



universität  
wien

# DIPLOMARBEIT

Titel der Diplomarbeit

## Steuerungs- und Ordnungsprinzipien von Wohnstandortentscheidungen

Eine empirische Untersuchung im Zentralraum Salzburg  
bei Haushalten in der Wachstumsphase

Verfasserin

**Doris Winkler**

Angestrebter akademischer Grad

**Magistra der Naturwissenschaften (Mag. rer. nat.)**

Wien, Juni 2011

Studienkennzahl lt. Studienblatt:

A 454

Studienrichtung lt. Studienblatt:

Raumordnung und Raumforschung

Betreuer:

Univ.-Prof. Dr. Heinz Fassmann



## **Danksagung**

An dieser Stelle danke ich all jenen, die mir beim Erstellen der Diplomarbeit persönlich oder fachlich geholfen haben.

Mein Dank gebührt Herrn Univ.-Prof. Dr. Heinz Fassmann, der mir bei der Betreuung der Diplomarbeit geholfen hat, und Herrn Mag. Alois Humer, der mir zu Beginn zahlreiche Ratschläge bei der Themenfindung gab.

Desweiteren bedanke ich mich bei meiner Familie, Freunden, Freundinnen und Bekannten, die mir bei der Erhebung geholfen haben.

Ein weiterer Dank gilt meinen InterviewpartnerInnen, Herrn Mag. Alois Fröschl, Herrn Dr. Herbert Rinner und Frau DI Christine Itzlinger, die mit ihrem Wissen und ihren Erfahrungen diese Diplomarbeit bereichert haben.



## **Kurzfassung**

Der Salzburger Zentralraum ist ein pulsierender Raum, der sich durch hoher Bautätigkeit und hohes Bevölkerungswachstum, aber auch durch hohe Zersiedlung, steigenden Grundstücks- und Mietpreisen sowie vielen Wohnungssuchende auszeichnet. Anhand einer räumlich durchgeführten qualitativen Erhebung, der Analyse von Sekundärdaten und ExpertInneninterviews wird das Wohnstandortverhalten von jungen Familien bzw. wachsenden Haushalten im Zentralraum von Salzburg untersucht und dessen Auswirkungen auf die Sozialstruktur beobachtet.

Im theoretischen Teil werden Modelle, Steuerungs- und Ordnungsprinzipien von Wohnstandortverhalten und allgemeine Erklärungen zu dieser Thematik vorgestellt. Vor allem stellt sich hier die Frage, wer dieses Wohnstandortverhalten steuert und wie weit die Fragestellung in der Literatur schon untersucht und entwickelt wurde. Ein weiterer Teil befasst sich mit der Raumordnung in Salzburg. Dabei werden deren Instrumente, die rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Förderapparat des Landes beleuchtet und die Wichtigkeit dieses politischen Apparates für die Wohnstandortentscheidung aufgezeigt.

Die empirische Erhebung erfolgt einerseits mit Hilfe von statistischen Daten. Dadurch wird eine Bevölkerungs-, Wohn- und Siedlungsanalyse der Region durchgeführt. Der Kern der Arbeit ist die qualitative Erhebung von Probanden aus dem Untersuchungsraum, die mit Hilfe eines schriftlich standardisierten Fragebogens über ihr Wohnstandortverhalten befragt werden. Abschließend werden die Untersuchungen bzw. Forschungsfragen beleuchtet und analysiert.

## **Abstract**

The central region of Salzburg is a vibrant area with high construction activity but also high-ago urban sprawl, high property and rental prices and many apartment hunters. Based on a qualitative survey carried out in space and the analysis of secondary data, the residential location behavior of growing families in the central region of Salzburg and studied the effects of this behavior in the future to the region.

The first part will be presented models and concepts of residential location behavior and general statements on the topic. Questions are who controls this residential location behavior, and as well was the question in the literature studied and developed? Another part deals with spatial planning in Salzburg and its instruments, the legal framework and the policy of promoting home ownership of Salzburg which are important for the residential location decision. The empirical survey is one part with the help of statistical data. As a result of population, housing and settlement analysis of the region is examined. The core of the work will be the qualitative survey of residents from the central region to be surveyed using an open questionnaire about their residential location behavior. Finally, the studies will be highlighted and analyzed.



# Inhaltsverzeichnis

**I ABBILDUNGSVERZEICHNIS ..... VIII**

**II TABELLENVERZEICHNIS ..... X**

**III ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS ..... XIII**

**1. EINLEITUNG ..... - 1 -**

**1.1. PROBLEMDARSTELLUNG ..... - 1 -**

**1.2. ABLEITUNG DER ZENTRALEN FRAGESTELLUNG ..... - 3 -**

**1.3. ZIELSETZUNG DER ARBEIT ..... - 4 -**

**1.4. AUFBAU DER ARBEIT ..... - 5 -**

**1.5. EINGRENZUNG UND VORSTELLUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES ..... - 6 -**

1.5.1. Der Zentralraum in der vorliegenden Arbeit ..... - 6 -

1.5.2. Der Zentralraum nach dem Landesentwicklungsprogramm 2003 ..... - 8 -

1.5.3. Daten und Fakten zum Boden im Untersuchungsgebiet ..... - 9 -

**2. THEORETISCHER TEIL ..... - 15 -**

**2.1. BEGRIFFSERKLÄRUNGEN ..... - 15 -**

2.1.1. Haushalt und Haushaltsformen im Wandel ..... - 15 -

2.1.2. Zum Begriff Wohnen – Wohnung und Hauseigentum ..... - 20 -

**2.2. ALLGEMEINE ERLÄUTERUNG ZU WOHNSTANDORTENTSCHEIDUNGEN ..... - 23 -**

2.2.1. Das Wohnverhalten und deren Forschungsstand ..... - 23 -

2.2.2. Wanderungsabsichten und die Entstehung von städtebaulichen Leitbildern ..... - 26 -

2.2.2.1. Das Industriezeitalter ..... - 27 -

2.2.2.2. Die Charta von Athen und Nachkriegsentwicklungen ..... - 29 -

2.2.2.3. Suburbanisierung und neue städtebauliche Leitbilder ..... - 30 -

2.2.2.4. Die ökologische Kehrtwende ab den 1980er Jahren ..... - 32 -

2.2.2.5. Von der Postsuburbia bis zur Edge City Bildung ..... - 33 -

**2.3. MODELLE UND KONZEPTE ZUM WOHNSTANDORTVERHALTEN/-ENTSCHEIDUNG ..... - 35 -**

2.3.1. Räumliche Mobilität – Push- und Pull-Faktoren ..... - 35 -

2.3.2. Steuerungs- und Ordnungsprinzipien ..... - 38 -

2.3.2.1.	Segregation .....	- 38 -
2.3.2.2.	Bodenmarkt und Bodenpreis .....	- 41 -
2.3.2.3.	Lebensqualität.....	- 43 -
<b>2.4.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>- 46 -</b>
<b>3.</b>	<b><u>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR WOHNSTANDORTENTSCHEIDUNGEN IN</u></b>	
	<b><u>SALZBURG.....</u></b>	<b>- 47 -</b>
<b>3.1.</b>	<b>RAUMORDNUNG IN SALZBURG.....</b>	<b>- 47 -</b>
3.1.1.	Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) .....	- 47 -
3.1.1.1.	Raumordnungsziele und -grundsätze.....	- 48 -
3.1.1.2.	Planungsebenen, -träger und Instrumente der Raumordnung.....	- 48 -
3.1.2.	Die überörtliche Raumordnung .....	- 49 -
3.1.2.1.	Die Regionalverbände .....	- 49 -
3.1.2.2.	Die Instrumente .....	- 50 -
3.1.2.3.	EXKURS: Strukturmodell des Salzburger Zentralraumes.....	- 51 -
3.1.2.4.	Das Sachprogramm – Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Zentralraum Salzburg .....	- 53 -
3.1.2.5.	Studie: „Analyse der Entwicklungspotenziale für zukünftiges Wohnbauland im Einzugsgebiet leistungsfähiger öffentlicher Verkehrseinrichtungen“ .....	- 55 -
3.1.3.	Die örtliche Raumordnung.....	- 56 -
3.1.3.1.	Das Räumliche Entwicklungskonzept.....	- 56 -
3.1.3.2.	Der Flächenwidmungsplan.....	- 57 -
3.1.4.	Grenzüberschreitende Raumordnung .....	- 58 -
<b>3.2.</b>	<b>BODENPOLITIK UND -ENTWICKLUNG IM ZENTRALRAUM SALZBURG.....</b>	<b>- 59 -</b>
3.2.1.	Aktive Bodenpolitik.....	- 59 -
3.2.1.1.	Regelung des 10-Jahres-Bedarfs .....	- 60 -
3.2.1.2.	Die Vertragsraumordnung .....	- 61 -
3.2.1.3.	Die BaulandsicherungsgesellschaftmbH – Land Invest .....	- 62 -
3.2.1.4.	Interview: Aktive Bodenpolitik und Steuerung der Wohnstandortentscheidung.....	- 62 -
3.2.2.	Wohnbau in Salzburg – gemeinnützige Bauträger .....	- 64 -
3.2.2.1.	Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband Landegruppe Salzburg (gbv) .....	- 64 -
3.2.2.2.	Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft (gswb).....	- 64 -
<b>3.3.</b>	<b>FÖRDERLANDSCHAFT IM BUNDESLAND SALZBURG .....</b>	<b>- 65 -</b>
3.3.1.	Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR).....	- 65 -
3.3.2.	Wohnbauförderung in Salzburg.....	- 66 -

3.3.2.1.	Zahlen zur Wohnbauförderung in Salzburg 2009 .....	- 70 -
3.3.2.2.	Kriterien der Wohnbauförderung .....	- 71 -
3.3.2.3.	Ausgewählte Wohnformen und ihre Fördervoraussetzungen in Salzburg .....	- 73 -
<b>3.4.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>- 75 -</b>
<b>4.</b>	<b><u>EMPIRISCHER TEIL.....</u></b>	<b><u>- 77 -</u></b>
<b>4.1.</b>	<b>ANALYSE DES UNTERSUCHUNGSRUAUMES .....</b>	<b>- 77 -</b>
<b>4.2.</b>	<b>ERGEBNISSE DER BEVÖLKERUNGS- UND WOHNUNGSANALYSE.....</b>	<b>- 78 -</b>
4.2.1.	Suburbanisierungsprozess und Bevölkerungsentwicklung.....	- 78 -
4.2.2.	Geburten und Wanderungsbilanz.....	- 83 -
4.2.3.	Alterskohortenanalyse .....	- 87 -
4.2.4.	Herkunft der Wohnbevölkerung.....	- 90 -
4.2.5.	PendlerInnenverhalten .....	- 94 -
4.2.6.	Haushalts- und Familienstruktur .....	- 95 -
4.2.7.	Gebäude und Wohnungsbestand .....	- 98 -
<b>4.3.</b>	<b>WIRTSCHAFTS- UND BILDUNGSSTRUKTUR.....</b>	<b>- 100 -</b>
4.3.1.	Wirtschaftskraft und Erwerbspersonenanteil.....	- 100 -
4.3.2.	Bildungsstruktur – AkademikerInnenanteil .....	- 101 -
<b>4.4.</b>	<b>DER FRAGEBOGEN.....</b>	<b>- 102 -</b>
4.4.1.	Die Stichprobe.....	- 103 -
4.4.2.	Durchführung der Erhebung .....	- 103 -
4.4.3.	Auswertung und Ergebnisse .....	- 104 -
4.4.3.1	Allgemeines zu den Befragten .....	- 104 -
4.4.3.2	Überprüfung der Thesen .....	- 107 -
<b>5.</b>	<b><u>FAZIT UND AUSBLICK IN DIE ZUKUNFT .....</u></b>	<b><u>- 132 -</u></b>
	<b><u>IV LITERATURVERZEICHNIS.....</u></b>	<b><u>- 135 -</u></b>
	<b><u>V ANHANG.....</u></b>	<b><u>- 143 -</u></b>

# I Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Untersuchungsraum – Zentralraum Salzburg.....	- 8 -
Abbildung 2: Der Verflechtungsbereich Salzburger Zentralraum im LEP 2003.....	- 9 -
Abbildung 3: Entwicklung der Eigentumspreise in der Stadt Salzburg und Land Salzburg 1996 bis 2009.....	- 10 -
Abbildung 4: Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Salzburg und Land Salzburg 1995 bis 2009.....	- 11 -
Abbildung 5: Durchschnittlicher Grundstückspreis in Euro pro m <sup>2</sup> im Zentralraum Salzburg Ende 2008.....	- 12 -
Abbildung 6: Durchschnittliche Grundstückspreise in Euro pro m <sup>2</sup> im Bezirk Salzburg Umgebung nach Gemeinden 2008.....	- 12 -
Abbildung 7: Durchschnittliche Grundstückspreise in den Stadtteilen von Salzburg 2008.....	- 13 -
Abbildung 8: Relativer Anteil des Dauersiedlungsraumes bzw. Baufläche an der Gesamtfläche in Hektar 2001 .....	- 14 -
Abbildung 9: Folder Beratung .....	- 18 -
Abbildung 10: Einflussfaktoren auf die individuelle Befriedigung in der Wohnung .....	- 24 -
Abbildung 11: Leitbilder und Merkmale der Stadtentwicklung im westlichen Deutschland.....	- 33 -
Abbildung 12: Bodenrentenmodell .....	- 42 -
Abbildung 13: Modell einer dreidimensionalen Bodenwertoberfläche .....	- 43 -
Abbildung 14: Modell der Lebensqualität nach Bullinger.....	- 45 -
Abbildung 15: Strukturmodell – Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum.....	- 52 -
Abbildung 16: Leitbilder des Zentralraumes Salzburg.....	- 53 -
Abbildung 17: Bearbeitungsgebiet INTERREG IV A Projekt Masterplan .....	- 59 -
Abbildung 18: Förderungssparten nach Wohnungsanzahl 2008/2009 in Salzburg.....	- 70 -
Abbildung 19.: Absolute Bevölkerungsveränderung 1951 bis 2020 .....	- 78 -
Abbildung 20: Bevölkerungszuwachs im Bundesland Salzburg von 1981 bis 2001 in %.....	- 80 -
Abbildung 21: Bevölkerungsdichte im Zentralraum Salzburg 2009 .....	- 80 -
Abbildung 22: Relative Bevölkerungsveränderung im Zentralraum Salzburg von 1991 bis 2001 und 2001 bis 2009 .....	- 81 -
Abbildung 23: Bevölkerungsveränderung der Umlandbezirke von 1971 bis 2020 .....	- 82 -
Abbildung 24: Bevölkerungsveränderung der Städt von 1971 bis 2020.....	- 82 -
Abbildung 25: Geburtenbilanz und relativer Anteil der < 15-Jährigen im Zentralraum Salzburg 2008 .....	- 85 -
Abbildung 26: Wanderungsbilanz und Bevölkerungsdichte im Zentralrum Salzburgs 2008.....	- 86 -
Abbildung 27: Bevölkerungsveränderung nach Bezirken in Österreich von 2009 bis 2050 in % .....	- 87 -

Abbildung 28: Anteil der 0 bis <15-Jährigen an der Gesamtbevölkerung im Zentralraum Salzburg 1991 und 2009.	- 88 -
Abbildung 29: Relativer Anteil der Personen 60+ an der Wohnbevölkerung im Zentralraum Salzburg 1991 und 2009	- 89 -
Abbildung 30: Herkunft der Wohnbevölkerung in Salzburg Stadt 1991 bis 2009	- 90 -
Abbildung 31: Anteile der ausländischen Wohnbevölkerung in Salzburg Stadt 2009	- 91 -
Abbildung 32: Herkunft der Wohnbevölkerung des Bezirk Salzburg Umgebung von 1991 bis 2009	- 91 -
Abbildung 33: Wohnbevölkerung und relativer AusländerInnenanteil im Zentralraum Salzburg 2009	- 93 -
Abbildung 34: BerufspendlerInnenströme für Salzburger Bezirke 2001	- 94 -
Abbildung 35: Privathaushalte nach Größe in Salzburg Stadt und Salzburg Umgebung von 1991 bis 2001	- 96 -
Abbildung 36: Haushaltstypen in Salzburg Stadt und Bezirk Salzburg Umgebung 2001	- 97 -
Abbildung 37: Gebäude und Wohnungsbestand in Salzburg Stadt 2003 bzw. 2004 bis 2009	- 98 -
Abbildung 38: Bruttoregionalprodukt je EinwohnerIn 2007 nach NUTS 3-Regionen in Österreich	- 100 -
Abbildung 39: AkademikerInnenquote an der Wohnbevölkerung >15 Jahren im Zentralraum Salzburg 2001-	101 -
Abbildung 40: Alter der Befragten nach Altersgruppen (n=80)	- 104 -
Abbildung 41: Höchste abgeschlossene Schulbildung der Befragten (n=80)	- 105 -
Abbildung 42: Bisherige Wohnstandortwahl der Befragten (n=80)	- 107 -
Abbildung 43: Arbeitsort und deren Verkehrsmittelwahl der Land- und StadtbewohnerInnen	- 111 -
Abbildung 44: Zufriedenheit des Arbeitsweges und Dauer einer Wegstrecke zur Arbeit	- 111 -
Abbildung 45: Wurde bei der Wohnstandortwahl geachtet, ob öffentliche Verkehrsanbindung besteht in %	- 112 -
Abbildung 46: Veränderungswünsche der Probanden an der Verkehrsinfrastruktur in %	- 113 -
Abbildung 47: Wohnformwahl der Befragten auf dem Land und in der Stadt	- 114 -
Abbildung 48: Bevölkerungszuwachs von ausgewählten Gemeinden	- 115 -
Abbildung 49: Wohnformen, die im Laufe des Lebens bewohnt wurden (LandbewohnerInnen)	- 116 -
Abbildung 50: Wohnformen, die im Laufe des Lebens bewohnt wurden (StadtbewohnerInnen)	- 116 -
Abbildung 51: Wohnformenwahl aller Probanden im Laufe des Lebens	- 116 -
Abbildung 52: Finanzierungshöhe der einzelnen Kategorien im Durchschnitt (in %)	- 119 -
Abbildung 53: Gründe für die Wohnstandortwahl (LandbewohnerInnen)	- 121 -
Abbildung 54: Gründe für die Wohnstandortwahl (StadtbewohnerInnen)	- 121 -
Abbildung 55: Nachteile am aktuellen Wohnstandort von LandbewohnerInnen (n=58)	- 122 -
Abbildung 56: Nachteile am aktuellen Wohnstandort von StadtbewohnerInnen (n=22)	- 123 -
Abbildung 57: Anzahl der Kinder (n=80)	- 125 -
Abbildung 58: Anzahl der Kinder nach Altersgruppen (n=80)	- 126 -

Abbildung 59: Wohnform und Kinder (n=80) .....	- 126 -
Abbildung 60: Wohnformwahl und höchste abgeschlossene Schulbildung (n=80) .....	- 127 -
Abbildung 61: Monatseinkommen von => 2 Erwerbstätige im Haushalt und höchste abgeschlossene Schulbildung .....	- 128 -
Abbildung 62: Monatseinkommen aller Erwerbstätigen und deren Wohnform (n=80) .....	- 129 -
Abbildung 63: Kosten für Wohnformen in Euro/m <sup>2</sup> .....	- 130 -
Abbildung 64: Assoziationen mit einem Leben im Haus „im Grünen“ .....	- 130 -
Abbildung 65: Assoziationen mit einem Leben in der Stadt .....	- 131 -

## II Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Salzburg Umgebung – Städte, Marktgemeinden und Gemeinden .....	- 7 -
Tabelle 2.: Einkommensgrenzen beim Förderungsansuchen .....	- 72 -
Tabelle 3: Förderbare Nutzfläche beim Förderungsansuchen .....	- 72 -
Tabelle 4: Fördersätze nach Höhe des Kaufpreises und Größe des Haushaltes.....	- 73 -
Tabelle 5: Fördersatz bei Erwerb bestehender Wohnung nach Haushaltsform in €.....	- 74 -
Tabelle 6: Fördersätze bei Errichtung von Doppel- und Einzelhäuser nach Haushaltsform in €.....	- 75 -
Tabelle 7.: Relative Bevölkerungsveränderung im Zentralraum 2001 bis 2009 und 2009 bis 2020 in % .....	- 79 -
Tabelle 8: Entwicklung der Wohnbevölkerung differenziert nach Raumeinheiten und Zeitfolgen .....	- 84 -
Tabelle 9: Haushaltstypen in Salzburg Stadt, Salzburg Umgebung und Österreich im Vergleich 2001 .....	- 97 -
Tabelle 10: Wohnungsanzahl Salzburg Umgebung, Bundesland Salzburg und Österreich 2009.....	- 99 -
Tabelle 11: Erwerbspersonenanteil in Salzburg Stadt und Umgebung 2001 und 2008 .....	- 100 -
Tabelle 12: Anteil der Erwerbstätigen und Arbeitslosen in Salzburg Stadt und Umgebung 2001 und 2008 in % .....	- 101 -
Tabelle 13: Monatseinkommen von => 2 Erwerbstätige im Haushalt netto (n=59) .....	- 106 -
Tabelle 14: Monatseinkommen von einem Erwerbstätigen im Haushalt (n=21).....	- 106 -
Tabelle 15: Soziale Infrastruktur als Grund für Standortwahl (StadtbewohnerInnen).....	- 108 -
Tabelle 16: ÖPNV als Grund für Standortwahl (StadtbewohnerInnen) .....	- 108 -
Tabelle 17: Arbeitsplatznähe als Grund für Standortwahl (StadtbewohnerInnen).....	- 109 -
Tabelle 18: Mehr für Wohnkosten bezahlen um näher an der Stadt zu leben (LandbewohnerInnen).....	- 109 -
Tabelle 19: Mehr für Wohnkosten bezahlen, um näher an der Stadt zu leben (StadtbewohnerInnen) .....	- 109 -
Tabelle 20: Anzahl der PKW (LandbewohnerInnen) .....	- 110 -
Tabelle 21: Anzahl der PKW (StadtbewohnerInnen).....	- 110 -

Tabelle 22: Finanzierung der Wohnform durch Erbe.....	- 118 -
Tabelle 23: Finanzierung der Wohnform durch Kredit.....	- 118 -
Tabelle 24: Anteil der Kinder am Land und in der Stadt (n=80) .....	- 124 -



### III Abkürzungsverzeichnis

LEP	Landesentwicklungsprogramm
ROG	Raumordnungsgesetz
SIR	Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen
REK	Raumentwicklungskonzept
FWP	Flächenwidmungsplan
BBP	Bebauungsplan
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
ÖIR	Österreichisches Institut für Raumplanung
VCÖ	Verkehrsclub Österreich
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
VZ	Volkszählung
WHO	World Health Organization
NUTS	Nomenclature des unités territoriales statistiques
UNHCR	United Nations High Commissioner for Refugees
RV	Regionalverband
Gswb	Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft
Gbv	Gemeinnützige Bauvereinigung
Hrsg.	Herausgeber
udgl.	und der gleichen
f.	und der (die) folgende
ff.	und die folgenden
et al.	und andere
ebd.	wie vorgeannt
o.J.	ohne Jahresangabe
o.O.	ohne Ortsangabe
bzw.	beziehungsweise
u.a.	unter anderen
PKW	Personenkraftwagen
EFH	Einfamilienhaus
MFH	Mehrfamilienhaus
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
Art.	Artikel
Abs.	Absatz



# 1. Einleitung

## 1.1. Problemdarstellung

Wohnstandortentscheidungen sind komplexe Handlungen, die die Menschheit bereits sehr lange begleiten. Doch nicht nur wo, sondern auch warum Menschen an einem bestimmten Standort wohnen, ist von vielen Faktoren abhängig. Unzählige Untersuchungen zu bestimmten Probanden an bestimmten Untersuchungsgebieten finden sich in der Literatur; die Thematik hat immerwährend eine entsprechende Aktualität.

Die Stadt-Land-Wanderung und die Ansiedlung rund um die Städte begann in Europa bzw. in Österreich als die Vollmotorisierung in Gang setzte. Diese Wohnsuburbanisierung wurde hauptsächlich von der einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppe vollzogen (vgl. Fassmann, 2009, 183). Das Bundesland Salzburg zeigte erst vor etwa 20 Jahren einen Wachstumstrend des Stadtumlandgebietes. Ende des 20. Jahrhunderts wanderten vor allem Familien mit Kindern (27- bis 38-Jährige) in das Stadtumland, junge Erwachsene (18- bis 26-Jährige) zogen in die Städte (vgl. VCÖ, 2010, 12 f.).

Die Arbeit mit Fokus auf „Wohnstandortentscheidung von Haushalten in der Wachstumsphase“ hat als Untersuchungsraum den Zentralraum von Salzburg. Dieser ist ein pulsierender Raum, durch hohe Bautätigkeit und Zuzug, aber auch durch hohe Boden- und Mietpreise sowie viele Wohnungssuchende gekennzeichnet. Neben diesen Indikatoren stehen der hohe Zersiedlungsgrad und als Folge dessen ein enormes Verkehrsaufkommen in und um die Stadt Salzburg im Blickpunkt (vgl. SIR, 2003).

In Bezug auf die hohen Miet- und Grundstückspreise im Bundesland Salzburg reden die ImmobilienmaklerInnen von einem der am stärksten ansteigenden Preise bei Wohnraum. Die Preise sind zwischen den Jahren 2009 und 2010 gestiegen und werden das auch im Jahr 2011 tun. Die Immobilienmaklerin Marlies Muhr spricht von einer „Flucht in die Miete“ und „einen merklichen Trend, vom Umland wieder in die Stadt zu ziehen“ (vgl. Resch, 2010, 2 f.). Ausschlaggebend war auch die Finanzkrise, in der die KäuferInnen von Immobilien einer ihrer größten Chancen sahen, ihr Geld bestmöglich anzulegen. Die Nachfrage bleibt im Jahr 2011 hoch, da wenige Angebote bestehen und die Zinssätze gering sind. Das Bundesland Salzburg liegt bezugnehmend auf Grundstückspreise mit 110 Euro pro m<sup>2</sup> an vierter Stelle und bei Einfamilienhäusern mit einem Durchschnittswert von 255.000 Euro an dritter Stelle der Bundesländer in Österreich. Bei Grundstückspreisen und auch beim Wert von Einfamilienhäusern liegt Wien an erster Stelle. Die höchste Steigerung im Rahmen von

3 bis 5 % gab es im Jahr 2010 bei Mietwohnungen in der Stadt Salzburg (vgl. Schreglmann, 2011, 33).

Die Frage, die sich dabei stellt ist, wie sich ein/e „NormalverdienerIn“ mit Kindern den Traum vom eigenem Haus oder der eigenen Wohnung noch erfüllen kann?

Neben der Aktualität der hohen Grundstücks- und Mietpreise der Wohnstandorte im Zentralraum Salzburg, die sich in den Tageszeitungen findet, spielt auch die Zielgruppe der wachsenden bzw. jungen Familien eine interessante Rolle. Der demographische Wandel führt zu Singlehaushalten, Alleinerziehenden, älteren Paaren, alleinlebenden älteren Menschen oder Patchwork-Familien und weg von der traditionellen „Normalfamilie“. Wir leben in einer Zeit, die gekennzeichnet ist von einer dynamischen Gesellschaft mit unterschiedlichen, schnell veränderbaren Lebensformen, wobei die Anforderungen an „das Wohnen“ steigen (vgl. Krosse, 2005, 20). Mit Anforderungen ist zum Beispiel der kontinuierliche Anstieg der durchschnittlichen Wohnnutzfläche pro Kopf gemeint sowie auch die Qualitäten, die an die Wohnformen gestellt werden. Dies ist die Folge vom gestiegenen Wohlstand der Bevölkerung. Aber nicht nur die Wohnfläche pro Kopf, sondern auch der Wohnungsbedarf steigt. Dieser wird zu einem großen Teil durch die Zuwanderung und – wie bereits erwähnt – durch die veränderten Lebensformen von Einpersonenhaushalten und „Kleinstfamilien“ beeinflusst (vgl. Förster, 1994, 12).

Der Trend der Bevölkerungsgruppe wachsender bzw. junger Familien geht dahin, ins Stadtumland zu ziehen, um sich den Traum vom Haus „im Grünen“ zu erfüllen. Im Jahr 2009 waren in Österreich 83 % der neuerrichteten Gebäude Einfamilienhäuser. Auch der Anteil der Single-Haushalte nimmt zum Großteil in den Städten stark zu. Waren in Österreich im Jahr 1951 noch 18 % Ein-Personen-Haushalte, so werden es nach einer Prognose im Jahr 2050 bereits 41 % sein. Die Nutzfläche pro Person steigt von Jahr zu Jahr. Dies hat zur Folge, dass der Flächenverbrauch steigen wird (vgl. VCÖ, 2010, 14).

Die Veränderung der Haushaltsformen führt zu vermehrten Bodenversiegelungen, die nicht nur in den bestehenden Siedlungsgebieten getätigt wurden. Boden wird dadurch zu einem knappen Gut und lässt die Bodenpreise steigen. Dieser Prozess führte zu hohen Zersiedelungen, dies wiederum zum Steigen des PKW-Gebrauchs und der Erhöhung von Kosten für Anschlüsse der technischen Infrastruktur (vgl. VCÖ, 2010, 15 ff.; SIR, 2003).

Es ist zu erkennen, dass sich hier eine Reihe von Problemen entwickelt oder bereits entwickelt hat. Es stellen sich viele Fragen, für die Lösungen oder Denkanstöße gefunden werden müssen.

## 1.2. Ableitung der zentralen Fragestellung

Dieses Unterkapitel bezieht sich auf die Forschungsfragen und Thesen zur Arbeit. Es soll erklärt werden, welche Problemstellungen anfallen und wie diese beantwortet werden.

Einerseits liegt das Interesse darin, zu untersuchen, wie wachsende Haushalte bzw. Familien im Zentralraum Salzburg Baugründe erwerben bzw. ein Gebäude darauf finanzieren können. Besteht Standorttreue der BewohnerInnen? Andererseits soll herausgefunden werden, welche Gründe es gibt, einen Wohnstandort in der Stadt zu wählen. Wer wohnt vorwiegend in der Stadt? Wie werden hier die Mieten bzw. Eigentumswohnungen finanziert? Wie rational und familienbedingt sind solche Wohnstandortentscheidungen und welche Auswirkungen hat das Wohnverhalten auf die Sozialstruktur in Zukunft auf den Zentralraum Salzburg? Wie, wohin und wie lange erfolgt der Arbeitsweg? Welche Rolle spielt die Raumordnung im Land Salzburg und welche Maßnahmen werden gesetzt, um den Zersiedelungsprozess zu stoppen und die Wohnungsnot zu bekämpfen? Wie sieht die Förderfähigkeit des Landes aus und wer steuert die Wohnstandortentscheidung? Die Fragen werden mit Hilfe von ExpertInneninterviews, der Analyse von Sekundärdaten sowie einem schriftlich standardisierten Fragebogen bestmöglich beantwortet.

Die Problemstellung bzw. die Forschungsfrage lautet:

**Wie entwickelt sich das Wohnverhalten der wachsenden Haushalte bzw. Familien im Zentralraum Salzburg, wie wird dieses Verhalten gesteuert und welche Auswirkungen haben diese Wohnstandortentscheidungen auf die Entwicklung des Zentralraumes?**

Die Hauptforschungsfrage wird in weitere Fragen und Thesen gegliedert:

Wie und wo entscheiden sich wachsende Familien zu wohnen und warum? Ist ein Einfamilienhaus „im Grünen“ noch finanzierbar? Bekräftigt sich die Aussage „Flucht in die Miete“ und der Trend „vom Umland in die Stadt“ zu ziehen?

1. Personen, die in ländlichen Gegenden aufgewachsen sind, bleiben meist dort oder kehren dort hin wieder zurück (Standorttreue). Personen, die sich für die Stadt als Wohnstandort entscheiden, schätzen die alltagserleichternde Infrastruktur und die Nähe zum Arbeitsplatz.
2. Der Aspekt Kosten für Miete oder Grundstück hat eine höhere Priorität als der Aspekt Stadtnähe, dennoch sind vielen Menschen die Kosten und die Unzufriedenheit durch lange Wege nicht bewusst, da der Großteil der Befragten in der Stadt Salzburg arbeitet und der PKW als Hauptverkehrsmittelwahl zur Arbeitsstelle dient.

3. Durch die hohen Miet- und Grundstückspreise wird in Zukunft der Zuzug in Gemeinden erfolgen, die nach dem LEP 2003 als Regionalzentren und regionale Nebenzentren gelten. Zudem werden anstelle des Einfamilienhauses vermehrt alternative Wohnformen gewählt.
4. Ohne Kreditaufnahme und Erbe ist die Errichtung eines Einfamilienhauses in Salzburg nicht finanzierbar.

Wer steuert die Wohnstandortentscheidungen in Salzburg? Was sind die Push- und Pull-Faktoren der Befragten?

5. Die Gemeinden sind ein wichtiger Steuerapparat, um der Bevölkerung finanzierbares Wohnen zu gewähren.
6. Die Push- und Pull-Faktoren für Wohnstandortentscheidungen von Personen, die in ländlichen Gemeinden wohnen, sind andere als von Personen, die in der Stadt leben. Das Erbe, die Nähe zum Arbeitsplatz und die Standorttreue steuern die Wohnstandortentscheidungen erheblich.
7. Die „traditionellen“ Familien stellen immer noch die wichtigste Bezugsgruppe bei der Vergabe von Förderungen dar.

Wie entwickelt sich die Bevölkerungsstruktur im Zentralraum Salzburg? Wie hängen Grundstücks- bzw. Mietkosten mit Bildungsgrad und Einkommen zusammen?

8. Die typische Wohnstandortwahl, die besagt, dass AkademikerInnen vorwiegend in den angrenzenden Gemeinden der Stadt Salzburg leben, in der Stadt hauptsächlich Singles, AusländerInnen und Personen über 60 Jahren zu Hause sind und Familien vorwiegend ländliche Gemeinden als Wohnstandort aufsuchen, besteht noch immer.
9. Der Großteil der Zielgruppe der wachsenden Familien hat keine Kinder.
10. Die Salzburger Wohnbevölkerung weist allgemein ein höheres Einkommen auf, wodurch der Bildungsgrad bei der Wahl der Wohnform zweitrangig ist.

### **1.3. Zielsetzung der Arbeit**

Das Ziel der Arbeit ist, zu untersuchen, wie sich die Bevölkerungsstruktur und vor allem die Zielgruppe – die wachsende Familie – im Zentralraum Salzburg entwickelt. Es gilt herauszufinden, welche Wohnform bevorzugt, wie diese finanziert und welcher Standort, Stadt oder Umland, gewählt wird. Da die Grundstücks- und Mietpreise in der Stadt und im Umland beiderseits sehr hoch sind und weiter steigen werden, besteht das Interesse auch

darin, Maßnahmen zu empfehlen, die das Bundesland Salzburg bzw. die Raumordnung einsetzen können, um auch den „NormalverdienerInnen“ mit Kindern die gewünschte Wohnform und -umgebung bieten zu können. Die Themen der Zersiedelung und der Gebrauch des PKW wird in der Arbeit behandelt, spielt aber eine nebensächliche Rolle.

#### **1.4. Aufbau der Arbeit**

Im nächsten Abschnitt dieses Unterkapitels folgt die Eingrenzung und Vorstellung des bereits erwähnten Untersuchungsraumes, der Zentralraum von Salzburg. Es wird erläutert, warum genau diese Eingrenzung des Zentralraumes für die Untersuchung der Forschungsfragen verwendet wurde und welche Abgrenzung es in den Dokumenten der Raumordnung in Salzburg gibt. Folgend wird die Region mit ihren Gemeinden, der Bevölkerungsanzahl, der Baufläche, dem Dauersiedlungsraum und der „Nachbarn“ vorgestellt. In einem weiteren Unterkapitel werden Daten und Fakten des Bodens von Salzburg analysiert, um gleich zu Beginn einen besseren Einblick in das Untersuchungsgebiet zu bekommen.

Nach dem einleitenden ersten Kapitel folgt in Abschnitt 2 der theoretische Teil. Hier finden sich Begriffserklärungen und Definitionen zur Thematik. Weiterführend wird der Forschungsstand dargestellt und der Wandel von Haushaltsformen und -größe sowie die Entwicklung der Siedlungsbewegung und städtebaulicher Leitbilder ab dem Industriezeitalter bis heute thematisiert. Ein weiterer Punkt, der im Kapitel 2.3 bearbeitet wird, sind Modelle und Ansätze zum Wohnstandortverhalten. So werden Push- und Pull-Faktoren erläutert, die zum individuellen Handeln des Menschen, einen Wohnstandort zu wählen, führen. Ein nächster Abschnitt bezieht sich auf Steuerungs- und Ordnungsprinzipien wie Bodenpreis, Segregation und Lebensqualität, die die Wohnstandortentscheidungen mit steuern und beeinflussen.

Kapitel 3 bezieht sich auf die rechtlichen Rahmenbedingungen in Salzburg. Hier werden das Salzburger Raumordnungsgesetz und die Raumordnung mit ihren Instrumenten und wichtigen Dokumenten von der grenzüberschreitenden und überörtlichen über die regionale zur örtlichen Ebene bezugnehmend auf die Thematik erörtert. Ein Unterkapitel bezieht sich auf den Förderapparat des Landes Salzburg. Hier soll diskutiert und bestmöglich beantwortet werden, wer wo und wie viel an Förderung beziehen kann. Ein weiteres Kapitel beschäftigt sich mit der aktiven Bodenpolitik, die besonders jetzt, da in Salzburg Wohnungsnot und hohe Grundstückspreise herrschen, Maßnahmen setzen muss.

Kapitel 4 beinhaltet den empirischen Teil. Zu Beginn werden die Untersuchungsmethoden und die Durchführung erklärt. Es folgt eine Bevölkerungs-, Wohn- und Siedlungsanalyse, die die Entwicklungen und Trends im Zentralraum darstellt. Diese Analyse stützt sich auf Sekundärdaten und wird vorwiegend durch Karten, Diagramme und Tabellen bildlich dargestellt. Die qualitative Methode, die Befragung von 80 Probanden aus dem Zentralraum Salzburg, wurde mit Hilfe eines schriftlich standardisierten Fragebogens erarbeitet. Diese Erhebung stellt den Hauptteil der Arbeit dar und soll bestmöglich die Forschungsfragen beantworten. Um einen besseren Einblick in die Förderlandschaft, die Raumordnung und zukünftige Entwicklung des Zentralraumes bzw. des Bundeslandes Salzburg zu bekommen, wurden Gespräche mit Expertinnen und Experten aus den Bereichen Raumordnung/-planung und Wohnbauförderung durchgeführt. Die Ergebnisse der ExpertInneninterviews werden u.a. bereits in Kapitel 3 eingebunden. Abschließend werden die Ergebnisse beleuchtet, diskutiert und eine Zusammenfassung gemacht.

Der Schlussteil bildet die Zusammenfassung, die aus der Literaturrecherche und den empirischen Methoden gewonnen wurde. Abschließend erfolgt ein kritischer Ausblick in die Zukunft.

## **1.5. Eingrenzung und Vorstellung des Untersuchungsgebietes**

Im ersten Abschnitt wird der Zentralraum Salzburg vorgestellt und begründet, warum diese Eingrenzung des Untersuchungsraumes gewählt wurde. Der vorgestellte Raum aus Abschnitt 1.5.1 ist der Untersuchungsraum dieser Arbeit. Im zweiten Unterkapitel wird ein erweiterter Zentralraum vorgestellt, der sich in den Instrumenten der Raumordnung findet. Ein Vorschlag des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umlandgemeinden zeigt den Zentralraum als Strukturmodell in Abbildung 15. Die Karten der gesamten Arbeit wurden mit Hilfe von Daten der Statistik Austria und Polygondaten des Institutes für Geographie und Regionalforschung der Universität Wien erstellt.

### **1.5.1. Der Zentralraum in der vorliegenden Arbeit**

Das Bundesland Salzburg setzt sich aus fünf Bezirken und der Stadt Salzburg zusammen. In dieser Arbeit bezieht sich die Autorin auf den nördlichsten und wirtschaftlich stärksten Landesteil von Salzburg. Dieser Landesteil des Bundeslandes Salzburg ist der Bezirk Salzburg Umgebung und die Landeshauptstadt Salzburg, die zusammen den Zentralraum Salzburg bilden. Im Norden grenzt der Zentralraum an den Bezirk Braunau (Oberösterreich), im Osten an den Bezirk Vöcklabruck (Oberösterreich), im Süden an den zum Bundesland

Salzburg gehörenden Bezirk Hallein, auch Tennengau genannt, und im Westen an Bayern (Deutschland) (vgl. Land Salzburg. Bezirke und Gemeinden).

Der Zentralraum zählt im Jahr 2009 288.646 (147.732 Stadt Salzburg, 140.914 Salzburg Umgebung) EinwohnerInnen und weist eine Fläche von 1.070,01 km<sup>2</sup> auf (vgl. Statistik Austria, VZ 2001; Statistik Austria, 2010d).

In Tabelle 1 sind die Städte, Marktgemeinden und Gemeinden des Bezirkes Salzburg Umgebung abgebildet. Der Bezirk umfasst drei Städte, sechs Marktgemeinden und 29 Gemeinden:

**Tabelle 1: Salzburg Umgebung – Städte, Marktgemeinden und Gemeinden**

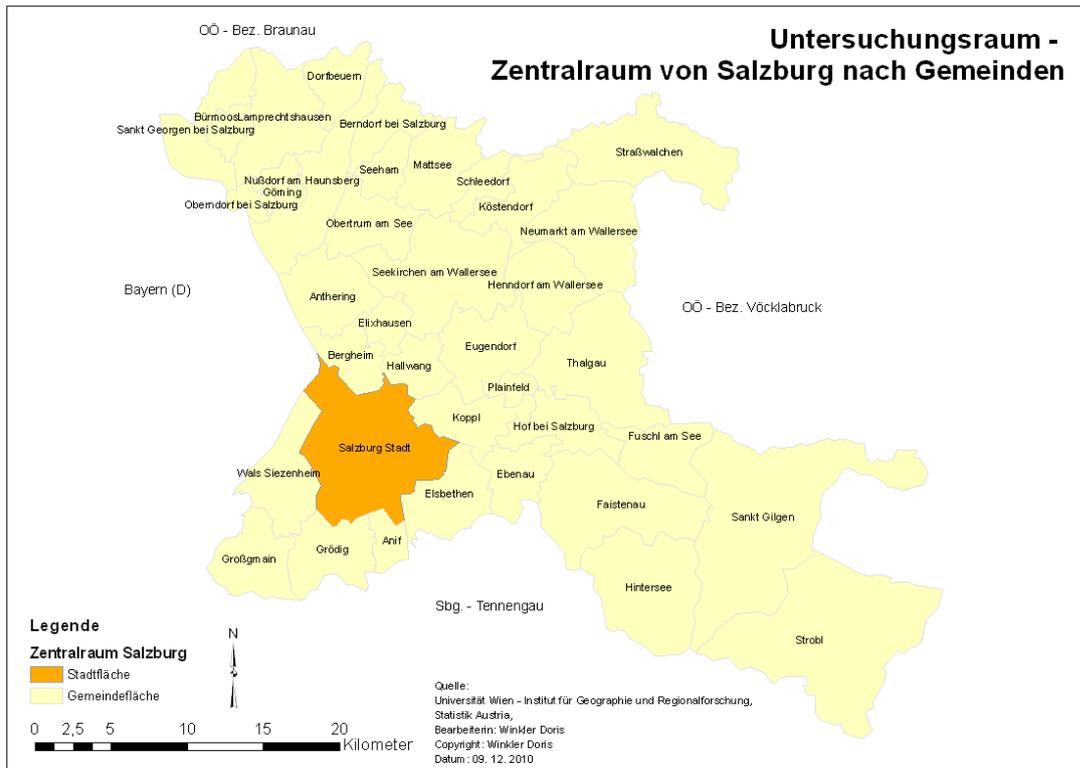
Städte	Marktgemeinden	Gemeinden
Neumarkt am Wallersee	Eugendorf, Grödig,	Anif, Anthering, Bergheim, Berndorf bei
Oberndorf bei Salzburg	Mattsee, Obertrum,	Salzburg, Bürmoos, Dorfbeuern, Ebenau,
Seekirchen am Wallersee	Straßwalchen und Thalgau	Elixhausen, Elsbethen, Eugendorf, Faistenau, Fuschl am See, Göming, Großgmain, Hallwang, Henndorf am Wallersee, Hintersee, Hof bei Salzburg, Koppl, Köstendorf, Lamprechtshausen, Nußdorf am Haunsberg, Plainfeld, Sankt Georgen bei Salzburg, Sankt Gilgen, Schleedorf, Seeham, Strobl und Wals- Siezenheim

Quelle: vgl. Land Salzburg. Flachgau

Die Begründung für die Einteilung des Untersuchungsraumes, wie in Abbildung 1 ersichtlich, liegt einerseits an der Datenverfügbarkeit von Statistik Austria und dem Land Salzburg, die die umfassendsten Daten auf Bezirksebene zur Verfügung stellen, und andererseits, weil die Stadt Salzburg und der Bezirk Salzburg Umgebung die höchsten Grundstückspreise und die größten Zuzüge aufweisen. Diese Entwicklung stellt wiederum das Interesse der Arbeit unter Beweis. Ein weiterer Aspekt, dem Beachtung geschenkt wurde, ist, dass die Stadt mit ihren angrenzenden Umlandgemeinden inkludiert sein musste, da in den Untersuchungen der städtische vom ländlichen Raum getrennt voneinander analysiert wird. Der Bezirk Salzburg Umgebung, in Abbildung 1 gelb markiert, wird im beschreibenden Text wiederum auch des Öfteren in die angrenzenden Gemeinden der Stadt (wie im LEP 2003, 16) und in die Umlandgemeinden unterteilt. Die angrenzenden Gemeinden gehören zum suburbanen Gebiet der Stadt Salzburg und weisen darum andere Sozialstrukturen, technische und

soziale Infrastrukturen sowie Grundstückspreise auf (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung. Abteilung 7, 2003, 16).

**Abbildung 1: Untersuchungsraum – Zentralraum Salzburg**



Quelle: Statistik Austria, GIS Daten-Universität Wien Institut für Geographie und Regionalforschung, eigene Erstellung

### 1.5.2. Der Zentralraum nach dem Landesentwicklungsprogramm 2003

In vielen Definitionen werden zum Salzburger Zentralraum neben der Stadt Salzburg und dem politischen Bezirk Salzburg Umgebung Gemeinden des Bezirkes Hallein oder auch Gemeinden aus Oberösterreich und dem Freistaat Bayern aus Deutschland gezählt, welche im Landesentwicklungsprogramm 2003 aufgelistet sind (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung. Abteilung 7, 2003, 7 f.).

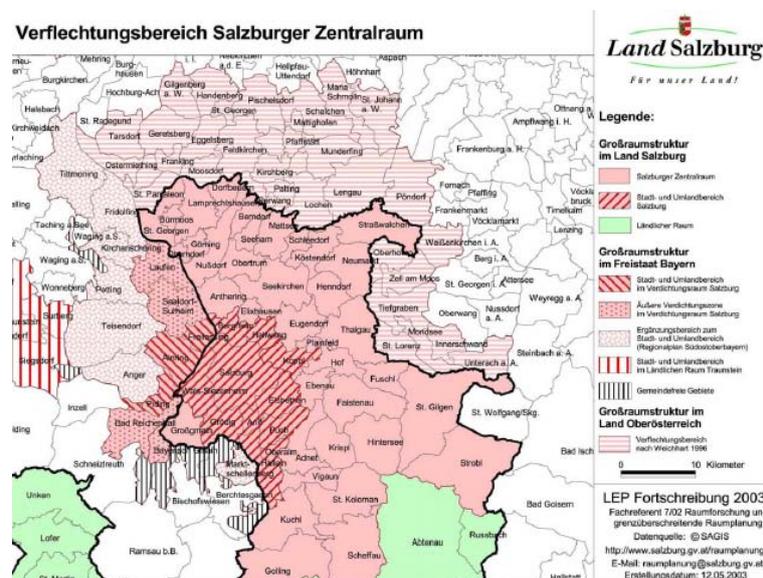
Das Landesentwicklungsprogramm 2003 (LEP 2003) ist ein überörtliches Dokument, das am 30.09.2003 durch eine Verordnung der Salzburger Landesregierung für verbindlich erklärt wurde (LGBl. Nr. 94/2003) (vgl. Regionalverband Salzburger Stadt und Umgebungsgemeinden, 2006, 2). Das LEP gliedert das Bundesland Salzburg in zwei großräumige Funktionsbereiche. Wie in Abbildung 2 ersichtlich, in den Salzburger Zentralraum (rosa), in dem sich der Stadt- und Umlandbereich Salzburg (rosa mit roter Schraffur) befindet, und in einen ländlichen Raum (grün). Der Unterschied zum Zentralraum Salzburg, wie im vorigen Kapitel vorgestellt, ist, dass im Süden Gemeinden aus dem Bezirk Hallein wie Hallein Stadt, Vigaun, St. Koloman, Kuchl, Golling Scheffau, Puch, Oberalm,

Adnet und Krispl sowie drei Gemeinden aus Bayern, Freilassing, Ainring und Piding, zum Stadt- und Umlandbereich Salzburgs gehören. Weiterführend wird die Großraumstruktur von Bayern (D) und Oberösterreich inkludiert (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 7, 2003, 63).

In der vorliegenden Arbeit wurden die Regionen Bezirk Salzburg Umgebung und die Stadt Salzburg als Zentralraum gewählt.

Der Zentralraum wird im LEP 2003 folgendermaßen definiert: „... ist das Gebiet, von dessen Kern wesentliche Entwicklungsimpulse für die Gesamtentwicklung des Landes ausgehen und dessen Dynamik die Entwicklung der gesamten Region dominiert. Der Zentralraum mit überwiegend städtischen Lebensbedingungen ist durch eine weitgehende Konzentration der Bevölkerung, der Wirtschaft, der kulturellen Einrichtungen und der Bildungseinrichtungen gekennzeichnet. Die Ausstrahlung und Anziehungskraft dieses Raumes geht über administrative Grenzen hinaus. Sie führt zu Verflechtungen unterschiedlicher Funktion und Intensität mit benachbarten Räumen.“ (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 7, 2003, 172)

**Abbildung 2: Der Verflechtungsbereich Salzburger Zentralraum im LEP 2003**



Quelle: vgl. Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 7, 2003, 63

### 1.5.3. Daten und Fakten zum Boden im Untersuchungsgebiet

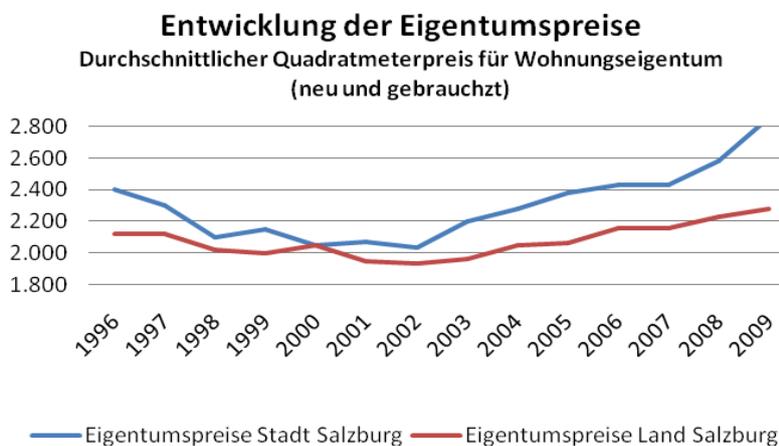
Dieses Kapitel soll einen Eindruck in Bezug auf die Aktualität der hohen Grundstückspreise des Zentralraumes anhand von Grafiken und Karten vermitteln.

Der Salzburger Zentralraum hat eine Fläche von 1.070 km<sup>2</sup> (107.000 ha), davon sind zirka 1.350 ha Baufläche, 41.989 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 52.399 ha entfallen auf den Dauersiedlungsraum (vgl. Statistik Austria, VZ 2001).

Die Stadt Salzburg weist eine Fläche von 65,67 km<sup>2</sup> (6.567 ha) auf, davon entfallen mit dem größten Anteil von 3.825 ha (58,26 %) an das Grünland, 2.238 ha (34,07 %) an das Bauland und der restliche Anteil mit 503 ha (7,67 %) an die Verkehrsflächen. Diese Zahlen stammen vom MA 6/03 – Vermessungsamt und vom MA 5/03 – Amt für Stadtplanung und Verkehr aus dem Flächenwidmungsplan von 1997 mit der 54. Teilabänderung am 16.12.2009 (vgl. Stadt Salzburg online, 2011).

