gebietssanierung sollten neben den bisherigen traditionellen baulichen Erneuerungsinstrumenten nun auch zu den Schlüsselmaßnahmen zur Verbesserung der sozialen Lebenssituation der Bewohner der benachteiligten Stadtgebiete gehören. Ein im Sinne dieser erweiterten Planungsphilosophie laufendes Projekt kann man „Gürtel plus“ - URBANZONE Wien im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative URBAN der EU bezeichnen, mit dem versucht wird, neben arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen vor allem ein besseres soziales Klima zu schaffen.

3.3 Wohnungsneubau

Die positive Entwicklung bei der Wohnungsausstattung ist eine Folge der Sanierung und des Wohnungsneubaues, wobei die Sanierung, quantitativ betrachtet, den Neubau übertroffen hat. Zwischen 1981 und 1991 lag die Sanierungstätigkeit mit rund 116.000 modernisierten Wohnungen weit über der Neubautätigkeit von mit knapp 79.000 Wohnungen. Erst mit dem Bevölkerungswachstum der 90er Jahre kam es zu einer verstärkten Neubautätigkeit und zu einem relativen Rückgang der Sanierung. Zwischen 1987 und 1997 wurden rund 80.000 neu errichtet, wovon 44 % dem Ersatz von abgerissenen oder zusammengelegten Wohnungen diente. Letzteres führt ebenso wie der Wohnungsneubau zu einer strukturellen Verbesserung des Wohnungsbestandes. Spezifisch für Wien ist weiterhin die große Bedeutung der Gemeinde als Eigentümer von Wohnungen. Als Folge des kommunalen Wohnungsbaues in der Zwischenkriegszeit,¹ während der Wiederaufbauzeit und den nachfolgenden expansiven Stadterweiterungsphasen der 60er und 70er Jahre ist die Stadt Wien zum größten Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer geworden. Sie besitzt rund 30 % aller Wohnungen, keine andere Stadt im westlichen Europa kann Ähnliches vorweisen. Aber auch hier ist eine Tendenz des Angleichs an „westeuropäische“ Verhältnisse zumindest ansatzweise festzustellen. Die jüngste Entwicklung zeigt ein Zurückgehen des kommunalen Wohnbaues zugunsten gemeinnütziger Bauvereinigungen (Genossenschaften) und des privaten

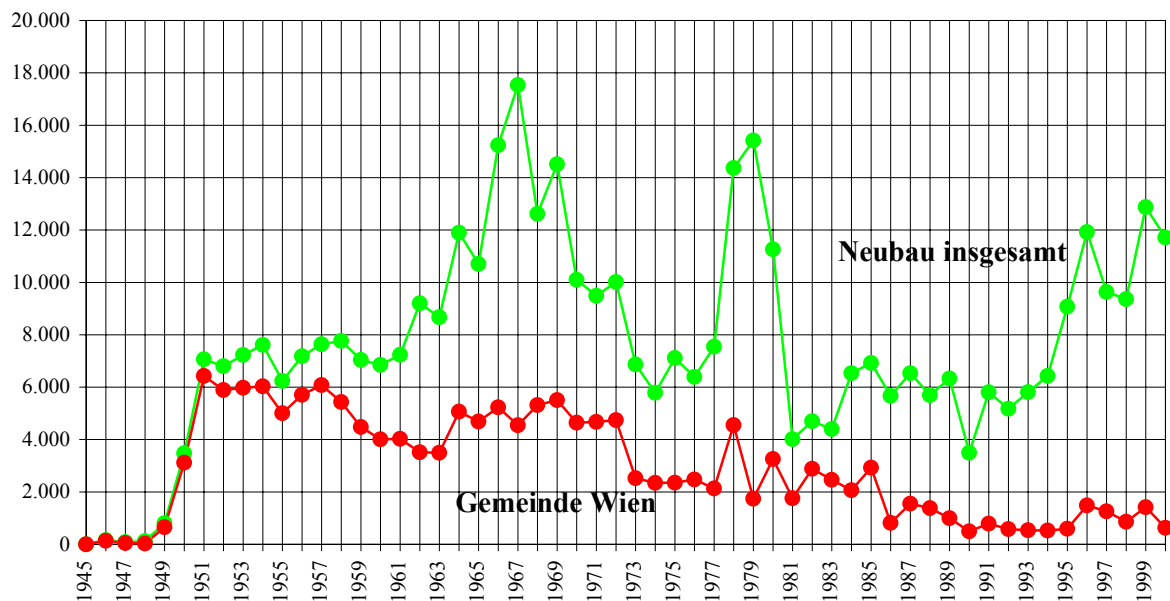
¹ Hervorzuheben ist der kommunale Wohnbau der Zwischenkriegszeit zwischen 1920 und 1934, der aus der drückenden Wohnungsnot nach dem 1. Weltkrieg mit einer Bauleistung von über 60.000 Wohnungen in nur eineinhalb Dezennien auch zum Symbol für das damals „Rote Wien“ wurde. Die in dieser Zeit geschaffenen Großwohnungsbauten mit großen Wohnhöfen und einer Vielzahl von Kleinwohnungen gelten heute nach einer durchgreifenden Revitalisierung als international anerkannte Architekturleistung dieses Jahrhunderts.

Wohnungseigentums. So entfielen im Jahr 2000 von allen neuerbauten Wohnungen 5 % auf Gebietskörperschaften (fast ausschließlich Gemeinde Wien), 48 % auf gemeinnützige Bauvereinigungen, 32 % auf sonstige juristische Personen und 15 % auf Privathaushalte.

Die gesetzlichen Regulierungen seit dem Ende des Ersten Weltkriegs und die unterschiedlichen Besitzverhältnisse haben zu einer komplexen und von außen nicht leicht durchschaubaren Segmentierung des Wiener Wohnungsmarktes geführt. Aber auch in diesem Bereich ist ein neuer „liberal-kapitalistischer“ Zeitgeist spürbar. Durch eine bessere Anpassung der Förderungsrichtlinien an die Bedarfssituation und Maßnahmen zur Senkung von Bau- und Mietkosten (z.B. durch Bauträgerwettbewerbe und organisatorische Verbesserungen bei Finanzierung und Grundstücksbereitstellung) und durch die stärkere Möglichkeit zur Eigentumbildung bei Mietwohnungen wird der Wohnungsmarkt nach und nach dynamischer und die „traditionelle Ordnung“ der geschützten Teilmärkte (z.B. Mieterschutzwohnungen) immer mehr aufgeweicht. Wesentlich dazu beigetragen haben in den letzten Jahren auch die wohnrechtlichen Veränderungen, die die Ermittlung und Ausweisung des tatsächlichen Marktwertes einer Wohnung erst ermöglicht haben. Entgegen dem früheren „Kategoriemietsystem“ sind bei dem zur Zeit in Anwendung befindlichen „Richtwertmietsystem“ Zu- und Abschläge entsprechend dem wahren Wohnungswert (z.B. für Lage und Ausstattung) möglich.

Abbildung 1: Wohnungsneubau in Wien

WOHNUNGSNEUBAU 1945 - 2000



Quelle: Statist. Jahrbücher der Stadt Wien 1945 bis 2000