Wie bereits in der Einleitung erwähnt, hat der Bezirk Salzburg Umgebung bzw. die Stadt Salzburg noch nie so hohe Miet- und Grundstückspreise wie in gegenwärtiger Zeit verzeichnet. Eine Entwicklung der Miet- und der Eigentumspreise von 1996 bis 2009 zeigt einen deutlichen Aufwärtstrend. Abbildung 3 zeigt, dass im Jahr 2000 die Eigentumspreise der Stadt ähnliche Werte wie das Bundesland Salzburg hatten. Im Jahr 2009 liegt der Eigentumspreis in der Stadt bereits bei durchschnittlich 2.859 Euro pro m<sup>2</sup> und im Bundesland Salzburg bei 2.278 Euro pro m<sup>2</sup>. Innerhalb weniger Jahre ist die Kurve steil angestiegen (vgl. Resch, 2010, 2 f.).

**Abbildung 3: Entwicklung der Eigentumspreise in der Stadt Salzburg und Land Salzburg 1996 bis 2009**

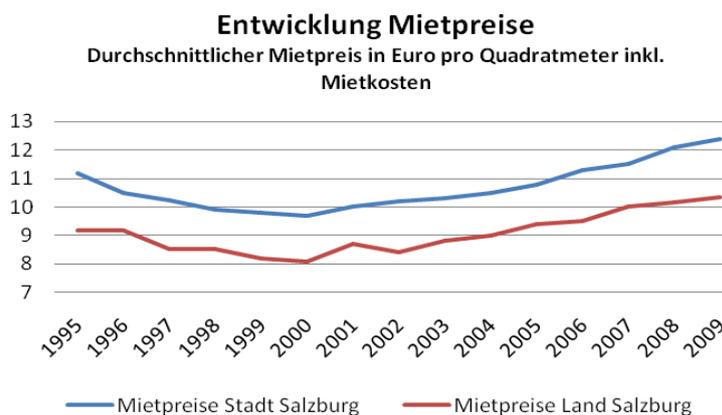


Quelle: vgl. Resch, 2010, 2 f., eigene Darstellung

Abbildung 4 zeigt einen ähnlichen Aufwärtstrend, sie präsentiert die durchschnittlichen Mietpreise in Euro pro m<sup>2</sup> inkl. Mietkosten. Hier gab es, wie bei den Eigentumspreisen, im Jahr 2000 die geringsten Mietkosten, welche aber auch bis zum Jahr 2009 stark anstiegen. Der durchschnittliche Mietpreis lag in der Stadt Salzburg im Jahr 2009 bei 12,38 Euro pro m<sup>2</sup> und im Bundesland Salzburg bei 10,34 Euro pro m<sup>2</sup>. Damit kostet eine 50 m<sup>2</sup> Wohnung in

der Stadt inklusive Betriebskosten 619 Euro pro Monat, außerhalb der Stadt 517 Euro (vgl. ebd.). Doch reichen 50 m<sup>2</sup> für eine dreiköpfige Familie aus?

**Abbildung 4: Entwicklung der Mietpreise in der Stadt Salzburg und Land Salzburg 1995 bis 2009**

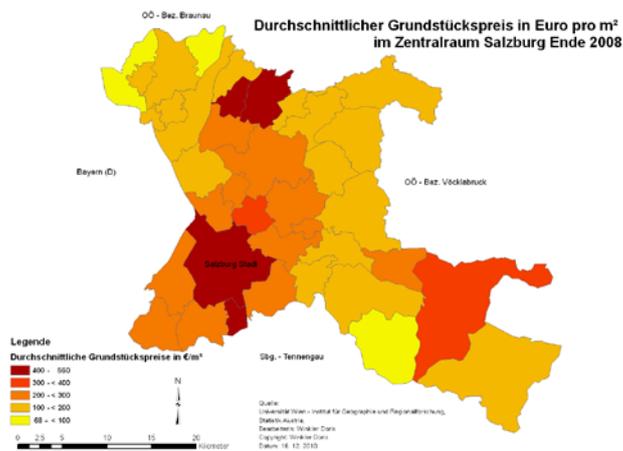


Quelle: vgl. Resch, 2010, 2 f., eigene Darstellung

Die durchschnittlichen Grundstückspreise im Zentralraum von Salzburg aus dem Jahr 2008, wie sie in Abbildung 5 zu sehen sind, zeigen die Kosten nach Flächensignaturen. Die Zahlen sind der Homepage Exclusive Bauen & Wohnen ([www.exclusive-bauen-wohnen.at](http://www.exclusive-bauen-wohnen.at)) entnommen, wobei der Durchschnittspreis jeder Gemeinde errechnet wurde.

Salzburg Stadt und die angrenzenden Gemeinden haben einen Quadratmeterpreis von 300 bis 560 Euro. Gemeinden mit Seegrundstücken wie Mattsee und Seeham, die im Norden des Zentralraumes liegen, geben jeweils einen durchschnittlichen Grundstückspreis von 425 Euro pro m<sup>2</sup> an. Ohne die Seegrundstücke belaufen sich die Preise pro m<sup>2</sup> in Seeham auf 275 Euro pro m<sup>2</sup> und in Mattsee auf 325 Euro pro m<sup>2</sup>. Im Jahr 2008 gab es nur drei Gemeinden im Zentralraum von Salzburg, die ein Grundstück durchschnittlich unter 100 Euro pro m<sup>2</sup> anboten. Diese sind St. Georgen bei Salzburg und Berndorf, die im Norden an den Bezirk Braunau (OÖ) grenzen, und im Süden Hintersee, angrenzend an den Bezirk Hallein. Doch auch bei diesen drei Gemeinden liegt der Preis nahe an 100 Euro pro m<sup>2</sup> (vgl. Exklusive Bauen & Wohnen).

**Abbildung 5: Durchschnittlicher Grundstückspreis in Euro pro m<sup>2</sup> im Zentralraum Salzburg Ende 2008**



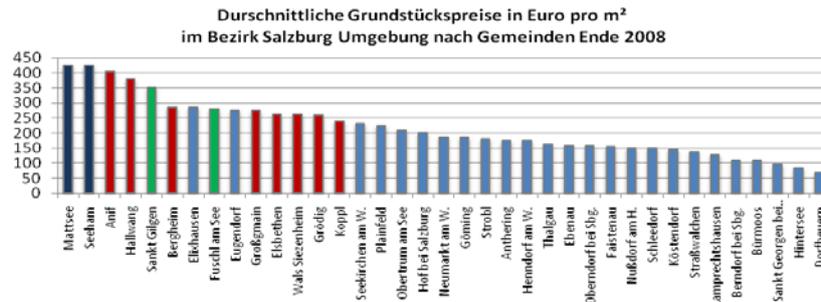
Quelle: vgl. Exclusive Bauen & Wohnen, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 6 zeigt noch einmal die durchschnittlichen Grundstückspreise in Euro pro m<sup>2</sup> im Bezirk Salzburg Umgebung aus dem Jahr 2008 (Ende), unterteilt nach Gemeinden mit eingefärbten Kennzeichnungen. Dass die beiden Gemeinden Mattsee und Seeham die höchsten Grundstückspreise verzeichnen, erklärt sich, wie bereits erwähnt, aufgrund der hohen Werte ihrer Seegrundstücke (vgl. ebd.).

Die rot gekennzeichneten Gemeinden sind die angrenzenden Gemeinden an die Stadt Salzburg. Die beiden grün markierten Gemeinden, die jeweils auch relativ hohe Grundstückspreise aufweisen, sind touristisch geprägte Gemeinden nach dem LEP 2003 (vgl. Regionalverband Salzburger Stadt und Umgebungsgemeinden, 2006, 7 ff.).

Aus der folgenden Grafik lässt sich schließen, dass Gemeinden als attraktiv und teuer gelten, wenn sie nahe der Stadt liegen und touristische Angebote bieten.

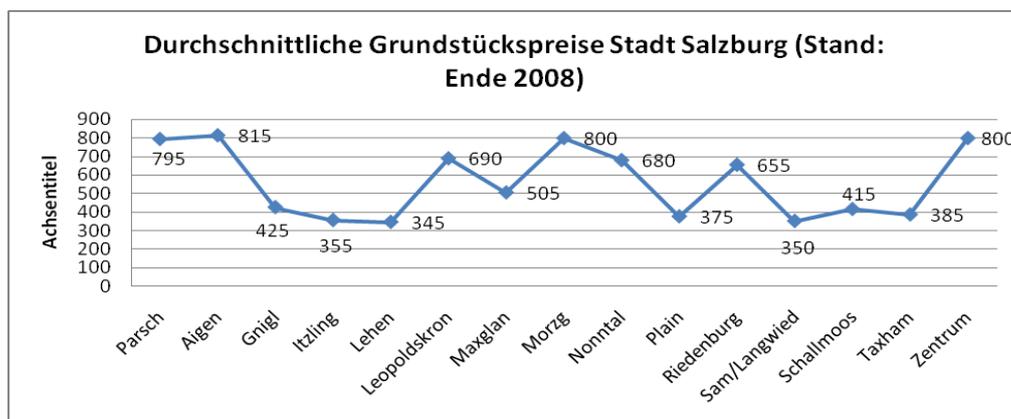
**Abbildung 6: Durchschnittliche Grundstückspreise in Euro pro m<sup>2</sup> im Bezirk Salzburg Umgebung nach Gemeinden 2008**



Quelle: vgl. Exclusive Bauen & Wohnen, eigene Berechnung und Darstellung

Abbildung 7 zeigt die durchschnittlichen Grundstückspreise aus den Stadtteilen der Stadt Salzburg aus dem Jahr 2008 (Ende). Diese liegen im Durchschnitt zwischen 350 bis zu über 800 Euro pro m<sup>2</sup> (vgl. ebd.). (Es wurde wiederum ein Durchschnittswert aus dem teuersten und dem günstigsten Preis eines Stadtteiles aus dem Jahr 2008 ermittelt). Die Stadtteile im Süden und das Zentrum weisen die höchsten Preise auf.

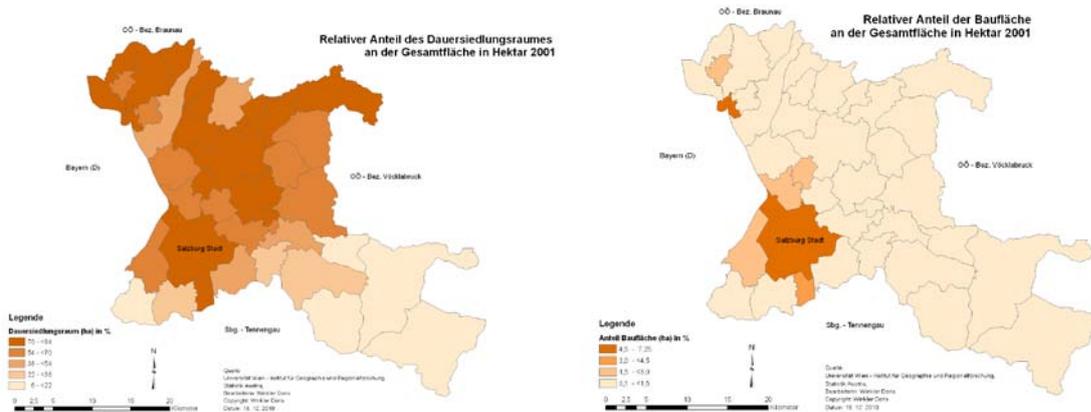
**Abbildung 7: Durchschnittliche Grundstückspreise in den Stadtteilen von Salzburg 2008**



Quelle: vgl. Exclusive Bauen & Wohnen, eigene Berechnung und Darstellung

Neben Miet- und Grundstückspreisen zeigt Abbildung 8 den relativen Anteil des Dauersiedlungsraumes und die Bauflächen der einzelnen Gemeinden, die ebenfalls wichtige Indikatoren in Bezug auf Daten und Fakten des Bodens darstellen. In der Stadt, in den angrenzenden Umlandgemeinden und den Gemeinden im Norden des Zentralraumes beträgt der Anteil des Dauersiedlungsraumes in Hektar an der Gesamtfläche rund 54 bis 84 %. Südlich und südöstlich der Stadt liegt der Anteil mit rund 6 bis 38 % niedriger. Ein Grund sind die Alpen, die im Süden und Südosten bereits Anteil an den Gemeinden haben (vgl. Statistik Austria, VZ 2001).

**Abbildung 8: Relativer Anteil des Dauersiedlungsraumes bzw. Baufläche an der Gesamtfläche in Hektar 2001**



Quelle: Statistik Austria VZ 2001, eigene Darstellung

Der relative Anteil der Baufläche an der Gesamtfläche in Hektar zeigt, dass die Stadt Salzburg, einige der angrenzenden Umlandgemeinden, die Stadt Oberndorf als ein zentraler Ort der Stufe B<sup>1</sup> und Bürmoos nördlich von Oberndorf über 1,5 % haben. Die Stadt Salzburg und Oberndorf liegen zwischen 4,5 und 7,25 %. Alle anderen Gemeinden haben nur einen Anteil von unter 1,5 % an der Gesamtfläche (vgl. ebd.).

<sup>1</sup> Die Bedeutung der einzelnen Stufe der zentralen Orte nach dem LEP 2003 wird im 3. Kapitel erläutert.

## **2. Theoretischer Teil**

In diesem Kapitel werden vorerst einige Begrifflichkeiten geklärt, die sich mit dem Wandel von Familienstrukturen, Haushaltsformen und -größen und der Bedeutung von Wohnen auseinandersetzen. Weiterführend werden allgemeine Informationen zu Wohnstandortentscheidungen, welche das Wohnverhalten bestimmen, der aktuelle Forschungsstand und als ein weiterer wichtiger Teil die Wanderungsabsichten der Bevölkerung vom Industriezeitalter bis heute thematisiert. Städtebauliche Leitbilder, die in diesen Epochen entstanden sind, sind Steuerungs- und Ordnungsprinzipien, die bereits hier inkludiert werden. Das nächste Unterkapitel beschäftigt sich mit Modellen und Konzepten zum Wohnstandortverhalten bzw. zu Wohnstandortentscheidungen. Dazu wird vorerst auf die Komplexität von Mobilität verwiesen und speziell auf das Push- und Pull-Modell eingegangen, das seinen Ursprung in der Migrationsforschung hat und u.a. ausschlaggebend für die räumliche Mobilität von Individuen ist. Neben städtebaulichen Leitbildern zählen der Bodenpreis, die Segregation und die Lebensqualität zu Steuerungs- und Ordnungsprinzipien, die die Wahl des Wohnstandortes mitbestimmen. Sie werden im letzten Teil des Abschnittes behandelt. Anzumerken ist, dass die Unterteilung des zweiten Kapitels nicht einfach war. Der Forschungsstand wird bereits in Kapitel 2.2.1 erläutert und dennoch wird auch im Kapitel 2.3 des Öfteren auf die Literatur verwiesen. Die räumliche Mobilität bzw. der Mobilitätsbegriff an sich wird erst im Kapitel 2.3.1 erklärt, obschon er auch im Kapitel 2.1 unter den Begriffserklärungen Behandlung finden könnte.

Natürlich spielen die öffentliche Hand und weitere AkteurInnen sowie normative Instrumente entscheidend bei der Stadt- und Siedlungsgestaltung und der Wohnentscheidung mit. Dieser Teil wird in Kapitel 3 speziell für Salzburg behandelt.

### **2.1. Begriffserklärungen**

In der Einleitung findet sich bereits ein kurzer Abschnitt über die Entwicklung der unterschiedlichen Haushaltsformen und die Änderungen der Anforderungen an die Quantität und Qualität der Haushalte. Diese beiden Entwicklungen, die Veränderungen der Haushaltsformen und die Anforderungen an das Wohnen, haben zur Folge, dass sich Lebensräume ändern.

#### **2.1.1. Haushalt und Haushaltsformen im Wandel**

In der Arbeit wurde bereits oft von Haushaltsformen, die aktuell immer kleiner werden, aber vermehrt Platz benötigen, gesprochen. Was ist nun der Haushalt? Haushalt hat einen sozioökonomischen Hintergrund und kann in zwei Arten unterteilt werden: die Privat- und die

Anstaltshaushalte. In dieser Untersuchung spielt nur der Privathaushalt eine Rolle, der nach Husa und Wohlschlägl (2006, 56) „durch alle Personen, die in einem Haushalt leben und eine gemeinsame Hauswirtschaft führen, gebildet wird“. In einer Wohnung oder in einem Haus kann es mehrere Haushalte geben. Der Haushalt „als soziale Einheit des Wohnens“ (vgl. Häußermann und Siebel, 1996, 17 f.) wird oft mit Familie gleichgesetzt, wobei hier Familie als Kernfamilie bestehend aus Mutter, Vater und Kindern angesehen wird. Andere Haushaltsformen, wie unter Punkt 2.1.1 erläutert gelten als „unvollständige Familienformen“ bzw. als keine „eigenständigen Haushaltsformen“. (vgl. Husa und Wohlschlägl, 2008, 53)

Ein wichtiger Aspekt dieser Arbeit ist die Zielgruppe, die wachsende bzw. die junge Familie. Familie ist ein vieldefinierter soziobiologischer Begriff, deren Bedeutung sich im Laufe der Geschichte veränderte. Mit Familie werden oft die Begriffe ‚Normalfamilie‘ oder ‚Kernfamilie‘ und der Zusatz traditionell in Verbindung gebracht. „Strukturell ist die traditionelle Kernfamilie klar definiert und nach außen abgegrenzt. Sie besteht aus verheirateten Partnern, die mit einem oder mehreren leiblichen Kindern zusammenleben.“ (vgl. Husa und Wohlschlägl, 2008, 55)

Peukert (1991) versteht unter ‚Normalfamilie‘ „die legale, lebenslange, monogame Ehe zwischen Mann und Frau (...), die mit ihren Kindern in einem Haushalt leben und in der der Mann der Hauptnährer und Autoritätsperson und die Frau primär für Haushalt und die Erziehung zuständig ist (Peukert, 1991, zitiert aus Krosse, 2005, 27). Eine Definition von heute zeigt Rita Süßmuth: „Eine Familie kann in einem sehr weiten Verständnis die Gruppe von Menschen bezeichnen, die miteinander verwandt oder verschwägert sind, gleichgültig ob sie zusammen oder getrennt leben.“ (Süßmuth, 1981, zitiert aus Krosse, 2005, 26)

Nach Häußermann und Siebel (1996, 12) hat erst im 16. und 17. Jahrhundert bei Adligen und der oberen Schicht eine Annäherung an das, was heute unter Familie verstanden wird, stattgefunden. Seitdem ist die Familie „ein Produkt gesellschaftlicher Entwicklung und keine gesellschaftliche Grundkonstante“. In bäuerlichen Familien hat sich aufgrund der nichtvorhandenen wohnlichen Trennung von Bediensteten und Vieh bis ins 19. Jahrhundert keine besondere Beziehung zwischen den Eltern und ihren Kindern entwickelt. Das Wort Familie wird erst im 18. Jahrhundert in die deutsche Sprache aufgenommen und oft in Verbindung mit wohnen assoziiert. Lange wurde der Begriff „Haus“ anstelle von Familie verwendet (vgl. ebd.).

Neben Kernfamilie oder traditioneller Familie werden auch die Begriffe wachsende oder junge Familie verwendet. Doch was wird unter einer wachsende oder einer jungen Familie verstanden? In der Zeitschrift Konkret (2010a, 34) des Salzburger Institutes für Raumordnung & Wohnen und im Salzburger Wohnbauförderungsgesetz von 1990 findet

sich folgende Definition für wachsende Familie: „Ehepaar, bei dem die Ehedauer 10 Jahre nicht übersteigt und beide Ehepartner das 40. Lebensjahr noch nicht überschritten haben oder Lebensgemeinschaft, bei dem die beiden Partner nahestehende Personen sind, das 40. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, die Haushaltsgemeinschaft 10 Jahre nicht übersteigt und aus dieser Beziehung bereits ein Kind entstammt.“ (vgl. SIR, 2010a, 34; 2009, 10)

Der Begriff der Jungfamilie unterscheidet sich zur wachsenden Familie dadurch, dass mindestens ein Kind aus der Lebensgemeinschaft oder Ehe bestehen muss: „Eine Jungfamilie ist eine wachsende Familie mit mindestens einem Kind.“ (vgl. SIR, 2010a, 34; 2009, 10)

Auch bei diesen beiden aktuellen Definitionen ist zu erkennen, dass wiederum zwei Personen die Grundlage bilden und nur beim Ehepaar noch kein Kind aus der Beziehung entstanden sein muss, um als eine Art der Familie – als wachsende oder junge Familie – definiert zu werden. Da die beiden Definitionen sich mischen, wird in der vorliegenden Arbeit nicht zwischen Jungfamilien und wachsenden Familien unterschieden, wodurch sich auch die Wahl des Titels „Haushalte in der Wachstumsphase“ erklärt. In der Umfrage und in der Arbeit wurde zudem auch nicht unterschieden, ob ein Ehepaar oder eine Lebensgemeinschaft gleichgeschlechtlich ist, zudem spielte der Verwandtschaftsgrad zwischen Kindern und Elternpaar keine Rolle. Von Wichtigkeit war, dass die Probanden zu zweit in einem Haushalt leben und das Wohnen von Kindern im Haushalt für die Aussagekraft von Vorteil waren. Da nur ein Repräsentant des Haushaltes den Fragebogen ausgefüllt hat, kann auch nicht nachvollzogen werden, ob beide Personen das 40. Lebensjahr noch nicht erreicht hatten.

Eine andere Haushaltsform, die in den letzten Jahren durch Scheidung und Trennung stark anstieg, ist die der Alleinerziehenden. Nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz von 1990 § 6 Abs. 13c sind „Alleinerzieher oder Alleinerzieherin: wer nicht in einer Ehe oder mit einem Lebensgefährten bzw. einer Lebensgefährtin in einer in wirtschaftlicher Hinsicht gleich einer Ehe eingerichteten Hausgemeinschaft lebt und die Obsorge für ein im Haushalt lebendes minderjähriges Kind hat.“ (vgl. SIR, 2009, 10) Die Statistik bezeichnet die AlleinerzieherInnen auch als Einelternfamilie, sie gilt als „unvollständige Familienform“ (vgl. Husa und Wohlschlägl, 2008, 53).

Weitere Haushaltformen sind kinderlose Paare, Patchwork-Familien, familiäre Wohngemeinschaften, Stief-Familien, Adoptiv-Elternschaften und Groß- oder Mehrgenerationenfamilien. Der Unterschied zwischen kinderlosen Paaren und wachsenden

Familien ist, dass der „Wunsch nach Kindern bei kinderlosen Paaren bewusst nicht vorhanden ist“ (vgl. Husa und Wohlschlägl, 2008, 53 f.).

Auch aus der Umfrage des Fragebogens zeigt sich, dass viele der Paare kinderlos sind und die Wahrscheinlichkeit, dass mit 40 Jahren noch ein Kind geboren wird, nicht all zu hoch ist. Ob die Kinderlosigkeit bewusst oder unbewusst gewählt wurde oder der Kinderwunsch noch Bestand hat, geht aus der Umfrage nicht hervor.

Auch wenn sich verschiedene Haushaltsformen in den letzten Jahren herauskristallisiert haben, ist dennoch die „traditionelle Kernfamilie“ mit Vater, Mutter und Kind das „Bild“, das die meisten unter Familie verstehen. So finden sich in zahlreichen Prospekten und Foldern wie dem Beratungsfolder der Salzburger Wohnbauförderung des Landes Salzburg bzw. des SIR, wie in Abbildung 9 zu sehen, das „junge“ Elternpaar mit Kind. Im Hintergrund zeigt sich ein Rohbau des wohl angenommen eigenen Einfamilienhauses.

**Abbildung 9:  
Folder Beratung**



Der Besuch der Messe für Bauen und Wohnen, welche im Februar 2011 auf dem Messegelände in Salzburg stattfand, zeigte vorwiegend die „traditionelle Kernfamilie“ als Bezugsform bzw. Ansprechperson. Gefolgt von der älteren Generation, sprich den über 60-Jährigen.

Die Hauptaussagen aus dem letzten Abschnitt sind, dass die Familienstrukturen heute nicht mehr auf die Kernfamilie beschränkt sind, sondern sich vielmehr eine Vielzahl von Haushaltsformen aus unterschiedlichen Verhältnisänderungen herauskristallisiert. Doch warum findet dieser Prozess statt? Wie sieht der Wandel von Haushaltsformen und -größen in Österreich bzw. Salzburg aus – und welche Folgen ergeben sich daraus?

Quelle: SIR, 2009

### **Haushalt- und Wohnungsbedürfnisse in Zahlen**

Fassmann und Münz (1998) haben eine umfassende Untersuchung über Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedürfnisse von 1996 bis 2021 als eine Schriftenreihe der ÖROK (Österreichischen Raumordnungskonferenz) publiziert. Aussagen aus dieser Untersuchung sind, dass die Dynamik der drei Szenarien – Basis-, Stagnations- und Wachstumsszenarium<sup>2</sup> – stark abhängig von der Außenwanderung ist. Die westlichen

<sup>2</sup> Basisszenario: Binnenwanderungsvolumen zwischen Bezirken mit 77.000 pro Jahrfünft, internationaler Wanderungssaldo von +17.000 p.a., Fertilitätsniveau 1,5 Kinder pro Frau bis 2011 und dann konstant.  
Wachstumsszenario: Außenwanderungssaldo steigt auf +30.000 p.a., Fertilitätsniveau von 1,8 Kindern pro Frau bis 2011 und dann konstant.

Bundesländer Tirol, Vorarlberg und Salzburg werden weiter einen Anstieg der Bevölkerung verzeichnen und das Wachstum der Bevölkerung in den suburbanen Räumen wird das Wachstum von Wien und den größeren Landeshauptstädten wie Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt übertreffen. Doch bezogen auf die zukünftige Entwicklung der Haushaltsstrukturen in Österreich, ist vorwiegend die Änderung der Altersstrukturen ausschlaggebend. Eine Entwicklung der Alterskohorten, die im empirischen Teil bezogen auf den Zentralraum Salzburg genau analysiert werden, zeigt eine bekannte Entwicklung. Die Anzahl der Personen, die älter als 60 Jahre sind, wird zunehmen, die Kohorte der unter 15-Jährigen wird abnehmen. Differenziert man die über 60-Jährigen, so steigt vorwiegend die Anzahl der Hochbetagten, über 75-jährigen Personen. Diese Entwicklung wird gegenwärtig und in Zukunft die Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum anheben. Nach Fassmann und Münz (1998) wird aber die Altersgruppe der 0 bis unter 15-Jährigen und die der 15- bis 29-Jährigen kaum Rückgänge im Stadtumland von Wien und Salzburg, die Kohorte der 30- bis 59-Jährigen hauptsächlich in den westlichen Bundesländern eine Zunahme bis 2021 haben. Die Haushaltsentwicklung der Privathaushalte stieg im Zeitraum von 1961 bis 1996 um 38 % bei einem Anstieg der Wohnbevölkerung um 14 %. Diese Entwicklung hält vor Augen, dass sich die Haushaltsgröße verringerte und dies auch weiter tun wird. Die Zunahme der Einpersonenhaushalte ist einerseits strukturell bedingt, da mehr Menschen älter werden und infolge des Verlusts des Partners, durch Scheidung oder Tod bedingt, oder durch das Ausziehen der Kinder ihr Alleinsein im Alter bestimmt. Andererseits nennen Fassmann und Münz (1998) eine Reihe von Verhältnisveränderungen, die die Haushaltsanzahl steigen und die Haushaltsgröße sinken lässt. Allen voran der Geburtenrückgang, der seit den 1960er Jahren kontinuierlich sinkt (vgl. Statistik Austria, 2011). Im Jahr 2009 lag die Gesamtfertilitätsrate – die durchschnittliche Kinderzahl pro Frau – in Österreich bei 1,39 Kindern. Als weiteres Kriterium ist die hohe Scheidungsrate zu nennen, die zur Haushaltsteilung bzw. zur Haushaltsverkleinerung führt. Ende der 1990er Jahre wurde das erste Mal eine 40-prozentige Scheidungsrate in Österreich gezählt, die seither keinen niedrigeren Wert mehr verzeichnete (vgl. Statistik Austria, 2010a). Als dritte Verhältnisänderung wird das Verschwinden von komplexeren Haushaltstypen genannt. Darunter sind zum Beispiel Drei-Generationen-Haushalte oder Kernfamilien zu verstehen, die allein stehende Verwandte oder nicht verwandte Personen sowie Personal beherbergen. Die dominantesten Familienformen sind immer noch die Kernfamilien und die Einpersonenhaushalte in Österreich (vgl. Fassmann und Münz, 1998). Die Haushaltsgröße sank im Bundesland Salzburg von 1961 bis 2010 von 3,31 auf 2,31 und ist vor Wien (1,99) und Kärnten (2,31), ein Bundesland mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße. Der

---

Stagnationsszenario: Binnenwanderung wie Basisszenario, Migrationssaldo +10.000 p.a., bis 2011 einen Sinken des Fertilitätsniveau auf 1,2 Kinder pro Frau. (vgl. Fassmann und Münz, 1998, 17 f.).

Durchschnitt in Österreich liegt bei 2,3 Personen pro Haushalt (vgl. Statistik Austria, 2010b; 2007).

In der Literatur findet sich die Aussage, dass diese neuen Haushaltsformen nicht von Dauer sind, sondern als „Übergangsszenarien zum traditionellen Familienbild gelten.“ (vgl. Buchinger, 1995, 54) Die Familie, als noch immer wichtige Haushaltsform, hat Bestand, wenn auch nicht mehr in der Größe wie vor einigen Jahrzehnten. Doch die Anzahl von anderen Haushaltsformen wie AlleinerzieherInnen und Singles gewinnt zunehmend an Bedeutung (vgl. Breuss, 1988, 36; Buchinger, 1995, 184).

Weiterführend muss überlegt werden, welche Konsequenzen die Veränderungen und Entwicklungen der Haushaltsgröße und -formen auf die Haushaltsentwicklung und den Wohnungsmarkt haben. Im Vergleich zu früher leben die Menschen immer länger, und es leben auch immer mehr Menschen alleine. So leben Männer wie auch Frauen oft bis zu einem Alter von 35 Jahren in Singlehaushalten (vgl. Häußermann und Siebel, 1996, 279). Diese Form des Alleinlebens ist ab 65 Jahren wieder zu beobachten. Dies führt zum Anstieg der Nachfrage nach Wohnraum. In der Volkszählung 1991 wurden 894.000, 2001 bereits 1.119.000 Singlehaushalte gezählt (vgl. Statistik Austria, VZ 1991 und 2001). Nach der Haushaltsprognose werden 2021 1.226.435 Singlehaushalte bestehen (vgl. Fassmann und Münz, 2008). Eine weitere Prognose zeigt, dass sich in den westlichen Bundesländern bis 2021 ein Anstieg der Haushalte entwickelt. Im Bundesland Salzburg wird es eine Zunahme der Haushalte von bis zu 27 % geben und die ländlichen Regionen werden sich den städtischen Regionen anpassen (vgl. Fassmann und Münz, 2008, 41 ff.). Aber nicht nur die Anzahl der Haushaltsformen ändert sich, auch die Art der Wohnform. Ein neuer Trend, der in Salzburg zu beobachten ist, ist, dass die hohen Scheidungsraten zur Änderung der Wohnformen führen. So sind sich Paare nicht sicher, ob ihre Beziehung ewig hält, und wählen anstelle des Einfamilienhauses oder der Eigentumswohnung den Mietkauf (vgl. Veigl, 2011, 15).

### **2.1.2. Zum Begriff Wohnen – Wohnung und Hauseigentum**

Wohnen ist ein komplexer Begriff, der viele Bedeutungen hat. Einerseits kann von einem „Grundbedürfnis“ gesprochen werden, „ein Dach über den Kopf haben“, Schutz gegen Witterung und „Grundlage für Lebensqualität“ zu haben, andererseits gilt die Wohnung als ein Ort für „räumliche Entfaltung“, die von verschiedenen Kriterien abhängig ist, welche im Zusammenhang mit Leben gesehen werden (vgl. Buchinger, 1995, 31 f.).

Das Thema Wohnen ist in wissenschaftlichen Studien sehr verbreitet und zeigt in vielen Definitionen ihre vielfältige Dimension und Komplexität. Teuteberg (1985) beschreibt den Begriff folgend: „Das Wohnen ist kein eindimensionaler Vorgang, sondern wird von den

Betroffenen stets als Komplex verschiedenster materieller und mentaler Einflüsse erlebt, als täglich wiederkehrender Handlungsvollzug allerdings gedanklich kaum verarbeitet.“ (Teuteberg 1985, zitiert aus Schmitt et al., 2006, 34)

Weiterführend ist die Wohnform zu definieren, in der gewohnt wird. Die Wohnung als allgemeine Bezeichnung und das Eigenheim im Speziellen.

Die Wohnung wird im Diercke Wörterbuch Allgemeine Geographie folgendermaßen definiert: „Die Summe der funktional unterschiedlichen Räume in einer Behausung. Sie kann gemietet oder Eigentum sein.“ (vgl. Leser 2005<sup>13</sup>, 1085). Häußermann und Siebel (1996, 14 f.) sprechen von der Wohnung als „der Ort des außerberuflichen Lebens“, als eine „Repräsentation des sozialen Status“, als die „Trennung von Privatheit und Öffentlichkeit.“ Diese funktionale Beschreibung von Wohnung steht in Verbindung mit dem Leitbild des familiengerechten Wohnens, das sich im 20. Jahrhundert entwickelte und bis in die 1970er Jahre die Wohnwünsche und die Leitlinien für den Massenwohnbau wiedergibt. Häußermann und Siebel (1996, 15) haben das Leitbild des familiengerechten Wohnens beschreibend in vier Teile unterteilt:

1. Funktionelle Bedeutung des Wohnens: Die Wohnung als Ort getrennt von der Arbeit, Zeit für Erholung und Konsum.
2. Soziale Einheit des Wohnens: Die Wohnung als Ort der Familie – der Haushalt wird gebildet aus der Ehe und der durch Blutsverwandtschaft gefestigten Gruppe von Mann, Frau und Kind.
3. Sozialpsychologische Bedeutung des Wohnens: Die Wohnung als Ort der Privatheit und Intimität – separate Räume dienen zur Abtrennung der Öffentlichkeit und auch zur Privatheit des Individuums gegenüber anderen Personen, die in der Wohnung leben. Emotionalität kann dadurch ausgelebt werden.
4. Rechtlich und ökonomische Verfügung des Wohnens: Nutzung der Wohnung als Regelung der Hausordnung, Miet-, Eigentums- und Nachbarschaftsrecht. Die Wohnung wird durch Kauf oder Miete vom Markt oder vom Staat erworben.

Dieses Idealtypische Wohnen, welches der Zweigenerationenfamilie zugeschrieben wird, hat in den letzten 50 Jahren einen Wandel erfahren.

Der eigenständige Haushalt, welcher in der Wohnung an Selbstverständlichkeit gewinnt, ist in seiner Quantität und Qualität immerwährend von Veränderungen geprägt. Die Wohnfläche pro Kopf steigt, aber die Zeit, die in der Wohnung verbracht wird, sinkt (vgl. Häußermann und Siebel, 1996, 14). Wohnen bedeutet also auch Veränderungen. Buchinger (1995, 32) schreibt in ihrer Dissertation: „Wenn Wohnen ein Teil des Lebens ist, Leben im

Zusammenhang zu Wohnen steht, müßten[sic!] Veränderungen der Lebensformen Veränderung der Wohnformen mit sich bringen, oder zumindest Veränderungswünsche.“

Singlehaushalte, Alleinerziehende und zusammenlebende Paare sind Haushaltsformen, die sich neben der Familie, wie sie in den Statistiken bzw. in der Literatur definiert wird, aufgrund des gesellschaftlichen und sozialen Wandels im Wachstum befinden. Dies führt, wie bereits erwähnt, zur Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnformen und Wünschen. Der Massenwohnbau, der im nächsten Kapitel erwähnt wird, führt zu einer Wohnform der unteren Einkommensschicht.

Die Finanzierung eines Eigenheimes ist in der vorliegenden Arbeit ein entscheidender Untersuchungsschwerpunkt. Mit einem Eigenheim verbinden viele „Unabhängigkeit, Sicherheit und individuelle Freiheit“ (vgl. Häußermann und Siebel, 1996, 229). Ein Einfamilienhaus ist einerseits mit hohen Kosten und dem Verzicht auf Freizeit und anderen finanziell erwirtschafteten Mitteln verbunden. Nebenbei wird auch davon ausgegangen, dass die Partnerschaft oder Ehe, mit der das Eigenheim errichtet wird, ewig hält. Doch ein neuer Trend, der oben erläutert wurde, ist die Wahl des Mietkaufes aufgrund der hohen Scheidungsraten, da der Glaube an die einzige, ewig dauernde Beziehung nur mehr selten besteht. Personen nehmen horrenden Summen in Kauf, um sich den Traum vom eigenen Haus zu erfüllen. Eine Fahrt durch das Untersuchungsgebiet zeigte in beinahe allen Gemeinden eine rege Bauwirtschaft von Einfamilienhäusern. Trotz hoher Scheidungsraten und hohen Grundstückspreisen ist dennoch das Haus „im Grünen“ finanzierbar und von vielen erwünscht. Aus älteren und aktuellen Umfragen gibt die Mehrheit der Befragten an, in einem freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhaus wohnen zu wollen, gefolgt von dem Wunsch, in solch einer Wohnform nahe der Stadt zu wohnen (vgl. Schmitt et al., 2006, 17). Eine aktuelle Umfrage von Immobilien.net zeigt, dass beim Hausbau viel selbst gemacht wird, um die Kosten zu sparen. Auch bei Wohnungen und bereits bestehenden Häusern trauen sich viele zu, bei Renovierungsarbeiten selbst Hand an zu legen (vgl. Immoextra, 2011). Bei der Besichtigung der Stadt Salzburg fiel auf, dass in einigen Stadtteilen ebenfalls ein großer Teil der Flächen von Einfamilienhäusern bebaut ist, die ein älteres Baualter aufweisen. Neue Einfamilienhäuser sind nur vereinzelt zu erkennen und in modernster Architektur errichtet. Vermehrt werden neue moderne Wohnanlagen auf die gesamte Stadtfläche verteilt erstellt. Es ist der Wunsch nach einem Haus mit Garten „im Grünen“ erkennbar, das mitten in der Stadt, nahe des Arbeitsplatzes und aller Versorgungsmöglichkeiten liegt. Hier zeigt sich, dass die Wohnvorstellungen vieler Menschen einen sehr widersprüchlichen Charakter aufweisen (vgl. Schmitt et al., 2006, 17), aber in der Stadt Salzburg, so wie es scheint, zu erfüllen sind.

## 2.2. Allgemeine Erläuterung zu Wohnstandortentscheidungen

### 2.2.1. Das Wohnverhalten und deren Forschungsstand

Es findet sich viele Untersuchungen in der Literatur, die sich mit dem Wohnverhalten unter unterschiedlichen Aspekten beschäftigen. Dabei sind zwei grundsätzliche Entscheidungen zu berücksichtigen:

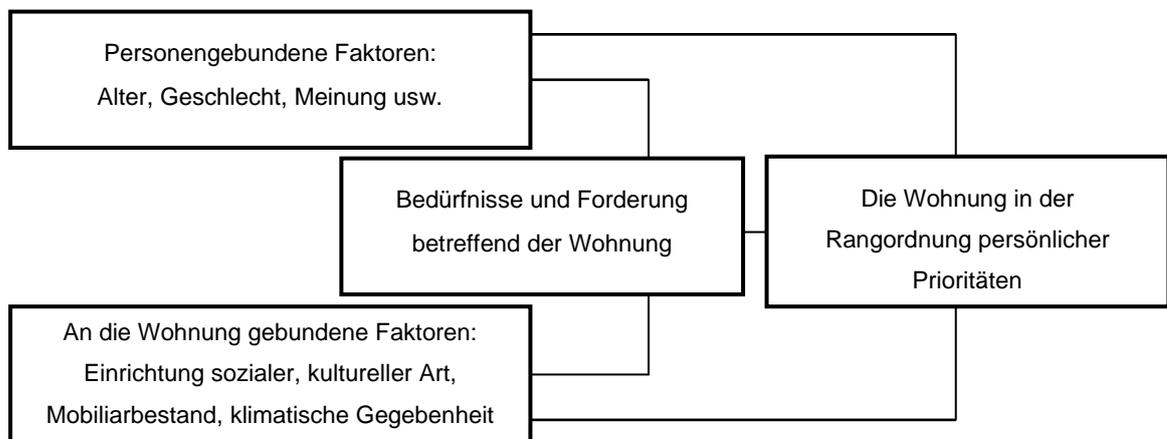
- Entscheidung darüber, überhaupt umzuziehen (residential mobility)
- Entscheidung für einen Wohnstandort an sich (location choice) (vgl. Belart, 2011, 5).

In dieser Arbeit wird die Entscheidung für einen Wohnstandort an sich untersucht, aber auch eine Bestimmung bisheriger Standorte – Umland oder Stadt – und bisheriger Wohnformen erhoben.

Da Wohnen neben der Befriedigung des Grundbedürfnisses nach Schutz noch andere Bedürfnisse befriedigen soll, entsteht daraus eine Wunschvorstellung des Einzelnen von adäquatem Wohnraum, worauf seine Handlungen und sein Verhalten gründen. Dieses Verhalten inkludiert neben der Entscheidung der Wohnform auch den Wunsch von einem Standort. Jeder Einzelne hat im Laufe seines Lebens Vorstellungen und Erfahrungen gesammelt, die dieses Verhalten und Handeln beeinflussen. Diese bestimmten Wunschvorstellungen des Einzelnen können nicht immer zur Gänze in die Tat umgesetzt werden, da auch die finanziellen Mittel zur Verfügung stehen müssen oder andere Personen bei der Entscheidung des Wohnstandortes beteiligt sind. Dennoch entsteht, vereinfacht gesagt, aus dem Mix von Bedürfnisbefriedigung, Wunschvorstellung und den gegebenen finanziellen Mitteln die Wohnstandortentscheidung. Die Untersuchungen zur Individualität bezugnehmend auf Wohnmobilität zeigt sich, als nach 1945 ein Paradigmenwechsel in den Sozialwissenschaften einsetzte (vgl. Steinführer, 2004, 17 f.).

Van Vaerenbergh (1980) hat in seiner Publikation, „Qualitätskriterien in Wohnungen“, ein Schema (Abbildung 10) erstellt, das die unterschiedlichen Einflussfaktoren auf die individuelle Befriedigung in der Wohnung zeigt:

**Abbildung 10: Einflussfaktoren auf die individuelle Befriedigung in der Wohnung**



Quelle: Van Vaerenbergh, 1980 aus Breuss, 1988, 26

Neben diesen Einflussfaktoren nach Van Vaerenbergh, die die individuelle Befriedigung der Wohnung zeigen, gibt es vier Variablen, die entscheidend für die Wohnstandortwahl (vgl. Belart, 2011, 7 ff.) und mehr oder weniger identisch mit den Einflussfaktoren von Van Vaerenbergh sind:

- Eigenschaften des Haushaltes<sup>3</sup>: Die Eigenschaften und Meinungen der Personen, welche im Haushalt leben, sind entscheidend für eine Wohnstandortwahl bzw. den Grad der Zufriedenheit in einer bestimmten Wohnform an einem bestimmten Standort. Diese Faktoren sind immer einem Wandel unterworfen. Personen können ausziehen oder bekommen Nachwuchs, werden älter, Vorstellungen von Wohnen ändern sich usw. „Veränderte Bedürfniskonstellationen werden mit dem Lebenszyklusbegriff umschrieben“. (vgl. Belart, 2011, 7) An dieser Stelle ist die Arbeit von Rossi (1955, 1980) zu nennen, „der ... eine Verbindung zwischen lebenszyklisch begründeten Haushaltsveränderungen, sich wandelnden Wohnbedürfnissen und Mobilitätsentscheidungen zog (vgl. Steinführer, 2004, 18)“.
- Eigenschaften der Wohnform: Diese Variable ist sehr abhängig von der ersten. Dabei spielen Größe und Preis des Grundstückes und der Wohnform die ausschlaggebenden Faktoren. Weitere Eigenschaften sind die Anzahl der Zimmer und die Aufteilung dieser (vgl. Belart, 2011, 7). Die Psychologie und die Architektur

<sup>3</sup> Steinführer (2004, 18) spricht hier von „haushaltsinternen Vorgänge“ und teilt diesen Punkt in „handelnde Akteure“ und „haushaltsinternen Vorgängen.“ Als „externe Vorgänge“ werden zum Beispiel „Mietsteigerung oder wahrgenommene Verschlechterung im Wohnumfeld“ genannt, welche in der Literatur weniger Beachtung geschenkt werden als den haushaltsinternen Vorgängen.

stellen hier aufgrund zahlreicher Forschungsarbeit ihr Interesse unter Beweis. Zum Beispiel Krosse (2005), die sich mit neuen Wohnkonzepten in Bezug auf neue Lebensformen (Haushaltsformen) beschäftigte. Psychologische Studien zeigen, dass es sehr wichtig ist, dass es für jeden im Haushalt Lebenden auch in der Wohnung einen Ort des Rückzugs geben muss (vgl. Schmitt et al., 2006).

- Eigenschaften des Standortes und der Umgebung: Hier wird der Standort in Hinsicht auf seine alltägliche Infrastruktur wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen und in Hinsicht auf seine ökologische Qualität wie Lärmbelastung usw. bewertet. Auch die Eigenschaften des Wohnumfeldes, die Zusammensetzung der Nachbarschaft, Ausblicke, verfügbare Außenflächen, Bebauungsdichte usw. sind hier zu nennen (vgl. Belart, 2011, 7).
- Erreichbarkeit und Verkehr: Als vierter Faktor ist die Erreichbarkeit zu unterschiedlichen Einrichtungen des täglichen Lebens angeführt. Hier zeigen Untersuchungen die unterschiedlichen Wahrnehmungen von Erreichbarkeit zwischen Probanden, die in der Stadt wohnen, und Probanden, die in der Peripherie zuhause sind. Dabei liegen Distanzen, die noch als gut erreichbar erscheinen, bei denen in der Peripherie Lebenden viel höher als bei Personen, die in der Stadt wohnen. Auch die aktuelle Lebensphase und die Existenz von Kindern im Haushalt ist von entscheidender Bedeutung (vgl. Schmitt et al., 2006, 69 ff.).

Aufgrund des hochsignifikanten Zusammenhangs bei Untersuchungen vom Einfluss des Arbeitsweges bei der Wahl des Wohnstandortes (vgl. Belart, 2011, 9) werden in der Erhebung Fragen inkludiert, die sich auf die Verkehrsmittelwahl und die Dauer des Weges zur Arbeitsstelle sowie mit der Zufriedenheit dieser Situation und der Verkehrsinfrastruktur befassen.

Weitere Zugänge nach Steinführer (2004, 20 f.), die sich mit dem Prozess der Wohnstandortentscheidung auseinandersetzen, sind die der Umzugsentscheidung und Wohnstandortwahl. In der Literatur finden sich hier „Stufenmodelle“, die die Wohnentscheidungen klären sollen (Mulder, 1996; Brown und Moore, 1970). Zahlreiche „Abwägungs- und Entscheidungsprozesse von Vor- und Nachteilen“ sowie der Prozess der „Wohnungssuche“ stehen hier in Verbindung. Einerseits geht man von einem „nutzenmaximierenden Akteur“<sup>4</sup> aus, andererseits davon, dass eine zufriedenstellende Lösung das Ziel sein soll. Der „komplexe und prozessuale Vorgang“ (vgl. Steinführer, 2004, 20) der Wohnstandortentscheidung beinhaltet, wie vorher erwähnt, auch die

<sup>4</sup> Hier finden unterschiedliche Rationalitätskonzepte in Bezug auf die ökonomische Neoklassik mit welcher sich zum Beispiel Kecskes (1994) oder Littlewood und Munro (1997) auseinandersetzen (vgl. Steinführer, 2004, 20).

Wohnungssuche. Weichhart (1987) hat sich speziell mit Wohnpräferenzen im Raum Salzburg auseinandergesetzt. Das Interesse bestand u.a. darin, die subjektiven Meinungen, Bewertungskriterien und Wünsche der Wohnungssuchenden in Bezug auf die Beurteilung von Wohnungen und den Wohnstandort zu ermitteln. Er spricht wiederum den „umfassenden Themenkomplex“ in der Literatur an sowie die Schwierigkeit, diese Thematik aufgrund des Nichtvorhandenseins eines Gesamtmodells von Wanderungsprozessen zu bearbeiten (vgl. Weichhart, 1987, 24 ff.). Dies deckt sich mit der Aussage von Frau Steinführer (2004, 21), die in Bezug auf Wohnungssuche das Problem anspricht, dass aufgrund der zahlreichen Faktoren, die für Untersuchungen verwendet werden, die Verleitung groß ist, diese in Regressionsmodelle einzubinden, ohne dass sich die Erklärungskraft erhöht. Sie spricht dabei von einem „komplexen Phänomen in der Forschung“.

Zu erkennen ist, dass die Wohnstandortwahl als ein mehrdimensionaler Entscheidungsprozess anzusehen ist. Bei genauer Betrachtung sind Steuerungs- und Ordnungsprinzipien von Wohnstandortentscheidungen, welche weniger bei den gerade erläuterten Variablen mitspielen, die Faktoren, die die Wahl der Wohnform und des Standorts entscheidend mit beeinflussen. Steinführer (2004, 22) spricht neben der „Komplexität der Thematik“ auch die „Einseitigkeit“ an, da sich die „Mobilitätsforschung überwiegend auf haushaltsinterne Gründe“ – Eigenschaften des Haushaltes und der Wohnform – von Wohnstandortentscheidungen konzentriert und alternative Entscheidungen, die Unterlassung von Mobilität („das Bleiben“), vernachlässigt. Auch „strukturelle Rahmenbedingungen“ wie Wohnungsmarkt und Segregation werden „auf der Mikroebene“ oft keine Beachtung geschenkt.

Steinführer (2004, 41) fasst in einem Satz zusammen, was sie unter Wohnstandortentscheidungen versteht: „Wohnstandortentscheidungen sind im Lebensverlauf regelmäßig ablaufende individuelle Bewertungs- und Entscheidungsprozesse in Bezug auf einen subjektiv angemessenen Wohnstandort, die von Wohnwünschen, der Verfügung über materielle und kulturelle Ressourcen sowie von institutionellen Restriktionen, insbesondere dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage auf dem jeweiligen Wohnungsmarkt, beeinflusst werden.“

### **2.2.2. Wanderungsabsichten und die Entstehung von städtebaulichen Leitbildern**

Dieser Abschnitt soll einen Einblick in die Wanderungsabsichten der Bevölkerung und die Entstehung von städtebaulichen Leitbildern ab dem Industriezeitalter geben. Warum erfolgte eine Land- und dann wieder eine Stadtflucht? Welche Bevölkerungsgruppe wanderte

vorwiegend in die Stadt, welche vorwiegend auf das Land? Wie und warum entwickelten sich die Suburbanisierung und weitere Prozesse der Siedlungsentwicklung? Dies sind Fragen, die hier eine Erklärung finden sollen. Anzumerken ist, dass städtebauliche Leitbilder zu den Steuerungs- und Ordnungsprinzipien, wie in Kapitel 2.3.2 behandelt, gehören. Dennoch würde in diesem Abschnitt etwas fehlen, wenn die Wanderungsabsichten ab dem Industriezeitalter bis jetzt beschrieben werden und die städtebaulichen Leitbilder, die hier viel dazu beigetragen haben, weggelassen werden würden.

### **2.2.2.1. Das Industriezeitalter**

Das Industriezeitalter<sup>5</sup>, welches auf dem Festland von Europa von Mitte des 19. bis Anfang des 20. Jahrhunderts (auch mittlere und späte Gründerzeit genannt) andauerte, war ein entscheidender Auslöser für die Landflucht, „die Industrie wurde zum ökonomischen Leitsektor und zum Motor der städtebaulichen Entwicklung“ (vgl. Fassmann, 2009, 96). Massenhafte Bevölkerungsströme zog es in die Städte. Die Folge der Bevölkerungszunahme in den Städten führte zu Wohnungsnot, überfüllten Wohnungen in der Altstadt, aber auch zum Ausbau der Infrastruktur. Arbeitsteilige Prozesse und neue Arbeitsmöglichkeiten aufgrund des anwachsenden tertiären Sektors und die Errichtung von öffentlichen Gebäuden waren die Folge. Eine weitere wichtige Entwicklung im Industriezeitalter war die Aufgabe der Befestigungsmauern durch die Weiterentwicklung der Militärtechnik. Wie sich am Beispiel Wien deutlich erkennen lässt, entstand anstelle der Stadtmauer die Ringstraße mit Funktionsgebäuden. Schienenverkehrssysteme wurden errichtet und um die Wohnungsnot entgegenzuwirken, wurden in Mitteleuropa gründerzeitliche Massenmietshäuser, welche sehr klein und schlecht ausgestattet waren, am Stadtrand rund um die Fabrik erbaut. Auch ansehnliche Bürgerbauten, wenn auch abseits der Fabriken und der Mietshäuser, entstanden am Stadtrand, da die „gehobene“ Schicht aus der überfüllten Altstadt flüchtete (vgl. Borsdorf und Bender, 2010, 137 ff.; Häußermann und Oswald, 1997, 11 f.). Kennzeichnend für diese Zeit war auch die „Separierung der Gesellschaft von Politik und Wirtschaft“, auch Planung war zweitrangig und erfolgte nicht bewusst (vgl. Lichtenberger, 2002, 41). Es bildete sich eine „großräumige soziale Segregation“, da die einkommensstärkeren Haushalte an den Stadtrand zogen und die neuzugewanderte Arbeiterbevölkerung im Altstadtbereich in kleinen, überfüllten Wohnungen hauste (vgl. Häußermann und Oswald, 1997, 10). Die Stadt wuchs sozusagen „zonal von innen nach außen“ (vgl. Fassmann, 2009, 99). Mehrfamilien-Mietshausbau und großbürgerliche Etagenwohnungen waren prägend für Mitteleuropa. Nach Borsdorf und

---

<sup>5</sup> In Großbritannien hatte die Industrialisierung seinen Ursprung und begann bereits um 1800. Der schnelle Städtewachstum führte dort zu Wohnungsnot und Slumbildung (vgl. Lichtenberger, 2002, 41 f.).

Bender (2010, 137 ff.) waren neben „kulturellen Traditionen und Leitbildern“ auch das Privateigentum am Gut Boden, Bauspekulationen, Macht von Baufirmen, die Ausbildung des Bankenwesens (Hypothekarkredite) und die Überlegenheit von Ingenieuren in der Technik wichtige Bestimmungsfaktoren für die Entstehung des Mehrfamilien-Mietshausbaus. Neben den Mischsiedelungen von Wohn- und Gewerbeanteilen entstanden Villenviertel mit großzügigen Gärten (vgl. Borsdorf und Bender, 2010, 137 ff.). Das Elend in der Altstadt sorgte für ein Umdenken. Eine „Städtereform musste für die Steuerung der baulichen Entwicklung in Städten sorgen und Leitbilder, die sich mit Sozial- und Gesundheitsreformen befassten, wurden entworfen“ (vgl. Häußermann und Oswald, 1997, 11). Nach dem Pariser Vorbild<sup>6</sup> wurden der armen Bevölkerung im Stadtkern die Wohnungen weggenommen, um diese an den Stadtrand zu verschanzen (vgl. ebd.). Die Innenstadt wurde dadurch einem Wandel im Industriezeitalter unterzogen und vorwiegend zur City. Einzelhandel und tertiäre Funktionen fanden sich, auf Kosten des Wohnraumes, in den oberen Stockwerken. Neben der City entstand in den großen Städten eine Bahnhofscity, die auf dem Platz errichtet wurde, auf dem vorher die Befestigungsmauer stand. Eine heterogene Gesellschaft entwickelte sich in der Stadt und der ländliche Raum wurde als wichtigster Produktionsraum von der Stadt abgelöst (vgl. Fassmann, 2009, 96 ff.; Borsdorf und Bender, 2010, 137 ff.).

Aber auch den ländlichen Siedlungen und ihrer Bevölkerung brachten neue Technologien und Maschineneinsatz sowie die wachsende Bevölkerung in der Stadt einen gestiegenen Absatz ihrer Produkte. Durch diese neuen technischen Entwicklungen konnte in ländlichen Siedlungen Gewerbe betrieben werden, das zur Entwicklung von Arbeiterdörfern – oder anders ausgedrückt: zu Pendlersiedlungen – führte (vgl. Borsdorf und Bender, 2010, 125).

### ***Gartenstadt nach E. Howard (1902)***

Die Entwicklungen der schlechten Wohnbedingungen in den Mietkasernen führten zu Reformbewegungen und städtebaulichen Leitbildern, aus denen die Gartenstadt von Ebenezer Howard und der genossenschaftliche und kommunale Wohnbau entstanden, die imposante Wohnhöfe oder einzeln stehende Gebäude mit Ein- und Mehrfamiliencharakter hatten (vgl. Borsdorf und Bender, 2010, 140).

Ebenezer Howard, ein Brite, der eine Zeit lang in den USA (Chicago) lebte, war der Begründer der Gartenstadt. In seinem Werk „Garden Cities of Tomorrow“ aus dem Jahr 1902 beschreibt er das sozialreformatorische Projekt der Gartenstadt als eine „town-country“, bestehend aus sechs um das Zentrum liegenden Städten mit je 32.000 Personen

---

<sup>6</sup> Nach Häußermann und Oswald (1997, 12) war „mit dem Umbau von Paris seit Mitte des 19. Jahrhunderts das weltweit erstaunte Vorbild geschaffen worden. In Paris wurde die Mitte der Stadt 'vom Pöbel befreit' (...). Dadurch wurde Platz geschaffen für übersichtliche Straßen, für bürgerliche Kultur, für Verwaltung und Handel.“

auf 1.000 Acres (400 ha). Jede dieser sechs unabhängigen Städte ist umgeben von einem Grüngürtel von 5.000 Acres (2.000 ha), untereinander ringförmig durch ein öffentliches Verkehrsmittel (Inter-Municipal Railway) und sternenförmig mit der Zentralstadt verbunden. Weitere Kennzeichen dieser „garden cities“, die das Wachstum der Städte aufhalten soll, ist die geringe Bebauungsdichte, die Trennung von Wohn- und Industrieanlagen und die Eigenschaft, dass die Stadt den BewohnerInnen in Form einer Genossenschaft gehört. Diese Idee der „homesteading idea“ soll dazu führen, dass das Gemeinschaftswohl gefördert und das Streben nach Profit vermieden wird (vgl. Hall, 1988, 88 ff.; Fassmann, 2009, 140 f.).

Im Jahr 1899 wurde die „Garden City Association“ gegründet und fünf Jahre später die erste Gartenstadt in Letchworth, nahe London, errichtet. Es folgten weitere Gartenstädte wie Welwyn (1920er Jahre) und sogenannte „New Towns“ um London. Die Idee der Gartenstadt fand aber nicht nur auf der britischen Insel, sondern auch in Spanien, Frankreich und Deutschland seine Umsetzung (vgl. Hall, 1988, 88 ff.). Das Problem der Gartenstadt war, dass die Erweiterung einer einmal gegründeten Stadt nicht vorgesehen war. Dafür musste wiederum neuer Raum gefunden werden. Die Folge war, dass die Gartenstädte zu „Schlafstädten am Rande von Agglomerationen“ wurden, da sich nicht genügend Betriebe ansiedelten (vgl. Lichtenberger, 2002, 45).

### **2.2.2.2. Die Charta von Athen und Nachkriegsentwicklungen**

Das Ende des 1. Weltkrieges bedeutete auch ein Ende der kompakten Stadt aus der Gründerzeit (vgl. Lichtenberger, 2002). Der Internationale Kongress für neues Bauen (CIAM – Congrès International d'Architecture Moderne) fand unter dem Titel „Die funktionale Stadt“ in Athen statt. 95 moderne Leitsätze führten zur Charta von Athen (1933) als neues städtebauliches Leitbild in der Zwischenkriegszeit (vgl. Urban-is), welches unter Le Corbusier, der auch der Begründer der Hochhausstadt<sup>7</sup> in der Zwischenkriegszeit war, 1941 anonym veröffentlicht wurde (vgl. Lichtenberger, 2002, 48; Heineberg, 2006<sup>3</sup>, 129). Die frühe Nachkriegsentwicklung der Städte war neben dem Wiederaufbau durch den 2. Weltkrieg von der Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten gekennzeichnet.

Wie bereits erwähnt, waren die Funktionen Arbeiten, Wohnen sowie Freizeit und Verkehr räumlich voneinander getrennt. Obwohl ein Leitsatz der Charta von Athen lautet, „der Kreislauf der täglichen Funktionen des Wohnens, der Arbeit und der Erholung ist vom Städtebau unter dem Gesichtspunkt sorgsamster Zeitersparnis zu regeln. Die Wohnung steht im Mittelpunkt aller städtebaulichen Bemühungen und ist Ausgangspunkt aller

<sup>7</sup> Das Konzept der Hochhausstadt bestimmte neben der Gartenstadt den Städtebau des 20. Jahrhunderts und wurde von Le Corbusier in der Zwischenkriegszeit geschaffen (vgl. Lichtenberger, 2002, 136).

Maßnahmen“ (vgl. Urban-is), waren hohes Verkehrsaufkommen und weite Pendelwege die Folge. Weitere Merkmale der Stadtentwicklung der Moderne waren die Großwohnformen, die eine einheitliche Bebauungsweise aufwiesen, und nicht nur in der Stadt, sondern auch am Stadtrand und darüber hinaus errichtet wurden, und zur Stadterweiterung und neuen Zentren führten (vgl. Fassmann, 2009, 142 ff.). Leitbilder, wie die aus den 1950er Jahren stammende „gegliederte und aufgelockerte Stadt“, welche bereits zur Suburbanisierung führte, und die „autogerechte Stadt“ aus den 1960er Jahren, welche den Ausbau von Stadtautobahnen und die Errichtung von Parkhäusern in der Innenstadt zur Folge hatte, haben zum Teil ihren Ursprung in der Charta von Athen und der Idee der Gartenstadt. Als die Motorisierung einsetzte, führte das Leitbild der Moderne zu einem hohen Verkehrsaufkommen und die großen Wohnblocks am Stadtrand erfüllten nicht die Kriterien, wie sie es hätten tun sollen (vgl. Borsdorf und Bender, 2010, 290).

### ***Von der Wohnbedarfsdeckung zur Wohnbedarfsweckung***

Das Wohnen in der Nachkriegszeit war zu Beginn noch von der Phase der „Wohnbedarfsdeckung“ (vgl. Borsdorf und Bender, 2010, 141) gekennzeichnet. Viertel mit Mietshäusern des sozialen Wohnungsbaus waren das Produkt. Als der „Eiserne Vorhang“ Anfang der 1960er Jahre errichtet wurde, führte das zum „Stoppen von Flüchtlingsströmen“ (vgl. ebd.) und somit auch zum Wohnungsbedarf. Eine neue Phase, die der „Wohnbedarfsweckung“ (vgl. ebd.), also das Wecken der Wohnbedürfnisse, die durch die Bauwirtschaft forciert wurde, stand im Vordergrund. In dieser Phase wurden auch Eigentumswohnungen angeboten, die für Personen mit niedrigerem Einkommen als Wohnoption galten. Die einkommensstärkeren Gruppen bevorzugten das Wohnen im freistehenden oder gereihten Einfamilienhaus. Neben Großwohnsiedelungen mit eintönigem Charakter, welche aber eine großzügige Wohngröße beinhalteten, waren die Siedlungen von Bungalows und Reihenhäusern ein weiteres wichtiges Element der Wohnbedarfsweckung. Diese Siedlungen, die die wohlhabenden Schichten bewohnten, setzten bereits die Suburbanisierung in Gang. Großwohnbaugesellschaften mit billiger Bautechnik trugen zu dieser neuen Phase der Städteentwicklung bei (vgl. Borsdorf und Bender, 2010, 140 ff.).

#### ***2.2.2.3. Suburbanisierung und neue städtebauliche Leitbilder***

Wann genau der Prozess der Suburbanisierung begonnen hat, kann für Europa nicht einheitlich bestimmt werden, da in Deutschland dieser „geplante Prozess der Randwanderung“ bereits in den 1920er Jahren begann (vgl. Häußermann und Oswald, 1997, 14). Zu einer Massenbewegung wurde die Suburbanisierung Anfang der 1960er

Jahre, als die Vollmotorisierung begann. Es wanderte hauptsächlich die mittlere und höhere Einkommensschicht – junge Familien – von der Kernstadt in das Stadtumland. Der Wunsch, mit der Familie in einem eigenen Haus „im Grünen“ zu leben und tagsüber zum Arbeiten in die Stadt zu pendeln, war ein Kennzeichen der Suburbanisierung. Die Funktionstrennung von wohnen und arbeiten war ein Kennzeichen dieser Muster der Stadtentwicklung. Die Bodenpreise waren im Umland günstig und aufgrund des raschen Ausbaus der öffentlichen Verkehrsmittel erfolgte der Weg vom Umland in die Stadt und umgekehrt ziemlich schnell (vgl. Borsdorf und Bender, 2010; Fassmann, 2009; Keim, 1999; Häußermann und Oswald, 1997, 15 ff.).

Bis in die 60er Jahre des 20. Jahrhunderts waren die Städte gekennzeichnet von der Idee der funktionalen, aufgelockerten Stadt der Moderne. Danach erfolgte ein „Paradigmenwechsel“ von der aufgelockerten Stadt zur Idee der „Urbanität durch Dichte“ (vgl. Borsdorf und Bender, 2010, 291). In Abbildung 11 ist zu sehen, dass neben der Verdichtung und Verflechtung der Nutzungsarten das Leitbild der „autogerechten Stadt“ und die „Stadterneuerung durch Flächensanierung“ forciert wurden. Aufgrund der Vollmotorisierung und der Ausdehnung der Städte musste die Stadtplanung handeln. Neue Instrumente wurden entwickelt und in den 1970er Jahren kam das Leitbild der „kompakten und durchmischten Stadt“ auf. Die Idee dieses Leitbildes bestand darin, die Funktionen arbeiten, wohnen, Versorgung und Freizeit zu durchmischen. Anstelle von Ein- und Zweifamilienhäusern sollte die Errichtung von neuen Großwohnsiedelungen am Stadtrand der Kompaktheit der Städte dienen. Diese Leitbilder führten wiederum zu neuen Entwicklungen. Neben der Fortsetzung der Suburbanisierung begann vor allem durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur in das Umland die Entwicklung der Exurbanisierung. Es folgte nicht nur die flächenhafte Ausbreitungen von Wohnsiedlungen, auch die Industrie, das Gewerbe und der Einzelhandel fanden sich im Umland auf der „grünen Wiese“ wieder. Große Einkaufszentren am Stadtrand wurden errichtet. Folgen waren neben hohen Pendlerströmen die sozial- und funktionalräumliche Veränderung der Städte und ihres Umlandes. Einkommensschwache Bevölkerungsgruppen wie AusländerInnen, StudentInnen und Gastarbeiter fanden vermehrt Einzug in die Innenstadt. Die Innenstädte verloren an Kaufkraft gegenüber dem Umland. Neben den erwähnten Bevölkerungsgruppen fanden sich in der Innenstadt auch einkommensstarke Personen, die in großen, teuren Altbauwohnungen lebten. Der Modernisierung (Gentrification) fielen die qualitativ schlecht ausgestatteten Wohnungen zum Opfer. Dieser Prozess führte zur Vertreibung von ausländischen Haushalten und trotz Bevölkerungsabnahme zu einer angespannten Bodennutzung. In gewissen Stadtteilen nahm die ausländische Bevölkerungsgruppe dadurch ab, aber bei der Gesamtbevölkerung gab es eine Zunahme zu verzeichnen.

Wiederum wurde in den Städten eine soziale Segregation beobachtet, da einkommensschwache Haushalte sich in den wenigen Wohnvierteln niederließen, in denen sich für sie bezahlbarer Wohnraum befand (vgl. Borsdorf und Bender, 2010; Fassmann, 2009; Keim, 1999; Häußermann und Oswald, 1997, 15 ff.).

Aufgrund der Verlagerung des großflächigen Einzelhandels am Stadtrand musste für die Innenstadt eine Aufwertung resultieren. In den 1960er und 1970er erfolgten Maßnahmen zur Stadterneuerung. Dieses Leitbild oder Merkmal nennt sich „erhaltene Stadterneuerung“ bzw. „behutsamer Stadtumbau“. Hier wurden die Stadtkerne durch Gebäudemodernisierungen, Fußgängerzonen und Einkaufszentren in der City aufgewertet. Nach Fassmann (2009, 144) spricht man in den 1960er Jahren von einer „harten Stadterneuerung“, die gekennzeichnet ist vom Abbruch der Baukörper. Dabei wurde nicht darauf geachtet, ob ein Gebäude aus früheren Zeiten stammte. Die „sanfte Stadterneuerung“ (vgl. ebd.) hingegen, welche vorhandene Gebäude saniert und dafür sorgt, dass nicht nur Altstadtkerne, sondern auch Wohngebiete aufgewertet werden, wurde hauptsächlich in den 1970er Jahren angewendet. BewohnerInnen wurden von der Innenstadt in Großsiedlungen am Stadtrand umgesiedelt, um so die Einwohnerdichte in der Innenstadt zu senken.

#### ***2.2.2.4. Die ökologische Kehrtwende ab den 1980er Jahren***

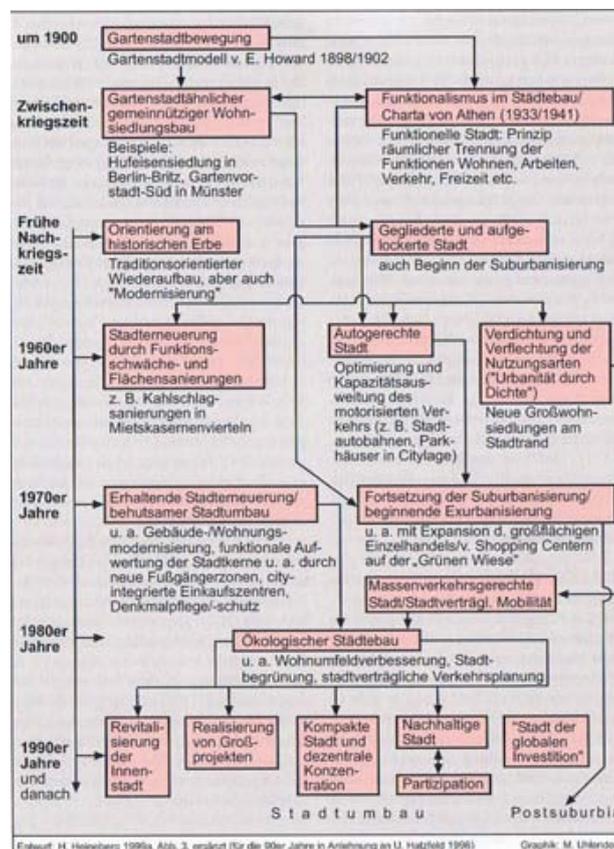
Aufgrund der schlechten Wohnbedingungen in den Wohnblocks gewann mit dem ökologischen Städtebau, der zur „Wohnumfeldverbesserung und Stadtbegrünung“ in den 1980er führte, ein neues Leitbild die Oberhand (vgl. Heineberg, 2006<sup>3</sup>, 134 f.). Ein weiteres Leitbild der Stadtentwicklung, das sich in den 1990er Jahren entwickelt hat, ist das Leitbild der „nachhaltigen Stadt“. Aufgrund der Diskussion von Nachhaltigkeit in internationalen Konferenzen – dem Brundtland-Bericht von 1987 – erkannte man die Wichtigkeit der Umweltverträglichkeit der Städte. Dieses Leitbild inkludiert wiederum die Idee der kompakten, durchmischten Stadt mit kurzen Wegen, die zu Fuß oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigt werden können und die Aufwertung und Sanierung der „sanften Stadterneuerung“. Nicht der Bau von eintönigen großen Wohnblöcken am Stadtrand stand hinter der Idee der nachhaltigen Stadtentwicklung, sondern der Erhalt der vorhandenen Baukörper, der ressourcenschonende Umgang mit der Stadt und die „Polyzentralität“ als ein wichtiges Schlagwort aus dieser Zeit, die dafür sorgen soll, dass das Wohnen an öffentliche Verkehrsmittel angebunden ist und unüberlegten umweltschädigenden Stadterweiterungen entgegenwirkt (vgl. Fassmann, 2009, 144 f.). Die Schlagworte „urban, kompakt, grün“ (vgl. Düwel und Gutschow, 2001, 268 ff.) treffen die beste Beschreibung für das städtebauliche Leitbild der 1990er Jahre. Dabei spielen unterschiedliche Lebensformen, die Mischung von Funktionen, der soziale Ausgleich und der ökologische Aspekt, integriert in die Stadt, die

wichtigsten Ziele dieses Leitbildes (vgl. ebd.). Die Verbesserung der Lebensqualität in den Städten wurde in der Charta von Aalborg und in der UN-Weltkonferenz, auch Habitat II, als noch immer aktuelle globale Herausforderung unterzeichnet (vgl. Heineberg, 2006<sup>3</sup>, 135 f.).

Ziele und Maßnahmen, die das Leitbild der nachhaltigen Stadt verfolgen, finden sich auch in den Dokumenten der Raumordnung in Salzburg. Die Kompaktheit, die kurzen Wege und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel stehen im Vordergrund (Kapitel 3).

In Abbildung 11 sind nach Heineberg (2006<sup>3</sup>, 133) die Leitbilder und Merkmale der Stadtentwicklung von 1900 bis jetzt abgebildet. Es ist zu erkennen, dass die (negativen) Folgen eines Leitbildes zum nächsten führten und auch mehrere Leitbilder nebeneinander bestanden.

Abbildung 11: Leitbilder und Merkmale der Stadtentwicklung im westlichen Deutschland



Quelle: vgl. Heineberg 2006<sup>3</sup>, 133

### 2.2.2.5. Von der Postsuburbia bis zur Edge City Bildung

Einen aktuellen Prozess der Entwicklung im Siedlungsraum stellt die Postsuburbia dar, welche eine Weiterentwicklung der Suburbia ist. Das Wohnen am Stadtrand bzw. im Umland und das Arbeiten in der Stadt waren die Merkmale der Suburbia. In der Postsuburbia wird nach wie vor in der Suburbia gewohnt, allerdings entstehen Arbeitsplätze und

Freizeitmöglichkeiten gleich nebenan. Der Außenbereich hat ein wirtschaftliches und demographisches Wachstum zu verzeichnen (Fassmann, 2009, 187 f.).

Borsdorf und Bender (2010, 149 f.) nennen als Kriterien, die zur Postsuburbia führten, „der wachsende Wohlstand, der wachsende Bedarf an individuellem Wohnraum und die Knappheit innerstädtischer Wohnflächen und die bei stagnierendem Bevölkerungswachstum steigende Konkurrenz der Gemeinden um EinwohnerInnen veränderten das Funktionsgefüge von Stadt und Umland.“ Die Postsuburbia ist im Gegensatz zur Suburbia, die eine Komplementärfunktion zum Zentrum der Stadt darstellt, eine neue Raumkategorie mit städtischen und ländlichen Funktionen, die allen Sozialschichten hohe Arbeits-, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten durch eine gut ausgebaute Infrastruktur bietet. Die PendlerInnenströme erfolgen nicht nur in der Früh vom Umland in die Stadt und am Abend von der Stadt in das Umland, sondern „nicht mehr eindeutig zu erkennende, diffuse Pendlerströme“ kennzeichnen den Raum (vgl. Borsdorf und Bender, 2010, 150 f.; Fassmann, 2009, 187 f.). Zu unterscheiden ist die Postsuburbia von der vorher erwähnten Exurbia (Exurbanisierung) nach Borsdorf und Bender (2010, 162) dadurch, dass die Relation zum Stadtkern geringer ist, so auch die Distanz zum Stadtkern nicht so weit ist wie bei der Exurbia und sich in der Postsuburbia bei einzelnen Funktionen eine Zentralität bildet, die sich in der Exurbia nicht findet. Die Pendelwanderung ist in der Postsuburbia ausgeglichener, die Kernstadt verliert neben der Bevölkerung auch Arbeitsplätze. Die „Terminologie des Urban Sprawl“ (vgl. ebd.) beinhaltet noch weitere Siedlungsformen wie die Counterurbia, Desurbanisierung und die Edge Cities. Die Counterurbanisierung ist ein Spezialfall der Desurbanisierung<sup>8</sup> und gekennzeichnet von der Abwanderung der Bevölkerung und Betriebe in ländliche Gegenden, die durch ihre gute Erreichbarkeit und ihre Lebensqualität als Wohnort bevorzugt werden. Die Edge Cities, die sich hauptsächlich in den USA finden, weisen große Distanzen zur Kernstadt auf und haben mehr Arbeitsplätze als Wohnbevölkerung. Nach Garreau (1992), der diesen Begriff auch prägte, haben Edge Cities fünf kennzeichnende Merkmale, die u.a. die Dominanz des tertiären Sektors, den PendlerInnenüberschuss und das Stadtalter von unter 30 Jahren beinhalten (vgl. ebd.).

### **Fazit**

Leitbilder der Stadtentwicklung tragen einen entscheidenden Beitrag dazu, wie die Siedlungsentwicklung und die Wanderung der Bevölkerung erfolgt. Sie sind ein räumliches Steuerungs- und Ordnungsprinzip, welches in den letzten 150 Jahren zu zahlreichen

---

<sup>8</sup> Prozess der „Entstädterung“ absoluter Bevölkerungs- und Arbeitsplatzabnahme in Agglomerationsräumen (vgl. Fassmann, 2009, 248).

Entwicklungen der Stadtentwicklung und seinem Umland führte. Das Scheitern der einzelnen Leitbilder führte immer wieder zu neuen Leitbildern, die städtebauliche und sozioökonomische Änderungen der Städte und ihres Umlands mit sich brachte. Positiv an dem Leitbild der Moderne war die Trennung von Wohnen und Industrieanlagen, doch aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und der sozialen Segregation in den Städten, die durch Trennung der Bevölkerung nach Einkommen und Lebensstilen erfolgte, gelang ein Paradigmenwechsel, der zur kompakten und durchmischten Stadt führte, dessen Idee bereits in der Gründerzeit angewendet wurde. Die Ideen dieses Leitbildes der kurzen Wege und die Funktionsmischung finden sich aktuell im Leitbild der nachhaltigen Stadt wieder, welche in vielen europäischen Städten verfolgt werden. Das nachhaltige und ökologische Leitbild steht hinter der Idee des ressourcenschonenden Umgangs mit der Stadt, es gilt, die Stadt als Lebensraum für die zukünftigen Generationen lebenswert zu gestalten.

### **2.3. Modelle und Konzepte zum Wohnstandortverhalten/-entscheidung**

In der Erläuterung des Forschungsstandes wurde bereits auf Untersuchungen in Bezug auf die Thematik eingegangen. Dieser Abschnitt soll einen Einblick in bereits entwickelte Modelle und Konzepte zum Wohnstandortverhalten bzw. zur Begründung des Ansiedelns an bestimmte Orte geben. Der erste Teil befasst sich mit der „button-up-Sichtweise“. Das alltägliche Handeln der ProbandInnen entscheidet maßgebend die Entwicklung eines Raumes mit. Die Migrationsforschung hat hier ein Modell entwickelt, das Push- und Pull-Modell, welches auf die Faktoren für das An- und Wegsiedeln eingeht. Ein anderer Zugang zur Beschreibung der Wohnstandortentscheidung ist die „top-down-Sichtweise“. Dabei werden drei Steuerungs- und Ordnungsprinzipien genannt, die die „innerstädtische Differenzierung beeinflussen“ (vgl. Fassmann, 2009, 139).

#### **2.3.1. Räumliche Mobilität – Push- und Pull-Faktoren**

Mobilität, eine sehr umfangreiche Thematik, spielt mit ihren Vorgängen und Auswirkungen eine zentrale Rolle in dieser Arbeit. Speziell ist die Entwicklung der räumlichen Mobilität gemeint, unter der „allgemein der Wechsel eines Individuums, einer Gruppe oder eines Standortes zwischen verschiedenen Positionen in einem räumlichen System versteht. (...) Zur r. M. gehören demnach sowohl Verkehr als auch Wanderungen sowie Standortverlagerungen etwa im Bereich der Industrie oder des Dienstleistungssektors“ (vgl. Leser, 2005<sup>13</sup>, 736).

Neben der räumlichen Mobilität besteht die soziale Mobilität, die den „Positionswechsel innerhalb eines sozial definierten Systems“ beschreibt und sich in die vertikale und horizontale Mobilität gliedert. Während vertikale Mobilität den „sozialen Auf- oder Abstieg“

meint, ist als horizontale Mobilität ein „Positionswechsel innerhalb einer Schicht zu nennen“. (vgl. Husa und Wohlschlägl, 2006, 136 ff.)

Einerseits bezieht sich die räumliche Mobilität in dieser Arbeit auf die täglichen Pendelwege der Arbeitsbevölkerung in Salzburg, da dies auch einen Teil der Befragung darstellt, andererseits auf die bisherigen Wohnorte und die Wahl des aktuellen Wohnstandortes des Einzelnen, der Familie und der Haushalte. Hier ist zu erkennen, dass sich die räumliche Mobilität in zwei große Gruppen gliedert. Nach Husa und Wohlschlägl (2006, 136 ff.) sind dies einerseits die „nicht-permanente räumliche Mobilität“ oder auch „zirkuläre Mobilität“, zu der u. a. die Tagespendler gehören, andererseits die „permanente räumliche Mobilität bzw. Migration“, welche mit einem „permanenten bzw. semipermanenten Wechsel des Wohnstandortes verbunden ist“ (vgl. ebd.). In Bezug auf räumliche Mobilität ist auf Franz (1984) zu verweisen, der in seinem Werk „Soziologie der räumlichen Mobilität“ auf eine Klärung der wichtigsten Grundbegriffe eingeht sowie die wichtigsten Forschungsansätze in Hinsicht auf Mobilität im Überblick wiedergibt. Er spricht von „Umzug“, wenn eine Mobilität innerhalb der Stadt durchgeführt wird, von „Stadt-Land-Wanderung“, wenn der Wohnort von der Stadt ins Umland gewechselt wird, und umgekehrt von einer „Land-Stadt-Wanderung“, wenn der Wohnort vom Umland in die Stadt gelegt wird (vgl. Franz, 1984, 27).

Warum ein Individuum oder eine Gruppe den Wohnstandort wechselt, entscheiden mehr oder weniger Push- und Pull-Faktoren. In diesem Teil wird bestmöglich auf Push- und Pull-Faktoren, die ausschlaggebend sind bzw. die Entscheidung für einen Standort zum Wohnen erheblich beeinflussen, eingegangen.

Diese Arbeit beschäftigt sich mit Umzügen der Probanden, die vom Land in die Stadt oder umgekehrt ziehen oder auch der Gruppe der Binnenwanderer<sup>9</sup> angehören. Es geht also um einen Prozess auf nationaler Ebene, der sich auch nationale Mobilität bzw. Migration nennt. Da Salzburg an den Bundesstaat Deutschland grenzt und viele deutsche StaatsbürgerInnen (Ergebnisse in Kapitel 4) in Salzburg leben, ist in diesem Raum auch eine internationale Migration bzw. Wanderung zu beobachten. Meist erfolgt hier ein Wechsel des Wohnortes aus beruflichen Gründen. Anders war die Situation Anfang der 1990er Jahre. Aufgrund des Jugoslawienkrieges flüchteten viele Personen von dort nach Österreich. Noch heute wohnen viele Personen aus dem ehemaligen Jugoslawien in der Stadt Salzburg. Diese Art der Migration nennt sich Fluchtmigration. Die Genfer Flüchtlingskonvention Artikel 1 definiert einen Flüchtling „als Person, die sich außerhalb des Landes befindet, dessen Staatsangehörigkeit sie besitzt oder in dem sie ihren ständigen Wohnsitz hat, und die wegen

---

<sup>9</sup> „Binnenwanderung ist die Wanderung innerhalb eines Gebietes (Staat, Region usw.), welche sich aus Zuzügen und Fortzügen zusammensetzt.“ (vgl. Leser, 2005<sup>13</sup>, 97)

ihrer Rasse, Religion, Nationalität, Zugehörigkeit zu einer bestimmten sozialen Gruppe oder wegen ihrer politischen Überzeugung eine wohlbegründete Furcht vor Verfolgung hat und den Schutz dieses Landes nicht in Anspruch nehmen kann oder wegen dieser Furcht vor Verfolgung nicht dorthin zurückkehren kann“ (vgl. UNHCR, 2009).

Nun zur Bedeutung von Push- und Pull-Faktoren. „Push-Faktoren sind die Summe derjenigen Einflüsse auf den Menschen im Abwanderungsgebiet, die ihn zum Verlassen des Raumes bewegen. Die Pull-Faktoren stellen demgegenüber die Summe der Anziehungskräfte im Zuwanderungsgebiet dar.“ (vgl. Leser, 2005<sup>13</sup>, 717)

Nach Heintel, Husa und Spreitzhofer (2005) gelten allgemein als Push-Faktoren (im Herkunftsland):

- Krieg
- Verfolgung
- Armut
- Hunger
- Umweltkatastrophen – klimatische Bedingungen
- Globalisierung

Als Pull-Faktoren (im Zielland) nennen sie:

- Arbeitskräftebedarf
- höhere Löhne
- Familienzugehörigkeit
- Globalisierung

Aber gleichgültig, ob eine freiwillige oder erzwungene Migration stattfindet, allen ist gemein, dass sie „auf eine Verbesserung der Lebenssituation abzielen – weniger Armut, mehr Bildung, höherer Lebensstandard, Schutz vor Verfolgung“ (vgl. Heintel, Husa und Spreitzhofer, 2005).

Push- und Pull-Faktoren können aus unterschiedlichen Bereichen wie Wirtschaft, Gesundheit, Bildung usw. genannt werden. Doch eignen sich diese Sog- und Abstoßfaktoren, um Wohnstandortentscheidungen im Allgemeinen in unterschiedlichen Untersuchungsgebieten zu begründen? Für den einen sind städtische Push-Faktoren beengtes Wohnen und der viele Trubel, für die anderen hingegen wirken diese Faktoren, das vielfältige Freizeitangebot in der Stadt, als Pull-Faktoren. In einem Raum, in dem räumliche Mobilität herrscht, in denen das Leben der Individuen aber nicht ernsthaft von außen gefährdet wird, sind diese Push- und Pull-Faktoren nicht eindeutig zu kategorisieren. Ausschlaggebend ist, in welcher Phase man sich in seinem Leben gerade befindet, ob man alleine ist oder Kinder hat, wie die finanziellen Mitteln aussehen, ob man sich im Berufsleben

oder Ausbildungszeitraum befindet, woher man stammt – und natürlich, im nächsten Kapitel thematisiert, wie die Steuerungs- und Ordnungsprinzipien auf einen wirken. Die Thematik der räumlichen Mobilität und deren Auswirkung hat immer einen individuellen Hintergrund.

Die Push-Pull-Theorie stammt vom englischen Statistiker Ravenstein (1885) und wurde von Hicks und Lee weiterentwickelt. Lee (1966) sieht in seinem Werk „A Theorie of Migration“ aus den 1960er Jahren die Push- und Pull-Faktoren als „Migrationstheorie“ an, welche „national und international“ bestand haben (vgl. Breitzkreuz, 2006, 6).

Lee nennt vier Faktoren, die die Wanderung als Wirkkomplex beschreiben:

- Faktoren in Verbindung mit dem Herkunftsgebiet,
- Faktoren in Verbindung mit dem Zielgebiet,
- intervenierende Hindernisse und
- individuelle Faktoren.

Der vierte Punkt, der individuelle Faktor, beinhaltet das vorher genannte Problem. Jeder Einzelne hat individuelle Ansichten und persönliche Merkmale, durch die unterschiedliche Taten entstehen (vgl. Kröhnert, o.J., 3).

Im empirischen Teil der Arbeit (Kapitel 4) werden aus der Befragung die Push- und Pull-Faktoren genannt, die für den Einzelnen bedeutsam sind.

### **2.3.2. Steuerungs- und Ordnungsprinzipien**

Im folgenden Unterkapitel werden Steuerungs- und Ordnungsprinzipien thematisiert, welche ausschlaggebend für die Wohnstandortentscheidung aus der „top-down-Sichtweise“ sind. Neben den städtebaulichen Leitbildern sind dies die Segregation, der Bodenmarkt und die Lebensqualität.

#### **2.3.2.1. Segregation**

Die Segregation als ein „Prozess und ein Zustand“, die die „Entmischung oder Konzentration“ von Bevölkerungsgruppen, Dienstleistungseinrichtungen, Industrieanlagen, Unternehmen in einem Teilraum beschreibt (vgl. Fassmann, 2009, 151 f.), ist das erste räumliche Steuerungs- und Ordnungsprinzip, auf das hier eingegangen wird. In jeder Stadt gibt es Segregationsprozesse. Aus diesen Prozessen, welche „erzwungen oder gewünscht sind“ (vgl. Leser, 2005<sup>13</sup>, 831), ergeben sich bestimmte Siedlungsformen. Erzwungen dadurch, da sich bestimmte Bevölkerungsgruppen zum Beispiel hohe Mietpreise nicht leisten und daher nur in bestimmten Stadtteilen mit billigeren Wohnungen niederlassen können. Somit ergibt sich, dass der Bodenmarkt, der im nächsten Kapitel beschrieben wird,

auch ausschlaggebend für die Wahl eines Wohnstandortes ist. Aber nicht nur der Bodenmarkt und der im Forschungsstand erläuterte Lebenszyklus spielen eine entscheidende Rolle bei der Wahl des Wohnstandortes. Auch „der statusbezogene Anpassungsprozess unter Berücksichtigung unterschiedlicher Interdependenzen zwischen räumlicher und sozialer Ungleichheit“ (vgl. Steinführer, 2004, 38) sind maßgebend, ob ein Ort bzw. Stadtteil als erwünscht gilt oder eher gemieden wird. Nach Steinführer (2004, 39) wird auch von „subjektiven Bewertungen (Images)“ oder auch von „cognitive space“ gesprochen. „Wahrgenommene sozialräumliche Muster und materielle Qualitäten städtischer Teilräume finden ihre Widerspiegelung in subjektiven Bewertungen (Images), mit deren Hilfe der städtische Raum als symbolisches Statusgefüge hierarchisiert wird.“ Diese Art der Segregation, die sich mit der Segregation von Bevölkerung und Wohnstandorten auseinandersetzt, nennt sich „residenzielle Segregation“. Eine andere Art ist die „funktionale Segregation“, welche sich auf die „Verteilung z.B.: von Arbeitsstätten, Freizeiteinrichtungen, usw. bezieht“ (vgl. Fassmann, 2009, 151). Die residenzielle Segregation gehört zur räumlichen Segregation, die unterschiedliche Dimensionen beinhaltet:

- soziale Segregation,
- Segregation nach ethnischen Gruppen,
- Segregation nach religiösen oder Sprachgruppen,
- demographische Segregation (vgl. Husa und Wohlschlägl, 2006, 29).

Wie vorher erwähnt, ergeben sich aus erzwungenen und gewünschten Segregationsprozessen neue Lebensformen. Diese Lebensformen sind allen voran in nordamerikanischen Städten zu finden. Zum einen gibt es die Gated Communities, in denen Bevölkerungsgruppen der gehobenen Einkommensklasse auf Wunsch abgesichert und geschützt vor der Kriminalität der Stadt in Wohn- oder Siedlungsanlagen mit eigener Infrastruktur leben. Ein anderes Beispiel stellt nach Fassmann (2009) der „New Urbanism“<sup>10</sup> dar, welcher wiederum in den nordamerikanischen Städten anzutreffen ist. Sogenannte Lifestyle Communities, in denen sich die soziale Ober- und Mittelschicht auf „Inseln des Wohlstandes“ in der Stadt niederlässt und dafür viel Geld zahlt. Diese Lifestyle Communities sind nicht wie die Gated Communities von einer Mauer oder dergleichen umgeben. Das Prinzip, das hinter dieser Community steckt, ist, wie der Name bereits sagt, Lifestyle. Gemeint sind damit Gemeinsamkeiten in den Bereichen Freizeit und Lebensstil (vgl.

<sup>10</sup> „Neben Erhalt und Sanierung historischer Stadtkerne steht der Neubau nach alten, traditionellen Prinzipien im Vordergrund. Der öffentliche Raum als Ort der Begegnung, ein zentraler Platz für klare Orientierung und eine hohe Dichte soll Urbanität schaffen. Eine saubere, sichere, strukturierte und sozial homogene Stadt mit sozialer Kontrolle und Community Building.“ (vgl. Fassmann, 2009, 146)

Fassmann, 2009, 170). An diesen Beispielen wird die soziale Segregation verstärkt und auch bewusst angestrebt.

Neben diesen neuen Lebensformen besteht schon lange die Kehrtwende aus erzwungenen (mehr oder weniger freiwilligen) Segregationsprozessen, die zum Beispiel zu Ghettos führen. „Ursprünglich als jüdisches Wohnviertel der Neuzeit bezeichnet (...) wurde später allgemein für Wohnviertel ethnischer oder sozialökonomischer Minderheiten verwendet, die sich freiwillig oder gezwungen von der übrigen Bevölkerung abkapseln (...).“ (vgl. Leser, 2006<sup>13</sup>, 297) Diese Ghettobildung, wenn auch nicht so prägnant wie in Nordamerika, ist auch in europäischen Städten anzutreffen. Durch Zuwanderung der ausländischen Bevölkerung, begleitet von „rechtlichen Barrieren“ in der Stadt, bilden sich ethnische Konzentrationen in den Städten. Meist in Wohnanlagen, die von der heimischen Bevölkerung gemieden wird. Es besteht kein oder nur selten ein kommunikativer Austausch mit der „ausländischen“ Bevölkerung, dadurch bleiben diese unter sich (vgl. Fassmann, 2009, 166 f.).

Die Messung von Segregation erfolgt u.a. mit dem Dissimilaritätsindex und dem Segregationsindex.

Dissimilaritätsindex ID: Vergleich der Verteilung von zwei Bevölkerungsteilgruppen (a und b)

$$ID = \frac{1}{2} \times \sum_{i=1}^n | a_i - b_i |$$

Segregationsindex IS: Verteilung einer Bevölkerungsteilgruppe in Bezug auf die Gesamtbevölkerung.

$$IS = \frac{1}{2} \times \sum_{i=1}^n | a_i - g_i |$$

mit  $g_i = \text{Bevölkerung}_i - a_i$

Das Ergebnis ergibt einen Prozentwert zwischen 0 (Gleichverteilung) oder 100 (maximale Segregation), der so interpretiert werden kann, dass der Anteil in Prozent (das Ergebnis) umziehen müsste, um eine Gleichverteilung dieser Bevölkerungsgruppe zu erlangen (vgl. Mygeo. Segregation).

### 2.3.2.2. **Bodenmarkt und Bodenpreis**

Das Prinzip von Angebot und Nachfrage am Bodenmarkt bestimmt den Bodenpreis und ist aktuell in Salzburg eine vieldiskutierte Thematik. Ein Auslöser der Wirtschaftskrise ist, dass viele Personen ihr Kapital als Sicherheit in Immobilien angelegt und diese aufgekauft haben. Neben dem raren Angebot an Immobilien besteht auch ein geringes Angebot an Grundstücken. Im Zentralraum Salzburg, alle voran in der Landeshauptstadt, besteht Baulandknappheit, was die Preise in die Höhe treibt (Experteninterview – Dr. Herbert Rinner, SIR).

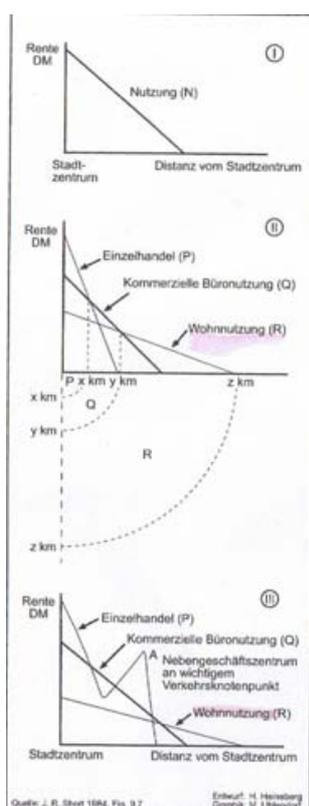
Natürlich gibt es noch weitere Faktoren, die den Preis bestimmen. In Abbildung 5 und 6 sind die Grundstückspreise der Gemeinden im Zentralraum Salzburg abgebildet. Grundlegend und vereinfacht am Beispiel Salzburg kann gesagt werden, dass Gemeinden nahe der Stadt, die Stadt Salzburg und vom Tourismus geprägte Gemeinden die höchsten Grundstückspreise aufweisen. Unter Bodenpreis versteht man: „Ausdruck für die Bewertung aller auf ein Grundstück oder eine größere Fläche wirkende Gunst- oder Ungunstfaktoren. Die Höhe des B. ist Ausdruck der Nachfrage nach bestimmten Grundstücken in einem marktwirtschaftlichen System. Der B. dient überdies als Indikator für raumwirksame Prozesse (Mobilität).“ (vgl. Leser, 2005<sup>13</sup>, 114 f.)

Der Bodenmarkt stellt ein Ordnungs- und Steuerungsinstrument dar, da nur bestimmte Bevölkerungsgruppen im Stande sind, hohe Bodenpreise zu bezahlen. „Eine Selektion der Bevölkerung nach ökonomischen Merkmalen und der Nutzungen nach deren Rendite findet statt.“ (vgl. Fassmann, 2009, 147) Neben den BewohnerInnen lassen sich nur bestimmte Gewerbe- und Industriebetriebe an bestimmten Standorten nieder. Ein Beispiel sind die großen Einkaufszentren am Stadtrand auf der „grünen Wiese“ oder an wichtigen Straßenknotenpunkten. Hier besteht meist gute Erreichbarkeit, die Bodenpreise sind preiswert und es besteht genügend Platz für Verkaufsflächen und Parkplätze (vgl. Heineberg, 2006<sup>3</sup>). In Salzburg sind das Einkaufszentrum „Europark“ zu nennen, das am Stadtrand direkt an der Autobahn liegt und einen hohen Jahresumsatz verzeichnet, und die Ansammlung von Möbelhäusern in der Gemeinde Eugendorf direkt an der Autobahn. In der Innenstadt bzw. City finden sich Banken, Versicherungen, Bildungseinrichtungen und Regierungsgebäude sowie Einzelhandelsgeschäfte mit Waren in der gehobenen Preisklasse, historisch für den Tourismus anziehende Gebäude (Kirchen, Dom, Festung, ...) und diverse Tourismuseinrichtungen (Shops, Hotels, Restaurants, ...). Ein wichtiger Begriff, der hier zu nennen ist, ist die „Lagerente“. Wie der Name schon sagt, bezieht man sich hier auf die Lage, wo sich ein Gebäude befindet, die „Transportkosten für den Konsumenten werden berücksichtigt“ (vgl. Leser, 2005<sup>13</sup>, 115). Das heißt: Desto besser ein Standort erreichbar ist, desto marktnäher ist dieser und desto höher ist auch die Lagerente (vgl. ebd.).

Zwei weitere Renten, die nach Fassmann (2009, 148) zu nennen sind, sind die „Umweltrente“ und die „Imagerente“. Bei der „Umweltrente“ ist nicht entscheidend, wo sich der Standort befindet, sondern die „ökologische Qualität des Grundstückes“ bestimmt hier den Wert (vgl. ebd.). Diese Umweltrente ist auch in Salzburg anzufinden, da der Zentralraum ein hochqualitatives Angebot an Natur- und Erholungsräumen zu bieten hat. Somit sind Grundstücke in der Nähe von Seengebieten auch teurer, obwohl sie weiter von der Stadt Salzburg entfernt sind als andere Grundstücke, welche günstigere Preise aufweisen. Die „Imagerente“ sorgt dafür, dass aufgrund einer bestimmten Immobilie in einem Stadtteil die Preise höher sind, da diese Immobilie das Image der Gegend steigen lässt (vgl. ebd.).

Am Beispiel Von Thünen, der Anfang des 19. Jahrhundert das Landnutzungsmodell entworfen hat, ist zu erkennen, wie weit die Analyse von Bodennutzung und Wohnstandortentscheidung zurückreicht. Die Theorie beschäftigt sich mit unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungen in Bezug auf einen zentralen Markt zwischen Stadt und Umland. Das Modell ergibt die Thün'schen Ringe, wobei hier die Lagerrente dafür entscheidend ist, wo welche Bodenfrucht angebaut wird. Der Marktort bzw. die Stadt befindet sich in der Mitte und ist umgeben von „Bodenfruchtringen“. Somit nimmt die Lagerrente wie der Bodenpreis mit zunehmender Entfernung zum Marktort ab. Alonso (1964 deutsch 1974<sup>5</sup>) beschäftigte sich mit einer ähnlichen Fragestellung wie Thünen, nur in Bezug auf städtische Betriebe. Wieder herrscht Profitmaximierung, die Stadt ist so aufgebaut: Desto zentraler ein Unternehmen liegt, desto besser ist es erreichbar. Die Bodenpreisverteilung weist einen „zentral-peripheren Gradienten“ auf (vgl. Mygeø).

**Abbildung 12:**  
**Bodenrentenmodell**



Nun lautet das Kapitel Modelle und Konzepte zur Wohnstandortentscheidung: Wie sieht die Beziehung von Entfernung und Bodenpreis in Bezug auf Wohnen aus? In Abbildung 12 ist eine vereinfachte Darstellung des Bodenrentenmodells von unterschiedlichen Nutzung aus Heineberg (2006<sup>3</sup>, 118) abgebildet. Die erste Abbildung (I) zeigt vereinfacht die abnehmende Rente mit zunehmender Distanz zum Stadtzentrum. Darstellung (II) inkludiert unterschiedliche Nutzungen wie Einzelhandel (P), kommerzielle Büronutzung (Q) und Wohnnutzung (R). Die unterschiedlichen Nutzungen führen zur Überschneidungen. Nach Heineberg bestimmen die höchsten Rentenangebote die einzelnen Raumnutzungen. Wie zu Beginn erwähnt, sind nicht alle Nutzer fähig, die Grundstückspreise oder

Mieten zu zahlen. Zudem bestehen auch unterschiedliche Vorlieben, wo gewohnt wird oder welcher Standort für eine Immobilie am vorteilhaftesten ist.

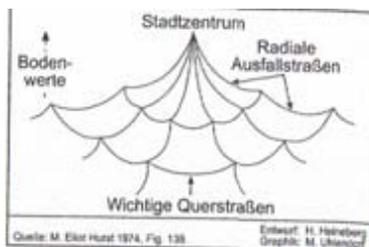
Dieser Vorgang führt mehr oder weniger zur Segregation und zu unterschiedlichen Nachfragegradienten. In Bezug auf Wohnen stellt sich im nächsten Kapitel

Quelle: vgl. Heineberg, 2006<sup>3</sup>, 118

Lebensqualität und im empirischen Teil heraus, dass viele Faktoren entscheidend sind, um einen Wohnstandort als gut zu empfinden. Der Großteil der Wohnungen findet sich deshalb am Stadtrand, da eine gewisse Zentralität aber auch der ökologische Aspekt, welcher in der Innenstadt nur durch horrenden Miet- oder Kaufpreise erreicht werden kann, ausschlaggebend für eine qualitative hochwertige Wohnstandortentscheidung sind (vgl. Fassmann, 2009, 149 f.).

Anzumerken ist an beiden Abbildungen (I, II), dass die Gradienten in Wirklichkeit ein viel komplexeres Gebilde ergeben als der lineare Abfall vom Zentrum zur Peripherie. Wie erwähnt, können besondere Straßenknotenpunkte (A) (III) oder die Attraktivität eines Stadtteiles bereits zu Abwandlungen führen. Diese zu berücksichtigenden Faktoren zeigt Abbildung 13, ein Modell einer dreidimensionalen Bodenwertoberfläche. Hier wird davon ausgegangen, dass in den unterschiedlichen Stadtteilen höhere und niedrigere Bodenpreise durch Image- oder Umweltrenten bestehen und wichtige Querstraßen sowie radiale Ausfallstraßen berücksichtigt werden, da an diesen Punkten der Bodenwert wiederum durch bestimmte Ansiedelungen höher ist (vgl. Heineberg, 2006<sup>3</sup>, 119).

**Abbildung 13: Modell einer dreidimensionalen Bodenwertoberfläche**



Quelle: vgl. Heineberg, 2006<sup>3</sup>, 119

### 2.3.2.3. Lebensqualität

Als drittes Steuerungs- und Ordnungsprinzip ist die Lebensqualität zu nennen. Nach der Weltgesundheitsorganisation (WHO) wird Lebensqualität folgendermaßen definiert: „Einschätzung einer Person zu ihrer Lebenssituation im Kontext von Kultur und dem Wertesystem, in dem sie lebt, und in Beziehung zu ihren Zielen, Erwartungen, Standards und Bedürfnissen.“ (vgl. Euractiv) Aus dem Diercke Wörterbuch Allgemeine Geographie (2005<sup>13</sup>, 508) wird Lebensqualität folgendermaßen definiert: „Begriff der Humangeographie und Humanökologie zur Kennzeichnung des qualitativen Standards individuellen oder

gesellschaftlichen Lebens. Im Gegensatz zum hauptsächlich materiell aufgefassten Lebensstandard bezieht L. auch die Güte der immateriellen Lebensbedingungen ein.“ Unter immateriellen Lebensbedingungen werden z.B. der „soziale und kulturelle Standard der Gesellschaft, die individuellen Freiheiten und Gestaltungsmöglichkeiten des Lebens, insbesondere aber auch die Qualität der natürlichen und gebauten Umwelt“ verstanden. Dies sind nur wenige von vielen Definitionen, die sich mit Lebensqualität auseinandersetzen, die seit den 1960er Jahren Gegenstand zahlreicher Untersuchungen ist (vgl. Bullinger, 1990, aus Mohr, 2008, 14).

Die Quality of Life Forschung der Weltgesundheitsorganisation (WHOQOL) hat herausgefunden, dass Lebensqualität nicht gleichzusetzen mit Lebensstandard ist (vgl. Fhs Forschung, Fachhochschule Salzburg). Aber „verwandte Begriffe sind Wohlbefinden und Zufriedenheit“ (vgl. Mohr, 2008, 14), „wonach Wohlbefinden ein psychologisches Konstrukt darstellt und der Begriff Lebensqualität aus der Medizin beziehungsweise den Sozialwissenschaften stammt“ (vgl. ebd). Weiterführend hat die Quality of Life Forschung gezeigt, dass die Faktoren, welche Lebensqualität beinhalten, einerseits subjektiv, andererseits objektiv sind, wobei die subjektiven immer wichtiger erscheinen. Zu den objektiven Faktoren zählen:

- materielle Dimension/ökonomische Ressourcen
- Arbeits- und Wohnbedingungen
- Lebensumfeld
- Umweltbedingungen
- Bildung
- Gesundheit

Die subjektiven Faktoren beinhalten:

- Familienbeziehungen
- gesellschaftlichen Zusammenhalt
- (politische) Beteiligungs- und Einflussmöglichkeiten
- Sinn und Selbstverwirklichung

(vgl. Fhs Forschung, Fachhochschule Salzburg).

Je positiver diese Faktoren, desto höher die Lebensqualität. In den Industrieländern fallen diese Faktoren immer positiver aus. Dies ist auch an der zunehmenden Anzahl der Hochbetagten zu erkennen. In der Arbeit spielen der objektive Faktor der Wohnbedingung und der subjektive Faktor der Familienbeziehungen die Hauptrollen. Da die restlichen Faktoren einen hohen Beeinflussungsgrad darauf haben, welche Wohnbedingung besteht

und wie die Familienbeziehungen aussehen, werden sie auch in der Befragung mehr oder weniger berücksichtigt. Diese Faktoren stehen, wie bei der Wahl des Wohnstandortes, in unterschiedlich starken Beziehungen zueinander die von jedem Individuum unterschiedlich wichtig eingestuft werden.

Die Messung von Lebensqualität ist nicht einfach. Vor allem die subjektiven Faktoren sind schwer zu messen. Die WHO hat ein Instrument entwickelt, um Lebensqualität in sechs Bereichen (Domänen) zu bestimmen:

- körperliche Gesundheit,
- psychologische Gesundheit,
- Grad an Unabhängigkeit,
- soziale Beziehungen,
- Umwelt und
- Spiritualität, Religion, persönliche Überzeugungen (vgl. Euractiv).

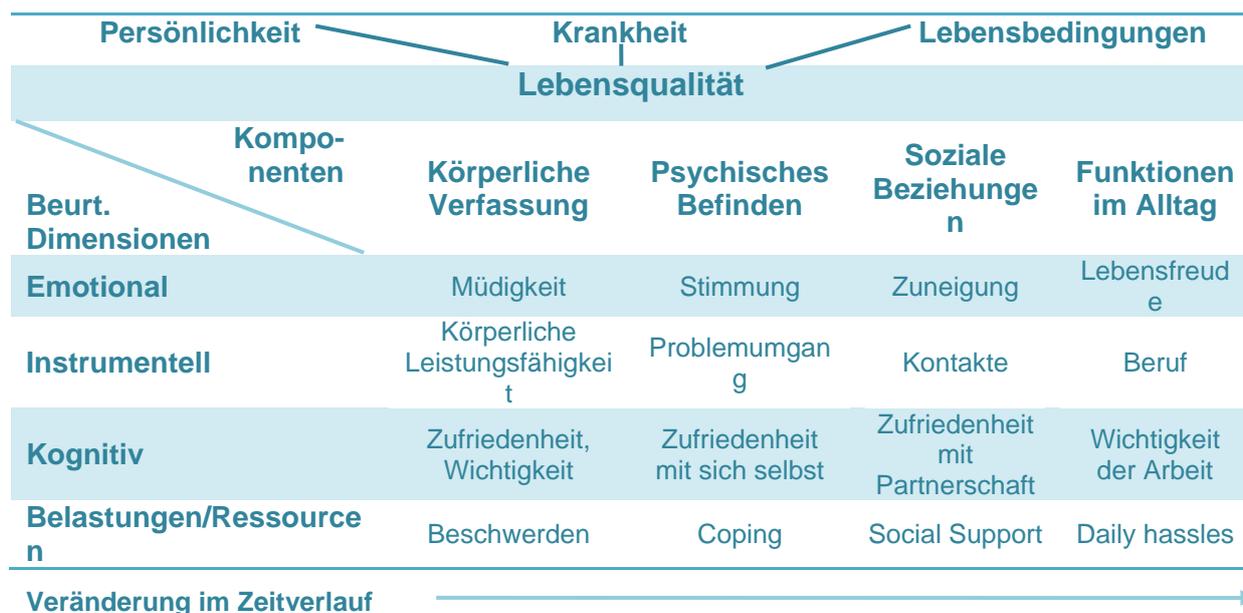
Diese sechs Bereiche beinhalten wiederum verschiedenen Facetten, wobei sich im Bereich Umwelt die Facette Wohnung findet.

Durch die umfangreiche Studie der WHOQOL-100- und einer kürzeren Version der WHOQOL-BREF-Fragebögen wurden die wichtigsten Aspekte von Lebensqualität auf Grundlage der Aussage von PatientInnen mit unterschiedlichem Krankheitsbild, gesunden Personen und ExpertInnen aus Gesundheitsberufen aus unterschiedlichen Kulturen erarbeitet. Das Ziel ist, dass eine interkulturell akzeptierte Erfassung von Lebensqualität ermöglicht wird (vgl. Angermeyer, Kilian und Matschinger, 2002).

Viele Untersuchungen wurden im Hinblick auf Lebensqualität und Wohnen durchgeführt. Nach Fuller et al. (1993, zitiert aus Mohr, 2008, 13) und Hölscher et al. (2006, zitiert aus Mohr, 2008, 13) zeigen Untersuchungen, dass „geringe Privatheit, beengtes wohnen und geringe Wohnzufriedenheit zu Erkrankungen führen. Eine Abgrenzung von öffentlichen und privaten Räumen ist von hoher Wichtigkeit für die psychische und physische Gesundheit der Bewohner.“

Bullinger (1991) hat ein zusammenhängendes Modell der Lebensqualität (Abbildung 14) entwickelt, in dem vier Komponenten – körperliche Verfassung, psychisches Befinden, soziale Beziehungen und Funktionen im Alltag – und vier beurteilende Dimensionen – emotional, instrumentell, kognitiv und Belastungen/Ressourcen – im Zeitverlauf dargestellt werden. Lebensqualität setzt sich hierbei aus Persönlichkeit, Krankheit und Lebensbedingungen zusammen.

**Abbildung 14: Modell der Lebensqualität nach Bullinger**



Quelle: vgl. Bullinger, 1991, 94 aus Mohr, 2008, 19, eigene Erstellung

Dieses Modell zeigt, dass Lebensqualität von vielen Komponenten und Dimensionen auf unterschiedlichen Ebenen abhängig ist.

## 2.4. Zusammenfassung

Neben dem Wandel von Haushaltsformen und -größen, der Anpassung der Wohnformen an diesen Wandel sowie der Entwicklung der traditionellen Familien im Laufe der Zeit wurde aufgezeigt, welche Steuerungs- und Ordnungsprinzipien Wohnstandortverhalten beeinflussen. Dazu zählen der Bodenpreis, die Segregation, die Lebensqualitätsansicht des Einzelnen und, nicht zu vergessen, die städtebaulichen Leitbilder. Im Laufe der Geschichte befassten sich viele Forscher mit der Entwicklung und der Wanderung von Menschen und deren Absichten. Eine rege Entwicklung, die auch in Zukunft Bestand hat. Einerseits sind neue Lebensformen wie Gated Communities Ergebnis, andererseits auch die Weiterentwicklung der Raumordnungsinstrumente, die sich auf den Wandel der Gesellschaft einstellen müssen, um so den Raum und ihre Bevölkerung in die richtige Richtung lenken zu können. Die Raumordnungen mit ihren normativen Instrumenten trägt entscheidend dazu bei, wie sich die Stadt und die Siedlungen in Zukunft entwickeln werden. Um auch diese Sichtweise, bezugnehmend auf die Thematik, kennen zu lernen, wird im nächsten Kapitel auf die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Raumordnung in Salzburg eingegangen.

### **3. Rechtliche Rahmenbedingungen für Wohnstandortentscheidungen in Salzburg**

Dieses dritte Kapitel dient dazu, einen Einblick in die Planungsebenen und die Instrumenten der Raumordnung in Salzburg zu erlangen. Wie in der Einleitung bereits erwähnt, liegt das Interesse der Arbeit darin, zu untersuchen, welche Maßnahmen die Raumordnung tätigt, um Wohnungsnot und Zersiedelungsprozesse zu stoppen und wie Fördergelder als wichtige Unterstützung bei der Finanzierung, beim Kauf und der Errichtung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung bzw. beim Finanzieren der Miete eingesetzt werden. Weiterführend befasst sich der dritte Abschnitt mit der aktiven Bodenpolitik in Salzburg. Welche Akteurinnen und Akteure und welche rechtlichen Rahmenbedingungen steuern die Wohnstandortentscheidungen? Genaue Bevölkerungs-, Gebäude- und Haushaltsanalysen erfolgen im empirischen Teil der Arbeit. In diesem Abschnitt wird immer wieder Bezug auf die Zielgruppe genommen.

#### **3.1. Raumordnung in Salzburg**

Zu Beginn werden allgemeine Bestimmungen aus dem Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009) erläutert und in einem weiteren Teil auf den hierarchischen Aufbau der Raumordnung im Land Salzburg nach dem Salzburger ROG 2009 eingegangen. Dabei werden kurz die überörtliche und örtliche Raumordnung mit ihren Instrumenten beschrieben sowie detaillierter auf das Sachprogramm, die Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Zentralraum Salzburg, Bezug genommen.

##### **3.1.1. Das Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 (ROG 2009)**

Das ROG 2009 bildet die rechtliche Grundlage der Raumordnung im Bundesland Salzburg. Der Inhalt des ROG 2009 umfasst fünf Abschnitte. Der erste Abschnitt beinhaltet einen allgemeinen Teil über die Raumordnung. Ein zweiter Abschnitt beschäftigt sich mit der überörtlichen Raumordnung. Hier werden die Instrumente der überörtlichen Raumordnung sowie die Regionalverbände, die es in dieser Form nur im Bundesland Salzburg gibt, beschrieben. Der dritte Abschnitt behandelt die örtliche Raumordnung. Hier wiederum wird ein allgemeiner Teil erläutert, gefolgt vom Räumlichen Entwicklungskonzept (REK), dem langfristigen Instrument der örtlichen Raumordnung, das den Flächenwidmungsplan (FWP) und den Bebauungsplan (BBP) beinhaltet. Weiterführend beinhaltet die örtliche Raumordnung Verfahrensvorschriften, in denen Änderungen des REK, des FWP oder des BBP erläutert werden. Ein weiterer Teil behandelt die Raumordnungsaufsicht und am Ende werden die Schlussbestimmungen aufgezählt (vgl. Mair, 2010, Kapitel 3.1, 1 ff.).

Folgend werden die rechtlichen Kompetenzen auf örtlicher und überörtlicher Raumordnung geregelt. Nach § 1 des ROG 2009 gilt:

(3) Die Raumordnung wird besorgt:

1. als überörtliche Raumplanung vom Land oder in der Form der Regionalplanung von den Regionalverbänden zusammen mit dem Land, die über die örtliche Raumplanung hinausgeht;

2. als örtliche Raumplanung (Art. 118 Abs. 3 Z 9 B-VG) durch die Gemeinde im eigenen Wirkungsbereich (vgl. Mair, 2010, Kapitel 3.1, 5).

Aufgrund dieser Kompetenz gibt es in Österreich neun Raumordnungsgesetze mit jeweils unterschiedlichen Instrumenten.

### **3.1.1.1. Raumordnungsziele und -grundsätze**

Die Raumordnungsziele und -grundsätze werden in § 2 des ROG 2009 aufgelistet. Von den 15 Zielen behandeln fünf die Bereiche Wirtschafts- und Sozialstruktur, Versorgung der Grundbedürfnisse wie Wohnen bzw. Wohnungswesen, Siedlungssystem und Bevölkerungsdichte. Ein Drittel der Ziele sind demnach Bereiche, welche vorwiegend in der Arbeit behandelt werden, die im Bundesland Salzburg für die Zukunft als Schwerpunkte gelten und verbessert werden sollen. Die Hälfte der 12 Raumordnungsgrundsätze behandeln Thematiken wie nachhaltige Nutzung von Grund und Boden, Siedlungsentwicklung von innen, Vermeidung von Zersiedelung und aktive Bodenpolitik der Gemeinden (vgl. Mair, 2010, Kapitel 3.1, 5 f.). Es ist zu erkennen, dass Siedlungswesen und Bevölkerungsentwicklung aktuelle Themen sind und in Zukunft im Bundesland Salzburg schwerpunktmäßig behandelt werden.

### **3.1.1.2. Planungsebenen, -träger und Instrumente der Raumordnung**

Landesplanung: ROG 2009 §§ 8-10, §§ 12-14 – Planungsträger Land

Landesentwicklungsprogramm

Sachprogramme

Standortverordnungen für Handelsgroßbetriebe

Regionalplanung: ROG 2009 § 11, §§ 12 – 13 Planungsträger Regionalverband

Regionalprogramm

Regionales Entwicklungskonzept

überörtliche  
Raumordnung

Örtliche Raumplanung: ROG 2009 § 17 ff.

Räumliches Entwicklungskonzept

Flächenwidmungsplan

Bebauungsplan Grundstufe

Bebauungsplan Aufbaustufe

(vgl. Mair, 2010, Kapitel 2.1, 3).

örtliche Raumordnung

**3.1.2. Die überörtliche Raumordnung**

Die überörtliche Raumordnung hat im Bundesland Salzburg einen zweistufigen Aufbau. Neben dem Land, das als verfassungsmäßig zuständiger Planungsträger für die Landesplanung verantwortlich ist, gibt es noch eine Unterteilung in 12 Regionalverbände, wobei drei als nicht konstituiert angesehen werden (vgl. Mair, 2006, 185 ff.).

**3.1.2.1. Die Regionalverbände**

Die Regionalverbände umfassen jeweils Gemeindeverbände im Sinne des Salzburger Gemeindeverbändegesetzes und sind zuständig für die Regionalplanung im Bundesland mit dem Regionalprogramm und dem regionalem Entwicklungskonzept als Instrumente (vgl. Mair, 2010, Kapitel 5.4, 1 ff.). Sechs Regionalverbände besitzen ein von der Landesregierung verordnetes Regionalprogramm, in dem wiederum die Ziele und Maßnahmen für die Region definiert werden. Die Idee hinter den Regionalverbänden ist, gemeindeübergreifend und vernetzt zu handeln, dadurch Probleme zu beseitigen, die räumliche Identität zu erhalten, diese für die Zukunft nachhaltig zu entwickeln und eine aktive Mitarbeit der Regionen durch die Regionalplanung zu forcieren, um an den Aufgaben der Landesplanung mitzuwirken. Der untersuchte Zentralraum fasst vier Regionalverbände: Regionalverband Flachgau Nord, Regionalverband Salzburger Seenland, Regionalverband Stadt Salzburg und Umgebungsgemeinden und Regionalverband Osterhorngruppe (vgl. Mair, 2010, Kapitel 5.4, 1; Amt der Salzburger Landesregierung. Abteilung 7, 2003, 18).

Gemeinsame Ziele der Regionalverbände im Zentralraum Salzburg (vgl. Spatzenegger, 2004; Schaden, 2000, Schröder, 2009) sind bezugnehmend auf Mobilität, Siedlungsentwicklung und soziale Infrastruktur:

- Siedlungsschwerpunkte entlang von Achsen des ÖPNV, wobei hier die Verdichtung von bereits bestehenden Siedlungen höchste Priorität hat, um den Zersiedelungsprozess zu stoppen.

- Ausbau des Radwegenetzes und des Busverkehrsangebotes sowie die Optimierung der Haltestellen an bestehenden Siedlungsgebieten (besonders RV Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden).
- Achtung der Versorgung der kleinen Gemeinden, um deren nachhaltige Entwicklung zu gewähren.
- Ausstattung von Kinderbetreuungseinrichtungen, Entwicklung von Seniorenmodellen und die Berücksichtigung geschlechterspezifischer Bedürfnisse, wobei auf traditionelle Muster geachtet werden soll (Einkommens- und Mobilitätsverhältnisse).

Besonders der Regionalverband Salzburger Seengebiet möchte bis 2015 in seinen Gemeinden die Familie als Basis des sozialen Zusammenlebens in der Region durch unterstützende Maßnahmen gezielt fördern (vgl. Spatzenegger, 2004, 5).

Die örtliche Raumordnung bzw. deren Instrumente dürfen den verbindlich erklärten Entwicklungsprogrammen der überörtlichen Raumordnung nicht widersprechen. Einsichtnahme der Entwicklungsprogramme wird im Bundesland Salzburg in Abteilung 7 – Raumplanung bei Bezirkshauptmannschaften und bei Gemeinden gewährt (vgl. Mair, 2010, Kapitel 5.1, 3).

#### **3.1.2.2. Die Instrumente**

Die Instrumente der Raumordnung auf Landesebene (überörtlich) sind einerseits das Landesentwicklungsprogramm (LEP), welches in Kapitel 1.5.2 zum Teil erläutert wurde, und andererseits das Sachprogramm. Im LEP werden neben der Unterteilung des Bundeslandes in unterschiedliche Siedlungsstrukturen Ziele und Maßnahmen für die weitere Siedlungsstruktur festgelegt, die Einteilung der Regionalverbände bestimmt sowie die Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes (Ziele und Grundsätze) detailliert wiedergegeben. Das Sachprogramm, welches als Ergänzung für das LEP dient, wird vom Land für bestimmte Sachbereiche mit überregionalem Bezug entwickelt. Als wichtige Grundlage für diese Arbeit dient das Sachprogramm, Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Zentralraum Salzburg, und das Sachprogramm, Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum, welches der Vorgänger des erstgenannten ist. Ein weiteres Instrument ist die Standortverordnung für Handelsgroßbetriebe (vgl. Mair, 2010, Kapitel 5.1, 2).

### **3.1.2.3. EXKURS: Strukturmodell des Salzburger Zentralraumes**

Aufgrund der Überarbeitung des Sachprogrammes „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“, das ebenfalls von der Salzburger Landesregierung durch eine Verordnung im Jahr 1995 für verbindlich erklärt wurde und als Ergänzung zum LEP 2003 dient, gehen wichtige strukturelle Gegebenheiten der Gemeinden hervor. Das Strukturmodell, ein Vorschlag des Regionalverbandes Salzburger Stadt und Umgebungsgemeinden vom Mai 2005, ist in Abbildung 15 zu sehen. Hierbei gilt, dass die Landeshauptstadt Salzburg der einzige Ort ist, der in Stufe A der zentralen Orte eingeordnet wird. Von dieser ausgehend bilden sich Entwicklungsachsen ins Umland (vgl. Regionalverband Salzburger Stadt und Umgebungsgemeinden, 2006, 3 ff.). Ein Planungsziel des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden ist, dass die Siedlungsentwicklung durch die Zentren und die Entwicklungsachsen gesteuert wird. Entlang der Entwicklungsachsen werden nur in bestehenden Siedlungskernen weitere Wohnmöglichkeiten erbaut (vgl. Schaden, 2000, 7).

Im Anhang des LEP 2003 findet sich folgende Definition für Zentraler Ort: „Unter Zentralen Ort versteht man im Allgemeinen eine Standortkonzentration (Cluster) von Einrichtungen, die Güter und Dienste für räumlich begrenzte Marktgebiete anbieten und im speziellen Sinn eine Siedlung oder Gemeinde hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion mit Güter und Diensten insbesondere für ihr Umland“. (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung. Abteilung 7, 2003, 172)

Gemäß LEP 2003 dient ein Zentraler Ort der Stufe A „... der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfes. Seine Bedeutung für das Land Salzburg, für sein Einzugsgebiet im oberösterreichischen und bayerischen Grenzraum, für die Republik Österreich und den europäischen Raum soll gesichert werden“ (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung. Abteilung 7, 2003, 13).

Zentrale Orte der Stufe B „... dienen über eine Planungsregion hinausgehend zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes“ (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung. Abteilung 7, 2003, 14).

Folgende Beschreibung von Abbildung 15 geht aus der Quelle Regionalverband Salzburger Stadt und Umgebungsgemeinden von 2006 hervor:

Die Gemeinden sind im Strukturmodell in unterschiedliche Raumstrukturtypen nach LEP 2003 gegliedert. Dies sind die Verstädterungsgemeinden Salzburg Stadt, Wals-Siezenheim und Hallein in dunkelblau, welche von der Kategorie Stadt und Umlandbereich in grau überdeckt sind. Diese sind gekennzeichnet von einer hohen Bevölkerungs- und

Siedlungsdichte, einem großen Angebot an Infrastruktur und einer hohen Konzentration von Betrieben und Freizeitangeboten aller Art.

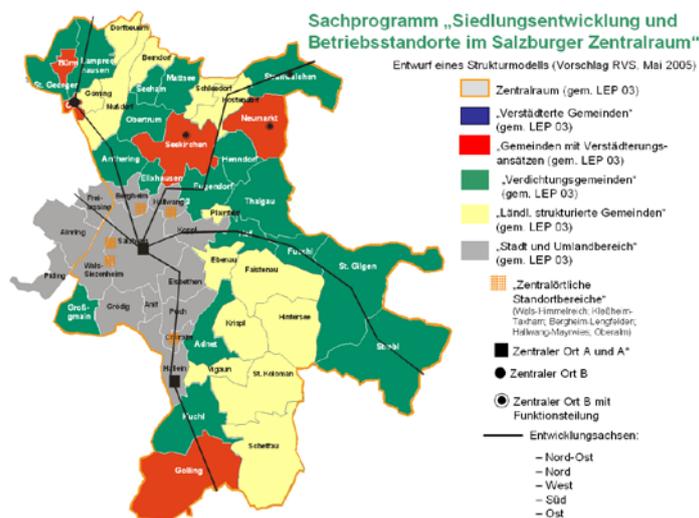
Gemeinden mit Verstärkeransätzen sind rot markiert und verstreut über den gesamten Zentralraum zu finden. Hier finden sich auch Gemeinden, die vom Stadt- und Umlandbereich überdeckt werden. Sie sind grau hervorgehoben. In dieser Kategorie sind zum einen Gemeinden mit Zentralen Orten der Stufe B bzw. Stufe B mit Funktionsteilung zu finden, zum anderen Gemeinden mit Suburbanisationserscheinungen entlang von Verkehrsträgern und -achsen, welche als sehr attraktive Wohnstandorte gelten. Da einerseits ein großes Angebot von Arbeitsplätzen, sozialer Infrastruktur und öffentlicher Anbindung besteht und andererseits das „ländliche“ Flair durch offenere Bebauung und mehrere Grünflächen genossen werden kann.

Ein weiterer Strukturtyp sind die grün gehaltenen Verdichtungsgemeinden. Auch in diesen Gemeinden finden sich Suburbanisierungserscheinungen, die Teilfunktionen des Ballungsraumes auf sich nehmen. Die Siedlungen sind zerstreut und die Mobilität zu Zentralen Orten der Stufe A und B sind sehr hoch.

Die in gelb markierten Gemeinden sind die ländlich strukturierten Gemeinden. Hier ist die soziale Infrastruktur gering, eine hohe Zersiedelung besteht und die Gemeinden sind von AuspendlerInnen geprägt.

Die Gebiete Stadt und Umlandbereich, grau hervorgehoben, stehen in enger Verbindung mit den Orten der Stufe A und A\* und können laut LEP als „Ergänzungsgemeinden“ zu diesen gesehen werden. Die engen Verflechtungen untereinander und eine breite Funktionspalette kennzeichnen diesen Strukturtyp (vgl. Regionalverband Salzburger Stadt und Umgebungsgemeinden, 2006, 7 ff.).

**Abbildung 15: Strukturmodell – Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum**



Quelle: vgl. Regionalverband Salzburger Stadt und Umgebungsgemeinden, 2006, 16

### 3.1.2.4. Das Sachprogramm – Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Zentralraum Salzburg

Das Sachprogramm mit dem Bezug „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Zentralraum Salzburg“ ist ein Instrument der überörtlichen Raumordnung, welches von der Salzburger Landesregierung am 26. Jänner 2009 mit Verordnung als verbindlich erklärt wurde (vgl. Mair, 2010, Kapitel 5.3, 9). Neben der Entwicklung des neuen LEP 2003 war ein Anstoß zur Überarbeitung des Sachprogrammes „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“<sup>11</sup> von 1995 das „Altern der Gesellschaft“ – der demographische Wandel. Auch für das Siedlungswachstum und den Wohnungsbedarf, der in Zukunft anhält, muss Vorsorge getroffen werden. So wurden folgende fünf Leitbilder (Abbildung 16) ausgearbeitet:

Abbildung 16: Leitbilder des Zentralraumes Salzburg



Quelle: vgl. Mair, 2010, Kap. 5.3, 9, eigene Erstellung

<sup>11</sup> Der Anlass für die Erstellung waren die negativen Folgen der Zersiedelung, des Flächenverbrauchs und die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr auf die Siedlungsentwicklung im Zentralraum Salzburg (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung. Abteilung 7 Raumplanung, 1995).

Folgend werden die Leitbilder kurz erläutert. Der Inhalt stammt vom aktuellen Sachprogramm – Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum (vgl. Mair, 2009, 9 ff.):

**Leitbild „Polyzentrisches Strukturmodell zur Stärkung ausgewählter Entwicklungsstandorte und -achsen“**

Die Ziele dieses Leitbildes liegen kurz zusammengefasst darin, dass die Wohnbautätigkeit vorwiegend in der Stadt Salzburg und in den Regionalzentren Hallein (nicht im Untersuchungsraum der Arbeit), Oberndorf, Seekirchen, Neumarkt und Straßwalchen erfolgen. In den regionalen Nebenzentren Bürmoos, Mattsee, Thalgau, Hof, St. Gilgen und in den nicht dem Untersuchungsraum angehörenden Kuchl und Golling, sowie in den Ergänzungsgemeinden Lamprechtshausen, Göming, Wals-Siezenheim und Oberalm soll über den gemeindeeigenen Bedarf an Wohnungen zuwandernde Wohnbevölkerung aufgenommen werden und in den restlichen Gemeinden sollen für die natürliche Bevölkerungsentwicklung (Geburten) der gemeindeeigene Bedarf gedeckt sein. Weiterführend sollen die Daseinsgrundfunktionen des Wohnens und Arbeitens angestrebt werden, um Raumnutzungskonflikte zu vermeiden und die regionale Nutzungsstruktur zu verbessern.

**Leitbild „Wohnen und Arbeiten in einer Region der kurzen Wege“**

Dieses Leitbild findet sich bereits oft im Zusammenhang mit kompakten und nachhaltigen Städten. Auch außerhalb von Städten sollen Siedlungsstrukturen kompakt sein und kurze Wege zu den Versorgungseinrichtungen sowie zum Wohn- und Arbeitsstandort haben. Dadurch wird auf weniger mobile Bevölkerungsgruppen bedacht genommen und auf das nächste Leitbild übergegangen.

**Leitbild „Konzentration und Verdichtung der Siedlungsentwicklung entlang des leistungsfähigen öffentlichen Verkehrs“**

Dieses Leitbild bezieht sich auf den Ausbau des öffentlichen Verkehrs, wobei sich nicht der öffentliche Verkehr an die Siedlungsstruktur halten soll, sondern umgekehrt. Die Entwicklungen von Siedlungen sollen sich an den öffentlichen Verkehrsachsen und -mitteln, vor allem am Schienenverkehr, orientieren. Der Ausbau soll für die Zukunft gewährt sein. Bedeutsame Einrichtungen sollen an Bahnhöfen und Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln liegen und gleichzeitig zu Fuß erreichbar sein. Zu diesem Leitbild wurde

eine Studie „Analyse der Entwicklungspotenziale für zukünftiges Wohnbauland im Einzugsgebiet leistungsfähiger öffentlicher Verkehrseinrichtungen“ durchgeführt, die später kurz erläutert wird.

#### **Leitbild „Sicherung bedarfsgerechter Standorte für Erwerbsmöglichkeiten“**

Die Ziele, die für dieses Leitbild gesteckt worden sind, beziehen sich auf die gleichsame und gute Erreichbarkeit der Wohnbevölkerung zum Betriebsstandort und das Angebot vielfältiger Erwerbsmöglichkeiten. Die Vereinbarkeit von Beruf und Familie soll bei der Wahl des Betriebsstandortes geachtet werden, Flächen für regionalwirtschaftlich bedeutende Betriebe sollen über Verdichtung und Erweiterung bestehender betrieblich genutzter Gebiete erfolgen, so dass die Erweiterung sichergestellt werden kann. Ein Ziel, das den Schwerverkehr weg von der Straße bringen soll, ist die Förderung des „Huckepackverkehrs“, was die Verlagerung des Güterverkehrs auf die Schiene meint.

#### **Leitbild „Förderung von Kooperationen“**

Kooperationen sollen dazu dienen, die Wettbewerbsfähigkeit des Salzburger Zentralraumes auch über die Landes- bzw. Staatsgrenze hinaus zu stärken. Mit Hilfe von Kooperationsmodellen soll die Umsetzung des Leitbildes erfolgen.

#### **3.1.2.5. Studie: „Analyse der Entwicklungspotenziale für zukünftiges Wohnbauland im Einzugsgebiet leistungsfähiger öffentlicher Verkehrseinrichtungen“**

Aktuell erfolgt nach dem Leitbild im Sachprogramm die Suche nach Standorten für den geförderten Wohnbau im Nahbereich von Bahnhaltstellen, da die Straßen ein Kapazitätslimit erreicht haben und gegen negative Entwicklungen wie Zersiedelung, Zwangsmobilität und Anstieg von PKW- und LKW-Verkehr entgegengewirkt werden muss. Dabei wurden die Flächen an der S1 (Richtung Norden) und S2 (Richtung Westen) untersucht. Nach Übereinstimmung der Ziele des Raumentwicklungskonzeptes der Gemeinden ergab das Ergebnis der Studie, dass, wenn die Flächen zur Verfügung stehen würden, ein Wohnlandbaubedarf der Standortgemeinden für die nächsten 20 Jahre gedeckt wäre (vgl. Lebesmühlbacher und Weissenböck, 2010, 44 f.).

Hier ist wiederum die Verfügbarkeit ein Problem. Da die alte Vertragsraumordnung (siehe Kapitel 3.2) keinen Bestand mehr hat, kann kein ‚Zwang‘ auf die Grundbesitzer ausgeübt werden, die Grundstücke zu verkaufen. Dadurch ist es schwierig, das Ergebnis in die Praxis umzusetzen (Expertininterview – Frau DI Christine Itzlinger, Land Salzburg Abteilung 7).

### **3.1.3. Die örtliche Raumordnung**

Die örtliche Raumordnung liegt im Wirkungsbereich der Gemeinden unter Aufsicht des Landes. Die Instrumente der örtlichen Raumordnung in Salzburg sind das räumliche Entwicklungskonzept (REK), der Flächenwidmungsplan (FWP) und der Bebauungsplan (BBP) (vgl. Mair, 2010, Kapitel 5.1, 15). Folgend werden die Instrumente, allen voran das REK, der örtlichen Ebene beschrieben. Unter Punkt 3.2.1. werden Maßnahmen erläutert, die die Gemeinden mit Hilfe ihrer Instrumente in der Bodenpolitik anwenden, um die Siedlungsstruktur und die Wohnungsnot nach dem LEP 2003 bzw. dem vorher besprochenen Sachprogramm zu verbessern.

#### **3.1.3.1. Das Räumliche Entwicklungskonzept**

Das Räumliche Entwicklungskonzept, welches auf örtlicher Ebene wichtige Ziele und Inhalte für die weitere Entwicklung der Gemeinde inkludiert, wurde aufgrund des neuen ROG 2009 einigen Änderungen unterzogen (vgl. Itzlinger, Seminar, 2011). Zwecks Information über diese Änderung wurde ein Seminar im Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR) unter dem Titel „Räumliches Entwicklungskonzept nach ROG 2009“ besucht, welches von Frau DI Christine Itzlinger der Abteilung 7 – Raumplanung Salzburg abgehalten wurde.

Das „alte“ REK hatte die Regelung, dass Gemeinden aufgrund eines „Selbstbindungsbeschlusses“ verpflichtet waren, den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan zu berücksichtigen (der FWP und der BBP stellen eine Rechtsverordnung der Gemeinden dar (vgl. Land Salzburg. Örtliche Raumordnung)). Aus den Inhalten des Seminars ging hervor, dass das REK nach dem ROG 2009 nun eine Verordnung ist, die durch das Land Salzburg genehmigt wird. Weitere Änderungen sind, dass die Umweltprüfung auf Ebene des REK verlagert wurde, damit die Reduzierung und Konkretisierung der Inhalte, die Verbesserung der Verständlichkeit und die Fokussierung auf Inhalte mit den Instrumenten der Raumordnung umsetzbar sind. Die Gemeinden sind also verpflichtet, eine Bestandsaufnahme und Aussagen für einen Planungszeitraum von 20 Jahren zu tätigen. Für vier Bereiche haben die Gemeinden Aussagen zu treffen und diese in Ziele und Maßnahmen zu verfassen:

- Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung,
- Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,

- voraussichtlicher Baulandbedarf,
- Entwicklung des Freiraumes.

Das REK nach dem ROG 2009 soll durch die Vereinfachung der Pläne und Texte eine bessere Übersicht über die Nutzungen und sonstige Rahmenbedingungen geben. Dadurch kann in etwa geplant werden, wie viele Personen eine Gemeinde aufnehmen kann bzw. wie hoch die Bautätigkeit für Wohnungen und Betriebsansiedelungen sein wird. Die Umstellung auf das REK nach ROG 2009 soll bis 2015 passieren. Wenn eine Kommune mit dem bestehenden REK zufrieden ist, ist diese nicht verpflichtet, es umzustellen. Der Umstellungsprozess verläuft aufgrund der Änderung des Selbstbindungsbeschlusses zur aufsichtsbehördlichen Genehmigung aber sehr zäh (vgl. Itzlinger, Seminar, 2011).

### **3.1.3.2. Der Flächenwidmungsplan**

Ein weiteres wichtiges und umfangreiches Instrument auf örtlicher Ebene ist der Flächenwidmungsplan (FWP). In diesem Abschnitt wird er nur im Hinblick auf die Bebauung erläutert.

Nach dem ROG 2009 § 27 Abs. (1) hat jede Gemeinde auf Grundlage des REK eine FWP für das gesamte Gemeindegebiet durch Verordnung zu erlassen. Nach Abs. (4) dürfen nur Flächen als Bauland ausgewiesen werden, die der geplanten hauptsächlichen Verwendung entsprechend

1. in angemessener Entfernung von den Einrichtungen der Daseinsvorsorge und Versorgungsinfrastruktur liegen;
2. mit öffentlichen Verkehrsmitteln ausreichend erschlossen sind;
3. eine ausreichende Umweltqualität (Besonnung, Klima, Belastung durch Lärm und Luftschadstoffe etc.) aufweisen (vgl. Mair, 2010, Kapitel 3.1, 19 f.).

Im FWP finden sich auch sogenannte Vorbehaltsflächen nach ROG § 42 für den förderungswürdigen Wohnbau. Diese Vorbehaltsflächen dienen zur Sicherung von Flächen für bestimmte Kategorien, wobei hier das mittelfristige Wohnbau-Förderungsprogramm des Landes zu berücksichtigen ist (vgl. Mair, 2010, Kapitel 3.1, 29 f.).

Das neue ROG 2009 hat auch dazu geführt, dass die Darstellungsverordnung die digitalen Plangrundlagen und Darstellungsgrundsätze der Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne einheitlich regelt. Die Vereinheitlichung der Datenstruktur hat den Vorteil, dass ein Datenaustausch zwischen Gemeinden erfolgen kann. Für den Flächenwidmungsplan besteht diese Schnittstelle bereits seit dem Jahr 2001, für den

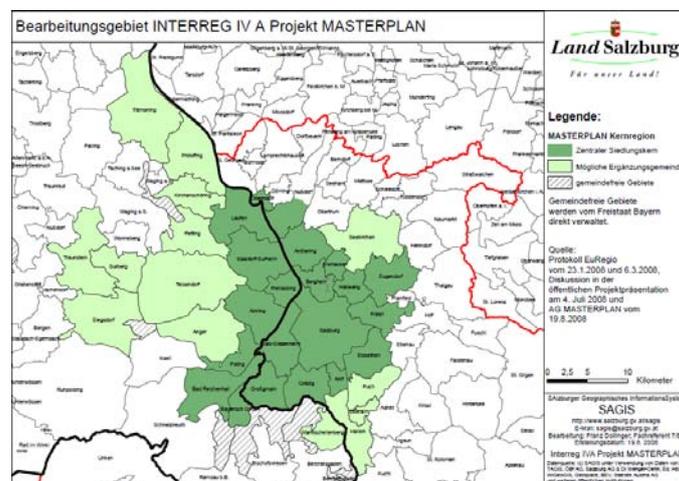
Bebauungsplan seit 2006. Diese Vereinheitlichung der örtlichen Instrumente hat auch eine internationale Bedeutung. Die digitalen FWP und BBP führen mit den Richtlinien 2007/2/EG des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 14.03.2007 zur Schaffung einer einheitlichen Geodateninfrastruktur in der Europäischen Gemeinschaft (INSPIRE-Infrastructure for Spatial Information in the European Community) (vgl. Braumann, 2010, 24).

#### **3.1.4. Grenzüberschreitende Raumordnung**

Nicht zu vergessen ist neben der örtlichen und überörtlichen die grenzüberschreitende Raumordnung. Der Zentralraum Salzburg grenzt im Westen an den Freistaat Bayern der Bundesrepublik Deutschland. Die Landeshauptstadt Salzburg selbst grenzt mit der Stadtgrenze an die bayrische Grenze. Dies sind Bedingungen, die seit dem EU-Beitritt 1995 genutzt werden, um grenzüberschreitend zusammenzuarbeiten. Die EuRegios, ein freiwilliger Zusammenschluss auf kommunaler Ebene, dienen in verschiedenen Bereichen grenzüberschreitend dazu, die Region nachhaltig zu entwickeln. Aus dem EU-Fördertopf werden Projekte finanziert (vgl. EuRegio-Homepage). Im Zentralraum Salzburg handelt die EuRegio Salzburg – Berchtesgadener Land – Traunstein. Um die Region zu stärken, wurde bereits vor einigen Jahren ein Entwicklungskonzept erarbeitet. Ziele des Entwicklungskonzeptes, neben vielen anderen, sind das räumliche Gesamtleitbild zu wahren, gegen die Zersiedelung vorzugehen und die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern (vgl. EuRegio, 2001). Aktuell ist ein Masterplan in Erarbeitung. Der Masterplan, Kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg, ist ein EU Projekt von INTERREG IVA, das die Kernregion Salzburg grenzüberschreitend behandelt. Es beschäftigt sich aktuell u.a. mit den Themen Wohnen, Wirtschaft, Verkehr und Freiraum. Die Knappheit von Wohnungen und die hohen Grundstückspreise in der Kernregion Salzburg sind Entwicklungen, für die das Projekt Masterplan entwickelt wurde und für nächsten 20 Jahre Lösungen finden soll (vgl. ÖIR et al., 2010).

Das Gebiet des Masterplans bezieht sich nicht auf den gesamten Zentralraum Salzburg. Auf österreichischer Seite werden der zentrale Siedlungskern (dunkelgrün), der in etwa dem Stadt- und Umlandbereich des LEP 2003 in Abbildung 17 entspricht, und vier mögliche Ergänzungsgemeinden inkludiert. Auf bayrischem Staatsgebiet gelten als zentraler Siedlungskern für den Masterplan die an Österreich angrenzenden Gemeinden (Kreise) und neun mögliche Ergänzungsgemeinden (vgl. ÖIR et al., 2010, 8).

Abbildung 17: Bearbeitungsgebiet INTERREG IV A Projekt MASTERPLAN



Quelle: vgl. ÖIR et al., 2010, 8; EuRegio 2008

### 3.2. Bodenpolitik und -entwicklung im Zentralraum Salzburg

Oben wurden bereits die Leitbilder des Sachprogrammes sowie deren Maßnahmen erläutert. Diese Maßnahmen für den Zentralraum Salzburg könnten auch in diesem Abschnitt behandelt werden. Denn die Leitbilder zeigen konkrete Ansätze von Bodenpolitik, die die überörtliche Raumordnung vollzieht. Hier soll allerdings auf weitere Regelungen bezugnehmend auf die aktive Bodenpolitik eingegangen werden. Weiterführend werden AkteurlInnen angesprochen, die wichtig sind für den Wohnbau in Salzburg.

#### 3.2.1. Aktive Bodenpolitik

Im folgenden Unterkapitel wird die aktive Bodenpolitik im Bundesland Salzburg thematisiert. Die Forcierung von aktiver Bodenpolitik durch die Gemeinden stellt eine wichtige Maßnahme dar, um Wohnungsnot und Baulandknappheit zu mindern und führt mehr oder weniger dazu, dass auch die Wohnstandortentscheidungen dadurch gesteuert werden.

### **3.2.1.1. Regelung des 10-Jahres-Bedarfs**

Ein wichtiges Steuerungsinstrument ist die Ausweisung von Bauland nach dem 10-Jahres-Bedarf. Gemeinden haben seit Inkrafttreten des ROG 1992 die Möglichkeit, aktive Bodenpolitik zu betreiben. Jede Gemeinde hat in ihrem Entwicklungskonzept diese Regelung zu begründen und durch Bebauung von Brachflächen die Wohnungsnot zu mildern. Durch die Baulandmobilisierung, neues System seit 1992, konnten die Gemeinden Bauland nach dem 10-Jahres-Bedarf ausweisen. Dabei ist ein Kriterium, dass innerhalb von zehn Jahren ab Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes auf dem Bauland eine Bebauung stattfinden muss. Weiterführend musste berücksichtigt werden, welchen Bedarf die Gemeinde auf dem unbebauten Grundstück vorsah (vgl. Österreichischer Städtebund, 2009). Diese „MUSS-Bestimmung“ besteht heute nicht mehr. Trotzdem sind Gemeinden angehalten, die Aufsichtsbehörde (örtliche Raumplanung – Abteilung 7) in Bezug auf aktive Bodenpolitik darüber zu informieren, was für die Zukunft geplant ist. Die Aufsichtsbehörde kontrolliert demnach, ob das Gesetz mit den Planungsvorstellungen übereinstimmen. Welche genauen Maßnahmen die Gemeinde ergreift, ist schlussendlich ihr überlassen (Expertininterview – Frau DI Christine Itzlinger, Land Salzburg Abteilung 7) (siehe 3.2.1.2 Vertragsraumordnung).

Im LEP 2003 bzw. im Sachprogramm werden die Gemeinden in Regionalzentren, regionale Nebenzentren und sonstige Gemeinden untergliedert. In Regionalzentren, die den Zentralen Orten der Stufe A, A\*, B und B mit Funktionsteilung gleichgestellt sind, sind folgende Richtwerte für die Ermittlung des 10-Jahres-Baulandbedarfs für den Wohnungszuwachs zugrunde zu legen:

- Stadt Salzburg 600 Wohneinheiten (WE) pro Jahr,
- Oberndorf 45 WE pro Jahr,
- Neumarkt, Straßwalchen und Seekirchen zusammen 160 WE pro Jahr

(vgl. Mair, 2010, Kapitel 5.3, 11).

Bei Gemeinden der regionalen Nebenzentren und Ergänzungsgemeinden wird eine Obergrenze von 35 % und bei Stadtumlandgemeinden und sonstigen Gemeinden eine Obergrenze von 15 % als Grenzwert angesetzt.<sup>12</sup>

In Siedlungsentwicklungen soll Funktionsmischung erfolgen, um dadurch kurze Wege zu ermöglichen. Die Umsetzung erfolgt mit Hilfe von Siedlungsschwerpunkten, welche die Hauptorte der Gemeinden sind. Folgend können in der Gemeinde weitere

---

<sup>12</sup> Grenzwertüberschreitungen nur mit besonderer Begründung. Wohnungszuwachs bis zu 20 % bei Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches wenn Festlegung im Regionalprogramm oder Absprache mit Kernstädte besteht (vgl. Mair, 2010, 5.3, 11).

Siedlungsschwerpunkte festgesetzt werden, wenn gemäß der Vorgaben des LEP 2003 bereits ein bestehendes Siedlungsgebiet vorhanden ist, Potenzial für Innenverdichtung oder Erweiterung besteht und das Vorhandensein von mehreren Einrichtungen der Daseinsvorsorge und eines leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittels in fußläufiger Entfernung besteht (vgl. Mair, 2010, 5.3, 11).

Hier zeigt das Land ordnende und steuernde Vorgaben, die das Ziel der dezentralen Konzentration verfolgen. Nicht nur die Stadt Salzburg soll wachsen, sondern auch Regionalzentren und regionale Nebenzentren sollen im Land bestehen. Die Gemeinde als Planungshoheit entscheidet aber schlussendlich wieder darüber, wo und wie der Prozess abläuft (Expertininterview – DI Christine Itzlinger, örtliche Raumplanung Abteilung 7).

### **3.2.1.2. Die Vertragsraumordnung**

Die Vertragsraumordnung genannte Vorgehensweise verpflichtete die GrundstücksbesitzerInnen, nicht nur in einem gewissen Zeitraum zu bauen, sondern sie mussten Verträge mit der Gemeinde über die Nutzung der Liegenschaft abschließen. Bei Verweigerung eines Abschlusses folgten entschädigungslose Rückwidmungen in Grünland – ein Zwang zur Umsetzung privatrechtlicher Maßnahmen. Für die Stadt Salzburg brachte die Vertragsraumordnung in den 1990er Jahren eine positive Bilanz. So konnte die Stadt, durch das Gesetz Maßnahmen gegen brachliegendes Bauland setzen und den Bau von 2.000 neuen Wohnungen ermöglichen. Die 90 ha, die mobilisiert worden sind, verteilen sich über das gesamte Stadtgebiet und haben den Vorteil, dass für ihre Versorgung im großen Ausmaß auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden konnte. Das Vorhandensein von Bauland und Wohnungen führte zwischen 1994 bis 1997 zu fallenden Grundstückspreisen. Der erfolgreichen Bilanz der Baulandmobilisierung wurde im Jahr 1999 durch den Verfassungsgerichtshof ein Ende gesetzt. Die Vertragsraumordnung wurde in sechs Punkten als verfassungswidrig erklärt: „Unverhältnismäßiger Eingriff in Grundrecht, Verstoß gegen das Rechtsstaatlichkeitsgebot und Widerspruch gegen das Legalitätsprinzip“ (vgl. Österreichischer Städtebund, 2009) sind als Gründe genannt worden. Im Kapitel über die Steuerung der Wohnstandortentscheidung kommt die „Vertragsraumordnung neu“ wieder in Erwähnung. Da dieses Instrument als sehr gewinnbringend galt, wurde die Regelung überarbeitet und 2009 wieder eingeführt. Frau DI Christine Itzlinger von der örtlichen Raumplanung des Landes Salzburg meint in einem Interview dazu, dass diese neue Vertragsraumordnung als „KANN-Bestimmung“ sehr unbefriedigende Ergebnisse erzielt. Eine „MUSS-Bestimmung“ im ROG wäre in dieser Situation sehr hilfreich. Ein Versuch, diesem Problem entgegenzuwirken, wird derzeit im REK angestrebt. Das REK sieht für den Zeitraum von 20 Jahren Entwicklungsflächen vor. Dadurch fällt es den

Gemeinden leichter, bei Diskussionen gegenüber GrundbesitzerInnen zu argumentieren. Denn wenn die GrundbesitzerInnen ihre Flächen nicht zur Verfügung stellen, werden diese für die nächsten 20 Jahre als Entwicklungsflächen im FWP nicht inkludiert, da die Vorgaben des Landes vorsehen, nur die Flächen zu kennzeichnen, die auch zur Verfügung stehen.

### **3.2.1.3. Die Baulandsicherungsgesellschaft mbH – Land Invest**

Im ROG 2009 findet sich unter Abschnitt 4 §77 die Baulandsicherungsgesellschaft mbH. Sie dient zur Unterstützung der Gemeinden bei Ermächtigung von privatwirtschaftlichen Maßnahmen. Solche privatwirtschaftlichen Maßnahmen dienen nach ROG 2009 §18 zur Sicherung der Entwicklungsziele. Darunter fallen die Verwendung von Grundstücken, die Überlassung von Grundstücken an Dritte und das Tragen von Infrastrukturkosten (vgl. Mair, 2010, Kapitel 3.1, 15 u. 53).

Die Baulandsicherungsgesellschaft kauft demnach Grundstücke von Gemeinden ohne Gewinnabsicht auf und versucht, diese an Dritte (private, gemeinnützige oder gewerbliche Bauträger) weiterzuverkaufen. Dabei werden ein Baulandsicherungsmodell und die Erschließung erstellt. Das A und O bei solch einem Kauf ist die Wahl von attraktiven und geeigneten Standorten. Wichtig ist auch, ob in den Gemeinden der Bedarf nach solch einem Baulandsicherungsmodell gegeben ist. Denn Erfahrungen waren, dass die Flächen keine AbnehmerInnen gefunden haben, weil die Standorte nicht attraktiv waren und kein Bedarf vorhanden war. Somit mussten die Gemeinden die Flächen wieder zurück kaufen. (Expertininterview – Frau DI Christine Itzlinger, Land Salzburg Abteilung 7).

### **3.2.1.4. Interview: Aktive Bodenpolitik und Steuerung der Wohnstandortentscheidung**

Da nicht alle Informationen aus dem Fragebogen oder der Literatur gewonnen werden konnten, wurde noch ein Gespräch mit einem Raumordnungsexperten des Salzburger Institutes für Raumordnung und Wohnen durchgeführt. Das Experteninterview mit Herrn Mag. Alois Fröschl fand am 7. Februar 2011 im Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen statt.

Nach der Frage, wer das Wohnstandortverhalten steuert, wurden von Herrn Mag. Alois Fröschl die Gemeinden genannt. Wie das Angebot und die Nachfrage den Markt steuern, so steuern zum Großteil die Gemeinden die Wohnstandortentscheidungen durch Angebote am Wohnungsmarkt. Diese Wohnstandortentscheidungen werden von den Gemeinden durch die Flächenwidmung und Entwicklungskonzepte stark forciert. Um die Wohnungsnot und die hohen Grundstückspreise zu bekämpfen, sind die Gemeinden gefragt. Einerseits dient die Gemeinde dazu, Grundstücke von Landwirten zu Mischpreisen (Bauland + Grünland) aufzukaufen und diese an gemeinnützige oder gewerbliche Bauträger weiterzuverkaufen,

andererseits die neue Vertragsraumordnung zu nutzen. Dieses Instrument, welches es in Salzburg in ähnlicher Form schon gab, wurde im Jahr 2009 mit Änderungen wieder neu eingeführt. Die Änderungen der neuen Vertragsraumordnung sind, dass die Grundbesitzer mit einer Nutzungserklärung gefragt werden, ob diese im Flächenwidmungsplan inkludiert sein wollen. Die Gemeinde erstellt eine Baulandbedarfsberechnung, die eine Summe in Hektar ausweist. Folgend wird ermittelt, wie viele Interessenten es gibt. Von diesen werden einige ausgewählt und ein Vertrag im Vorfeld mit ihnen abgeschlossen. Im Vertrag kann dann zum Beispiel festgelegt werden, dass maximal die Hälfte der Grundstücke für die Gemeinde zur verdichteten Siedlungsentwicklung zur Verfügung steht. Nach der Unterzeichnung des Vertrages ist der Grundbesitzer im Flächenwidmungsplan bzw. der Umwidmung inkludiert. Der Trend geht vom Bau in den Zwischengemeinden hin zum Bau in Zentralen Orten, die durch die gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger forciert werden. Nicht mehr der oder die Wohnungssuchende sucht sich ein Grundstück aus und baut darauf, sondern die Bauträger kaufen günstigere Grundstücke von den Gemeinden auf und bauen dort vor allem Eigentums- und Mietwohnungen sowie Häuser in der Gruppe. Die Gemeinden werben damit, dass Grundstücke aufgekauft werden und durch ihre Vermittlungstätigkeit InteressentInnen angezogen werden.

Die zukünftige Entwicklung schätzt Herr Mag. Fröschl so ein, dass es in allen Gemeinden des Zentralraumes Salzburg ein Wachstum geben wird. Nur wenige Gemeinden, so z.B. die an die Stadt Salzburg angrenzenden Gemeinden Anif und Bergheim, haben kein oder nur geringeres Wachstum in Zukunft geplant. Das starke Wachstum aus den 80er und 90er Jahren des letzten Jahrhunderts, welches sich vor allem aus der Zuwanderung ergab, klingt ab. Dadurch können die meisten Wohnungssuchenden in ihrem Bedürfnis befriedigt werden. Das Wachstum im Zentralraum Salzburg wird sich aber in Grenzen halten. Der große Zuzug vor dem EU-Beitritt bis 2005, in dem auch viele aus dem ehemaligen Jugoslawien nach Salzburg flüchteten, ist vorbei. Viele ziehen wieder in ihre ehemalige Heimat oder in den Großraum Wien. Das Wachstum der eigenen StaatsbürgerInnen geht aufgrund der geringen Geburtenrate auch zurück, so Herr Mag. Fröschl.

Ein neuer Trend, dass wieder mehr Personen vom Land in die Stadt ziehen, wird in den nächsten Jahren in Salzburg eine Entwicklung darstellen. Die Stadt Salzburg will nicht nur die Bevölkerung halten, sondern wachsen. Deshalb wurden 30 Hektar aus der Grünlanddeklaration herausgenommen, die für die nächsten zehn Jahre „Luft schaffen“ sollen. In den Sachprogrammen wird ein maximales Wachstum von 15 % der ländlichen Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion und ein maximales Wachstum von 35 % in den Gemeinden mit zentralörtlicher Funktion angestrebt.

Die Wohnformen betreffend lässt sich feststellen, dass der Trend, ein Eigenheim zu bauen, abnimmt. Natürlich ist im Gegensatz zu anderen Regionen noch immer eine rege Bebauung zu beobachten, dennoch werden eher die Wohnformen der gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger gekauft. Der Handlungsdruck ist nicht mehr so enorm wie er noch vor 20 Jahren war. Die Instrumente der Raumordnung und das Raumordnungsgesetz greifen und bringen Verbesserungen mit sich (Experteninterview – Herr Mag. Alois Fröschl, SIR).

### **3.2.2. Wohnbau in Salzburg – gemeinnützige Bauträger**

Wie bereits unter Kapitel 3.2.1.4 erwähnt, tragen die gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger viel dazu bei, dass in den Gemeinden und der Stadt erschwinglicher Wohnraum geschaffen wird. Im folgenden Abschnitt werden die gemeinnützigen Bauvereinigungen im Land Salzburg kurz erläutert.

#### ***3.2.2.1. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband Landegruppe Salzburg (gbv)***

Seit über 70 Jahren wird im Bundesland Salzburg für die Bevölkerung Wohnraum geschaffen. Jede/r dritte SalzburgerIn wohnt in einer von gemeinnützigen Bauträgern errichteten Wohnform. Darunter zählen die gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft (gswb), Salzburg Wohnbau, Heimat Österreich, die Salzburg, Wohnbau Bergland und die Eigenheim Baugemeinschaft. Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind im Besitz von Gemeinden oder des Landes Salzburg, die Salzburger Landesregierung handelt als Aufsichtsbehörde (vgl. gbv).

#### ***3.2.2.2. Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft (gswb)***

Wichtig für die Wohnbautätigkeit in Salzburg ist die gswb, die Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH, welche im Jahr 1939 gegründet wurde. Die gswb steht im Besitz von Salzburg Stadt und Salzburg Land und ist der größte Auftraggeber der heimischen Bauwirtschaft. Aufgaben sind der Neubau und die Sanierung von Wohnungen sowie die Instandhaltung dieser. Investiert wurden im Jahr 2010 mehr als 70 Millionen Euro, 300 neue Wohnungen wurden fertiggestellt. Neben Wohnungen werden auch Kindergärten, Tiefgaragen, Geschäftslokale und Schülerheime errichtet. Mehr als ein Zehntel der Bevölkerung im Bundesland Salzburg lebt in einer von der gswb verwalteten Wohnung, die Wohnungen werden nach den Anliegen der Wohnungssuchenden erbaut. So wird jungen Familien zum Beispiel eine preiswerte Startwohnung angeboten. Dass die gswb mit diesem hohen Investitionsvolumen funktioniert, ist neben einer langen Vorbereitungszeit, der Hilfe der Salzburger Wohnbauförderung und durch erwirtschaftete Eigenmittel möglich.

Schlagwort ist hier der Salzburger Landeswohnbaufonds. Dieser Fonds ist notwendig, damit ein hohes Fördervolumen und ansprechende Förderungskonditionen bestehen. Der Wohnbauförderungsfonds setzt sich aus den jährlichen Wohnbauförderungsertragsanteilen des Bundes, den Darlehensrückflüssen aus früher gewährten Wohnbauförderungsmitteln und günstigen Finanzierungen über die Bundesfinanzierungsagentur zusammen. Das Ziel der gswb ist nach Dr. Bernhard Kopf, dem technischen Geschäftsführer der gswb, „Wohnungen für alle Generationen zu schaffen, die komfortabel, bedarfsgerecht und zugleich leistbar sind ...“ (vgl. gswb.Wohnbau in Salzburg, 2010, 7). Ein Problem, das sich hauptsächlich in der Stadt Salzburg abspielt, sind die fehlenden Bauflächen, die für den Mietwohnbau geeignet sind. Gemeinden wie Oberndorf, Wals Siezenheim und Gemeinden an der öffentlichen Anbindung der Lokalbahn, die von der Landeshauptstadt in Richtung Norden führt, agieren hier sehr aussichtsreich und bieten Grundstücke nicht nur für Betriebe, sondern auch für den geförderten Wohnbau an. Der Wohnungsbedarf ist größtenteils bei älteren Personen und bei jungen Familien gegeben, für die eine günstige und geeignete Wohnform ausschlaggebend ist, um sich in Salzburg „niederzulassen“ (vgl. gswb; gswb, 2010, 2 ff.).

Kurz gesagt spielen Wohnformen für Familien neben Wohnformen für ältere Personen immer noch eine zentrale Rolle der unterschiedlichen Bauträger. Auf weitere Bauträger wird nicht eingegangen. Weitere Informationen über die oben angeführten Bauträger finden sich auf der Homepage der gbv.

### **3.3. Förderlandschaft im Bundesland Salzburg**

Dieser Abschnitt soll einen Einblick geben, wer im Bundesland Salzburg von wem Förderungen beansprucht und wie viel erhält. Vorerst wird auf SIR – Das Salzburger Institut für Raumordnung & Wohnen eingegangen, das ein wichtiger Ansprechpartner bei Informationen und Beratungen von Förderungen ist. Weiterführend wird der Ablauf der Wohnbauförderung in Salzburg erläutert.

#### **3.3.1. Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen (SIR)**

Das SIR, welches ein gemeinnütziger Verein ist, arbeitet seit mehr als 35 Jahren im Bereich der Raumforschung und Raumplanung. Die Aufgaben Wohnberatung, Wohnbauforschung, Gemeindeentwicklung und die Auseinandersetzung mit Energiefragen sind seit beinahe 20 Jahren Tätigkeitsfelder des SIR (vgl. Mair, 2010, Kapitel 2.2, 5 f.).

Die Tätigkeitsfelder Wohnbauforschung und Wohnberatung des SIR wurden vom Land Salzburg in Auftrag gegeben, wobei als Grundlage das Wohnbauförderungsgesetz von 1990 dient. BürgerInnen, Gemeinden und der Privatwirtschaft werden kostenlose Dienstleistungen wie Beratungen angeboten. Neben Messen und Seminaren zu Wohnbauförderungen werden Publikationen, Broschüren und Infoblätter im Internet kostenlos zur Verfügung gestellt, damit jede/r interessierte „HäuslbauerIn“ und Wohnungssuchende auf dem aktuellsten Stand ist und selbst seinen Förderungsbetrag errechnen kann (vgl. Mair, 2010, Kapitel 2.2, 5 f.).

Im Tätigkeitsbericht SIR (2010), der den Zeitraum von 2007 bis 2009 beinhaltet, sind Statistiken angegeben, woher die zu Beratenden kommen, was gefördert werden soll und wer die Wohnberatung in Anspruch nimmt.

Im Jahr 2009 haben mit 580 Personen die meisten Personen aus der Stadt Salzburg und mit 545 Personen aus dem Bezirk Salzburg Umgebung die Beratung des SIR in Anspruch genommen. Der Bezirk Hallein ist mit 155 Personen weit abgeschlagen, die restlichen Bezirke des Bundeslandes Salzburg liegen noch dahinter. Wer kommt zur Wohnberatung? Wachsende Familien mit 26 % und Singles mit 12,8 % verzeichnen den höchsten Anteil. AlleinerzieherInnen betragen 5,6 % und kinderreiche Familien, welche ab drei Kindern als solche gelten, haben einen Anteil von 4,2 % zu verzeichnen. Was soll gefördert werden? Mit dem höchsten Anteil von 38,7 % der Kauf einer Neubauwohnung, gefolgt von einer Sanierung mit 20,7 %, der Errichtung eines Einzelhauses 18,2 %, dicht gefolgt von der Errichtung eines Hauses in der Gruppe mit 16,8 % (vgl. SIR, 2010, 28).

Natürlich kann anhand dieser Statistik nicht genau gesagt werden, welcher Haushaltstyp der häufigste und welche Wohnform die beliebteste ist, aber dennoch ist es ein Richtwert, aus dem hervorgeht, dass die wachsende Familie ein dominanter Haushaltstyp ist und dieser sich auch ernsthaft Gedanken über eine Wohnform im Zentralraum Salzburg macht. Im nächsten Kapitel wird die Wohnbauförderung in Salzburg behandelt und deren Vorteile bezugnehmend auf wachsende Familien bzw. Jungfamilien dargestellt.

#### **3.3.2. Wohnbauförderung in Salzburg**

Der Bereich Förderung ist ein individuelles und komplexes Instrument, daher wurde auch hier ein Interview am 7. Februar 2011 im Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen mit Herrn Dr. Herbert Rinner, Experte für Wohnberatung und Rechtsangelegenheiten, geführt.

Die erste Frage beschäftigt sich mit der Regelung der Wohnbauförderung und der Bereiche, die als förderwillig gelten. Die Regelung der Wohnbauförderung ist wie das

Raumordnungsgesetz in jedem Bundesland in Österreich unterschiedlich geregelt. Seit 1990 gibt es in den Bundesländern Landesgesetze, in Salzburg heißt das Gesetz Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990.

Im Bundesland Salzburg gibt es drei Hauptbereiche die förderungswillig sind:

Erster großer Bereich: Eigentumsförderung als Subjektförderung. Der einzelne Förderungswerber wird gefördert, der das Objekt seiner Wahl selbst wählt. Den Vorgang, dass Bauträger Projekte einreichen, diese gefördert werden und an bestimmte Leute, die die Förderkriterien einhalten, weiterverkauft werden, gibt es im Eigentumsbereich nicht mehr. Die Objektförderung erfolgt über einen gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger im Eigentumsbereich. Dort gibt es dann Wohnungen, die frei finanziert sind, und Wohnungen, die durch Wohnbauförderung finanziert werden. Wohnbauförderung ist in diesem Fall immer ein Finanzierungsmittel, ein Darlehen.

Zweiter großer Bereich: Objektförderungsbereich bei Errichtung von Mietwohnungen beschränkt auf die gemeinnützige Bauvereinigung in Salzburg. Bei dieser Regelung wird das Objekt gefördert, welches nicht verkauft, sondern zur Miete freigegeben wird. Es könnte nach zehn Jahren im Rahmen eines Mietkaufes erworben werden.

Als dritter Bereich sind die Sanierungsförderungen aus Wohnbauförderungsdarlehen plus „geschenker“ Zuschüsse für bestimmte Maßnahmen wie zum Beispiel die Errichtung von Solaranlagen zu nennen. Vom Bund gibt es seit dem 1.3.2011 beschränkte Sanierungsförderungen. Zum Vergleich: 2009 wurden 89 Millionen Euro allein in Salzburg aus der Salzburger Wohnbauförderung für Sanierungsförderungen verwendet, der Bund fördert in Österreich für Wohnungen im Sanierungsbereich 80 Millionen Euro. Hier ist zu unterscheiden, dass die Förderungen für Sanierungen vom Land als Darlehen und vom Bund als geschenkte Beträge gelten. Dennoch ist die Summe des Landes so hoch, dass dadurch mehr bewirkt und einigermaßen viel umgesetzt werden kann.

Auf die Frage, ob mehr Gelder für Objekt- oder Subjektförderung aufgewendet werden, antwortete Herr Rinner: „Die Objekt- und Subjektförderung sind im Bundesland Salzburg bezogen auf die Fördersummen ziemlich ausgeglichen. Subjektförderungsbereich ist in verschiedene Abstufungen und Sparten gegliedert. Die Rückzahlung ist immer einkommensbezogen und an die Familiensituation – gleichgültig wie hoch die Fördersumme war – angeglichen.“ Dies wird im Kapitel 3.3.2.2 aufgezeigt.

Bezugnehmend auf die Förderhöhen, so meint Herr Dr. Rinner, sind diese unterschiedlich. Die höchsten gibt es bei neu errichteten Wohnungen und Häusern in der Gruppe (Reihenhäuser mit begrenztem Grundstücksverbrauch – maximal 350 m<sup>2</sup> Grundstücksverbrauch pro Reihenhaus im Schnitt). Wenn diese Fördersparte gewählt wird,

gibt es Abstufungen. Der Interessierte kauft sich eine Wohnung oder ein Reihenhaus vom Bauträger.

Die zweithöchsten Förderungssummen erhält man nicht beim Kauf eines Grundstücks mit dem darauf errichteten Haus, sondern wenn man als Initiativgruppe (3 Personen) selbst als Bauherr und Errichter eines Reihenhaus oder einer Wohnung auf einem Grundstück auftritt.

Die dritthöchste Förderung ist bei Einfamilienhäusern zu erlangen. Dort gibt es noch einmal eine verbesserte Förderung, wenn Nachverdichtungen stattfinden. Das kann zum Beispiel ein Anbau an ein bestehendes Haus sein. Vorteile sind, dass beim An- oder Umbau keine oder nur geringere Aufschließungskosten anfallen.

Zur Frage der Steuerung von Wohnstandortentscheidungen hat Herr Mag. Fröschl erwähnt, dass die Gemeinden hier ein wichtiger Akteur sind. Beim Steuern der Grundstückspreise und Bautätigkeiten, meint Herr Dr. Rinner, dass durch den verstärkten Bau im Mietwohnungsbereich das Angebot gesteigert wird und so die Preise für Grundstücke wieder gesenkt werden können. So werden nicht nur die Grundstückspreise wieder erschwinglich, sondern auch die Wohnungsnot, die seit einigen Jahren in Salzburg wieder herrscht, wird entschärft.

Eine Schwierigkeit ist, in der Stadt Salzburg überhaupt entsprechende Grundstücke für den geförderten Mietwohnbau zu finden. Die gemeinnützigen Bauträger sind stark auf der Suche nach geeigneten Plätzen.

Eine weitere Maßnahme, um gegen die hohen Grundstückspreise vorzugehen und den Bewohnern und Bewohnerinnen eine „Unterkunft“ leistbar zu machen, ist der Versuch in der Kaufförderung die Kaufpreise niedrig zu halten. Hier erfolgt eine Abstufung der Förderhöhe je nach Kaufpreis und Familiensituation. Ab bestimmten Grenzen kürzt sich die Förderung um 10 %. Diese Grenzen werden im übernächsten Abschnitt, Kriterien zur Wohnbauförderung, behandelt.

Dass die Grundstückspreise in den letzten Jahren gestiegen sind, liegt auch an der Finanzkrise. Viele Personen haben ihre Veranlagungen von Wertpapieren auf Immobilien umgestellt. Dieser Vorgang führte zum Anstieg der Nachfrage und daraus folgend zu hohen Grundstückskosten und Kaufpreisen.

Experten aus dem Immobilienbereich meinen, dass in Zukunft der Trend erfolgt, wieder mehr von den Umlandgemeinden in die Stadt zu ziehen. Dennoch ist in den Umlandgemeinden viel Bautätigkeit zu beobachten. Ein ständige Bewegung – vom Umland in die Stadt zu ziehen und wieder in die Umlandgemeinden – kennzeichnet die Region, so Herr Dr. Rinner.

Als ein nicht zu vergessendes Instrument der Wohnbauförderung ist der Landeswohnbaufonds zu nennen. Dieser Fonds, welcher kein spekulativer Fonds ist, sondern die Mittel für die Wohnbauförderung zur Verfügung stellt, wurde im Jahr 2006 gegründet und ist die Finanzierung, die in Salzburg für die Wohnbauförderung im Hintergrund läuft. Diese Mittel kommen aus Rückflüssen, aus Zuschüssen des Bundes in bestimmter Höhe, die an das Land und an die Wohnbauförderung weiter gegeben werden, und aus eventuellen Veranlagungen. In der Anfangssituation des Fonds ist unter Umständen auch die Möglichkeit gegeben, sich über die Bundesfinanzagentur am Kapitalmarkt günstig Mittel zu besorgen. In Salzburg ist man in der Lage, im Vergleich zu beinahe allen anderen Bundesländern, sehr hohe Wohnbauförderungen zu vergeben. Eine wachsende Familie, zu der auch junge Paare zählen, gilt bereits als 4–Personen-Haushalt. In der Stadt Salzburg wird für ein Reihenhaus ein Förderungsdarlehen bis zu 200.000 Euro an solch eine wachsende Familie gewährt. Diese Regelung der wachsenden Familie und die Höhe des Förderbetrages gibt es in keinem anderen Bundesland. In anderen Bundesländern liegt die Förderhöhe für solche Reihenhäuser bei 30.000 bis zu 90.000 Euro. Natürlich gibt es von Jahr zu Jahr Änderungen, die diese Zahlen betreffen. Für Familien gibt es im Bundesland Salzburg im Bereich der Wohnbauförderung viele Vorteile, um diesen eine attraktive und finanzierbare Wohnform zu gewähren. Je größer die Familie ist, desto mehr Fördergelder fließen. Der Sinn und Zweck des Landeswohnbaufonds war, ein sich selbst finanzierendes System zu entwickeln. Es gibt Förderungsdarlehen und keine geschenkten Beträge, da sich dieses Instrument nie selbst finanzieren könnte und man immer auf Zuschüsse von außen angewiesen wäre. Über die Jahre ist der Fonds deshalb in der Lage, sich selbst zu finanzieren, so Herr Dr. Rinner.

Desweiteren interessieren die Veränderungen der Regelung der Wohnbauförderung. Wie oft mussten diese modifiziert werden und welche Kriterien haben sich in den letzten Jahren geändert? Hier nannte Herr Dr. Rinner, dass sich die Förderungsgesetze bzw. Bestimmungen jedes Jahr ein paar Mal ändern und größere Novellen alle zwei bis drei Jahre vollzogen werden. Vor allem die Systemumstellung im Jahr 2006, nach der die Banken keine geförderten Darlehen mehr vergeben, sondern nur das Land diese vergibt, hat zu Änderungen geführt. Und durch den Fonds ist es auch möglich, diese hohen Kapitalerträge zur Verfügung zu stellen. Weiterführend ist die energieökologische Entwicklung stark forciert worden. Ein Energiepunktesystem spielt eine wichtige Rolle bei der Vergabe von Förderungen, denn ohne Anbringung einer Wärmedämmung oder Solaranlage gibt es keine Förderung. Auch Einkommensgrenzen werden immer wieder verändert und nach oben angehoben.

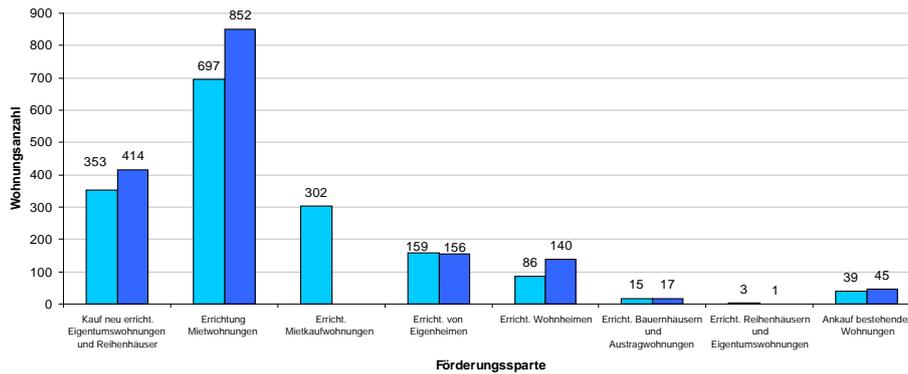
Eine Frage, die sich mit dem AusländerInnenanteil in Salzburg beschäftigt, ist die, ob auch ausländische StaatsbürgerInnen in Salzburg Wohnbauförderung erhalten. Herr Dr. Rinner meint, dass es nicht notwendig ist, die österreichische Staatsbürgerschaft zu haben, um Förderungen bei Mietwohnungen und im Eigentumsbereich zu erhalten. Unter diese Regelung fallen EU-Bürger, Schweizer Staatsbürger, verheiratet mit österreichischen oder EU-Staatsbürgern, und Fremde, die nach dem Asylgesetz 2005 der Status des Asylberechtigten zuerkannt wurde. Wenn diese Regelung nicht zutrifft, gilt dennoch die Beantragung von Förderung im Mietwohnungsbereich, im Eigentumsbereich jedoch nicht. Gemeinnützige Bauträger, Gemeinden und Städte haben wiederum eigene Vergabekriterien, da es viele Wohnungssuchende gibt. AntragstellerInnen müssen entweder drei Jahre lang in der Stadt Salzburg mit Hauptwohnsitz gewohnt haben oder berufstätig gewesen sein. Die Regelung erfolgt durch ein Punktesystem beim Salzburger Wohnungsamt (Experteninterview – Herr Dr. Herbert Rinner, SIR).

#### **3.3.2.1. Zahlen zur Wohnbauförderung in Salzburg 2009**

Im Jahr 2009 sind rund 212 Millionen Euro an Förderungsdarlehen und 9,9 Millionen Euro an Wohnbeihilfe ausbezahlt worden (vgl. Land Salzburg. Wohnbauförderung).

In Abbildung 18 sind die Förderungssparten nach zugesicherter Förderung nach Wohnungsanzahl aus dem Jahr 2009 (hellblau) und 2008 (dunkelblau) vergleichend dargestellt. Der größte Anteil zeigt die Errichtung von Mietwohnungen mit 679 im Jahr 2009 und einem erheblich höheren Anteil von 852 Mietwohnungen im Jahr 2008. Gefolgt vom Kauf oder der Errichtung von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern von 353 im Jahr 2009 und wiederum einem höheren Anteil von 414 im Jahre 2008. Drittgrößte Anteil wird der Errichtung von Mietkaufwohnungen zugesprochen. Diese Errichtung von Mietkaufwohnungen wurde vor 2009 nicht forciert. Darum sind die Anteile im Jahr 2009 für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen/Reihenhäuser geringer als im Jahr 2008. Die Eigenheime haben mit 159 Errichtungen eine geringe Zunahme im Vergleich zum Jahr 2008 zu verzeichnen (vgl. Land Salzburg, Wohnbauförderung).

**Abbildung 18: Förderungssparten nach Wohnungsanzahl 2008/2009 in Salzburg**



Quelle: vgl. Land Salzburg. Wohnbauförderung, eigene Erstellung

Aus dem hohen Anteil der Errichtung von Mietwohnungen und seit 2009 der Errichtung von Mietkaufwohnungen kann geschlossen werden, dass durch die hohen Grundstückspreise, die Wohnungssuchenden nur mehr in der Lage sind, monatlich Miete zu zahlen und diese später eventuell zu kaufen. Ein anderer Grund kann sein, dass durch die Änderungen der Haushaltstypen, welche vermehrt Singlehaushalte und Alleinerziehende beinhalten, diese nur die finanziellen Mittel für Mietwohnungen aufbringen können, da sie nur ein Einkommen für einen kleineren Haushalt zur Verfügung haben.

### 3.3.2.2. Kriterien der Wohnbauförderung

In diesem Abschnitt wird auf den Förderanspruch bei unterschiedlichen Wohnformen eingegangen. Um Förderung zu beanspruchen, müssen die BewerberInnen gewisse Kriterien erfüllen.

Doch zu allererst ist wichtig, wo überhaupt ein Förderantrag beansprucht werden kann. Einzureichen sind die Ansuchen beim Amt der Salzburger Landesregierung in der Wohnbauförderungsabteilung. Der Landeswohnbaufonds ist zuständig für die Entscheidung über das Förderungsansuchen. Es gibt verschiedene Fördersparten und unterschiedliche Förderungsansuchen. Diese können entweder beim Amt der Salzburger Landesregierung, im Internet oder bei der SIR-Wohnberatung beantragt werden. Wenn das Ansuchen einget und alle Dokumente vorhanden sind, gilt das Ansuchen durch einen Einlaufstempel beim Amt der Salzburger Landesregierung als eingelangt (vgl. SIR, 2010a, 1).

Die Förderungsvoraussetzungen gelten für begünstigte Personen, welche nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 § 9 Absatz (1) (vgl. SIR, 2009, 13 f.) folgende sind:

a) Volljährigkeit (Vollendung des 18. Lebensjahres).

- b) Österreichische/r StaatsbürgerIn oder diesen Gleichgestellte/r.<sup>13</sup>
- c) Ausschließlich die geförderte Wohnung dient der Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses und wird dazu regelmäßig verwendet.
- d) Es muss ein dringender Wohnbedarf vorliegen.

Dieser besteht insbesondere:

1. wenn bisher eine Mietwohnung bewohnt wurde,
2. bei geänderten Familienverhältnissen (z.B. Familiennachwuchs, Scheidung,...),
3. bei berufsbedingtem Ortswechsel oder
4. bei Änderung der finanziellen Verhältnisse des Förderungsbewerbers.

e) Es muss die Verpflichtung eingegangen werden, binnen eines Jahres nach Bezug der geförderten Wohnung die Rechte (Miet- oder Eigentumsrechte ...) an der bisher bewohnten Wohnung sowie an sonstigen Wohnungen, deren Errichtung oder Erwerb mit Wohnbauförderung des Bundes oder eines Landes seinerzeit gefördert wurde, aufzugeben. Bei geförderten Wohnungen im Eigentum ist der gesicherte Verkauf vor Zusicherung der beantragten Förderung der Förderstelle nachzuweisen (Vorlage eines beidseits unterfertigten Kaufanbotes oder eines Kaufvertrages).

f) Folgende Einkommensgrenzen dürfen nicht überschritten werden:

**Tabelle 2.: Einkommensgrenzen beim Förderungsansuchen**

Monatseinkommen in € <sup>14</sup>	Anzahl der Personen <sup>15</sup>	Jahreseinkommen in €
2.300	1	27.600
3.600	2	43.200
3.900	3	46.800
4.400	4	52.800
4.600	5	55.200
4.800	6	57.600
5.000	Mehr als 6	60.000

Quelle: vgl. SIR, 2010a, 4; eigene Erstellung

**Tabelle 3: Förderbare Nutzfläche beim Förderungsansuchen**

Anzahl Personen	Förderbare Nutzfläche
1 Person	55 m <sup>2</sup>
2 Personen	65 m <sup>2</sup>
3 Personen/alleinstehende Person mit Kind	80 m <sup>2</sup>

<sup>13</sup> Muss nicht gegeben sein beim Ansuchen einer Wohnbeihilfe bei geförderten Mietwohnungen (vgl. SIR, 2010b, 3). Als gleichgestellt gelten EU-Bürger, Schweizer Staatsbürger, verheiratet mit österreichischen oder EU-Staatsbürger und Fremde die nach Asylgesetz 2005 der Status des Asylberechtigten zuerkannt wurde (Interview Herr Dr. Rinner).

<sup>14</sup> 1/12 des Jahreseinkommens, bei Erwerbseinkommen verstehen sich die Beträge netto (vgl. SIR, 2010a, 4).

<sup>15</sup> Eine wachsende Familie wird einem 4 Personenhaushalt gleichgesetzt, Alleinerziehende mit Kind werden als 3 Personenhaushalt gezählt, usw. (vgl. SIR, 2010a, 4).

**(Familienbeihilfenbezug) bzw. mit betreuter  
nahestehender Person (Pflegegeld)**

**4 Personen oder wachsende Familie**

90 m<sup>2</sup>

Für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende nahe stehende Person je 10 m<sup>2</sup>, maximal 150 m<sup>2</sup>.

Quelle: vgl. SIR, 2010a, 16; eigene Erstellung

### **3.3.2.3. Ausgewählte Wohnformen und ihre Fördervoraussetzungen in Salzburg**

In der Arbeit werden folgende Förderungsarten unterschieden:

- Erwerb neu errichteter Wohnungen/Reihenhäuser
- Erwerb bestehender Wohnungen
- Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern
- Wohnbeihilfe bei geförderten Mietwohnungen

#### **Erwerb neu errichteter Wohnungen/Reihenhäuser**

Hier gilt neben den oben genannten Kriterien zusätzlich ein Eigenmittel-Mindesteinsatz von 10 %, welcher nicht fremdfinanziert werden darf. Zudem muss eine Sicherung der Finanzierung bestehen (vgl. SIR, 2010a, 6). Dies bedeutet nach der Publikation SIR-Konkret (2010a, 35), dass folgende Beträge auf Dauer zur Verfügung stehen müssen:

- Existenzminimum – seit 1.1. 2010 – € 783,- für eine Person und für jede weitere im gemeinsamen Haushalt lebende Person € 156,-
- Mindestzumutbarkeit, derzeit € 4,31 / Quadratmeter förderbarer Nutzfläche
- Rückzahlungsrate für ein allfälliges weiteres Darlehen (vgl. ebd.).

Nach dem Wohnbauförderungsgesetz von Salzburg 1990 § 4 Abs. 1 gilt:

„(1) Für den Erwerb von neu errichteten Wohnungen wird ein Förderungsdarlehen gewährt.

Die Höhe des Förderungsdarlehens beträgt je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche:

1. in der Stadt Salzburg 2.000 €,
2. in den sonstigen Gemeinden 1.750 €“ (vgl. SIR, 2009, 11)

**Tabelle 4: Fördersätze nach Höhe des Kaufpreises und Größe des Haushaltes**

**Stadt Salzburg**

Kaufpreis in €	Generell	Jungfamilie <sup>16</sup>	kinderreiche Familie <sup>17</sup>
<= 3.000	2.000	2.100	2.200
> 3.000 bis <= 3.200	2.000	2.050	2.100
> 3.200 bis <= 3.600	2.000	2.000	2.000
> 3.600	1.800	1.800	1.800
<b>Sonstige Gemeinden im Land Salzburg</b>			
Kaufpreis in €	Generell	Jungfamilie	kinderreiche Familie
<= 2.625	1.750	1.850	1.950
> 2.625 bis <= 2.800	1.750	1.800	1.850
> 2.800 bis <= 3.150	1.750	1.750	1.750
> 3.150	1.575	1.575	1.575

Quelle: vgl. SIR, 2010a, 6; eigene Erstellung

Die Laufzeit des Darlehens liegt bei 30 Jahren bei einer 2-prozentigen Verzinsung und einer Annuität von 4,43 % (vgl. SIR, 2010a, 6).

### **Erwerb bestehender Wohnung**

Neben den oben genannten Voraussetzungen einer natürlichen Person muss die Finanzierung wiederum gesichert sein und der/die VerkäuferIn darf keine nahestehende Person sein. Nahestehende Personen sind laut Salzburger Wohnbauförderungsgesetz § 6 Abs. 11 "Ehegatten, Kinder, Adoptivkinder, Eltern, Geschwister, Schwiegereltern, Schwiegerkinder; Lebensgefährten und Lebensgefährtinnen nur, wenn er/sie mit der begünstigten Person in einer gleich einer Ehe eingerichteten Haushaltsgemeinschaft leben und beide entweder seit mindestens drei Jahren einen gemeinsamen Hauptwohnsitz haben oder gemeinsames Eigentum an der Wohnung besitzen oder begründen" (vgl. SIR, 2009, 9).

Das Land Salzburg gewährt wiederum auch hier ein rückzahlbares, verbindliches Förderdarlehen, wobei sich die Fördersätze nach Haushaltsform folgendermaßen zusammenstellt:

**Tabelle 5: Fördersatz bei Erwerb bestehender Wohnung nach Haushaltsform in €**

generell	Jungfamilie	kinderreiche Familie
700	750	800

Quelle: vgl. SIR, 2010a, 13; eigene Erstellung

Die Laufzeit beträgt 15 Jahre, bei einer 2-prozentigen Verzinsung und einer Annuität von 7,72 % (vgl. SIR, 2010a, 13).

<sup>16</sup> Steigerung der Fördersätze um 100 € bei Jungfamilien soweit der Gesamtkaufpreis der Wohnung je m<sup>2</sup> förderbarer Nutzfläche den in Betracht kommenden Satz gemäß Abs. 1 um nicht mehr als 50 % übersteigt;

<sup>17</sup> Steigerung der Fördersätze um 200 € bei kinderreichen Familien (vgl. SIR, 2010a, 6).

**Errichtung von Doppel- und Einzelhäusern**

Neben den Voraussetzungen einer natürlichen Person muss die Finanzierung gesichert und der/die WerberIn der Förderung muss EigentümerIn der Bauliegenschaft sein (vgl. SIR, 2010a, 18). Das förderbare, rückzahlbare Darlehen setzt sich aus folgenden Fördersätzen unterschieden nach Haushaltsform zusammen:

**Tabelle 6: Fördersätze bei Errichtung von Doppel- und Einzelhäuser nach Haushaltsform in €**

	Stadt Salzburg		
	generell	Jungfamilie	kinderreiche Familie
Errichtung	1.000	1.200	1.400
Zu-, Auf- oder Ausbauten zur Errichtung einer Wohnung oder eines zusätzlichen Wohnraumes zur Wohnung	1.150	1.350	1.550

Quelle: vgl. SIR, 2010a, 18; eigene Erstellung

Die Laufzeit der Förderdarlehen beträgt 30 Jahre bei einer 2-prozentigen Verzinsung und einer Annuität von 4,43 % (vgl. ebd.).

**Wohnbauhilfe bei geförderten Mietwohnungen**

Die Voraussetzungen liegen wiederum bei den in Kapitel 3.3.2.2 angeführten Kriterien. Anders als bei den bisherigen drei Beispielen für Förderansuchen, wird bei geförderten Mietwohnungen ein nicht rückzahlbarer Zuschuss des Landes Salzburg gewährt. Die Wohnbeihilfe, welche ein Jahr lang ausbezahlt wird, ist abhängig vom Differenzbetrag zwischen maßgeblichem Wohnungsaufwand, bezogen auf die förderbare Nutzfläche, und dem zumutbaren Wohnungsaufwand. Ausschlaggebend für die Höhe des Betrages, der an den Mieter und die Mieterin ausbezahlt wird, sind die Haushaltsgröße und das Einkommen. Diese Kriterien sowie auch eine Auflösung des Mietverhältnisses müssen der Landesregierung gemeldet werden (vgl. SIR, 2010b, 4).

**3.4. Zusammenfassung**

An diesen ausgewählten Wohnbauförderungsbeispielen ist deutlich zu erkennen, dass darauf geachtet wird, dass Familien mit Kindern eine ausreichende Förderung bekommen. Je mehr Kinder (kinderreiche Familien) eine Familie hat, desto höher die Förderungssummen. Ein wichtiges Instrument ist der Landeswohnbaufonds, ein sich selbst finanzierendes Element, der dafür sorgt, dass mehr Gelder für Förderungen zur Verfügung stehen. Weiterführend zu nennen sind die gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger, die

hauptsächlich die Grundstücke der Gemeinden und Städte kaufen und die an die BürgerInnen weitervermieten oder verkaufen. Die Gemeinden und Bauträger haben wiederum zusätzliche Kriterien, die das Ansiedeln der Bevölkerung steuert. Die Regelungen der Raumordnung mit ihren Instrumenten und die aktive Bodenpolitik mit ihren entscheidenden Steuerungsinstrumenten, die die Wohnansiedelungen lenken, gegen Zersiedlung vorgehen und für genügend Wohnmöglichkeiten sorgen, beginnen nach Auskunft der befragten ExpertInnen zu greifen.

## 4. Empirischer Teil

### 4.1. Analyse des Untersuchungsraumes

Um eine bestmögliche Beantwortung der Forschungsfragen zu erzielen, erfolgt der empirische Teil in zwei großen Analyseschritten:

Der erste Teil behandelt die Suburbanisierung, Bevölkerungsentwicklung und -struktur, Herkunft der Wohnbevölkerung sowie Haushaltsstrukturen, Gebäudebestand, Wirtschafts- und Bildungsstruktur des Zentralraumes, der zum Vergleich auch mit Österreich und dem Bundesland Salzburg dargestellt wird. Die Daten stammen hauptsächlich von Statistik Austria, vom Land Salzburg, aus Schriftenreihen der ÖROK, der Wirtschaftskammer Salzburg sowie aus Berichten der Tageszeitung Salzburger Nachrichten. Dargestellt werden die Daten mit Hilfe von Karten, die durch ArcGis erstellt, sowie aus Tabellen und Diagrammen, die in Microsoft Office (Word und Excel) angefertigt wurden. Im Vordergrund steht vor allem der Vergleich der Stadt Salzburg mit seinem Umland. Anhand des Vergleiches unterschiedlicher Zeitreihen werden Prognosen für die Zukunft herausgearbeitet.

Der zweite Teil besteht aus der Analyse der Ergebnisse eines selbstkonstruierten Fragebogens (siehe Anhang). Der Fragebogen besteht einerseits aus Fragen, die die bisherige, aktuelle Wohnform sowie die Wohnorte der Probanden und ihrer PartnerInnen wiedergeben sollen. Weiterführend sind Fragen beinhaltet, die die Vor- und Nachteile des aktuellen Standortes beschreiben, wie die Wohnform bzw. das Grundstück finanziert wurde und welche Mieten bzw. wie viel Geld für den Grundstücks- bzw. Wohnungskauf bezahlt werden musste. Zudem wurden die TeilnehmerInnen gefragt, ob sie mehr bezahlen würden, um näher an der Stadt zu leben. Weiterführend waren die Probanden aufgefordert, Eigenschaften zu nennen, die sie mit einem Leben in einem „Haus im Grünen“ und in der Stadt assoziieren. Der restliche Teil beschäftigt sich mit der Arbeitsplatzanfahrt und -zufriedenheit und eventuellen Wünsche zur Änderung der Verkehrsinfrastruktur. Die persönlichen Daten beinhalten das Alter, das Geschlecht, die höchste abgeschlossene Bildung, die Kinderanzahl, die PKW-Anzahl, die Anzahl aller Erwerbstätigen im Haushalt sowie deren Nettoeinkommen pro Monat. Die Auswertung erfolgte mit SPSS Statistics.

Neben diesen zwei großen Analyseschritten wurden, wie bereits erwähnt, drei ExpertInneninterviews mit Herrn Mag. Alois Fröschl und Herrn Dr. Herbert Rinner aus dem Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen sowie mit Frau DI Christine Itzlinger von der örtlichen Raumplanung Salzburg durchgeführt. Die Interviews dienten dazu, die

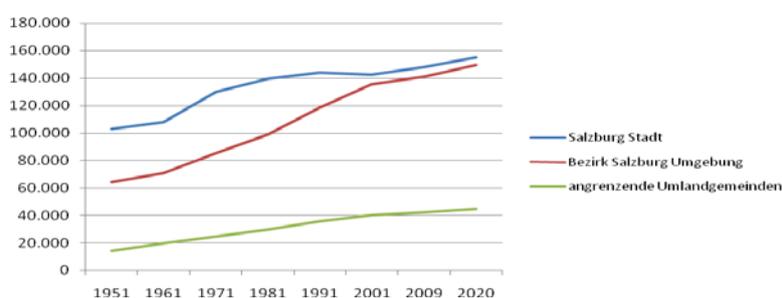
rechtlichen Rahmenbedingungen und die aktuelle und zukünftige Entwicklung des Zentralraumes besser zu verstehen und praxisnah wiederzugeben.

## 4.2. Ergebnisse der Bevölkerungs- und Wohnungsanalyse

### 4.2.1. Suburbanisierungsprozess und Bevölkerungsentwicklung

Die Zahlen aus den Volkszählungen 1951 bis 2001 der Statistik Austria zeigen im Zentralraum Salzburg ein Anwachsen der Bevölkerung im Umland. Wie bereits erwähnt erfolgte die Suburbanisierung in den 1960er Jahren. In Salzburg ist dieser Vorgang zum Teil richtig. Denn in den 1960er bis zu den 1980er Jahren erfolgte nicht nur im gesamten Bezirk Salzburg Umgebung ein erhebliches Bevölkerungswachstum, auch in der Stadt Salzburg ist ein reger Anstieg der Bevölkerung zu erkennen. Im Zeitraum der Volkszählungen von 1991 bis 2001 findet sich erstmals in der Stadt Salzburg eine Abnahme, in den Umgebungsgemeinden immer noch eine fortwährende Zunahme der Bevölkerung. Ab 2001 bis 2020 wird ein konstantes Wachstum der Stadt und des Umlandes stattfinden. Die Prognose bis 2020 wurde aufgrund der Veränderung von 2001 bis 2009 berechnet. Zum Vergleich wird die absolute Bevölkerungsveränderung von 1951 bis 2020 der angrenzenden Umlandgemeinden an die Stadt in Abbildung 19 dargestellt (Statistik Austria, VZ 1951 bis 2001, Registerzählung 2009). Auch hier findet sich ein stetiges Wachstum, obwohl in Zukunft Gemeinden wie Anif und Bergheim, die im Süden bzw. im Norden an Stadt Salzburg angrenzen, keine große Bevölkerungszunahme anstreben. Später wird die Bevölkerungsveränderung genauer durchleuchtet, da Salzburg auch in Zukunft in der Stadt und im Umland wachsen wird und will (Statistik Austria, VZ 1951 bis 2001, Zählung 2009).

Abbildung 19.: Absolute Bevölkerungsveränderung 1951 bis 2020



Quelle: Statistik Austria VZ 1951 – 2001 und Zählung 2009; eigene Berechnung und Darstellung

In relativer Bevölkerungsveränderung, in Tabelle 7 zu sehen, ist allgemein in allen Untersuchungsgebieten und Zeiträumen ein Wachstum zu erkennen. Von 2001 bis 2009 haben die angrenzenden Umlandgemeinden mit 4,38 % dicht gefolgt vom Bezirk Salzburg Umgebung mit 4,30 % eine stärkere Bevölkerungszunahme als die Stadt mit immerhin 3,55

%. Von 2009 bis 2020, unter Heranziehung der Veränderung von 2001 bis 2009, zeigen sich wiederum die angrenzenden Umlandgemeinden mit einem Plus von 6,07 % als die stärkste wachsende Region, gefolgt von Bezirk Salzburg Umgebung mit 5,95 %. Stadt Salzburg zeigt mit 4,91 % ebenfalls ein Wachstum von 2009 bis 2020 (Statistik Austria VZ 2001 und Registerzählung 2009).

**Tabelle 7.: Relative Bevölkerungsveränderung im Zentralraum 2001 bis 2009 und 2009 bis 2020 in %**

	2001 bis 2009	2009 bis 2020
<b>Salzburg Stadt</b>	3,55	4,91
<b>Bezirk Salzburg Umgebung</b>	4,30	5,95
<b>angrenzende Umlandgemeinden</b>	4,38	6,07

Quelle: Statistik Austria VZ 2001 und Zählung 2009, eigene Berechnung und Darstellung

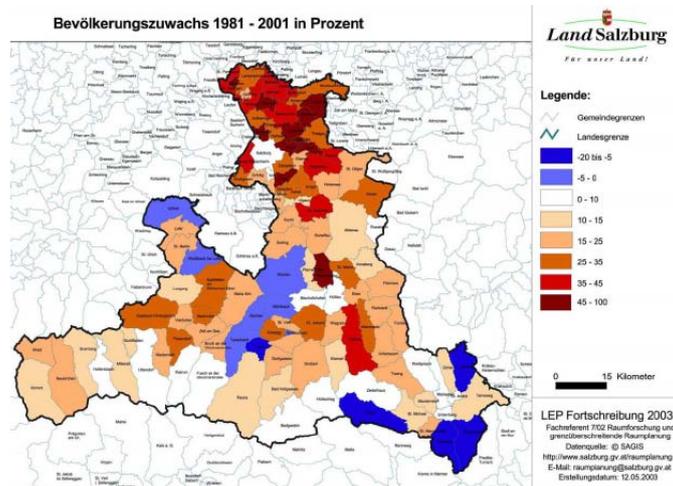
ExpertInnen glauben, dass in Zukunft sich der Trend, vom Umland wieder in die Stadt zu ziehen, entwickeln wird. Nach Zahlen wird die Stadt Salzburg anwachsen, aber auch das Umland wird ein Bevölkerungswachstum haben.

Der „typische“ Suburbanisationsprozess, wie oben beschrieben, zeigt sich in größeren Städten. In Wien konnte diese Entwicklung durch eine Abnahme der Bevölkerung von 1961 bis 1999 durch Abwanderung in die Umlandbezirke beobachtet werden (vgl. Statistik Austria).

Auch die darauf folgende räumliche Entwicklung, die Postsuburbia, ist in größeren Städten wie der Bundeshauptstadt Wien zu beobachten. In Salzburg hat die Landeshauptstadt nur zwischen den VZ 1991 und 2001 eine Abnahme zu verzeichnen. Ansonsten wachsen die Stadt und das Umland seit den 1960er Jahren kontinuierlich an.

Wie bereits erwähnt ist der Zentralraum Salzburg eine der stark wachsenden Regionen in Österreich. In Abbildung 20 ist der Bevölkerungszuwachs des gesamten Bundeslandes von 1981 bis 2001 abgebildet. Der untersuchte Zentralraum im Norden zeigt einen erheblichen Zuwachs. Salzburg Stadt, weiß markiert, hat gegenüber seinem Umland nur ein geringes Wachstum im Bereich von 0 bis 10 % in den 20 Jahren zu zählen (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung. Abteilung 7, 2003, 238).

**Abbildung 20: Bevölkerungszuwachs im Bundesland Salzburg von 1981 bis 2001 in %**

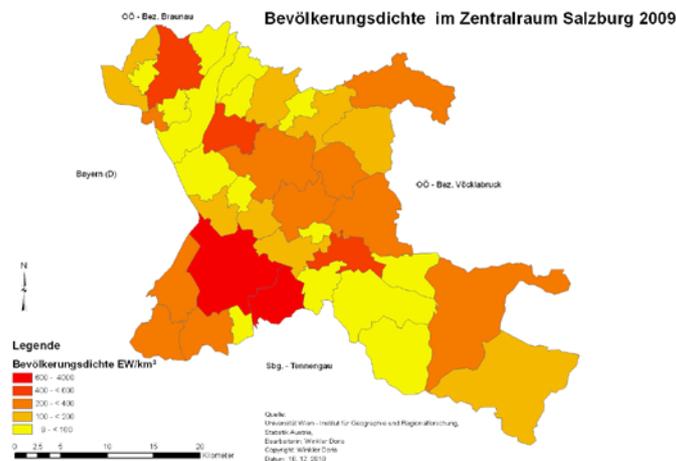


Quelle: vgl. Amt der Salzburger Landesregierung. Abteilung 7, 2003, 238

In Abbildung 21 ist die Bevölkerungsdichte aus dem Jahr 2009 nach Gemeinden zu sehen. Die Stadt Salzburg ist mit über 4.000 EinwohnerInnen/m<sup>2</sup> mit Abstand der dichtest besiedelte Raum des Bundeslandes Salzburg, gefolgt von Umlandgemeinden, die in etwa bei 400 bis < 600 EW pro m<sup>2</sup> liegen (vgl. Statistik Austria, gesonderte Zählung 2009).

Diese Karte zeigt bereits, dass in den Gemeinden mit zentralörtlicher Stellung A, B und B mit Funktionsteilung, wie im LEP 2003 als Maßnahme festgesetzt, Verdichtungen festzustellen sind.

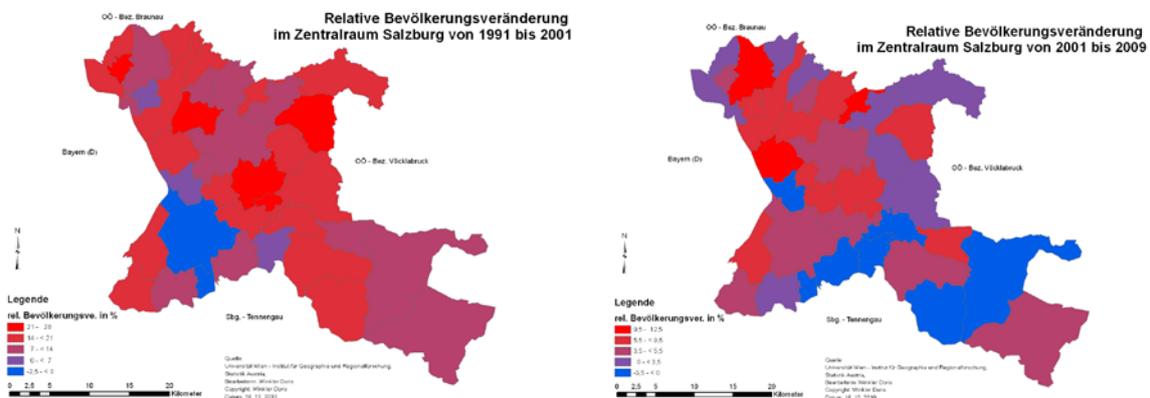
**Abbildung 21: Bevölkerungsdichte im Zentralraum Salzburg 2009**



Quelle: Statistik Austria gesonderte Zählung 2009, eigene Berechnung und Darstellung

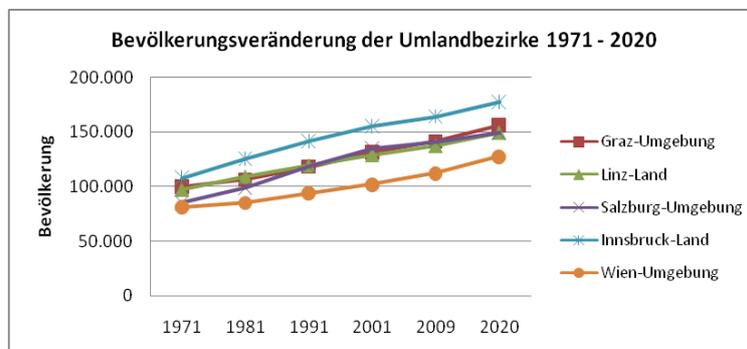
Abbildung 22 präsentiert die relative Bevölkerungsveränderung im Zentralraum von Salzburg von 1991 bis 2001 und von 2001 bis 2009. Ein enormer Anstieg der Bevölkerung in den Umlandgemeinden und hohe Einbußen von BewohnerInnen in der Stadt Salzburg sind in der Periode von 1991 bis 2001 zu erkennen. In der Periode von 2001 bis 2009 ist bereits eine Abschwächung von einigen Umlandgemeinden, die in der vorigen Periode noch ordentlich gewonnen haben, zu erkennen. Die Stadt hat eine Zunahme zu verzeichnen und die angrenzenden Gemeinden, die sich unmittelbar um die Stadt befinden, zeigen ein differenziertes Ergebnis. „Hier ist zu berücksichtigen, dass es Gemeinden gibt, die kein Wachstum für die Zukunft ihrer Gemeinde benötigen oder nicht mehr anstreben, wie z.B. die Gemeinden Anif und Bergheim“, so Herr Mag. Fröschl im Interview. Im Westen und Osten zeigt sich jedoch in der ersten Untersuchungsperiode wie auch in der aktuellen von 2001 bis 2009 ein enormes Wachstum (vgl. Statistik Austria, gesonderte Zählung 2009). Vor allem an der Hauptverkehrsachse, welche von der Stadt in Richtung Norden verläuft und eine gute, öffentliche Verkehrsanbindung durch die Lokalbahn AG aufweist, zeigt sich ein Wachstum.

**Abbildung 22: Relative Bevölkerungsveränderung im Zentralraum Salzburg von 1991 bis 2001 und 2001 bis 2009**



Quelle: Statistik Austria VZ 1991, 2001 und Zählung 2009, eigene Berechnung und Darstellung

Die Analyse der Umlandbezirke der restlichen Bundesländer zeigt, dass alle Räume eine ähnliche Bevölkerungsentwicklung von 1971 bis 2020 haben. In Abbildung 23 sind neben Salzburg Umgebung Graz, Linz, Innsbruck und Wien abgebildet. In Wien muss berücksichtigt werden, dass der Bezirk Wien-Umgebung nicht der einzige angrenzende Umlandbezirk der Bundeshauptstadt ist, aus Vergleichsgründen (das Wiener Umland hat eine viel höhere absolute Bevölkerungsanzahl als die restlichen Umlandregionen) des Bevölkerungsverlaufes wurde hier aber nur ein Bezirk gewählt.

**Abbildung 23: Bevölkerungsveränderung der Umlandbezirke von 1971 bis 2020**

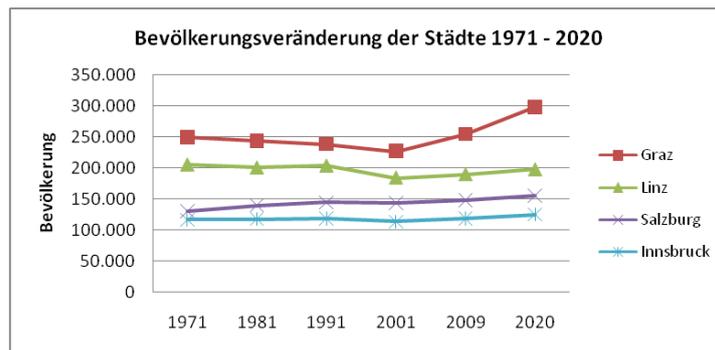
Quelle: Statistik Austria VZ 1971 – 2001 und Zählung 2009, eigene Berechnung und Darstellung

Der Bezirk Innsbruck Land hat von 1971 bis 2009 nicht nur ein kontinuierliches, sondern auch das höchste Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Der Bezirk Salzburg Umgebung hat im Untersuchungszeitraum bis zur Volkszählung 2001 das höchste absolute Bevölkerungswachstum. Von 2001 bis 2009 haben alle anderen Stadtumlandbereiche ein höheres Bevölkerungswachstum und Salzburg Umgebung liegt mit Graz-Umgebung und Linz Land bei einer ähnlichen Bevölkerungsanzahl.

Nach einer durchgeführten Szenarioberechnung, einer Extrapolation, mit der die Bevölkerungszahl für die Stadtumlandbezirke bis 2020 unter Heranziehung der Veränderungsrate 2001 bis 2009 berechnet wurde, zeigen alle Kurven ein weiteres Wachstum. Salzburg Umgebung liegt gleich auf mit Linz Land. Innsbruck Land wird 2020 weiterhin das Stadtumland mit den meisten BewohnerInnen sein. Graz-Umgebung wird leicht am Salzburger und Linzer Umland vorbeiziehen (vgl. Statistik Austria, VZ 1971 bis 2001, gesonderte Zählung 2009).

Abbildung 24 zeigt die Bevölkerungsentwicklung der Städte Graz, Linz, Salzburg und Innsbruck von 1971 bis 2020.

**Abbildung 24: Bevölkerungsveränderung der Städte von 1971 bis 2020**



Quelle: Statistik Austria VZ 1971 – 2001 und gesonderte Zählung 2009, eigene Berechnung und Darstellung

Das Bevölkerungswachstum der Städte in den Jahren 1971 bis 2001 zeigt einen unterschiedlichen Verlauf. Graz hat eine kontinuierliche Bevölkerungsabnahme, die ihren Höhepunkt zur Volkszählung 2001 misst. Linz hat ein Auf und Ab zu verzeichnen, wobei von 1991 bis 2001 ein enormer Bevölkerungsverlust von zirka 10.000 BewohnerInnen zu analysieren ist. Salzburg Stadt hat einen starken Zuzug bis 1991 und auch die Tiroler Hauptstadt Innsbruck zeigt, wenn auch nicht so enorm, den gleichen Verlauf wie Salzburg Stadt. Vor allem in der Periode 1991 bis 2001 verlieren die städtischen Räume ihre Bevölkerung an das Umland. Erst die Bevölkerungszahlen aus 2009 zeigen in allen untersuchten Landeshauptstädten und deren Umlandbezirken ein Wachstum. Allen voran Graz und das Grazer Umland werden bis 2020 einen hohen Zuzug haben. Die Stadt Salzburg wird, bezugnehmend auf die Bevölkerungszahl, nach den Berechnungen im Jahr 2020 weiterhin an Platz 4 hinter Wien, Graz und Linz liegen (vgl. Statistik Austria, VZ 1971 bis 2001, Zählung 2009).

#### 4.2.2. Geburten und Wanderungsbilanz

Tabelle 8 zeigt die absolute und die relative Bevölkerungsveränderung aus den Jahren 1981 bis 2009 aus dem Bezirk Salzburg Umgebung, dem Bundesland Salzburg und aus Österreich. In der Periode von 1981 bis 1991 ist in Salzburg Stadt bereits ein leichtes Minus von 0,1 %, bedingt durch die Geburtenbilanz, zu erkennen. Doch aufgrund der Wanderungsbilanz ergab die Bilanz hier ein Plus von 3,3 %. Österreich zeigte in diesem Zeitabschnitt mit 3,2 % einen ähnlichen Wert wie die Stadt Salzburg. Die Volkszählungen von 1991 und 2001 zeigen in der Stadt Salzburg auch ein Minus durch die Wanderungsbilanz. In den restlichen untersuchten Raumeinheiten ist immer noch, wenn auch nicht so hoch wie zehn Jahre zuvor, ein Bevölkerungswachstum zu erkennen. Aktuelle Werte zeigen, dass in den Jahren von 2001 bis 2009 die Stadt Salzburg wiederum ein Plus von 3,2 % zeigt. Salzburg Umgebung hat nicht mehr das enorme Wachstum wie von 1991 bis 2001, dennoch liegt der Wert mit 5,3 % über dem Wachstum Österreichs (4,1 %). Das

Bundesland Salzburg zeigt mit 2,8 % das geringste Bevölkerungswachstum der vier Vergleichsräume (Statistik Austria, VZ 1981, 1991, 2001; Statistik Austria, 2010d).

**Tabelle 8: Entwicklung der Wohnbevölkerung differenziert nach Raumeinheiten und Zeitfolgen**

Wohnbevölkerung	Salzburg Stadt		Salzburg Umgebung		Bundesland Salzburg		Österreich	
	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %	absolut	in %
<b>Veränderung 1981 - 1991</b>								
Insgesamt	4.552	3,3	19.404	19,7	40.064	9,1	240.448	3,2
durch Geburtenbilanz	-195	-0,1	7.416	7,5	19.614	4,4	23.470	0,3
durch Wanderungsbilanz	4.747	3,4	11.988	12,1	20.450	4,6	216.978	2,9
<b>Veränderung 1991 - 2001</b>								
Insgesamt	-1.316	-0,9	16.967	14,4	32.962	6,8	237.140	3,0
durch Geburtenbilanz	-576	-0,4	7.334	6,2	19.237	4,0	69.360	0,9
durch Wanderungsbilanz	-740	-0,5	9.633	8,2	13.725	2,8	167.780	2,2
<b>Veränderung 2001 - 2009<sup>18</sup></b>								
Insgesamt	4.757	3,2	6.294	5,3	13.630	2,8	328.549	4,1

Quelle: vgl. Statistik Austria, 2010d; Statistik Austria, VZ 1981, 1991, 2001, eigene Darstellung und Berechnung

Das Interview mit Frau DI Itzlinger zeigt auf, warum vermehrt wieder ein Zuzug in die Stadt erfolgte. Ein Hauptgrund dürfte der längere Bildungszeitraum von Frauen sein. Um ihren Berufsweg zu gehen und dennoch gleichzeitig Kinder zu haben, bietet die Stadt mehr alltagserleichternde Einrichtungen als die Peripherie bzw. das Umland.

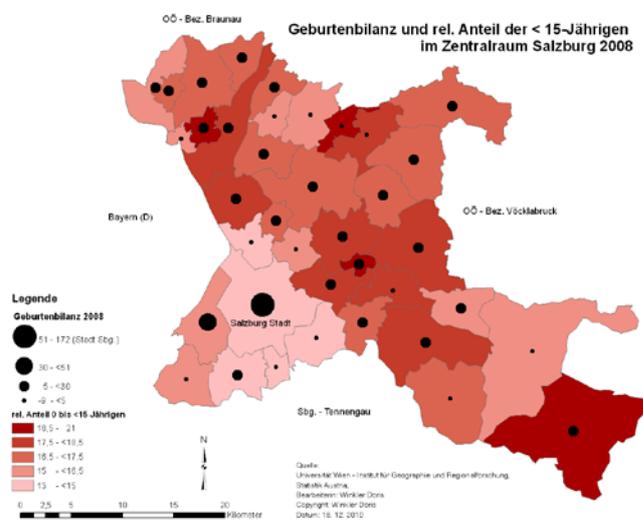
Die Geburtenbilanz und der relative Anteil der unter 15-Jährigen im Zentralraum Salzburg aus dem Jahr 2008 (Abbildung 25) zeigen in den Gemeinden im Süden und Norden der Stadt Salzburg eine negative Geburtenbilanz, der Anteil der unter 15-Jährigen an der Gesamtbevölkerung liegt unter 15 %. Die Stadt Salzburg hat mit 172 Geburten im Jahr 2008

<sup>18</sup> Diese Zahlen belaufen sich auf 31.10.2009 für das Finanzjahr 2011 gemäß § 9 Abs. 9 FAG 2008, Quelle: Statistik Austria 2010d.

den höchsten Anteil gefolgt von Wals-Siezenheim, im Westen angrenzend an die Stadt mit 51 Geburten. Dennoch hat auch die Stadt einen geringen Anteil der unter 15-Jährigen zu verzeichnen. In den restlichen Gemeinden liegt die Geburtenbilanz zwischen -9 und unter 30 (Statistik Austria, Zählung 2008).

Das Gesamtbild zeigt, dass in den Umlandgemeinden der relative Anteil von unter 15-Jährigen dennoch höher ist als in der Stadt. Dies sagt wiederum aus, dass mehr Familien mit Kindern oder auch Alleinerziehende in den Umlandgemeinden leben.

**Abbildung 25: Geburtenbilanz und relativer Anteil der < 15-Jährigen im Zentralraum Salzburg 2008**



Quelle: Statistik Austria Zählung 2008, eigene Berechnung und Darstellung

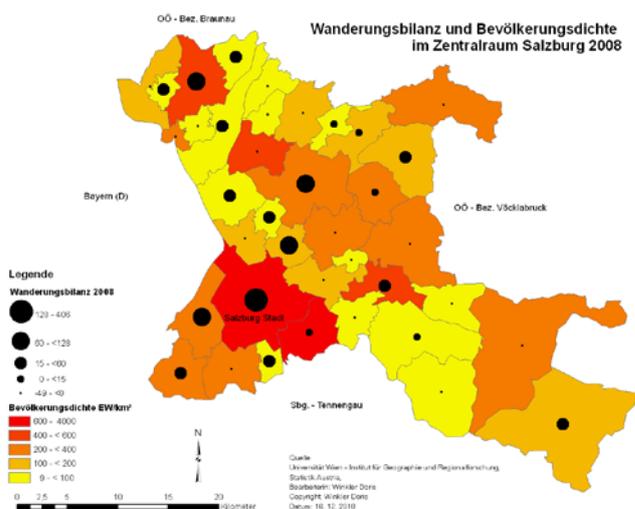
Ein weiterer Trend zur räumlichen Entwicklung stellt die Wanderung des Zentralraumes Salzburg dar. In den letzten Jahren hat der Bezirk Salzburg Umgebung die höchsten Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Vor allem gewann der Bezirk Salzburg Umgebung aus der Landeshauptstadt und den restlichen Salzburger Bezirken Personen, musste aber an die angrenzenden Bezirke aus dem benachbarten Oberösterreich, den Bezirken Braunau und Vöcklabruck und der Bundeshauptstadt Wien Personen abgeben. Dennoch ergab dies im Zeitraum von 1997 bis 2001 ein Plus von 1.500 Personen. Die Lage in der Stadt Salzburg zählt nicht so einen erheblichen Wanderungsgewinn wie sein Umlandgebiet, dennoch wandern viele Personen aus den restlichen südlichen Salzburger Bezirken und aus dem Ausland in die Landeshauptstadt. Ein Plus von 387 Personen zählt die Landeshauptstadt im Zeitraum von 1997 bis 2001. Die restlichen Bezirke in Salzburg haben ein negatives Wanderungssaldo (vgl. Mair, 2006, 69). Im Jahr 2008 gab es im Bezirk Salzburg Umgebung mit 565 Personen die höchste Zuwanderung, gefolgt von der Stadt Salzburg mit 406 Personen. Auch der Bezirk Hallein, der zum Teil in den Raumordnungsdokumenten dem

Zentralraum angehört, zählt ein Plus von 231 Personen. Die restlichen Bezirke zeigen auch hier eine negative Wanderungsbilanz (Statistik Austria, Zählung 2008).

Doch ein Problem des Bundeslandes Salzburg ist die Abwanderung von jungen Leuten, die vor allem nach Wien ziehen, da dort nicht nur das Bildungsangebot größer, sondern auch die Mietpreise erschwinglicher sind. Laut Statistik Austria sind im Jahr 2009 929 Personen mehr aus dem Bundesland Salzburg weg- als zugezogen. Da aber noch immer ein Zuzug aus dem Ausland stattfindet, stagniert die Bevölkerungszahl (vgl. Wörgetter, 2010, 4 f.).

Die Wanderungsbilanz im Zentralraum von 2008 in Abbildung 26 zeigt eine gegenteilige Entwicklung zu Abbildung 25. In und um die Stadt Salzburg sind die höchsten Wanderungsgewinne zu zählen. Auch Gemeinden an der Nordachse in Richtung Bezirk Braunau zählen Zuzüge. Die Stadt Salzburg zählt 408 Personen, die zweitstärksten Gemeinden haben Zuwächse durch die Wanderungsbilanz von 60 bis zu rund 130 Personen. Aber auch negative Wanderungsbilanzen lassen sich im ganzen Zentralraum verstreut erkennen (Statistik Austria, 2008).

**Abbildung 26: Wanderungsbilanz und Bevölkerungsdichte im Zentralrum Salzburgs 2008**



Quelle: Statistik Austria Zählung 2008, eigene Berechnung und Darstellung

Aus Abbildung 26 kann geschlossen werden, dass Großteils die Gemeinden eine Zuwanderung erleben, die eine höhere Bevölkerungsdichte aufweisen und sich an der nördlichen Entwicklungsachse befinden.

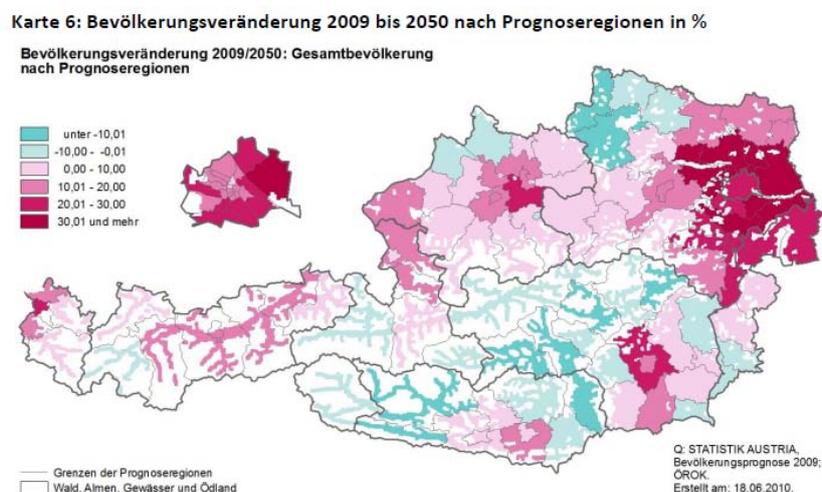
Zusammenfassend sind mehr natürliche Zuwächse im Umland der Stadt, durch die Wanderungsbilanz in der Landeshauptstadt selbst und an den angrenzenden Gemeinden sowie in Gemeinden mit öffentlichen Anbindungen zu erkennen.

### 4.2.3. Alterskohortenanalyse

Eine Analyse der Wirtschaftskammer Österreich zeigt die Bevölkerungsstruktur der österreichischen Bundesländer von 2010 bis 2050. Die Prognose gibt wieder, dass es in allen Bundesländern von Österreich, bis auf das Bundesland Kärnten, eine Bevölkerungszunahme bis 2020 bzw. 2050 geben wird. Der Bevölkerungszuwachs lässt sich hauptsächlich durch den Anstieg der Zahl der Personen, die in Zukunft 60 Jahre und älter, erklären. Diese Bevölkerungsgruppe zeigt ein enormes Wachstum in allen neun Bundesländern Österreichs. Die Bevölkerungsgruppe der Personen unter 15 Jahren wird bis auf Wien und Niederösterreich bis 2050 eine enorme Abnahme verzeichnen müssen. Auch die Personen, die zwischen 15 bis unter 60 Jahren alt sein werden, werden voraussichtlich, bis auf die Bundeshauptstadt Wien, bis 2050 sinken. In Österreich wird die Bevölkerung von 2010 bis 2050 um zirka 1,1 Millionen EinwohnerInnen auf 9.467.172 ansteigen. Das Bundesland Salzburg hat eine voraussichtliche Zunahme von 531.225 auf 568.706 Personen von 2010 bis 2050. Die Belastungsquote, welcher der Anteil der unter 15-Jährigen und über 59-Jährigen an der Bevölkerung zwischen 15 und 60 Jahren in % ist, zeigt in allen Bundesländern in Österreich eine starke Zunahme. Wobei Wien deutlich und Vorarlberg und Tirol leicht unter dem Österreichschnitt von 90,8 % im Jahr 2050 liegen. Salzburg liegt mit 92,7 % an vierter Stelle (vgl. WKO-Wirtschaftskammer Österreich).

Eine weitere Prognose der Bevölkerungsveränderung von 2009 bis 2050 der ÖROK in Abbildung 27 zeigt einen enormen Zuwachs in Wien und dessen Umlandgemeinden sowie den Umlandgemeinden der restlichen Landeshauptstädte (vgl. ÖROK, 2010, 79). Ausschlaggebend ist hier nicht nur, wie viele Personen in den jeweiligen Raum zuziehen, sondern auch welche Altersstruktur diese haben.

**Abbildung 27: Bevölkerungsveränderung nach Bezirken in Österreich von 2009 bis 2050 in %**



Quelle: vgl. ÖROK, 2010, 79



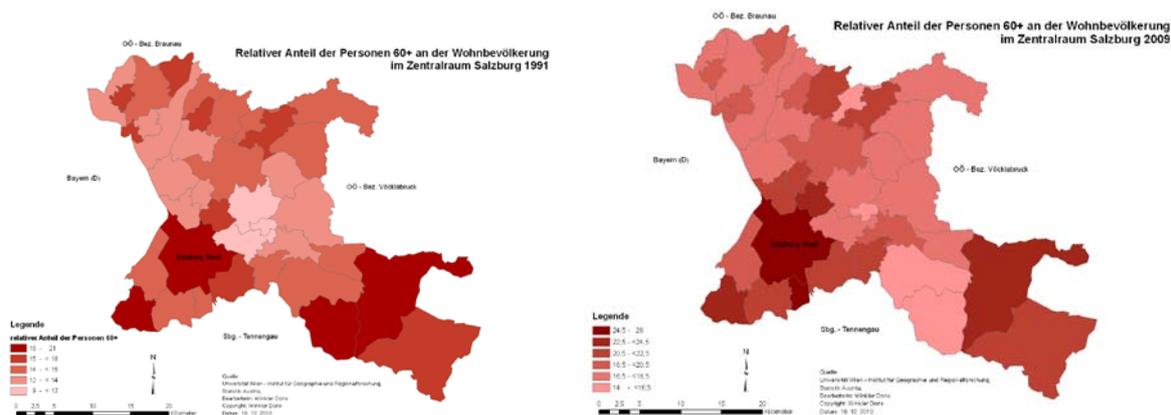
Die Prognose, dass im Bundesland Salzburg und in der Bundeshauptstadt Wien die geringsten Rückgänge zu verzeichnen sein werden, lässt sich auch anhand aktueller Zahlen von Statistik Austria bestätigen. Denn die Werte der Geburten stiegen im Jahr 2010 in Salzburg um 4,3 %. Nur die Bundeshauptstadt Wien hat zwischen 2009 und 2010 eine noch höhere Geburtenrate zu verzeichnen (vgl. Salzburger Nachrichten, Lokalteil, 15. Februar 2011).

Wie sieht die Entwicklung der anderen Alterskohorten, bei Personen im Erwerbsalter von 15 bis unter 60 Jahren und den über 60-Jährigen aus? Demnach wird in Salzburg, wie auch in den restlichen Teilen Österreichs, die Anzahl der 15 bis unter 60-Jährigen bis 2021 sinken. Diese Zahl der Personen im Erwerbsalter ist Großteils von der Zuwanderung abhängig. Salzburg bzw. die westlichen Bundesländer Tirol und Vorarlberg sowie die Landeshauptstadt Wien haben mehr Zuwanderung als die Bundesländer im Süden. Eine Untersuchung der Veränderung der Personen im Erwerbsalter von 1991 bis 2021 zeigt, dass Salzburg Umgebung der Raum mit dem höchsten Zuwachs von 32 % ist, gefolgt von Hallein mit 24 %. Weitere Zugewinne finden sich in den Stadtumlandbereichen wie Graz-Umgebung, Urfahr-Umgebung, Korneuburg, Wien-Umgebung und Tulln. Die Zahlen in den Städten weisen hier wiederum einen Rückgang der Erwerbspersonen hin. Spitzenreiter mit -22 % wird Krems sein, Salzburg Stadt liegt bei -5 %. Wiener Neustadt und Wien sind die einzigen Städte, die einen leichten Anstieg dieser Kohorte in den Jahren 1991 bis 2021 zu verzeichnen haben (vgl. Fassmann, Kytir und Münz, 2006).

Die Anzahl der über 60-Jährigen an der Bevölkerung wird in allen Bundesländern bis 2021 und darüber hinaus steigen, wie das schon seit den 1980er Jahren der Fall ist. Hier zeigt sich in den westlichen Bundesländern gegenüber Wien ein erhebliches Wachstum der Gruppe der über 60-Jährigen. Im Zentralraum von Salzburg gab es bereits 1991 einen hohen Anteil der älteren Personen, dieser wird im Bezirk Salzburg Umgebung um 24,6 % steigen. In der Stadt wird der Anteil der alten Personen in absoluten Zahlen noch höher ausfallen als im suburbanen Raum (vgl. Fassmann, Kytir und Münz, 1996, 76 ff.).

Abbildung 29 zeigt den Anteil der über 60-Jährigen im Zentralraum Salzburg zwischen 1991 und 2009. Auch hier ist in fast allen Gemeinden ein Zuwachs dieser Bevölkerungsgruppe im genannten Zeitraum zu erkennen (Statistik Austria VZ 2001 und Zählung 2009).

**Abbildung 29: Relativer Anteil der Personen 60+ an der Wohnbevölkerung im Zentralraum Salzburg 1991 und 2009**



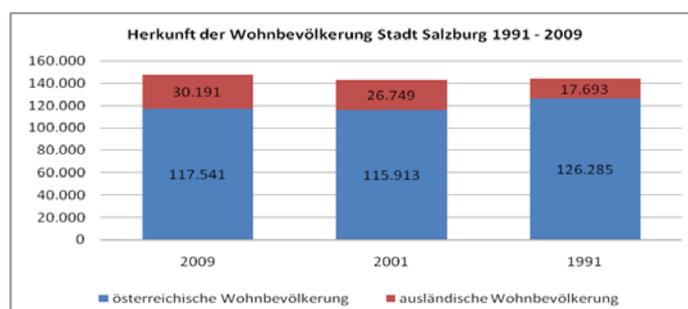
Quelle: Statistik Austria VZ 1991 und Zählung 2009, eigene Berechnung und Darstellung

Zusammenfassend zeigt die Bevölkerungsentwicklung in Salzburg, dass der Anteil der 0 bis unter 15-Jährigen bzw. der Erwerbspersonen im Alter zwischen 15 und 60 Jahren in Zukunft eine Abnahme zu verzeichnen hat. Die Anzahl der Personen, die älter als 60 Jahre sind, wird in der Stadt und in den Gemeinden, die an das Stadtgebiet unmittelbar angrenzen, ansteigen. Die junge Bevölkerung unter 15 Jahren wird einen Rückgang im städtischen Gebiet haben. Die These, dass in der Stadt ältere Menschen leben und in den Umlandgemeinden Personen oder Paare mit Kindern ihren Wohnstandort bevorzugen, verifiziert sich hiermit.

#### 4.2.4. Herkunft der Wohnbevölkerung

Einen weiteren wichtigen Aspekt stellt neben der Bevölkerungsentwicklung im Zentralraum Salzburg auch die Herkunft der Wohnbevölkerung dar. Die Bevölkerung in der Landeshauptstadt Salzburg ist, wie in Abbildung 30 ersichtlich, in den letzten Jahrzehnten gestiegen. Doch wer wohnt vorwiegend in der Stadt? Die vorherige Analyse der Bevölkerungsentwicklung hat gezeigt, dass der Anteil der über 60-Jährigen Personen in der Stadt sehr ansteigt. Wie sieht es mit dem AusländerInnenanteil im Zentralraum Salzburg aus?

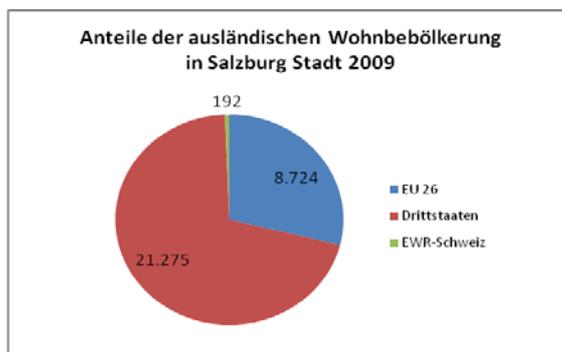
Abbildung 30: Herkunft der Wohnbevölkerung in Salzburg Stadt 1991 bis 2009



Quelle: Statistik Austria VZ 1991-2001 und Zählung 2009, eigene Berechnung und Darstellung

Das Diagramm in Abbildung 30, Herkunft der Wohnbevölkerung Stadt Salzburg 1991 bis 2009, zeigt, dass der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung schneller steigt als die österreichische Wohnbevölkerung. Von 1991 bis 2009 hat sich der ausländische Anteil von 17.693 BewohnerInnen auf 30.191 fast verdoppelt. In der Periode der beiden Volkszählungen 1991 bis 2001 gab es in der österreichischen Wohnbevölkerung sogar einen Rückgang von über 10.000 BewohnernInnen. Abbildung 31 zeigt, dass die ausländische Wohnbevölkerung sich zu zwei Dritteln aus Personen von Drittstaaten zusammensetzt, allen voran aus dem ehemaligen Jugoslawien. Dabei ist ein leichter Rückgang dieser Bevölkerungsgruppe von 2001 bis 2009 von 14.476 auf 13.427 zu erkennen. Das restliche Drittel der ausländischen Bevölkerung stammt aus den Staaten der EU 26 und ein geringer Teil von 192 Personen aus der Schweiz. Da der Zentralraum nahe am benachbarten Deutschland liegt, hat diese Bevölkerungsgruppe den höchsten Anteil aus den Staaten der EU 26 zu verzeichnen. Im Jahr 2001 wurden 2.913 Personen gezählt, im Jahr 2009 bereits 4.952 (vgl. Statistik Austria, VZ 1991, 2001 und Zählung 2009).

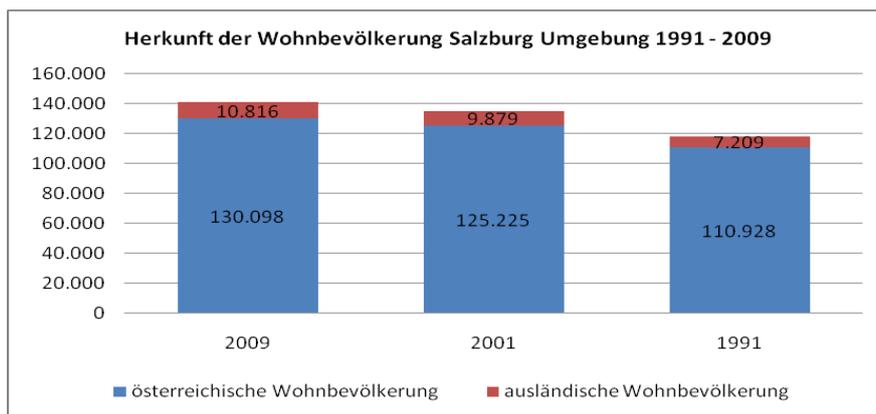
**Abbildung 31: Anteile der ausländischen Wohnbevölkerung in Salzburg Stadt 2009**



Quelle: Statistik Austria Zählung 2009, eigene Darstellung

Um auch die Herkunft der Wohnbevölkerung im Bezirk Salzburg Umgebung zu analysieren, dient Abbildung 32. Hier ist zu sehen, dass der AusländerInnenanteil im Zeitraum 1991 bis 2009 viel geringer ist als in der Stadt Salzburg. Die österreichische Wohnbevölkerung wächst schneller als die ausländische Wohnbevölkerung. Im Jahr 2009 wurden 10.816 ausländische Personen gezählt, davon stammt die Hälfte aus den Staaten der EU 26 und die andere Hälfte aus Drittstaaten. In diesem Raum hat auch die deutsche Wohnbevölkerung zugelegt, der Hauptteil stammt allerdings aus den Drittstaaten des ehemaligen Jugoslawien und der Türkei (vgl. Statistik Austria, VZ 1991 und 2001, Zählung 2009).

**Abbildung 32: Herkunft der Wohnbevölkerung des Bezirk Salzburg Umgebung von 1991 bis 2009**



Quelle: Statistik Austria VZ 1991 und 2001 und ges. Zählung 2009, eigene Darstellung

Im Zentralraum Salzburg sind im Jahr 2009 41.007 ausländische Personen und 247.639 österreichische Personen gemeldet. Dies ergibt eine prozentuelle Änderung von 2,7 % der österreichischen Wohnbevölkerung und sogar einen Zuwachs von 12 % der ausländischen Wohnbevölkerung im Zeitraum von 2001 bis 2009 (vgl. Statistik Austria, VZ 1991, 2001 und gesonderte Zählung 2009).

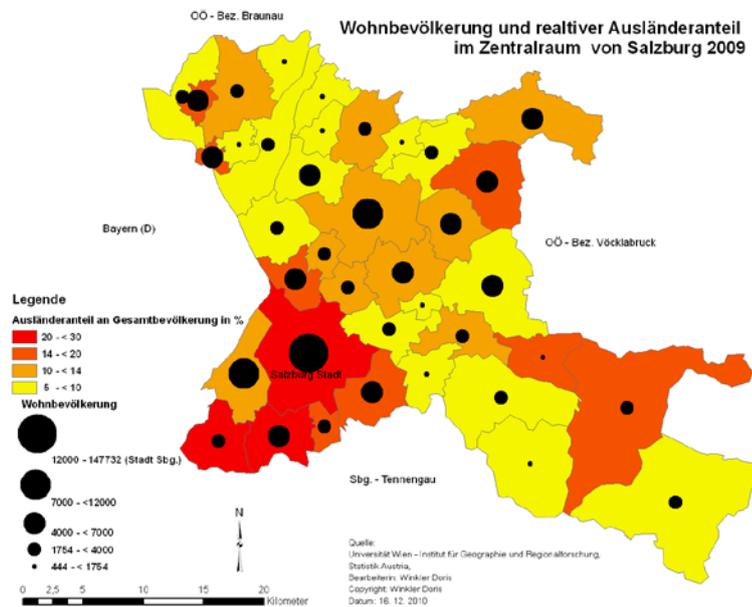
Abbildung 33 zeigt den Zentralraum auf Gemeindeebene. Der AusländerInnenanteil ist in relativen und die Wohnbevölkerung in absoluten Werten aus dem Jahr 2009 dargestellt.

In der Stadt Salzburg und den angrenzenden Umlandgemeinden gibt es einen AusländerInnenanteil zwischen 20 bis unter 30 %. Weitere Gemeinden mit hoher Bevölkerungsanzahl, wie Oberndorf, Straßwalchen und Neumarkt, haben ebenfalls einen Anteil an der ausländischen Wohnbevölkerung von 10 bis unter 20% (vgl. Statistik Austria, gesonderte Zählung 2009). Diese Gemeinden zählen nach dem LEP 2003 (Landesentwicklungsplan Salzburg 2003) zu Gemeinden mit Verstädterungsansatz (Regionalzentren) und im Zentralraum zu Zentraler Ort B (Oberndorf) und Zentraler Ort B mit Funktionsteilung (Neumarkt, Straßwalchen). Ein aktueller Bericht aus den Salzburger Nachrichten (Lokalteil aus Stadt und Land) vom 28. Februar 2011 berichtet, dass Gemeinden gegen den AusländerInnenanteil im Bereich Wohnen vorgehen. So hat die Gemeinde Seekirchen im Gemeinderat beschlossen: „Nicht EU-Ausländer sollen in Seekirchen künftig nur mehr vier Prozent der von der Gemeinde zu vergebenden Wohnungen bekommen.“ Dieser Beschluss soll dazu führen, dass „junge Seekirchner Familien gefördert“ werden und „Ghettobildung verhindert“ wird (vgl. Salzburger Nachrichten, 28. Februar 2011).

Die touristisch geprägten Gemeinden mit geringerer Wohnbevölkerung wie Fuschl am See und St. Gilgen verzeichnen ebenfalls einen hohen Prozentanteil von ausländischer Bevölkerung. Der Großteil setzt sich aus Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft und

aus dem ehemaligen Jugoslawien zusammen. Einerseits lässt sich der hohe AusländerInnenanteil in den Gemeinden vielleicht dadurch erklären, dass sich in Fuschl am See der Konzern Red Bull befindet und dieser Betrieb auch Erwerbspersonen aus dem Ausland, vor allem aus Deutschland, anzieht. Andererseits lässt sich vermuten, dass im Tourismussektor ausländische Personen beschäftigt werden. Denn die Grundstückspreise in diesen Gemeinden sind sehr hoch und liegen bei Fuschl am See zwischen 233 bis 328 Euro pro m<sup>2</sup>, in St. Gilgen zwischen 300 bis 400 Euro pro m<sup>2</sup> (vgl. Exklusive Bauen & Wohnen). Doch dies genau zu analysieren, würde den Rahmen der Diplomarbeit sprengen. Die ländlich strukturierten Gemeinden haben eine geringere Wohnbevölkerung und weisen auch einen geringeren Anteil von Personen mit ausländischer Herkunft auf (5 bis unter 10 %).

Abbildung 33: Wohnbevölkerung und relativer AusländerInnenanteil im Zentralraum Salzburg 2009



Quelle: Statistik Austria ges. Zählung 2009, eigene Berechnung und Darstellung

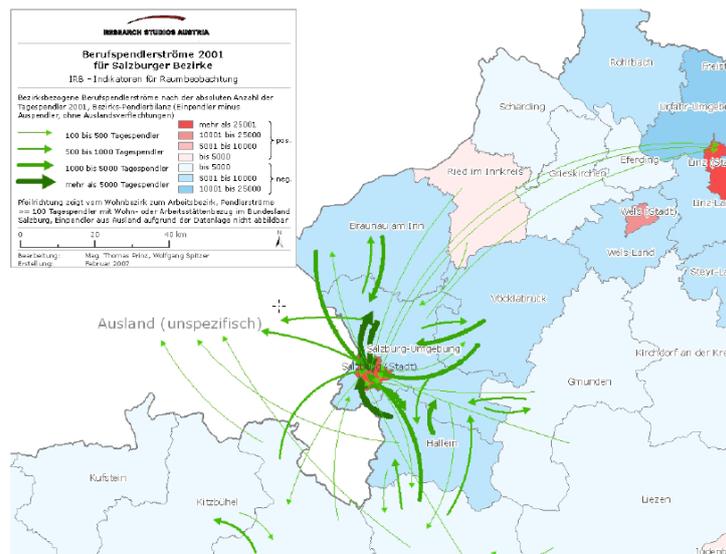
Zusammenfassend zeigt die Analyse, dass der Zentralraum Salzburg einen Anstieg des AusländerInnenanteiles Großteils in der Stadt Salzburg, den angrenzenden Umlandgemeinden, den verdichteten Gemeinden wie Oberndorf und Bürmoos sowie

Neumarkt am Wallersee mit guter öffentlicher Anbindung an die Stadt aufweist. Gemeinden mit hoher absoluter Bevölkerung haben einen höheren relativen AusländerInnenanteil als Gebiete mit geringerer Bevölkerungsanzahl. Der größte Anteil der AusländerInnen sind Personen mit deutscher Staatsbürgerschaft, gefolgt von Personen aus dem ehemaligen Jugoslawien und der Türkei. Demnach kann auch hier die These angenommen werden, dass neben älteren Personen auch mehr AusländerInnen in der Stadt zu finden sind und die Anzahl der AusländerInnen wie auch der Personen über 60 Jahren ansteigt.

#### **4.2.5. PendlerInnenverhalten**

Aus den Daten der Volkszählung 2001 der Statistik Austria ist deutlich der hohe Anteil der EinpendlerInnen in die Stadt Salzburg zu erkennen. Prinz und Spitzer (2007) haben in ihrem Forschungsprojekt „Entwicklung von räumlichen Indikatoren für Raumb Beobachtung und nachhaltige Regionalentwicklung“ die BerufspendlerInnenströme von Salzburg anhand der Daten der Volkszählung 2001 kartographisch dargestellt. Diese Darstellung ist in Abbildung 34 zu sehen. Die Landeshauptstadt Salzburg zeigt eine starke Verflechtung mit den Bezirken Hallein und Salzburg Umgebung. Bezogen auf den Zentralraum pendeln täglich 25.000 Erwerbstätige von Salzburg Umgebung in die Stadt Salzburg, aus der Stadt hinaus pendeln täglich in etwa 10.000 Erwerbstätige. Auch die beiden oberösterreichischen Bezirke Braunau und Vöcklabruck zeigen eine große Pendlerverflechtung mit dem Zentralraum Salzburg. Über 12.000 Erwerbstätige aus dem Bundesland Oberösterreich zieht es in das Bundesland Salzburg und beinahe 3.500 Erwerbstätige pendeln von Salzburg nach Oberösterreich. Ins Ausland pendeln im Jahr 2001 fast 2.300 SalzburgerInnen. Die EinpendlerInnen, welche aus dem Ausland nach Salzburg kommen, wurden bei dieser Darstellung nicht berücksichtigt (vgl. Prinz und Spitzer, 2010, 9 f.).

**Abbildung 34: BerufspendlerInnenströme für Salzburger Bezirke 2001**



Quelle: vgl. Prinz und Spitzer, 2007, 10

Diese Daten sind bereits zehn Jahre alt, dennoch haben sich die Entwicklungen der BerufspendlerInnenströme in die unterschiedlichen Räume nicht sehr verändert. Die Landeshauptstadt Salzburg gilt noch immer als der wichtigste „Arbeitgeber“ im Zentralraum und seinen umliegenden Räumen. Zu berücksichtigen ist auch der hohe Anteil der in Salzburg Stadt lebenden AuspendlerInnen in den Bezirk Salzburg Umgebung. Dies zeigt nicht nur, dass die Umlandgemeinden einen attraktiven Raum zum Wohnen, sondern auch einen attraktiven Raum zum Arbeiten mit einer Vielzahl von Arbeitsplatzangeboten darstellen. Es hat sich also nicht nur eine Wohnsuburbanisierung, sondern auch eine Suburbanisierung des Industrie- und Dienstleistungssektors entwickelt. In Zukunft kann eine Entwicklung der Verlagerung von Betrieben ins Stadtumland erfolgen. Denn die hohen Grundstückspreise bzw. die Knappheit an Bodenverfügbarkeit in der Stadt Salzburg lässt der Betriebsansiedlung keine andere Wahl.

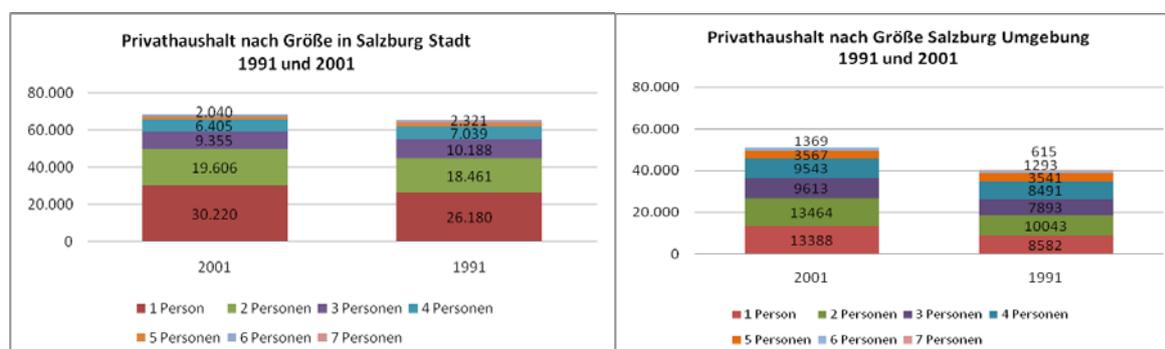
#### 4.2.6. Haushalts- und Familienstruktur

Es ist bekannt, dass sich die Haushaltsstrukturen bzw. -formen und die Lebensstile in den letzten Jahrzehnten verändert haben. Die Folge davon ist, dass der Flächenverbrauch größtenteils durch den Bau von Einfamilienhäusern steigt. Hauptsächlich in den Städten steigt die Anzahl der Single-Haushalte (vgl. VCÖ, 2010, 15).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt nach der Volkszählung 2001 in der Stadt Salzburg bei 2,0 und in Salzburg Umgebung bei 2,6 Personen pro Wohnung. Wobei der Maximalwert von 3,0 in Gemeinden liegt, die sich am Rande des Bezirkes befinden, und der Minimalwert von 2,3 vor allem in Gemeinden vorzufinden ist, die an die Stadt angrenzen (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung Abteilung 7, 2003, 215 f.).

In Abbildung 35 sind die Privathaushalte nach Größe in der Stadt Salzburg aus den Jahren 1991 und 2001 abgebildet. In ganz Österreich ist der Trend ähnlich: Die Zahl der Einpersonenhaushalte hat sich zwischen den beiden Volkszählungen 1991 und 2001 gesteigert. Auffallend ist auch, dass 1991 die Kategorie der 7+ Personen noch existierte, 2001 wurde diese Kategorie nicht mehr angeführt. In den beiden Diagrammen, in der links die Privathaushalte der Stadt Salzburg und rechts der Bezirk Salzburg Umgebung abgebildet sind, unterscheiden sich auf den ersten Blick dadurch, dass in der Stadt Salzburg die Ein- und Zweipersonenhaushalte den Großteil der Haushalte ausmachen und im Bezirk Salzburg Umgebung auch die Drei- und Vierpersonenhaushalte noch einen entsprechenden Anteil aufweisen. Weiterführend ist zu erkennen, dass sich in der Landeshauptstadt mehr Privathaushalte befinden als im Bezirk Salzburg Umgebung. Ein- und Zweipersonenhaushalte haben in beiden Untersuchungsräumen von VZ 1991 bis 2001 ein Plus zu verzeichnen. Ab Drei- und Mehrpersonenhaushalten gibt es in der Stadt Salzburg bereits eine Abnahme. In Salzburg Umgebung lässt sich auch bei den Drei- bis Sechspersonenhaushalten noch eine Zunahme registrieren (vgl. Statistik Austria, VZ 1991, 2001).

**Abbildung 35: Privathaushalte nach Größe in Salzburg Stadt und Salzburg Umgebung von 1991 bis 2001**

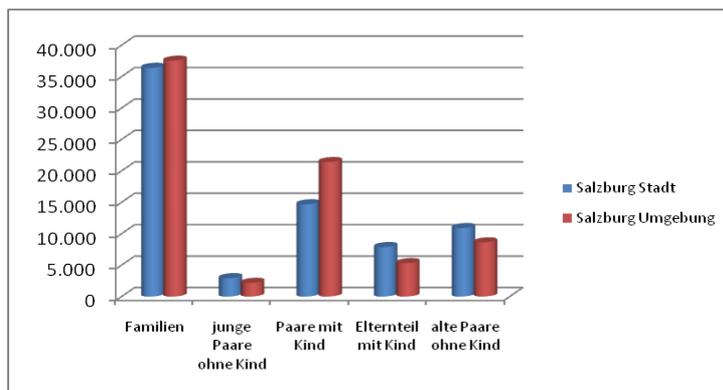


Quelle: Statistik Austria VZ 1991 und 2001, eigene Darstellung

Die Familienstruktur aus dem Jahr 2001 im Zentralraum Salzburg ist in Abbildung 36 zu sehen. Die Familie setzt sich in der amtlichen Statistik neben „biologischen Abstammungsgemeinschaften“ auch aus „zusammenwohnenden kinderlosen Paaren“ zusammen (vgl. Husa und Wohlschlägl, 2008, 54). Die Daten von Salzburg Stadt und dem Bezirk Salzburg Umgebung werden getrennt voneinander betrachtet. Da beide Räume im Jahr 2001 in etwa die gleiche Bevölkerungsanzahl aufweisen (Salzburg Stadt: 142.664 und Salzburg Umgebung: 135.104), dient dies als eine gute Vergleichsbasis. Die Familienanzahl ist in der Stadt mit 36.396 und dem Umland mit 37.528 beinahe gleich. Die Familien setzten sich aus Paaren mit Kind, jungen Paaren ohne Kind, Elternteilen mit Kind und alten Paaren ohne Kind zusammen (vgl. Statistik Austria, VZ 2001, 1991).

Paare mit Kind sind vor allem im Umland zu finden. In der Stadt Salzburg wohnen mehr alte Paare ohne Kind, junge Paare ohne Kind sowie ein Elternteil mit Kind. Paare mit Kindern sind die Gruppe, die in beiden Untersuchungsräumen die Mehrheit der Familien ausmacht, gefolgt von alten Paaren ohne Kind. Zur Erklärung: Bei jungen Paaren ist die Frau unter, bei alten Paaren ist die Frau über 40 Jahre alt (vgl. Wisbauer, 2006, 19).

**Abbildung 36: Haushaltstypen in Salzburg Stadt und Bezirk Salzburg Umgebung 2001**



Quelle: Statistik Austria VZ 2001, eigene Darstellung

Wenn beide Untersuchungsräume, Salzburg Stadt und Salzburg Umgebung, gegenüber den Daten aus Gesamtösterreich in Tabelle 9 verglichen werden, ist zu erkennen, dass Paare mit Kind in Salzburg Umgebung (57 %) über und in Salzburg Stadt (40 %) unter dem österreichischen Durchschnittswert (49 %) liegen. Bei allen drei Untersuchungsräumen ist diese Haushaltsform im Jahr 2001 die häufigste Familienform. Bei den jungen Paaren, bei denen die Frau unter 40 Jahren ist und die kein Kind haben, ist der Prozentwert genau umgekehrt. Hier zeigt die Stadt einen höheren und der Umlandbezirk einen niedrigeren Wert im Vergleich zu Österreich. Diese Entwicklung ist auch bei den restlichen Familienformen zu erkennen. In der Stadt Salzburg liegt die Haushaltsform eines Elternteiles mit Kind (AlleinerzieherInnen) mit 21,66 % weit über, In Salzburg Umgebung mit 14,17 % knapp unter dem Österreichwert von 15,95 %. Alte Paare ohne Kind haben in der Stadt wie auch in Gesamtösterreich ähnliche Werte mit fast 30 % bzw. 28 % zu verzeichnen. In Salzburg Umgebung stellen sie zwar die zweitstärkste Haushaltsform, ihr Anteil liegt jedoch nur bei 23 % (vgl. Statistik Austria, VZ 2001).

**Tabelle 9: Haushaltstypen in Salzburg Stadt, Salzburg Umgebung und Österreich im Vergleich 2001**

	junge Paare ohne Kind	Paare mit Kind	Elternteil mit Kind	alte Paare ohne Kind
Salzburg Stadt	8,05	40,35	21,66	29,95
Salzburg Umgebung	5,83	57,03	14,17	22,97
Österreich	6,93	49,07	15,95	28,06

Quelle: Statistik Austria, VZ 2001, eigene Berechnung und Darstellung

Leider gibt es keine aktuelleren Daten auf Bezirksbasis, doch Prognosen belaufen sich darauf, dass die Entwicklungen, die die Zahlen zeigen, auch weiterführend sind.

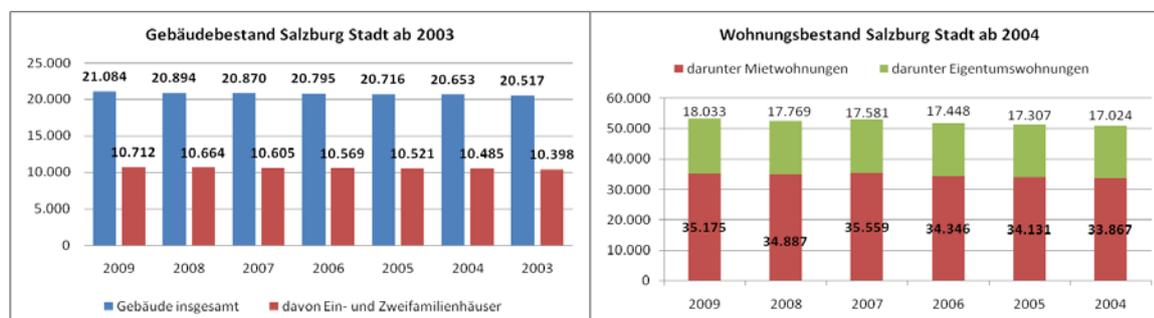
Gründe für die höhere Anzahl der größeren Haushaltsformen in Salzburg Umgebung könnten einerseits der höhere Anteil von Personen mit Kindern, andererseits das längere Zuhause wohnen der Kinder in den großen Ein- und Zweifamilienhäusern der Eltern sein. Diese werden an die nächste Generation vererbt, wodurch ein Haushalt im Umlandbezirk mehr Personen beherbergt als in der Stadt.

#### 4.2.7. Gebäude und Wohnungsbestand

Eine weitere Analyse des Zentralraumes Salzburg ist die Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestandes. Die Zahlen dazu sind der Homepage der Salzburg Stadt – Salzburg online – entnommen (Abbildung 37). Die linke Grafik, Gebäudebestand Salzburg Stadt ab 2003, zeigt einen leichten Anstieg der Gebäudeanzahl von 2003 bis 2009. Überraschenderweise sind zirka die Hälfte der Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser, welche von Jahr zu Jahr eine Zunahme zu verzeichnen haben. In absoluten Zahlen ist der Gebäudebestand von 2003 bis 2009 um 567 Gebäude, von denen 314 Gebäude Ein- und Zweifamilienhäuser sind, gestiegen (vgl. Stadt Salzburg online, 2011).

Die rechte Spalte zeigt den Wohnungsbestand von Salzburg Stadt ab 2004 bis 2009. Auch der Wohnungsbestand hat jährlich eine Zunahme von 600 Wohnungen zu zählen. Zwei Drittel davon sind Mietwohnungen, der Rest fällt unter Eigentumswohnungen (vgl. ebd.).

Abbildung 37: Gebäude und Wohnungsbestand in Salzburg Stadt 2003 bzw. 2004 bis 2009



Quelle: vgl. Stadt Salzburg online, URL: [www.stadtsalzburg.at](http://www.stadtsalzburg.at), eigene Darstellung

Dennoch herrscht im Salzburger Zentralraum und vor allem in der Stadt Salzburg Wohnungsnot. Die Miet- und Kaufpreise zählen zu den höchsten in Österreich. Zahlen der

Arbeiterkammer Salzburg vom März 2010 zeigen, dass die Mieten in Stadt und Land im Zeitraum von 2000 bis 2009 real um 9 % angestiegen sind. Aber auch Wohnungseigentum ist teuer, da die Kaufpreise nach einem Tiefstand 2000 in die Höhe geschossen sind. In der Stadt Salzburg beträgt der Anteil von Mietwohnungen am gesamten Wohnungsmarkt nur 50 %. Bei einem Preis von 12,38 Euro pro m<sup>2</sup> (10,34 Euro pro m<sup>2</sup> Durchschnitt im Bundesland Salzburg) ergibt sich eine der teuersten Mieten in Österreich. Der Wohnungsbedarf wird hier auf 14.800 Wohnungen bis zum Jahr 2013 geschätzt (4.000 Stadt, 4.600 Salzburg Umgebung). Die Wohnbauförderung kann in diesem Zeitraum aber nur einen Bedarf von 10.000 Wohnungen decken (vgl. AK Salzburg).

Vom Amt der Salzburger Landesregierung ist eine Publikation erschienen, in der der Gebäude- und Wohnungsbestand aller Bezirke im Bundesland Salzburg analysiert worden ist. Tabelle 10 zeigt die Wohnungsanzahl aus dem Bezirk Salzburg Umgebung (Politischer Bezirk), aus dem Bundesland Salzburg insgesamt und aus Österreich. Hier ist zu erkennen, dass im Bezirk Salzburg Umgebung in der Periode von 1991 bis 2001 Gebäude mit 6 – 10, 11 – 20 und 21 oder mehr Wohnungen eine enorme Zunahme von 64,2 %, 41,9 % bzw. 87,1 % zu verzeichnen haben. Auch die Wohngebäude mit 1, 2 und 3 – 5 Wohnungen zeigen einen Anstieg. Dies bedeutet, dass auch im Umland von Salzburg Stadt eine Bautätigkeit erfolgte. Zum Vergleich: Auch im Bundesland Salzburg und in Gesamtösterreich verzeichnen Wohngebäude mit 6 – 10 Wohnungen den höchsten prozentuellen Anstieg von 33,8 % bzw. 27,2 %. Aus dieser Abbildung kann nicht herausgelesen werden, wie viele Personen die Wohnungen umfassen und wie hoch der Kaufpreis oder die Miete ist (vgl. Amt der Salzburger Landesregierung, 2009a).

**Tabelle 10: Wohnungsanzahl Salzburg Umgebung, Bundesland Salzburg und Österreich 2009**

Wohnungsanzahl	Politischer Bezirk			Bundesland			Österreich		
	2001	1991	Änd. %	2001	1991	Änd. %	2001	1991	Änd. %
Wohngebäude mit ...	33.780	27.920	21,0	106.700	92.683	15,1	1.830.053	1.640.603	11,5
1 Wohnung	23.261	19.553	19,0	69.565	61.650	12,8	1.354.020	1.231.861	9,9
2 Wohnungen	7.168	6.163	16,3	20.994	18.215	15,3	264.017	230.848	14,4
3 - 5 Wohnungen	1.989	1.352	47,1	8.087	6.583	22,8	80.496	68.090	18,2
6 - 10 Wohnungen	1.023	623	64,2	5.101	3.812	33,8	69.886	54.945	27,2
11 - 20 Wohnungen	281	198	41,9	2.095	1.648	27,1	46.189	40.753	13,3
21 od. mehr Wohnungen	58	31	87,1	858	775	10,7	15.445	14.106	9,5

Quelle: vgl. Amt der Salzburger Landesregierung, 2009a

Diese Zahlen zeigen, dass vermehrt Wohnanlagen mit mehreren Wohnungen erbaut werden müssen, um so die Kompaktheit zu gewährleisten, der Zersiedelung entgegenzuwirken, die Wohnungsnot zu stoppen und die Mietpreise durch mehr Angebote zu senken.

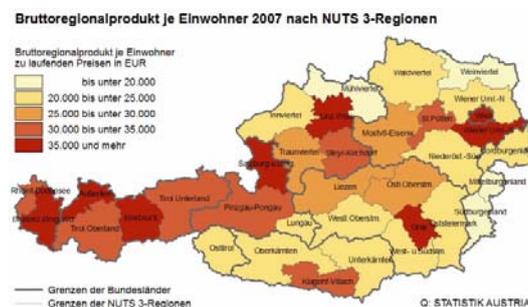
### 4.3. Wirtschafts- und Bildungsstruktur

Ein weiterer Aspekt, der nicht vergessen werden darf, ist die Wirtschaftskraft des Untersuchungsraumes. Ob eine Region wirtschaftsstarke ist oder nicht, ist entscheidend für den Zuzug und den Erhalt von Bevölkerung. Ein Arbeitskräftepotenzial führt auch dazu, dass der Raum zu einem attraktiven Wohnraum wird. Dass ein Raum wirtschaftsstarke ist, ist auch abhängig von qualifizierten Arbeitskräften und deren Ausbildung.

#### 4.3.1. Wirtschaftskraft und Erwerbspersonenanteil

Abbildung 38, Bruttoregionalprodukt je Einwohner 2007 nach NUTS 3-Regionen zeigt, dass Salzburg Umgebung wie auch die anderen Stadtumlandregionen von Österreich die wirtschaftlich stärksten Regionen mit einem Bruttoregionalprodukt je EinwohnerIn von 35.000 Euro und mehr sind. Neben den wirtschaftlich pulsierenden Stadtumlandbereichen ist auch ein Gefälle zwischen West und Ost zu erkennen, das zugunsten der westlichen Bundesländer ausfällt (vgl. Statistik Austria, 2010c).

**Abbildung 38: Bruttoregionalprodukt je EinwohnerIn 2007 nach NUTS 3-Regionen in Österreich**



Quelle: vgl. Statistik Austria, 2010c

Der Zentralraum Salzburg gilt durch den Branchenmix und die Strukturen von Klein- und Mittelbetrieben als ein attraktiver Wirtschaftsraum (vgl. SIR, 2003). Ein aktueller Bericht der Salzburger Nachrichten vom 7. Mai 2011 zeigt, dass Salzburg mit 142 % (gemessen in BIP pro Kopf in Kaufkraftparität) die zweitreichste Region in ganz Österreich ist (vgl. Salzburger Nachrichten, 7. Mai 2011).

Aktuelle Daten der Erwerbspersonen mehr in der Stadt Salzburg und im Bezirk Salzburg Umgebung (Tabelle 11) zeigen, dass der Anteil dieser in der Stadt gesunken und in Salzburg Umgebung gestiegen ist. Von 2001 bis 2008 hat Salzburg Stadt ein Minus von 6,2 % zu verzeichnen, Salzburg Umgebung ein Plus von 6,3 % (Statistik Austria, VZ 2001; Statistisches Amt Land Salzburg).

**Tabelle 11: Erwerbspersonenanteil in Salzburg Stadt und Umgebung 2001 und 2008**

Politischer Bezirk	Erwerbspersonen		Veränderung 2001 bis 2008	
	2001	2008	absolut	in %
Salzburg Stadt	74564	69470	-5094	-6,2
Salzburg Umgebung	70719	75228	4509	6,3

Quelle: Statistik Austria, VZ 2001; Statistisches Amt Land Salzburg

Aufgeteilt nach Erwerbstätigen und Arbeitslosen ist zu erkennen, dass in der Stadt die Arbeitslosenquote, obwohl von 2001 bis 2008 eine Abnahme erfolgte, mit 4,09 % höher ist als im Bezirk Salzburg Umgebung mit 2,38 %. Der Prozentanteil der Erwerbstätigen ist von 2001 bis 2008 in der Stadt Salzburg um beinahe 2 % und im Bezirk Salzburg Umgebung leicht gestiegen (Tabelle 12).

**Tabelle 12: Anteil der Erwerbstätigen und Arbeitslosen in Salzburg Stadt und Umgebung 2001 und 2008 in %**

Salzburg Stadt	Erwerbstätige in %	Arbeitslose in %	Salzburg Umgebung	Erwerbstätige in %	Arbeitslose in %
2001	93,97	6,03	2001	97,11	2,89
2008	95,91	4,09	2008	97,62	2,38

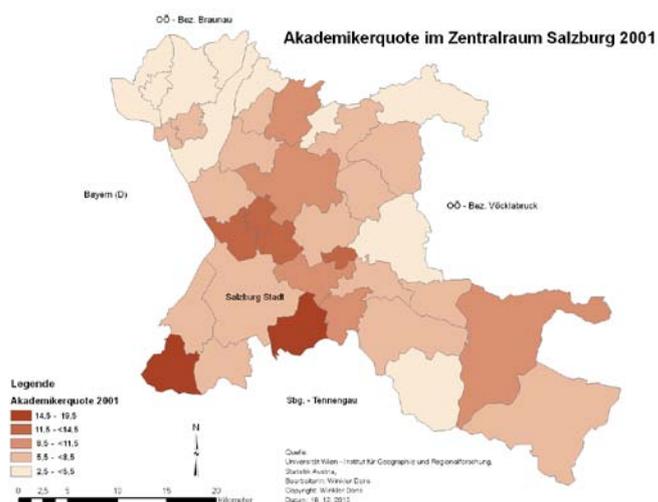
Quelle: Statistik Austria, VZ 2001; Statistisches Amt Land Salzburg

#### 4.3.2. Bildungsstruktur – AkademikerInnenanteil

Das Bundesland Salzburg weist 2008 mit 10,3 % hinter Wien (17,8 %) den höchsten Anteil von AkademikerInnen an der Bevölkerung zwischen 25 und 64 Jahren auf. Auf Bezirksebene verzeichnet die Stadt Salzburg einen Wert von 17,7 %, Salzburg Umgebung einen Anteil von 9,6 % (vgl. Statistik Austria, 2008).

Um den Anteil von AkademikerInnen differenziert nach Gemeinden zu bewerten, kann nur auf die Daten der VZ 2001 zurückgegriffen werden, aktuellere Daten gibt es nicht. Abbildung 39 zeigt die AkademikerInnenquote an der Bevölkerung über 15 Jahren im Zentralraum Salzburg 2001 nach Gemeinden. Dass sich der größte Anteil von 14,5 bis 19,5 % der AkademikerInnen an der Wohnbevölkerung über 15 Jahren in den Gemeinden um die Stadt Salzburg befindet, ist keine Überraschung. Diese Gemeinden weisen die höchsten Grundstückspreise auf, sie bieten ein Leben abseits und doch nahe an der Stadt. Gewohnt wird „im Grünen“, gearbeitet in der Stadt. (vgl. Statistik Austria, VZ 2001)

**Abbildung 39: AkademikerInnenquote an der Wohnbevölkerung >15 Jahren im Zentralraum Salzburg 2001**



Quelle: Statistik Austria VZ 2001, eigene Berechnung und Darstellung

Der Vergleich der Daten ist nicht einfach, da aus der Volkszählung 2001 die AkademikerInnenanzahl ab einem Alter von über 15 Jahren angegeben ist, im Bildungsregister von 2008 jedoch Personen zwischen 25 und 64 Jahren die AkademikerInnenquote bilden. Dennoch zeigen die Ergebnisse, dass neben den angrenzenden Umlandgemeinden sich auch in der Stadt ein hoher Anteil von AkademikerInnen befindet (vgl. Statistik Austria VZ 2001, 2008). Die Stadt Salzburg hat einige Stadtteile, die von einem ländlichen Flair geprägt sind und einen hohen Anteil an Einfamilienhäusern aufweisen. Auch die Tatsache, dass im Vergleich zu den anderen Bundesländern, sich die meisten AkademikerInnen in Salzburg finden, zeigt, dass der Zentralraum wirtschaftsstark ist, was trotz hoher Miet- und Grundstückspreise auch die rege Bauwirtschaft und der Zuzug in die Stadt erklärt. Die These, dass AkademikerInnen in Gemeinden um die Stadt wohnen, lässt sich hiermit bestätigen.

#### 4.4. Der Fragebogen

Der zweite Teil der empirischen Untersuchung stellt die schriftliche Befragung dar. Der standardisierte Fragebogen, der für jeden Probanden die gleichen Fragen beinhaltet, gliedert sich in zwei Bereiche.

Der erste Teil besteht aus geschlossenen Fragen und einigen wenigen offenen Fragen. Die Fragen sind zum größten Teil Faktfragen, Handlungs-/Verhaltensfragen und Einstellungs-/Meinungsfragen (vgl. Meier und Rauh, 2005, 91). Die Fragen des ersten Teils sollten Auskunft über den Wohnstandort und die Wohnform im Laufe des Lebens der Befragten geben. Hierzu wurden Fragen gestellt, die sich mit der Entscheidung des Wohnstandortes auseinandersetzen. Es sollte geklärt werden, welche Kriterien ausschlaggebend für die Wahl des Ortes oder Stadtteiles waren und welche Vor- und Nachteile die Probanden an diesem

Standort sehen. Weitere Fragen beschäftigen sich mit der Finanzierung der Wohnform und des Grundstückskaufes. Die Antworten geben einerseits wichtige Informationen über die Zusammensetzung von Bildungsgrad, Einkommen und Finanzierung der Wohnform oder des Grundstückskaufs, andererseits darüber, welche Finanzierungsformen die Probanden vermehrt im Zentralraum wählen. Folgend wurden die Probanden aufgefordert, ihre Meinung gegenüber dem Leben in einem Haus „im Grünen“ und dem Leben in der Stadt preiszugeben. Dabei wurde auch danach gefragt, ob sie mehr Geld für die Miete oder den Grundstückskauf ausgeben würden, um Näher an der Stadt zu leben. Im letzten Bereich des ersten Teiles spielt auch die öffentliche Anbindung eine Rolle. Die Probanden gaben Auskunft darüber, mit welchem Verkehrsmittel sie zur Arbeit fahren und wie lange die Fahrt dauert. Dazu wurden der Zufriedenheitsfaktor des täglichen Arbeitsweges und eventuelle Änderungen der Verkehrsinfrastruktur ermittelt.

Der zweite Teil bezieht sich auf persönliche Angaben der Probanden. Hier wurden das Geschlecht, das Alter, die höchste abgeschlossene Schulbildung, die Kinderanzahl, die PKW-Anzahl sowie das monatliche Nettoeinkommen aller im Haushalt lebenden Erwerbstätigen abgefragt.

#### **4.4.1. Die Stichprobe**

Das Ziel war 100 Personen aus dem Zentralraum Salzburg zu befragen. Das Endergebnis brachte 80 Haushalte, wobei jeweils ein Repräsentant des Haushaltes den Fragebogen ausfüllte.

#### **4.4.2. Durchführung der Erhebung**

Die Durchführung der Erhebung erfolgte auf zwei unterschiedliche Arten. Bevor der Fragebogen in Umlauf gebracht wurde, wurde dieser zehn Testpersonen per E-Mail geschickt. Dies diente zur Kontrolle, ob alle Fragen verständlich und sinnvoll erscheinen.

Zur Durchführung: Die erste Verbreitung der schriftlich standardisierten Befragung erfolgte per E-Mail-Versand an Bekannte, Freunde, Freundinnen und Verwandte aus dem Zentralraum Salzburg, die diesen wiederum weiterleiteten. Durch ein Begleitschreiben, das ebenso wie der Fragebogen im Anhang zu finden ist, sollten die Probanden einerseits Informationen finden und andererseits motiviert werden, den Fragebogen auch auszufüllen. Der Vorteil dieser Durchführung war, dass gewiss der Zielgruppe der Fragebogen zugesendet wurde. Der Nachteil bestand darin, dass die Probanden mehrmals erinnert werden mussten und die Befragungssituation nicht kontrolliert werden konnte. Dies konnte zum Auslassen oder der falschen Beantwortung der Fragen führen. Das Problem wurde zum

Teil dadurch gelöst, dass die Probanden den Fragebogen persönlich per E-Mail zurücksenden mussten, was einen Austausch ermöglichte.

Die zweite Verteilung fand per Briefzustellung statt, die persönlich bei einer Fahrt durch das Untersuchungsgebiet erfolgte. Am 7. und 13. Februar 2011 wurden 100 Fragebögen im Bezirk Salzburg Umgebung verteilt, am 17. April 2011 50 Fragebögen in der Stadt Salzburg. Der Vorteil war, dass die räumliche Verteilung gewährt wurde und speziell nur Personen gewählt wurden, die aktuell beim Errichten eines Eigenheimes oder Doppelhauses waren oder in einer neuen Wohnanlage lebten. Aus Zeitgründen und aufgrund der Größe des Untersuchungsraumes erfolgte die Verteilung nur selten persönlich, sondern vermehrt durch Einwurf in den Postkasten. Dem Fragebogen wurden ein Rücksendekuvert und das Begleitschreiben beigelegt. Der Nachteil dieser Durchführung war natürlich, dass nicht nur Probanden der anvisierten Zielgruppe den Fragebogen bekamen. Somit finden sich auch Probanden, die über 40 Jahre alt sind oder keinen Partner haben, in den ausgefüllten Fragebögen. Diese Fragebögen wurden dennoch in die Auswertung inkludiert, da diese oft interessante Ergebnisse mit sich brachten. Die Rücksendequote beläuft sich bei den 100 Fragebögen, die im Bezirk Salzburg Umgebung verteilt wurden, bei 20, bei den 50 Fragebögen, die in der Stadt Salzburg verteilt wurden, bei 14. Die übrigen 46 Fragebögen kamen per E-Mail zurück. Insgesamt liegen der Untersuchung 80 beantwortete Fragebögen zugrunde.

#### **4.4.3. Auswertung und Ergebnisse**

Als erster Schritt wurden die Fragebögen wahllos nummeriert und im statistischen Programm SPSS eingegeben.

##### **4.4.3.1 Allgemeines zu den Befragten**

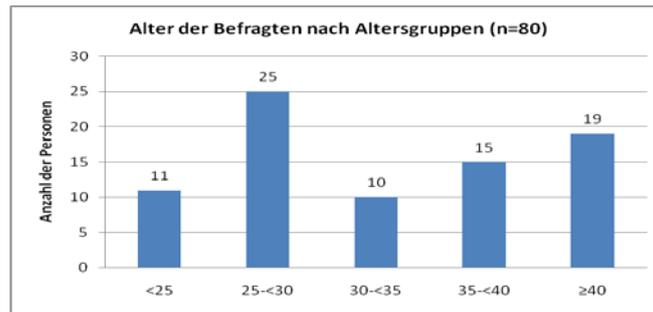
###### **Geschlecht:**

An der Erhebung nahmen 51 Frauen und 29 Männer teil. Dies ergibt insgesamt eine Zahl von 80 Befragten.

###### **Alter:**

Das Alter der Untersuchungspersonen liegt zwischen 17 und 59 Jahren. Mit 25 Personen macht die Altersgruppe der 25- bis unter 30-Jährigen den Großteil der Befragung aus. Elf Personen sind 25 Jahre, neun Personen 26 Jahre und sieben Personen 30 Jahre alt. Der Mittelwert der Befragten liegt bei 34 Jahren.

**Abbildung 40: Alter der Befragten nach Altersgruppen (n=80)**



Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

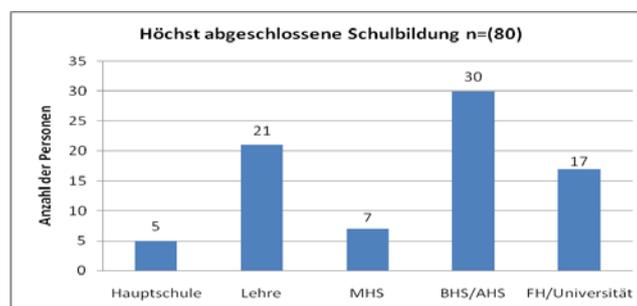
### **Aktueller Wohnstandort:**

Der Wohnstandort wird in Stadt und Land unterteilt, wobei als Stadt die Landeshauptstadt Salzburg und als Land der Bezirk Salzburg Umgebung und eventuell Orte außerhalb des Untersuchungsgebietes gelten. Von den 80 Personen leben 58 auf dem Land und 22 Personen in der Stadt Salzburg.

### **Höchste abgeschlossene Schulbildung:**

Eine Matura in einer berufsbildenden oder allgemeinbildenden höheren Schule (BHS/AHS) haben 30 Personen und somit der Großteil der Befragten absolviert. Gefolgt mit 21 Personen, die eine Lehre haben, und 17 Personen mit einem Universitäts- oder Fachhochschulabschluss. Sieben Personen haben eine Mittlere Höhere Schule (MHS) und fünf haben einen Hauptschulabschluss als höchste abgeschlossene Schulbildung angegeben. Die Studienrichtungen sind ganz unterschiedlich und reichen von Betriebswirtschaftslehre über Kommunikationswissenschaft, Psychologie, Pädagogik, Management, Lehramt, Forstwissenschaft und Exportmanagement bis hin zur Umweltsystemwissenschaft.

Abbildung 41: Höchste abgeschlossene Schulbildung der Befragten (n=80)



Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

### **Einkommen aller Erwerbstätigen im Haushalt pro Monat (netto):**

Bei dieser Auswertung wurde darauf geachtet, dass einmal die Ergebnisse von zwei und mehr Erwerbstätigen, und einmal nur von einem Erwerbstätigen im Haushalt differenziert

voneinander abgebildet werden. Tabelle 13 zeigt das Monatseinkommen von zwei und mehr Erwerbstätigen im Haushalt (netto). Die Mehrheit umfasst Haushalte, in denen zwei Erwerbstätige leben (53), 5 Haushalte umfassen drei Erwerbstätige und ein Haushalt zählt vier Erwerbstätige.

Von diesen 59 Haushalten haben die meisten (47,5 %) ein Nettomonatseinkommen von 2.000 bis unter 3.000 Euro zur Verfügung. Die Gehaltsgruppe 3.000 bis unter 4.000 Euro zählt 18 Haushalte, was 30,5 % der Befragten entspricht. 10 % geben an, ein Nettomonatseinkommen von über 4.000 Euro zu haben. 8,5 % der Haushalte haben zwischen 1.000 bis unter 2.000 Euro zur Verfügung. Einen Wert von unter 1.000 Euro gab niemand an.

**Tabelle 13: Monatseinkommen von => 2 Erwerbstätige im Haushalt netto (n=59)**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig 1000 - <2000 €	5	8,5	8,5	8,5
2000 - <3000 €	28	47,5	47,5	55,9
3000 - <4000 €	18	30,5	30,5	86,4
>4000 €	6	10,2	10,2	96,6
keine Angabe	2	3,4	3,4	100,0
Gesamt	59	100,0	100,0	

Quelle: eigene Erhebung

In Tabelle 14 finden sich die Monatseinkommen von Haushalten, die nur eine erwerbstätige Person umfasst. Der Großteil mit 61,9 % hat 1.000 bis unter 2.000 Euro im Monat zur Verfügung, 23 Haushalte und somit 8 % haben 3.000 bis unter 4.000 Euro Verdienst, die restlichen Gehaltsgruppen inkludieren jeweils eine Person.

**Tabelle 14: Monatseinkommen von einem Erwerbstätigen im Haushalt (n=21)**

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig <1000 €	1	4,8	4,8	4,8
1000 - <2000 €	13	61,9	61,9	66,7
2000 - <3000 €	5	23,8	23,8	90,5
3000 - <4000 €	1	4,8	4,8	95,2
>4000 €	1	4,8	4,8	100,0

	Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig <1000 €	1	4,8	4,8	4,8
1000 - <2000 €	13	61,9	61,9	66,7
2000 - <3000 €	5	23,8	23,8	90,5
3000 - <4000 €	1	4,8	4,8	95,2
>4000 €	1	4,8	4,8	100,0
Gesamt	21	100,0	100,0	

Quelle: eigene Erhebung

#### 4.4.3.2 Überprüfung der Thesen

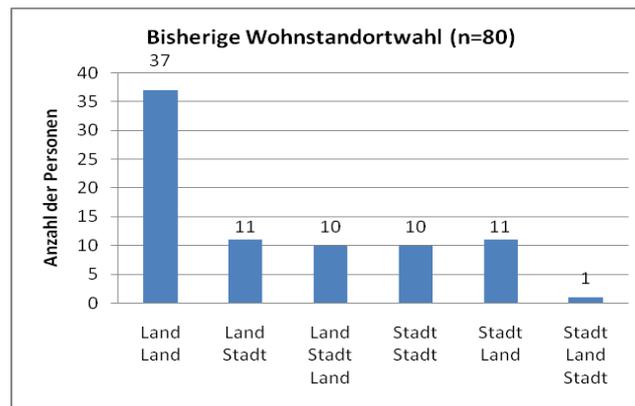
Die Hauptforschungsfrage (siehe Kapitel 1.2) gliedert sich in drei Gruppen von Forschungsfragen, welche jeweils drei bis vier Thesen beinhalten.

Die erste Gruppe der Forschungsfragen lautet: Wie und wo entscheiden sich Familien zu wohnen und warum? Ist ein Einfamilienhaus „im Grünen“ noch finanzierbar? Bekräftigt sich die Aussage von ExpertInnen und ImmobilienmaklerInnen von der „Flucht in die Miete“, bestätigt sich der Trend „vom Umland in die Stadt“ zu ziehen? Zu diesen Forschungsfragen wurden vier Thesen gebildet.

##### These 1:

Die erste These beschäftigt sich damit, warum Personen wo leben und ob Standorttreue besteht. Das Diagramm in Abbildung 42 zeigt, dass Personen, die auf dem Land aufgewachsen sind, auch das Land als weiteren Wohnstandort wählen. Unter der Stichprobe finden sich auch Befragte, die vom Land in die Stadt und wieder zurück in eine ländliche Gemeinde gezogen sind. Ziemlich ähnlich zeigt sich die Anzahl der Personen, die vom Land in die Stadt und innerhalb der Stadt umgezogen sind, und derer, die von der Stadt aufs Land zogen. Nur eine Person, die in der Stadt aufgewachsen ist, hat sich nach einem Leben auf dem Land wieder für die Stadt als Wohnort entschieden. 58,75 % sind dem Land und 13,75 % der Befragten sind der Stadt als Wohnstandort treu geblieben. Die restlichen 27,5 % haben sich gegen ihren früheren Standort (Land oder Stadt) entschieden.

**Abbildung 42: Bisherige Wohnstandortwahl der Befragten (n=80)**



Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Es kann davon ausgegangen werden, dass Standorttreue besteht. Personen, die in ländlichen Gegenden aufwachsen, bleiben meist dort oder kehren wieder dort hin zurück.

Der zweite Teil der These sagt aus, dass Personen, die sich für die Stadt als Wohnstandort entscheiden, die alltagserleichternde Infrastruktur und die Nähe zum Arbeitsplatz schätzen. Als alltagserleichternde Infrastruktur werden die soziale Infrastruktur wie Schulen, kulturelle Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten usw. sowie der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) genannt. Von den in der Stadt Wohnenden wurde als Grund für die Wohnstandortwahl mit 77 % die soziale Infrastruktur und mit 68 % der gut ausgebaute ÖPNV genannt. Die Arbeitsplatznähe stand bei den Ankreuzmöglichkeiten nicht zur Auswahl, dennoch haben 54,5 % der in der Stadt lebenden Befragten bei „Sonstiges“ diesen Grund der Standortwahl genannt. Demnach lässt sich auch der zweite Teil der These verifizieren.

**Tabelle 15: Soziale Infrastruktur als Grund für Standortwahl (StadtbewohnerInnen)**

		Standort soziale Infrastruktur		Gesamt
		Ja	Nein	
Aktueller Wohnstandort	<b>Stadt</b> Anzahl	<b>17</b>	5	22
	% innerhalb von Aktueller Wohnstandort	<b>77,3%</b>	22,5%	100,0%

Quelle: eigene Erhebung

**Tabelle 16: ÖPNV als Grund für Standortwahl (StadtbewohnerInnen)**

		Standort guter ÖPNV		Gesamt
		Ja	Nein	
Aktueller Wohnstandort	<b>Stadt</b> Anzahl	<b>15</b>	7	22

% innerhalb von Aktueller Wohnstandort	<b>68,2%</b>	31,8%	100,0%
--	--------------	-------	--------

Quelle: eigene Erhebung

**Tabelle 17: Arbeitsplatznähe als Grund für Standortwahl (StadtbewohnerInnen)**

			StandortnaheArbeitsplatz		Gesamt
			Ja	Nein	
Aktueller Wohnstandort	<b>Stadt</b>	Anzahl	<b>12</b>	10	22
		% innerhalb von Aktueller Wohnstandort	<b>54,5%</b>	45,5%	100,0%

Quelle: eigene Erhebung

**These 2:**

Die zweite These sagt aus, dass der Aspekt Kosten (Wohnkosten) eine höhere Priorität besitzt als der Aspekt Stadtnähe, dennoch sind vielen Personen auf dem Land die hohen Kosten und die Unzufriedenheit durch lange Wege nicht bewusst. Weiters wird davon ausgegangen, dass der Großteil der Befragten in der Stadt Salzburg arbeitet und der PKW als Hauptverkehrsmittelwahl dient.

Tabelle 18 zeigt, dass Personen, die auf dem Land leben (n=58), mit 82,8 % nicht mehr bezahlen würden für Miete oder Grundstück, um näher oder in der Stadt zu leben. 13,8 % würden vielleicht und 3,4 % würden mehr bezahlen.

**Tabelle 18: Mehr für Wohnkosten bezahlen um näher an der Stadt zu leben (LandbewohnerInnen)**

			Würden Sie mehr zahlen für Miete oder Grundstückskauf um näher an der Stadt zu leben			Gesamt
			Ja	Nein	Vielleicht	
Aktueller Wohnstandort	<b>Land</b>	Anzahl	2	<b>48</b>	8	58
		% innerhalb von Aktueller Wohnstandort	3,4%	<b>82,8%</b>	13,8%	100,0%

Quelle: eigene Erhebung

Von den Befragten, die aktuell in der Stadt leben (n=22), würden 59,1 % noch mehr zahlen, um in der Stadt zu leben, 13,6 % vielleicht und 27,3 % würden nicht mehr bezahlen. Dieses Ergebnis zeigt, dass mehr als die Hälfte der Probanden sehr zufrieden mit dem Leben in der Stadt ist, da die Mehrheit noch mehr für Wohnkosten bezahlen würde (Tabelle 19).

**Tabelle 19: Mehr für Wohnkosten bezahlen, um näher an der Stadt zu leben (StadtbewohnerInnen)**

				Würden Sie mehr zahlen für Miete oder Grundstückskauf um näher an der Stadt zu leben			Gesamt
				Ja	Nein	Vielleicht	

Aktueller Wohnstandort	Stadt	Anzahl	<b>13</b>	6	3	22
		% innerhalb von Aktueller Wohnstandort	<b>59,1%</b>	27,3%	13,6%	100,0%

Quelle: eigene Erhebung

Ein Unterschied zwischen Personen, die auf dem Land leben, gegenüber jenen, die in der Stadt wohnen, ist die Anzahl der PKW pro Haushalt. Alle Personen am Land sind im Besitz eines oder mehrerer Personenkraftwagen. 27,6 % besitzen einen, 58,6 % zwei und 12,7 % drei PKW. Personen in der Stadt führen an, dass 4,5 % keinen, 63,6 % einen und 31,8 % zwei PKW besitzen.

**Tabelle 20: Anzahl der PKW (LandbewohnerInnen)**

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1	16	27,6	27,6	27,6
	<b>2</b>	<b>34</b>	<b>58,6</b>	58,6	86,2
	3	8	13,8	13,8	100,0
	Gesamt	55	100,0	100,0	

Quelle: eigene Erhebung

**Tabelle 21: Anzahl der PKW (StadtbewohnerInnen)**

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	0	1	4,5	4,5	4,5
	<b>1</b>	<b>14</b>	<b>63,6</b>	63,6	68,2
	2	7	31,8	31,8	100,0
	Gesamt	22	100,0	100,0	

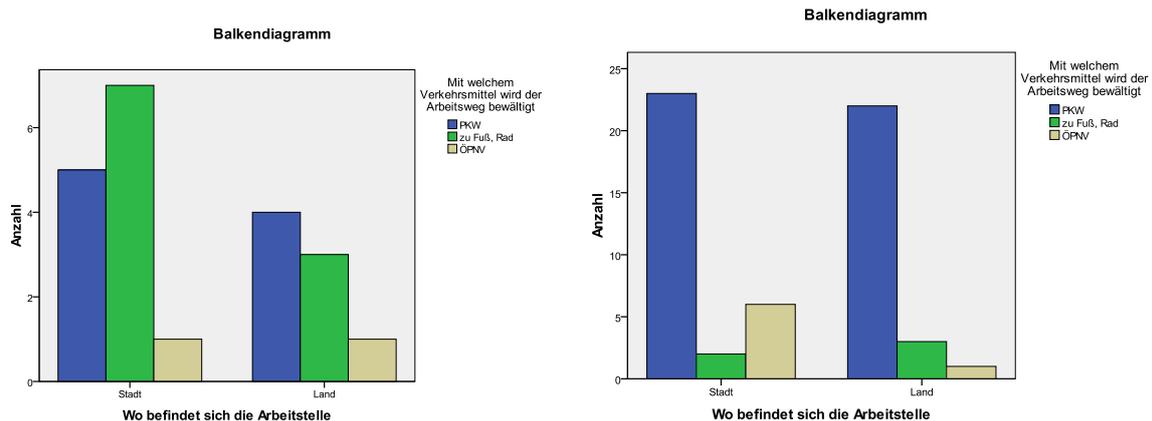
Quelle: eigene Erhebung

Ein weiterer entscheidender Unterschied besteht in der Wahl des Verkehrsmittels zur Arbeitsstelle. Dazu zeigt Abbildung 43 einerseits, wo sich die Arbeitsstelle befindet (x-Achse) und mit welchem Verkehrsmittel der Arbeitsweg bewältigt wird. Das linke Diagramm zeigt die Stadtbevölkerung. Hier arbeiten mehr in der Stadt und der Großteil der Personen, die in der Stadt arbeiten, geht zu Fuß oder wählt das Rad als Verkehrsmittel, um den Arbeitsweg zu bestreiten. Personen der stadtlebenden Bevölkerung, welche in einer ländlichen Gemeinde arbeiten (meist angrenzende Umlandgemeinden), wählen als Hauptverkehrsmittel den PKW. Dennoch ist die Bestreitung des Weges mit dem Rad oder zu Fuß auch hier präsent. Der ÖPNV spielt eine untergeordnete Rolle.

Das rechte Diagramm zeigt Personen, die auf dem Land leben. Hier arbeiten in etwa 60 % in der Stadt, der Rest in Gemeinden auf dem Land. Sehr dominant ist der PKW-Gebrauch, der

ÖPNV wird nur von wenigen genutzt. Landlebende Personen, die in der Stadt arbeiten, bevorzugen den ÖPNV eher als mit dem Rad oder zu Fuß den Weg zu bestreiten. Dennoch ist diese Verkehrsmittelwahl sehr gering. Keiner der Befragten gab eine Kombination der Verkehrsmittelwahl an, wie zum Beispiel mit dem Rad zum Bus oder mit dem Auto zur Bahn.

Abbildung 43: Arbeitsort und deren Verkehrsmittelwahl der Land- und StadtbewohnerInnen

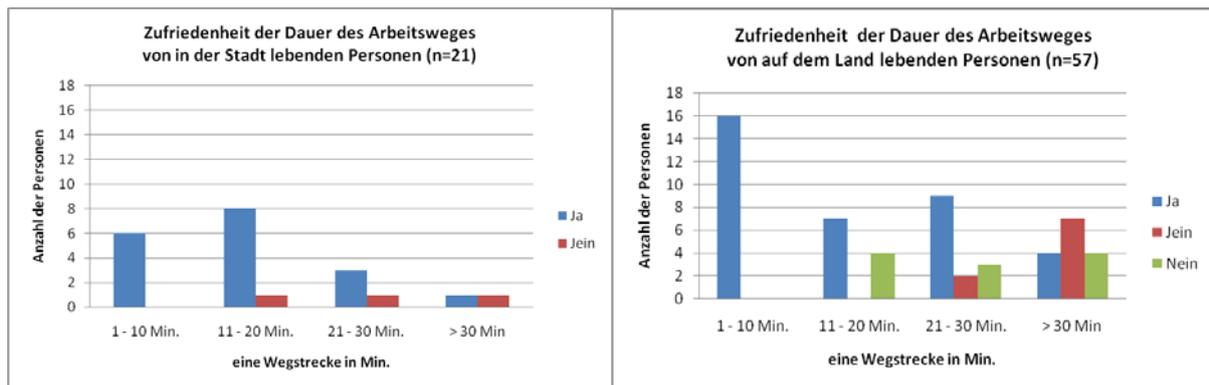


Quelle: eigene Erhebung

Interessant ist in diesen Zusammenhang die Länge der Wegstrecke in Minuten und die Zufriedenheit der Probanden mit der Situation.

Das linke Diagramm zeigt die Stadtbevölkerung und das rechte Diagramm die Landbevölkerung. Anzumerken ist, dass sich zwei Personen zurzeit in Karenz befinden und eine Person die Arbeit von zu Hause aus verrichtet. Auf der x-Achse ist die Dauer einer Wegstrecke in Minuten abgebildet, die Balken zeigen die Zufriedenheit der Befragten an. Auffallend ist, dass keine Person aus der Stadt unzufrieden mit der Dauer der Wegstrecke zur Arbeit ist und nur ein geringer Anteil zeigt ab elf Minuten nicht die volle Zufriedenheit. Die Landbevölkerung ist wie die Stadtbevölkerung bei einer Dauer der Wegstrecke von einer bis zehn Minuten sehr zufrieden. Dennoch zeigen sich Personen, die auf dem Land leben, ab einer Dauer von elf Minuten gar nicht zufrieden mit der Situation des Arbeitsweges. Ein Viertel braucht für den Arbeitsweg mehr als eine halbe Stunde. Dabei überwiegt die Unzufriedenheit.

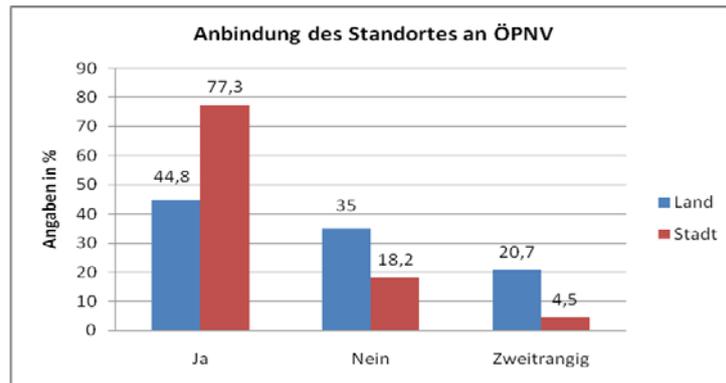
Abbildung 44: Zufriedenheit des Arbeitsweges und Dauer einer Wegstrecke zur Arbeit



Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Die Untersuchungen zeigen, dass Personen, vor allem diejenigen, die auf dem Land leben und den PKW verwenden, um zur Arbeitsstelle zu gelangen, nicht gerade zufrieden mit Länge und Dauer der Wegstrecke sind, trotzdem aber ein Leben auf dem Land bevorzugen. Die Annahme, dass ein Großteil der Befragten in der Stadt arbeitet und den PKW als Hauptverkehrsmittel verwendet wird, bestätigt sich hier mit. Dass der Großteil der am Land lebenden Bevölkerung nicht mehr bezahlen würde, um näher an der Stadt Salzburg zu leben, verifiziert sich ebenfalls. Ob den Personen die hohen Kosten und die Unzufriedenheit nicht bewusst sind, kann nicht unterstellt werden. Die Frage, welche Eigenschaften mit einem Leben in der Stadt in Verbindung gebracht werden, haben viele der auf dem Land Lebenden folgendermaßen beantwortet: „wahrscheinlich kein 2. Auto“, „kein Auto notwendig“ oder „das Pendeln fällt weg“. Ein Befragter, der schon immer in der Stadt Salzburg lebt, umschreibt die Frage, welche Eigenschaften mit einem Haus „im Grünen“ verbunden werden, damit: „Viel zu lange Autofahren, Stau, Zeitverlust, Stress...Kosten für Auto/Pendeln sind auf Dauer (vor allem in der Zukunft) höher, als die Kosten für eine vergleichbare teure Wohnung in Stadtnähe!“ Ob die Personen darauf geachtet haben, ob der Wohnstandort an einer öffentlichen Verkehrsanbindung liegt, zeigt Abbildung 45. Hier geben die Befragten, die aktuell in der Stadt leben mit 77,3 % an, dass bei der Wohnstandortentscheidung auch darauf geachtet wurde, ob eine öffentliche Verkehrsanbindung besteht. Personen, die aktuell auf dem Land leben, haben mit 44,8 % darauf geachtet, aber für 35 % war es nicht ausschlaggebend. Hier ist anzumerken, dass einige ein Grundstück geerbt haben, wodurch dieser Aspekt hinfällig war.

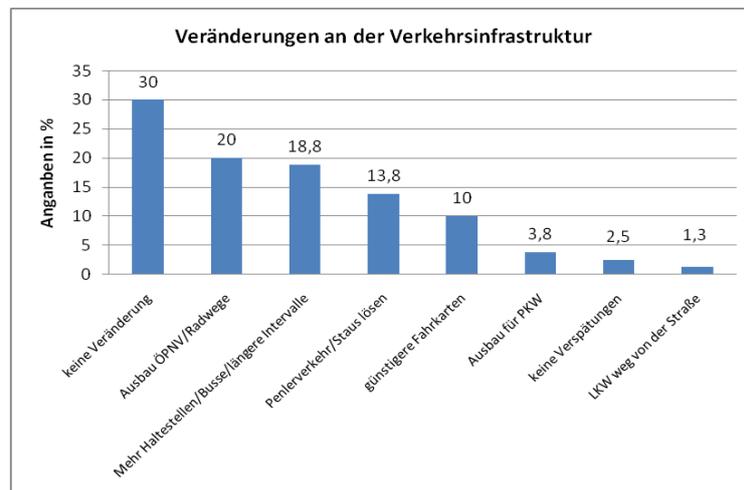
**Abbildung 45: Wurde bei der Wohnstandortwahl geachtet, ob öffentliche Verkehrsanbindung besteht in %**



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

In Abbildung 46 sind die Veränderungswünsche an die Verkehrsinfrastruktur der Befragten abgebildet. Sehr überraschend haben bei dieser Frage 30 % angegeben, dass nichts verändert werden soll. Ein Grund kann sein, dass diese Frage eine offene Beantwortung darstellte und nicht jeder bereit war, hier ein Statement abzugeben. Der zweithöchste Teil (20 %) wünscht sich den Ausbau des ÖPNV und des Radwegenetzes, mit 18,8 % wurden mehr Haltestellen/Busse und längere Intervalle genannt. Auch die Lösung der Staus und die Regelung des Pendelverkehrs (Ortsumfahrungen) gelten für 13,8 % der Befragten als notwendig, um den Arbeitsweg angenehmer zu empfinden. Weitere Nennungen waren günstigere Fahrkarten, Ausbau der Straße für den PKW, keine Verspätungen des ÖPNV und die Verbannung der LKW von den Straßen.

**Abbildung 46: Veränderungswünsche der Probanden an der Verkehrsinfrastruktur in %**



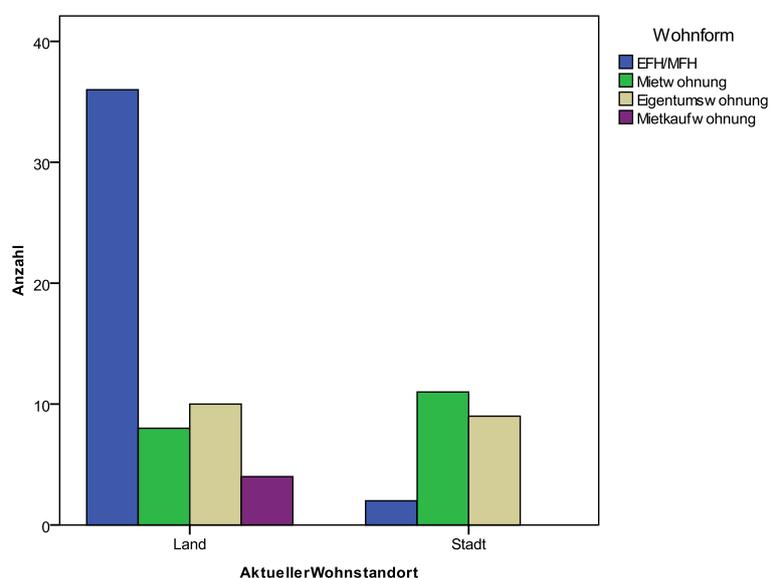
Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Bezugnehmend auf Kosten, die durch zusätzliche Wege entstehen, wenn als Wohnort eine periphere Gegend gewählt wird, beschäftigt sich aktuell ein EU-Projekt in Salzburg, deren Erhebung erst stattfindet.

**These 3:**

Um eine Übersicht zu bekommen, zeigt Abbildung 45 wie und wo die Befragten aktuell wohnen. Ein bekanntes Bild zeigt den hohen Anteil der in Ein- oder Mehrfamilienhäusern wohnenden Bevölkerung in den ländlichen Gemeinden. Unter den Befragten ist die zweithöchste Wohnform die Eigentumswohnung, knapp dahinter folgt die Mietwohnung. Die Mietkaufwohnung wurde von einer geringen Anzahl der Befragten auf dem Land als Wohnform gewählt, in der Stadt wohnt unter den Befragten keiner darin. In der Stadt dominiert die Mietwohnung, gefolgt von der Eigentumswohnung, das Haus wird nur von einer Person genannt. Aus Abbildung 18 in Kapitel 3.3.2.1 ist zu sehen, dass die Mietkaufwohnung vor 2009 als Förderobjekt nicht forciert wurde und dies ein Grund sein kann, dass diese Wohnform unter der Stichprobe weniger gewählt wurde.

**Abbildung 47: Wohnformwahl der Befragten auf dem Land und in der Stadt**



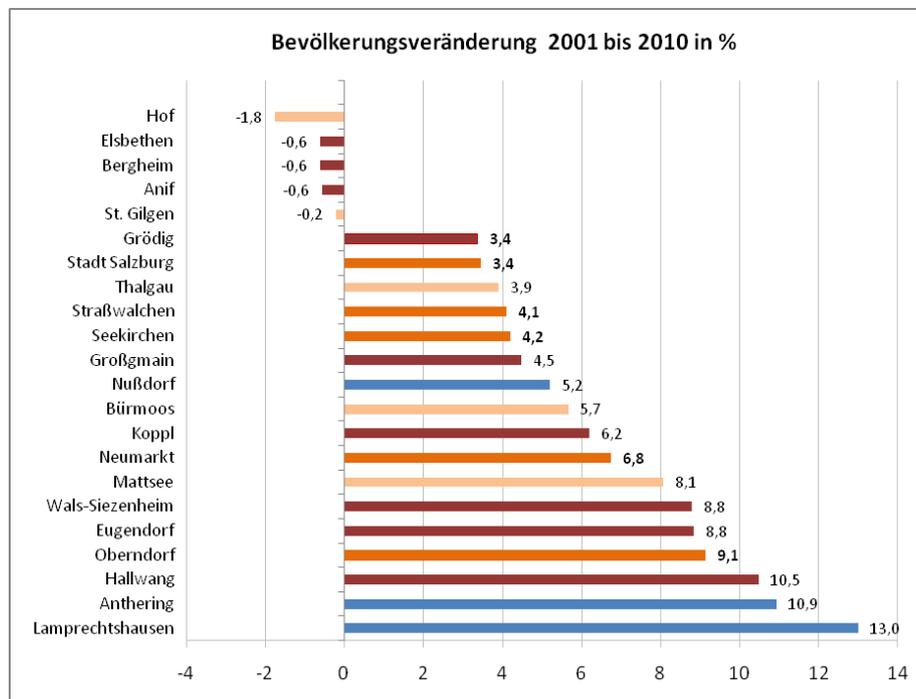
Quelle: eigene Erhebung

Wie die These besagt, wird in Zukunft vermehrt der Zuzug in Gemeinden erfolgen, die nach den Instrumenten der Raumordnung in Salzburg als Regionalzentren und regionale Nebenzentren gelten. Dies heißt, dass die Stadt Salzburg, Oberndorf, Neumarkt am Wallersee, Seekirchen am Wallersee und Straßwalchen als Regionalzentren und Bürmoos, Thalgau, Hof, St. Gilgen und Mattsee als regionale Nebenzentren einen Zuzug haben müssten.

Abbildung 46 stellt den Bevölkerungszuwachs der Regionalzentren (orange), der regionalen Nebenzentren (lachsfarben) nach dem LEP 2003 bzw. dem Sachprogramm „Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum“ und den Wachstum der Stadtumlandgemeinden (dunkelrot) als Vergleich dar. Einerseits zeigt die

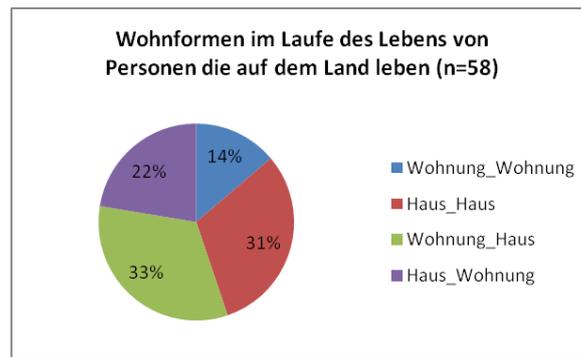
Entwicklung, dass die Regionalzentren alle ein Wachstum von 3,4 % in Stadt Salzburg bis 9,1 % in Oberndorf in den letzten zehn Jahren verzeichnen. Bis auf St. Gilgen und Hof haben auch die regionalen Nebenzentren von 3,9 % in Thalgau bis 8,1 % in Mattsee ein Wachstum von 2001 bis 2010. Die Entwicklung der angrenzenden Umlandgemeinden an die Stadt ist sehr unterschiedlich. Einerseits gibt es Gemeinden mit Verlusten, andererseits wie Hallwang, Wals-Siezenheim oder Koppl mit hohen Zuwächsen. Gemeinden entlang der Nordachse zeigen die höchsten Bevölkerungszuwächse. Lamprechtshausen (Ergänzungsgemeinde nach LEP 2003) hat 13 % und Anthering (Sonstige Gemeinde nach LEP 2003) 10,9 %. Dieser Teil der These, dass Bevölkerungswachstum in Regionalzentren und regionalen Nebenzentren erfolgt, kann angenommen werden.

**Abbildung 48: Bevölkerungszuwachs von ausgewählten Gemeinden**



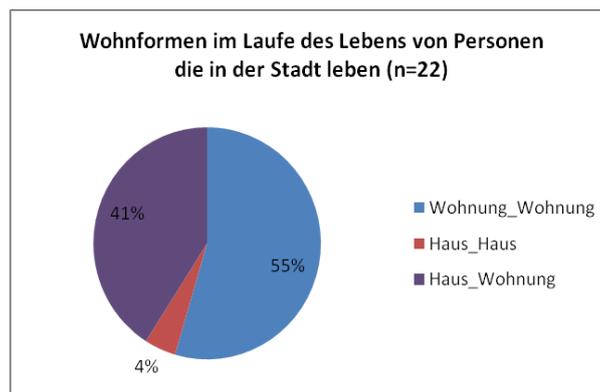
Quelle: vgl. Statistik Austria, o.J., eigene Erstellung

Um aufzuzeigen, ob Alternativen anstelle des Einfamilienhauses als Wohnform gewählt werden, zeigt die Stichprobe in Abbildung 49 die Wahl der Wohnformen der LandbewohnerInnen im Laufe ihres Lebens. Den höchsten Anteil stellen mit 32,8 % Personen, die das Haus als Wohnform gewählt haben und in einer Wohnung aufgewachsen sind. Personen, die schon immer in einem Haus leben, haben einen Anteil von 31 %. Ein Anteil von 22,4 % ist in einem Haus aufgewachsen und lebt jetzt in einer Wohnung. Der geringste Anteil der Befragten sind Personen, die schon immer in einer Wohnung gelebt haben (13,8 %). Somit leben in etwa 64 % der Befragten auf dem Land in einem Ein- oder Mehrfamilienhaus.

**Abbildung 49: Wohnformen, die im Laufe des Lebens bewohnt wurden (LandbewohnerInnen)**

Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

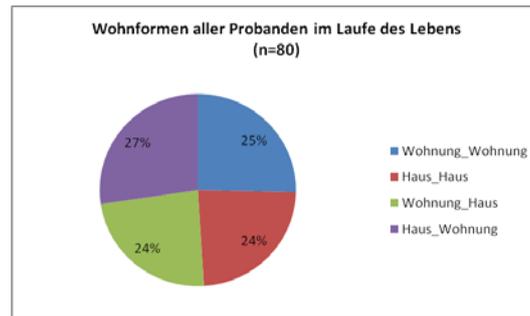
Die Befragten, die aktuell in der Stadt leben (Abb. 50), zeigen ein bekanntes Bild aus dem urbanen Raum, da der Großteil mit 55 % in einer Wohnung aufgewachsen ist und auch aktuell in dieser Wohnform lebt. Personen, die in einem Haus aufgewachsen sind und jetzt in einer Wohnung leben, haben einen Prozentanteil von 41 %. Nur eine Person lebt in der Stadt in einem Haus und ist auch in einem Haus aufgewachsen (4 %). Keine Person ist von einer Wohnung in ein Haus gezogen.

**Abbildung 50: Wohnformen, die im Laufe des Lebens bewohnt wurden (StadtbewohnerInnen)**

Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Von den 22 Haushalten, die von einem Haus in eine Wohnung gezogen sind, leben aktuell 13 (59 %) auf dem Land und neun (41 %) in der Stadt. Somit zeigt sich, neben dem hohen Anteil von Personen, die das Ein- oder Mehrfamilienhaus als Wohnform wählen, auch Personen auf dem Land, die vom Haus in eine Wohnung ziehen. In der Stadt dominiert die Wohnung als Wohnform enorm, da 55 % schon immer in einer Wohnung gelebt haben und 41 % von einem Haus in eine Wohnung gezogen sind.

**Abbildung 51: Wohnformenwahl aller Probanden im Laufe des Lebens**



Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Ob Alternativen anstelle des Einfamilienhauses gewählt werden, kann an dieser Stichprobe nicht eindeutig bestätigt werden, da noch viele Personen auf dem Land das Haus als Wohnform wählen. Abbildung 51 zeigt dennoch, dass insgesamt 52 % der Befragten in einer Wohnung leben. Da vermehrt Wohnungen mit Mietoption und Mietkaufoption errichtet werden, wird sich zeigen, ob sich eine „Flucht in die Miete“ entwickelt. Da nicht nur in der Landeshauptstadt, sondern auch in Gemeinden auf dem Land (Regionalzentren) von Bauträgern Wohnhausanlagen errichtet werden, kann nicht davon ausgegangen werden, dass nur ein Zuzug in die Landeshauptstadt erfolgt. Das Ziel der Raumordnungsinstrumente sieht vor, dass neben der Stadt Salzburg Regionalzentren und regionale Nebenzentren eigenständig bestehen und ebenfalls durch Zuwanderung einen Bevölkerungsgewinn verzeichnen.

#### **These 4:**

Eine weitere These soll zeigen, dass die Errichtung eines Einfamilienhauses nur dadurch finanziert werden kann, da viele Generationen im Besitz von Immobilien oder Grundstücken sind und diese weitervererben, und viele es nicht scheuen, Schulden zu machen und deshalb Kredite aufzunehmen. Die beiden folgenden Kreuztabellen zeigen die Wohnformen jeweils einmal in Bezug auf das Erbe und einmal in Bezug auf die Wahl eines Kredites. Das Ergebnis zeigt, dass 23 Personen (74,2 %) ihr Ein- oder Mehrfamilienhaus durch ein Erbe und 25 Personen (67,6 %) durch einen Kredit finanziert haben. Auch wenn nur eine geringe Stichprobe vorhanden ist, zeigt sich dennoch, dass viele Familien ihr Eigenheim durch ein Erbe – sei es durch ein Grundstück, ein ganzes Haus oder einen Teil davon – finanziert haben. Auch die Aufnahme eines Kredites wird von vielen HausbesitzerInnen gewählt. Eigentumswohnungen werden ebenfalls von der Hälfte der Befragten mit einem Kredit finanziert. Auch hier finden sich Personen, die diese Wohnform durch Erbe in ihren Besitz bekommen haben.

Tabelle 22: Finanzierung der Wohnform durch Erbe

		Wohnform				Gesamt
		EFH/MFH	Mietwohnung	Eigentumswohnung	Mietkaufwohnung	
<b>Finanzierung Ja Erbe</b>	Anzahl	23	0	7	1	31
	% innerhalb von FinanzErbe	74,2%	,0%	22,6%	3,2%	100,0%
	% innerhalb von Wohnform	60,5%	,0%	36,8%	25,0%	38,8%
	% der Gesamtzahl	28,8%	,0%	8,8%	1,3%	38,8%
Nein	Anzahl	15	19	12	3	49
	% innerhalb von FinanzErbe	30,6%	38,8%	24,5%	6,1%	100,0%
	% innerhalb von Wohnform	39,5%	100,0%	63,2%	75,0%	61,3%
	% der Gesamtzahl	18,8%	23,8%	15,0%	3,8%	61,3%
Gesamt	Anzahl	38	19	19	4	80
	% innerhalb von FinanzErbe	47,5%	23,8%	23,8%	5,0%	100,0%
	% innerhalb von Wohnform	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% der Gesamtzahl	47,5%	23,8%	23,8%	5,0%	100,0%

Quelle: eigene Erhebung

Tabelle 23: Finanzierung der Wohnform durch Kredit

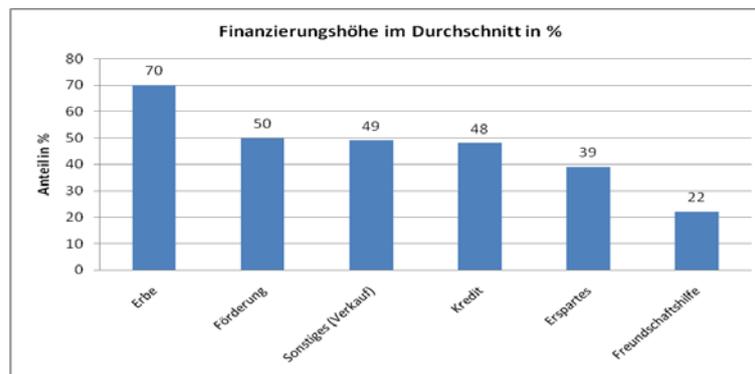
		Wohnform				Gesamt
		EFH/MFH	Mietwohnung	Eigentumswohnung	Mietkaufwohnung	
<b>Finanzierung Ja Kredit</b>	Anzahl	25	1	9	2	37
	% innerhalb von FinanzKredit	67,6%	2,7%	24,3%	5,4%	100,0%
	% innerhalb von Wohnform	65,8%	5,3%	47,4%	50,0%	46,3%
	% der Gesamtzahl	31,3%	1,3%	11,3%	2,5%	46,3%
Nein	Anzahl	13	18	10	2	43
	% innerhalb von FinanzKredit	30,2%	41,9%	23,3%	4,7%	100,0%
	% innerhalb von Wohnform	34,2%	94,7%	52,6%	50,0%	53,8%
	% der Gesamtzahl	16,3%	22,5%	12,5%	2,5%	53,8%
Gesamt	Anzahl	38	19	19	4	80
	% innerhalb von FinanzKredit	47,5%	23,8%	23,8%	5,0%	100,0%
	% innerhalb von Wohnform	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	% der Gesamtzahl	47,5%	23,8%	23,8%	5,0%	100,0%

Quelle: eigene Erhebung

Abbildung 52 zeigt die durchschnittliche Finanzierungshöhe in Prozent an. Diese Frage konnte von den Probanden durch das mehrfache Ankreuzen der Kategorien beantwortet

werden. Die Kosten für die monatlichen Mieten werden von 100 % aus dem laufenden Gehalt bezahlt und wurden daher aus der Bewertung herausgenommen. Im Durchschnitt am höchsten ist das Erbe mit 70 %, gefolgt von der Förderung mit 50 %. Einige gaben auch an, mit dem Verkauf einer bereits besessenen Immobilie eine neue Wohnung oder ein neues Haus zum Teil finanziert zu haben. Diese Finanzierung zeigt die Kategorie Sonstiges (Verkauf) an, die im Schnitt 49 % ergibt. Dicht gefolgt mit 48 % wird der Kredit gewählt, mit durchschnittlich 39 % verwendeten die Befragten ihr Ersparnis. Den geringsten Anteil macht mit 22 % die Hilfe von Freunden und Bekannten aus.

**Abbildung 52: Finanzierungshöhe der einzelnen Kategorien im Durchschnitt (in %)**



Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Förderungen wurden von den HausbesitzerInnen überraschenderweise nur selten gewählt, dennoch machen die Förderungen im Durchschnitt 50 % der Finanzierungsart aus. In einem Gespräch mit einem Befragten, der aktuell ein Einfamilienhaus errichtet, erklärte dieser: „Vom Land Salzburg wird nur ein Teil des Eigenheimes gefördert und das geförderte Geld muss binnen acht Jahren zurückbezahlt werden. Im Monat wären das zirka 730 Euro. Wenn noch ein zusätzliches Bauspardarlehen oder eine andere Form des Kredites läuft, beläuft sich der monatliche Rückzahlungsbetrag auf über 1.000 Euro.“ Als einen weiteren Punkt, der gegen die Entscheidung einer Förderung vom Land führte, sagte der Befragte folgendes: „Es wird einem kein Euro geschenkt, sondern alles muss bis zum letzten Cent zurückbezahlt werden. Und auch die Strenge der Auflagen erhöht sich enorm. Es darf nur das beste und teuerste Material beim Hausbau verwendet werden und jede Rechnung muss der Förderungsstelle vorgelegt werden.“

Es zeigt sich, dass das Erbe sehr dominant ist bei der Finanzierung der Wohnform und auch der Kredit beinahe fast 50 % im Durchschnitt ergibt, dennoch spielen Förderungen und der Verkauf der vorher besessenen Immobilie eine wichtige Rolle. Trotzdem kann die These, dass das Erbe und die Aufnahme von Krediten sehr entscheidend dafür sind, dass in Salzburg eine rege Bauwirtschaft herrscht, angenommen werden.

Nun zum zweiten Teil der Forschungsfrage: Wer steuert die Wohnstandortentscheidungen? Welche Push- und Pull-Faktoren sind für die Befragten ausschlaggebend? Für diese Forschungsfragen wurden weitere drei Thesen aufgestellt.

#### **These 5:**

Diese These besagt, dass Gemeinden sehr wichtig sind bei der Steuerung der Wohnstandortentscheidung. In den Interviews haben die ExpertInnen dies auch bestätigt. Die Gemeinden sind die „Fadenzieher“ beim Ankauf von Grundstücken und beim Verkauf an gemeinnützige und gewerbliche Bauträger. Gemeinden bestimmen, ob sie mehr Bevölkerung wollen oder nicht und welche Wohnformen wo errichtet werden sollen. Bei der Befragung gaben Probanden als Grund für den Standort unter Sonstiges an, dass der Partner oder die Partnerin in der Gemeinde aufgewachsen und deshalb das Grundstück günstiger erworben worden ist. Die Ziele über Wohnen, Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsstruktur sind jeweils in den Instrumenten der überörtlichen (LEP) und in den Instrumenten der örtlichen Raumordnung (örtliche Raumentwicklungskonzept) angegeben. Das Land gibt somit Ziele vor, die Gemeinde entscheidet mit der Verfügung über die Planungshoheit, in welchem Ausmaß die Ziele erfüllt werden. Die These bestätigt sich, Gemeinden sind sehr wichtig bei der Steuerung der Wohnstandortentscheidung.

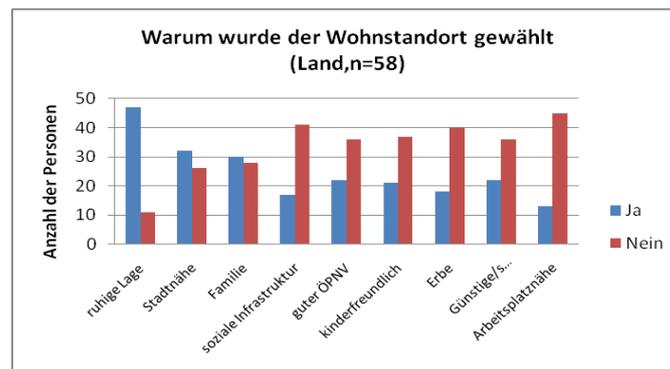
#### **These 6:**

Personen haben, wie bereits im theoretischen Teil erläutert, eine individuelle Einstellung über Wohnstandortentscheidungen. Deshalb besagt These 6, dass die Wohnstandortentscheidungen der auf dem Land lebenden Befragten zum größten Teil durch das Erbe und die Nähe zur Familie gesteuert werden. Von den Befragten, die in der Stadt leben, tragen die in These 1 genannten Gründe zur Wohnstandortentscheidung bei. These 4 hat bereits gezeigt, dass das Erbe vielen die Entscheidung abnimmt, wo sie wohnen wollen. Auch die Standorttreue wurde bereits erläutert. Diese wird noch zusätzlich mit dem Aspekt, dass der Standort gewählt wurde, weil Familie und Freunde in der Umgebung wohnen, weil die Vermittlung von Heimat gegeben wird, erklärt.

Abbildung 53 zeigt die Gründe für den Standort der LandbewohnerInnen. Hier ist anzumerken, dass die Gründe Erbe und Nähe zum Arbeitsplatz von den Befragten bei Sonstiges angegeben wurden. Wenn diese beiden Kategorien vorgegeben worden wären, dann wären diese vielleicht öfter gewählt worden. Somit stellen für die BewohnerInnen, die

auf dem Land leben, die ruhige Lage, die Stadtnähe und die Nähe zur Familie die häufigsten Gründe, warum sie dort leben. Die meisten Personen, die von der Stadt in eine ländliche Gemeinde gezogen sind, geben an, dort hingezogen zu sein, weil die Mieten und Grundstücke noch finanzierbar sind, dennoch die Nähe zur Stadt gegeben und es kinderfreundlich und ruhig ist. Sie nehmen in Kauf, dass der Arbeitsweg länger wird. Personen, die schon immer in einer ländlichen Gemeinde aufgewachsen sind, schätzen die Nähe zur Familie und zu FreundInnen.

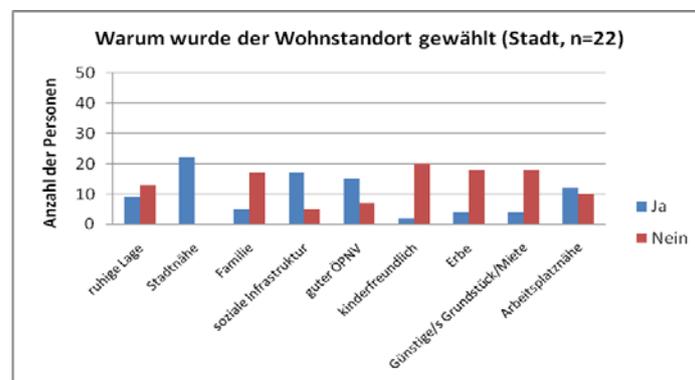
**Abbildung 53: Gründe für die Wohnstandortwahl (LandbewohnerInnen)**



Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Ganz anders stellt sich das Bild der in der stadtlebenden Befragten dar, welche den Wohnstandort vor allem darum gewählt haben, weil die Stadtnähe, eine gute soziale Infrastruktur und gut ausgebauter ÖPNV gegeben sind und der Arbeitsplatz sich in der Nähe befindet. Die ruhige Lage, wenn auch nicht überwiegend, hat ebenfalls einen hohen Wert zu verzeichnen. Die Nähe zur Familie, Kinderfreundlichkeit, ein Erbe oder weil in der Stadt die Grundstücke günstig sind, sind von vielen nicht der Grund für den Wohnstandort in der Stadt.

**Abbildung 54: Gründe für die Wohnstandortwahl (StadtbewohnerInnen)**



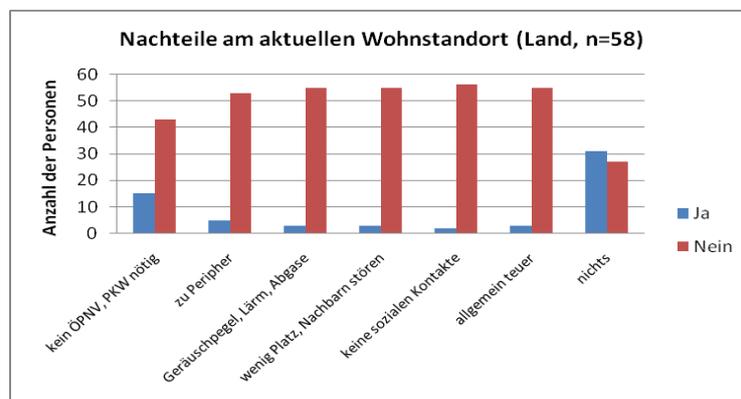
Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Dass die Pull-Faktoren in der Stadt andere sind als auf dem Land, zeigt die Befragung und kann somit verifiziert werden. Wie These 1 zeigt, sind die Pullfaktoren der Personen, die

aktuell in der Stadt leben, die alltagserleichternde Infrastruktur, somit auch schnelle Erreichbarkeit, kurze Wege und Nähe zum Arbeitsplatz. Personen, die aktuell auf dem Land leben, sind schwerpunktmäßig die Ruhe, die Nähe zur Familie und auch die Stadtnähe sehr wichtig.

Nun zu den Push-Faktoren bzw. den Nachteilen, die die Befragten an ihrem aktuellen Wohnstandort sehen. Die Angabe der Nachteile war eine offene Fragestellung. Abbildung 55 zeigt die Nachteile der Personen, die aktuell auf dem Land leben. Der Großteil ist sehr zufrieden mit dem Wohnstandort, deshalb wird von vielen angegeben, dass es keine Nachteile am aktuellen Wohnstandort gibt. Von einigen wurde der „schlecht ausgebaute ÖPNV“ und „dass ein PKW notwendig“ ist genannt. Die restlichen negativen Aspekte wurden nur von wenigen angemerkt.

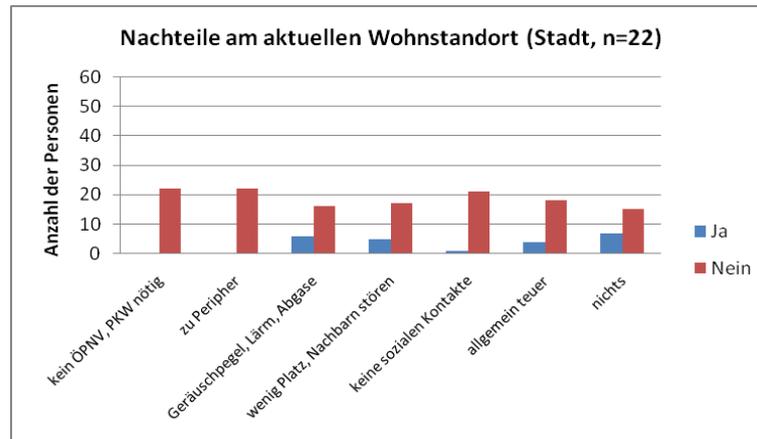
**Abbildung 55: Nachteile am aktuellen Wohnstandort von LandbewohnerInnen (n=58)**



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Auch bei den Personen, die aktuell in der Stadt leben, wurde „kein ÖPNV/PKW notwendig“ und „zu peripher“ gar nicht genannt. Die in der Stadt lebenden Personen empfinden den Geräuschpegel, die Abgase, das geringe Platzangebot bzw. dass kein Garten vorhanden ist und die Nachbarn, die „neben einem, über einem, um einen“ sind, wie eine Befragte umschrieben hat, als störend. Einige gaben auch noch an, dass es allgemein teuer ist in der Stadt. Ansonsten haben viele angegeben, dass es keine Nachteile am aktuellen Wohnstandort gibt.

Abbildung 56: Nachteile am aktuellen Wohnstandort von StadtbewohnerInnen (n=22)



Quelle: eigene Erhebung und Darstellung

Die beiden letzten Abbildungen zeigen, dass die Befragten ziemlich zufrieden mit ihrem aktuellen Wohnstandort sind. Die Nennungen sind sehr typisch. So gilt in der Stadt der Lärm, die Abgase und der wenige Platz bzw. das enge aneinander wohnen als störend. Auf dem Land sind die Personen noch zufriedener als die Personen in der Stadt. Als störend gilt, dass die Wege weiter sind, ein PKW nötig und der ÖPNV schlecht ausgebaut ist.

### **These 7:**

Diese These kann nach dem umfangreichen Kapitel über Förderung in Salzburg einerseits verifiziert und andererseits falsifiziert werden. Es stimmt, dass auf Familien sehr viel Rücksicht genommen wird. So bekommen junge Familien mehr und kinderreiche Familien noch mehr Fördergelder. Ein weiteres positives Kriterium ist, dass bereits eine wachsende Familie (die auch nur aus einem Paar bestehen kann) mit einem 4-Personenhaushalt und Alleinerziehende mit Kind als 3-Personenhaushalte gleichgesetzt werden. Dennoch wird eine Förderung von vielen, die ein Einfamilienhaus errichten, nicht gewählt. Die Gründe wurden bereits genannt. BesitzerInnen von Einfamilienhäuser sind vor allem Familien, die Kinder haben. Ökologische Aspekte, das Entgegenwirken der Zersiedelung, der An- oder Umbau eines bestehenden Hauses oder die Errichtung von Wohnanlagen mit Mietoption stehen hier im Vordergrund der Fördervergabe.

Nun zum letzten Teil der Forschungsfrage, die sich mit der Sozialstruktur des Zentralraumes auseinandersetzt und einen Zusammenhang von Grundstücks- und Mietkosten,

Bildungsgrad und Einkommen sucht. Zu diesen Forschungsfragen wurden wiederum drei Thesen gebildet.

### **These 8:**

Die achte These ist mehr oder weniger bereits unter Punkt 4.2 in der Sekundäranalyse der statistischen Daten bearbeitet und beantwortet worden. Wie sich diese Situation weiterentwickelt, kann nicht genau gesagt werden. Einige der Befragten gaben an, von der Stadt aufs Land gezogen zu sein, weil sie Kinder bekommen haben oder für sie als Familie mit Kindern nur eine Wohnform auf dem Land in Frage kommt.

Was den Anteil der AkademikerInnen betrifft, so haben 17 Personen aus der Befragung einen FH- oder Universitätsabschluss. Von diesen 17 Personen leben acht in der Stadt, vier in einer angrenzenden Umlandgemeinde und fünf Personen in den restlichen Gemeinden von Salzburg Umgebung. Zehn von den 17 Personen geben an, Kinder zu haben.

Von den Personen, die auf dem Land leben, haben in etwa die Hälfte Kinder (51,7 %), von denen, die in der Stadt leben, haben 40,9 % Kinder.

**Tabelle 24: Anteil der Kinder am Land und in der Stadt (n=80)**

			Kinder		Gesamt
			Ja	Nein	
Aktueller Wohnstandort	<b>Land</b>	Anzahl	<b>30</b>	28	58
		% innerhalb von Aktueller Wohnstandort	51,7%	48,3%	100,0%
		% innerhalb von Kinder	76,9%	68,3%	72,5%
		% der Gesamtzahl	37,5%	35,0%	72,5%
	<b>Stadt</b>	Anzahl	<b>9</b>	13	22
		% innerhalb von Aktueller Wohnstandort	40,9%	59,1%	100,0%
		% innerhalb von Kinder	23,1%	31,7%	27,5%
		% der Gesamtzahl	11,3%	16,3%	27,5%
Gesamt	Anzahl	39	41	80	
	% innerhalb von Aktueller Wohnstandort	48,8%	51,3%	100,0%	
	% innerhalb von Kinder	100,0%	100,0%	100,0%	
	% der Gesamtzahl	48,8%	51,3%	100,0%	

Quelle: eigene Erhebung

Zusammenfassend zeigt sich, dass AkademikerInnen in den angrenzenden Umlandgemeinden der Stadt und in der Stadt leben, Familien noch immer vermehrt das Land als Wohnstandort aufsuchen, um ihren Kindern eine „schöne“ Kindheit in ruhiger Umgebung zu bieten, der AusländerInnenanteil (nicht Teil des Fragebogens) in der Stadt

viel schneller ansteigt als im Bezirk Salzburg Umgebung und über 60-Jährige und Singles eher in der Stadt zu finden sind als in den Gemeinden in ländlicheren Gegenden (nicht Teil des Fragebogens). Somit kann die diese These angenommen werden.

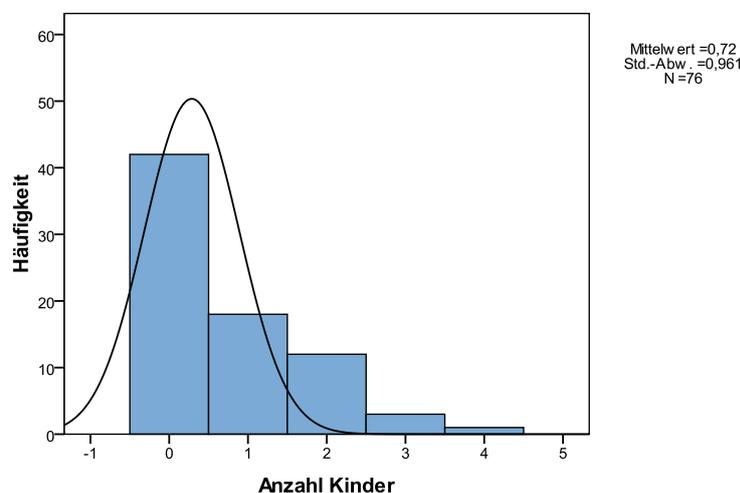
Bezugnehmend auf die Familienbedingtheit der Wohnstandortentscheidung soll die nächste These mehr Aufschluss geben.

### **These 9:**

Die These lautet, dass ein Großteil der Befragten keine Kinder hat und somit der Wohnstandort für Kinder nicht relevant ist. Um diese These zu beantworten, mussten die Probanden die Anzahl ihrer Kinder angeben. Zudem wurde erfragt, ob der Standort gewählt wurde, weil er kinderfreundlich ist.

Aus der Kreuztabelle der vorigen These ist zu erkennen, dass 39 Personen (48,8 %) Kinder und 41 Personen (51,3 %) keine Kinder haben. Von den Personen, die Kinder haben, zeigt Abbildung 53 ein Bild, das in gegenwärtiger Zeit bekannt ist. Der Großteil mit über 50 % hat keine Kinder, 25 % haben ein Kind, 16 % hat zwei Kinder, 4 % drei und 1 % vier Kinder. Der Durchschnitt liegt bei 0,76 Kindern.

**Abbildung 57: Anzahl der Kinder (n=80)**

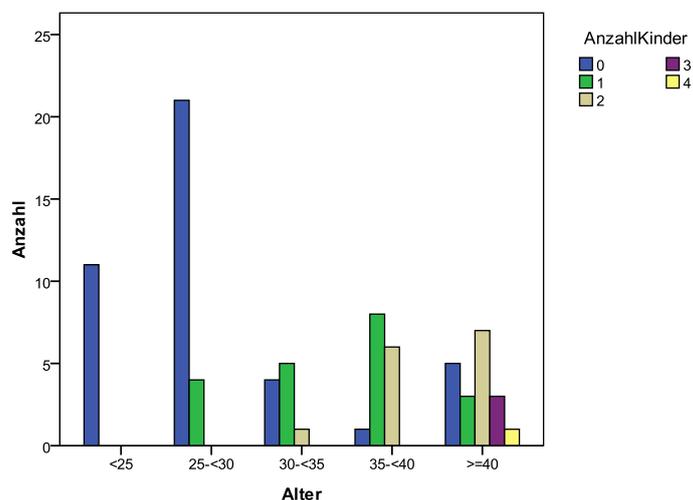


Quelle: eigene Erhebung

Die meisten Kinder mit einer Anzahl von 40 finden sich in der Altersgruppe der über 40-Jährigen. Dies ist auch die Altersgruppe, in der die einzigen Haushalte mit drei und vier Kindern zu finden sind. In der Altersgruppe der 35- bis unter 40-Jährigen haben acht Haushalte ein Kind und sechs Haushalte zwei Kinder. Bei der nächstjüngeren Altersgruppe der 30- bis unter 35-Jährigen haben nur mehr fünf Haushalte ein und ein Haushalt zwei

Kinder. Bei den 25- bis unter 30-Jährigen, die häufigste Altersgruppe der Stichprobe, haben vier Haushalte ein Kind und die Altersgruppe der unter 25-Jährigen hat keine Kinder (Abbildung 54).

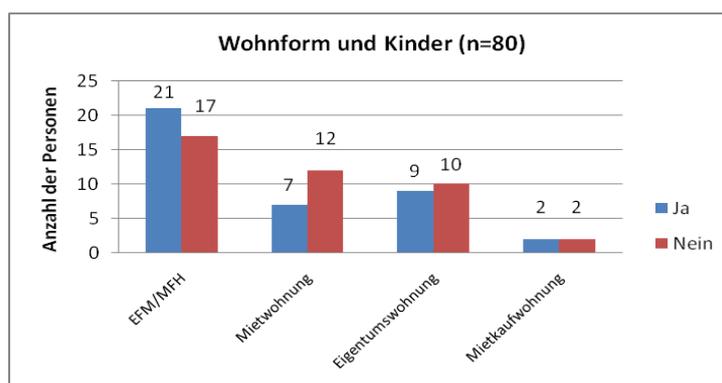
**Abbildung 58: Anzahl der Kinder nach Altersgruppen (n=80)**



Quelle: eigene Erhebung

Eine weitere Abbildung (59) zeigt die Wohnformen der Befragten und die Anzahl der Kinder an. Der Großteil der Kinder finden sich Ein- und Mehrfamilienhäusern. Bei allen anderen Wohnformen dominiert die Angabe, keine Kinder zu haben.

**Abbildung 59: Wohnform und Kinder (n=80)**



Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Abbildung 53 und 54 zeigen, dass der Großteil der Befragten den Standort nicht gewählt hat, weil er kinderfreundlich ist. Bei StadtbewohnerInnen ist das noch deutlicher als bei LandbewohnerInnen.

Nun zeigt sich, dass die Altersgruppen ab 35 und vor allem ab 40 Jahren mehr Kinder haben als die jüngeren Befragten. Die Statistiken halten uns vor Augen, dass die Haushalte immer

weniger Kinder haben und das Durchschnittsalter der Frauen, die Kinder bekommen, ansteigt. Da die wachsende bzw. junge Familie bis zur Vollendung des 40. Lebensjahres gilt, hat der Großteil der Befragten aus der Stichprobe keine Kinder, womit die These angenommen werden kann.

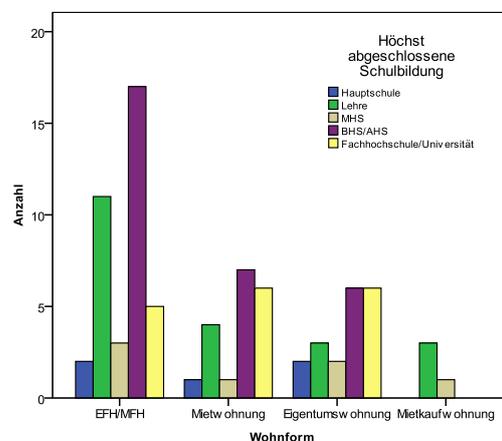
### **These 10:**

Die letzte These geht davon aus, dass die Salzburger Wohnbevölkerung allgemein ein höheres Einkommen aufweist und es deshalb zweitrangig ist, welchen Bildungsgrad die Wohnbevölkerung bei der Wahl der Wohnform hat.

Dass Salzburg eine „reiche“ Region ist, wird bereits im Kapitel 4.3 unter Beweis gestellt. Um anhand der Stichprobe die Aussage verifizieren oder falsifizieren zu können, dient einerseits der Vergleich der Befragten zwischen ihrer höchsten abgeschlossenen Schulbildung und der Wahl der Wohnform und andererseits der zwischen ihrer höchsten abgeschlossenen Schulbildung und dem monatlichen Nettoeinkommen aller Erwerbstätigen eines Haushalts. Bei der Analyse des Einkommens muss auf die Anzahl der Erwerbstätigen in einem Haushalt Rücksicht genommen werden.

In Abbildung 60 ist zu erkennen, dass der Großteil der Personen, die eine BHS oder AHS sowie eine Lehre als Abschluss haben, in einem Ein- oder Mehrfamilienhaus wohnen. Personen mit BHS- oder AHS-Abschluss verzeichnen bei allen Wohnformen die höchsten Werte. 12 % der Personen mit einem FH- oder Universitätsabschluss wohnen in einem Ein- oder Mehrfamilienhaus. Diese Gruppe zeigt bei der Wahl der Miet- und Eigentumswohnungen mit 32 bzw. 28 % einen höheren Anteil an.

**Abbildung 60: Wohnformwahl und höchste abgeschlossene Schulbildung (n=80)**

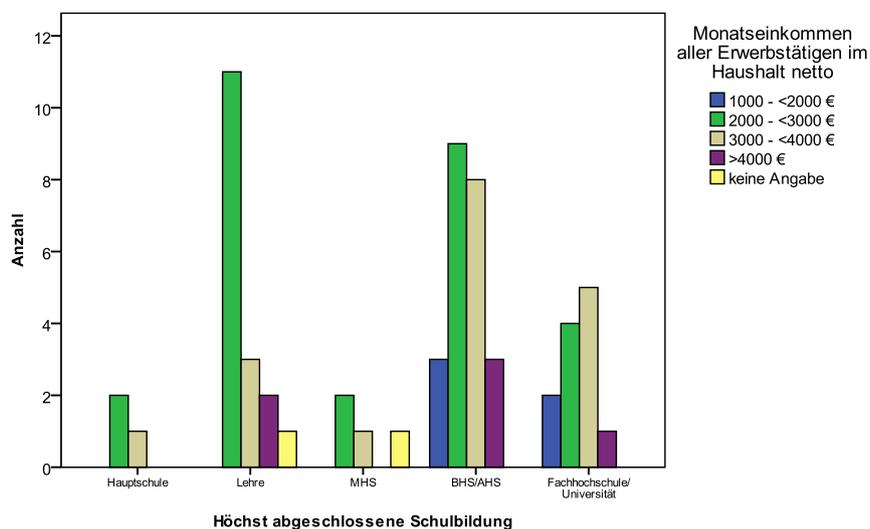


Quelle: eigene Erhebung

Es ist schwierig davon auszugehen, warum wer welche Wohnform wählt, da man nicht weiß, welche Ausbildung der Partner oder die Partnerin hat. Doch vermehrt wohnen AkademikerInnen in der Stadt und in den angrenzenden Umlandgemeinden. Dies kann ein Grund sein, warum der Anteil der AkademikerInnen an der Miet- und Eigentumswohnung höher ist, da in der Stadt vermehrt solche Wohnformen zu finden sind.

Abbildung 61 zeigt den Zusammenhang von Monatseinkommen und höchster abgeschlossener Schulbildung der Befragten. Auffallend ist die Dominanz von Personen mit Lehre und Personen mit einer BHS/AHS-Matura als höchste abgeschlossene Schulbildung bei einem Einkommen von 2.000 bis unter 3.000 Euro im Monat (grün). Die nächst höhere Einkommensstufe von 3.000 bis unter 4.000 Euro (braun) zeigt bereits eine erhebliche Abnahme der Personen mit Lehre und einen Anstieg der Personen, die einen FH- oder Universitätsabschluss haben. Auch bei einem Einkommen von mehr als 4.000 Euro (violett) im Monat haben Personen mit Lehre, BHS/AHS-Matura und FH- oder Universitätsabschluss Anteil. Personen mit Hauptschulabschluss und Mittlerer Höherer Schule finden sich zu einem geringen Anteil in den Gehaltsgruppen 2.000 bis unter 3.000 Euro und 3.000 bis unter 4.000 Euro.

**Abbildung 61: Monatseinkommen von => 2 Erwerbstätige im Haushalt und höchste abgeschlossene Schulbildung**



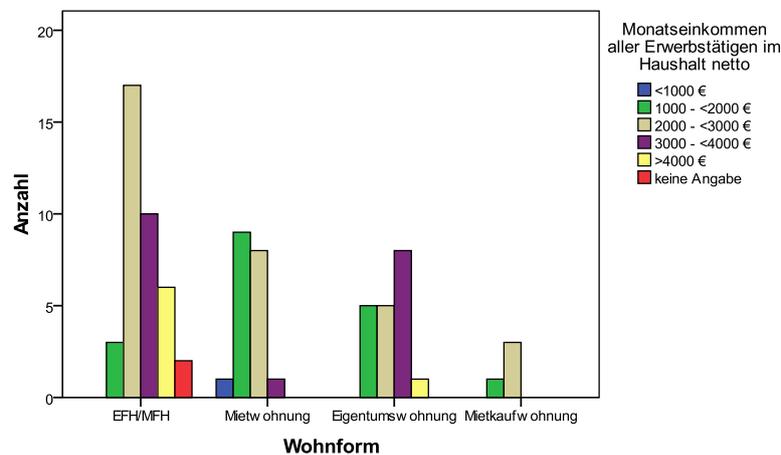
Quelle: eigene Erhebung

Wie vorher erwähnt ist auch hier schwierig, zu sagen, welche Ausbildung der Partner oder die Partnerin abgeschlossen hat, der/die nicht den Fragebogen ausgefüllt hat. Dennoch

kann auch hier kein Zusammenhang zwischen Bildungsgrad und Einkommen gesehen werden. Es finden sich AkademikerInnen bei der Gehaltsgruppe von 1.000 bis unter 2.000 Euro (blau), aber auch eine Person mit Lehre als höchster abgeschlossener Schulbildung bei der Gehaltsgruppe über 4.000 Euro. Somit bestätigt sich die Aussage, dass der Bildungsgrad bei der Wahl der Wohnform zweitrangig oder nicht ausschlaggebend ist. Auch die Höhe des Nettomonatseinkommens des Haushalts scheint dabei keine Rolle zu spielen.

Eine weitere Abbildung zeigt den Zusammenhang von Monatseinkommen der Befragten und ihrer aktuellen Wohnform. Hier ist zu erkennen, dass Personen mit einem Monatseinkommen von über 4.000 Euro sich nur im Eigentumsbereich befinden. Auch die Einkommensgruppe von 3.000 bis unter 4.000 Euro findet sich verstärkt im Eigentumsbereich wie EFH/MFH oder Eigentumswohnung.

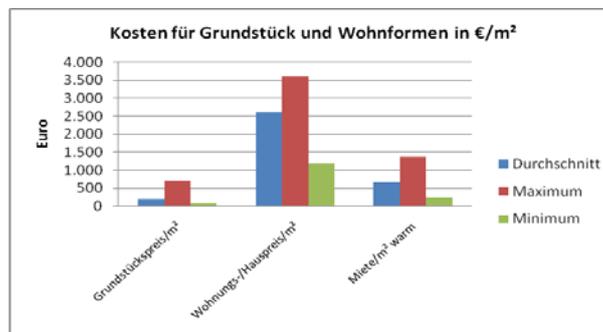
Abbildung 62: Monatseinkommen aller Erwerbstätigen und deren Wohnform (n=80)



Quelle: eigene Erhebung

Da die Befragten auch angeben mussten, wie viel Miete sie zahlen bzw. wie viel das Grundstück oder der Wohnungskauf pro m<sup>2</sup> gekostet hat, zeigt Abbildung 62 die Kosten der Wohnformen der Probanden. Diese Abbildung soll noch einmal vor Augen führen, wie enorm die Wohnkosten im Zentralraum Salzburg sind. Ein Viertel der Befragten hat die Frage nach den Wohnkosten nicht beantwortet, da sie nicht Bescheid wussten, weil die Immobilie von den Eltern bezahlt wurde oder sie diese geerbt haben. Der Preis für ein Grundstück liegt im Durchschnitt bei etwa 350 Euro pro m<sup>2</sup>. Der Maximalwert liegt bei beinahe 700 Euro pro m<sup>2</sup>, der Minimalwert bei 70 Euro pro m<sup>2</sup>. Beim Kauf einer Eigentumswohnung bzw. eines Hauses müssen im Durchschnitt 2.600 Euro pro m<sup>2</sup> bezahlt werden. Der Minimalwert bei einem Wohnungs- oder Hauskauf liegt bei 1.200 Euro pro m<sup>2</sup> und der Maximalwert bei über 3.500 Euro pro m<sup>2</sup>. Die durchschnittlichen Mieten bei einer Mietwohnung liegen bei rund 700 Euro pro m<sup>2</sup> (warm) im Monat.

**Abbildung 63: Kosten für Wohnformen in Euro/m<sup>2</sup>**

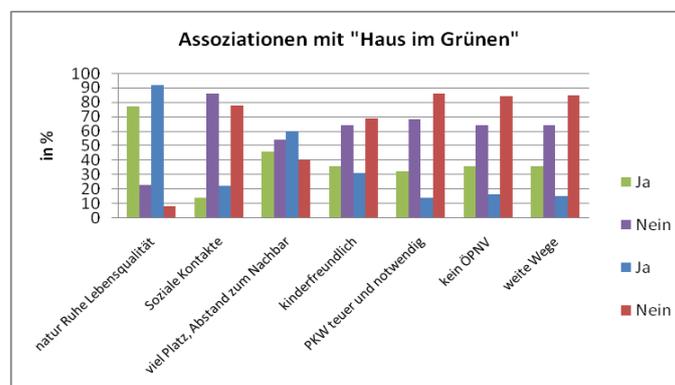


Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Zum Abschluss der empirischen Erhebungen sollen Abbildung 64 und 65 aufzeigen, welche Eigenschaften die Befragten mit einem Leben im Haus „im Grünen“ und demgegenüber mit dem Leben in der Stadt in Verbindung bringen. Diese beiden offenen Fragen zeigen die Assoziationen in hellgrün und violett der StadtbewohnerInnen und in blau und rot die der LandbewohnerInnen. Bei dieser Fragestellung wurde eine Vielzahl verschiedener Eigenschaftswörter und Meinungen von den Befragten genannt, die in den beiden Abbildungen zusammengefasst wiedergegeben werden.

Land- wie StadtbewohnerInnen verbinden mit einem Leben im Haus „im Grünen“ vor allem Natur, Ruhe und Lebensqualität. Weiterführend wird auch der viele Platz, ein Garten und der Abstand zum Nachbarn genannt. Dass solch ein Leben kinderfreundlich ist, dominiert nicht, aber wird dennoch von jeweils 30 % der Stadt- und LandbewohnerInnen genannt. Auffallend ist, dass Personen, die aktuell in der Stadt leben, ein Leben im Haus „im Grünen“ auch mit weiten Wegen, schlechten ÖPNV-Anbindungen und der Notwendigkeit eines PKW (30 %) in Verbindung bringen. Diese Aussage wird von den Personen, die auf dem Land leben, nur zu je 10 % genannt.

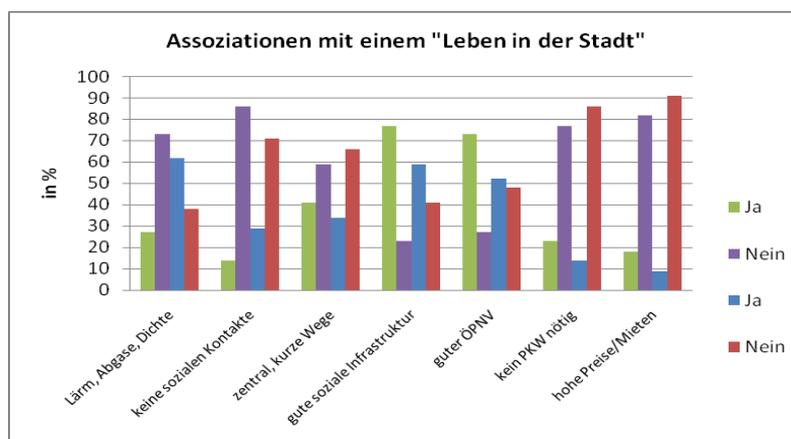
**Abbildung 64: Assoziationen mit einem Leben im Haus „im Grünen“**



Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

Ein Leben in der Stadt verbinden Personen, die auf dem Land leben, mit Lärm, Abgasen, dichter Bebauung, guter sozialer Infrastruktur und dem gut ausgebauten öffentlichen Verkehr. Personen, die bereits in der Stadt leben, nennen den Lärm und die Abgase, weit mehr sehen diese die gute soziale Infrastruktur, den gut ausgebauten ÖPNV und die Zentralität. Dass keine sozialen Kontakte in der Stadt bestehen, sehen die LandbewohnerInnen noch mehr als die StadtbewohnerInnen. Umgekehrt ist die Meinung, dass kein PKW in der Stadt nötig ist. Viele verbinden diesen Aspekt nicht mit einem Leben in der Stadt, er wird aber von den StadtbewohnerInnen eher wahrgenommen als von den LandbewohnerInnen.

**Abbildung 65: Assoziationen mit einem Leben in der Stadt**



Quelle: eigene Erhebung und Erstellung

## 5. Fazit und Ausblick in die Zukunft

Ziel der Diplomarbeit war, herauszufinden, für welche Wohnform und an welchem Standort sich Personen bzw. Familien, die im Zentralraum Salzburg leben, entscheiden. Weiterführend war bedeutungsvoll, warum Personen diesen Wohnstandort gewählt haben, wie die Wohnform finanziert wird und wie diese Wohnstandortentscheidungen gesteuert werden. Ergebnisse der Diplomarbeit sollen einerseits dazu dienen, einen Einblick in die Wohnstandortentscheidungen der Bevölkerung des „pulsierenden“ Raumes Salzburg zu bekommen, da dieser auch in Zukunft für viele eine „Heimat“ darstellt, andererseits sollen sie die Vielfalt von Steuerungs- und Ordnungsprinzipien aufzeigen, die bei Wohnstandortentscheidung erheblich mitwirken. Aktuell und für die Zukunft sind diese Steuerungs- und Ordnungsprinzipien für die Entwicklung der Sozialstruktur im Zentralraum Salzburg maßgebend.

ExpertInneninterviews, die Analyse von Sekundärdaten und die Erhebung des Fragebogens von 80 Probanden aus dem Salzburger Zentralraum brachten zusammengefasst folgende Ergebnisse:

Der Salzburger Zentralraum wird in Zukunft zu den Regionen in Österreich gehören, die ein Bevölkerungswachstum verzeichnen. Die Stadt Salzburg und das Umland sind von Zuzug geprägt, es herrscht eine rege Bauwirtschaft von Einfamilienhäusern im Umland und von Wohnhausanlagen in der Landeshauptstadt sowie in den Regionalzentren des Umlandes. Horrende Mieten und Grundstückspreise werden, wenn auch an der Stichprobe nicht eindeutig zu erkennen, die Wohnbevölkerung und vor allem junge Familien in Mietwohnungen ziehen. Diese Entwicklung ist noch nicht eindeutig zu erkennen, da viele Personen durch Erbe und zusätzliche Kredite im Stande sind, sich ein Einfamilienhaus zu leisten. Durch den Einfluss des Erbes, der großen finanziellen Hilfe der Eltern und die Aufnahme von Krediten finden sich Personen mit unterschiedlichsten Einkommen und Bildungsgraden im Besitz von Eigenheimen. Ob die Wohnstandortentscheidungen rational und familienbedingt sind, kann nicht eindeutig an dieser Erhebung gezeigt werden. Fakt ist, dass weniger Kinder geboren werden und wenn, dann oft nur eines pro Elternpaar. Familien, die mehr Kinder haben, finden sich noch immer vermehrt im Stadtumland. Um Karriere, Kinder und Kosten zu vereinbaren, wird laut ExpertInnen die Stadt in Zukunft der Gewinner für Wohnstandortentscheidungen sein. Diese Prognose lässt sich auch durch die Befragung bestätigen, da Gegebenheiten bzw. Pull-Faktoren wie die alltagserleichternde Infrastruktur und die Nähe zum Arbeitsplatz, welche von den Probanden für das Stadtleben genannt wurden, diese drei Komponenten zusammen zulassen. Die peripheren Gemeinden werden der Stadt in diesen Belangen in Zukunft hinterherhinken. Für Personen, die am Land

aufgewachsen sind, wird diese Situation aktuell noch darüber gelöst, dass die Nähe zur Familie besteht und Großeltern als „Babysitter“ eingesetzt werden.

Die Kosten für Miete, Grundstückskauf oder Hausbau sind nicht allein entscheidend. Die Untersuchung zeigt, dass der Arbeitsweg von Personen, die auf dem Land leben, meist mit dem PKW bestritten wird, länger ist und aufgrund der längeren Anfahrt oft für Unzufriedenheit sorgt. Die zusätzlichen Kosten, die die tägliche Fahrt zur Arbeit verursacht, sind den meisten und vor allem Personen, die von der Stadt aufs Land ziehen, bewusst, sie glauben aber, dass ein Leben auf dem Land dies wert sei. Vielen erscheint ein kinderfreundliches Leben „im Grünen“ lebenswerter, obwohl es den Arbeitsweg teurer und anstrengender macht. Somit zeigt sich, dass für viele die Lebensqualität wichtiger ist als die Kosten.

Allgemein ist an der Befragung zu erkennen, dass der Großteil sehr zufrieden mit der Wohnstandortentscheidung ist. Viele der Befragten hatten nichts an ihrem aktuellen Wohnstandort auszusetzen. Die Nachteile, die angegeben wurden, entsprechen den typischen Nachteilen, die mit dem Leben in der Stadt und auf dem Land in Verbindung gebracht werden. In der Stadt sind es der Lärm, die Abgase und die dichte Verbauung, auf dem Land der schlecht ausgebaute ÖPNV und die langen Wege, die nur mit einem PKW bequem bestritten werden können.

Intensiv widmet sich die Arbeit der Raumordnung und dem Förderungsapparat des Landes Salzburg. Die Instrumente der Raumordnung zeigen durch ihre Ziele auf, dass aktiv gegen Wohnungsnot und Zersiedelung und für finanzierbares, alltagserleichterndes Wohnen agiert wird. Die Raumordnung lenkt dadurch ein, dass neben der Stadt auch in anderen Gemeinden Wohnoptionen mit sozialer Infrastruktur und einem gut ausgebauten ÖPNV angeboten werden. Die Gemeinden sind durch die Planungshoheit ein entscheidender Steuerungsapparat, die gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger wichtige Akteure beim Ankauf von Grundstücken und beim Errichten von Wohnformen, die vor allem für junge Familien finanzierbar sind und den Einstieg in ein selbständiges Leben erleichtern. Aktuell wird intensiv nach Grundstücken für die Errichtung für Wohnhausanlagen gesucht, um dadurch das Angebot anzuheben und die Mietpreise wieder zu senken. In der Stadt, in der vor allem Grundstücksangel herrscht, wurden einige Hektar von der Grünlanddeklaration in Bauland umgewidmet.

Nach dem Erbe wurde als zweithäufigste Finanzierungsform, wenn auch nicht von allen „HäuselbauerInnen“ gewählt, die Förderung genannt. Der Landeswohnbaufonds, der ein sich selbst finanzierendes Instrument ist, trägt in Salzburg entscheidend dazu bei, dass sehr hohe Förderungssummen gewährt werden können. Hier wird wiederum sehr viel Wert darauf

gelegt, dass Familien hohe Fördersummen bekommen. Auf den demographischen Wandel wird in der Form reagiert, dass junge Paare ohne Kinder als wachsende Familie gelten und beim Beziehen der Förderung als vierköpfiger Haushalt angesehen werden.

Die Sozialstruktur wird im Zentralraum Salzburg so aussehen, dass vermehrt Singles, Alleinerziehende, ältere Menschen und AusländerInnen in der Landeshauptstadt die Bevölkerung prägen. Durch die hohen zusätzlichen Kosten, die durch lange Wege mit dem PKW entstehen, werden junge Leute nach der Schule vorerst in der Stadt in eine Mietwohnung oder, als ein neuer Trend, in eine Mietkaufwohnung ziehen. Ob diese Personen aufs Land ziehen, hängt entscheidend vom Erbe und den finanziellen Mitteln der Eltern ab. Junge Leute, die in der Stadt aufgewachsen sind, werden in Zukunft in der Stadt bleiben. Dass die kommende Generation in eine ländliche Gemeinde in ein Einfamilienhaus zieht, wird seltener vorkommen. Dieser Wechsel kann nur mehr von Personen finanziert werden, die viel Eigenkapital besitzen. Eher erfolgt ein Zuzug in die Regionalzentren des Umlandes, hier wird eine Eigentumswohnung oder eine Mietkaufwohnung gewählt. Dieser Prozess wird erst stattfinden, wenn die Personen, die in der Stadt aufgewachsen sind, Kinder bekommen. Im Umland von Salzburg wird dennoch ein Bevölkerungswachstum verzeichnet werden. Die auf dem Land lebende Bevölkerung erbt ein Grundstück von den Eltern oder kauft dieses günstig von der Gemeinde auf. Durch zusätzlichen Freundschaftshilfe und Kredite wird das Eigenheim errichtet. In 20 Jahren wird dieser Trend aber zurück gehen. Die nächsten Generationen werden, auch wenn die AkademikerInnenrate steigen wird, nicht mehr über so viel Besitz und Eigenkapital verfügen wie die gegenwärtige Elterngeneration der 40- bis 60-Jährigen. Die Erwerbstätigkeit von Mann und Frau bzw. beider Individuen eines Paares wird die Generation mehr und mehr in die Stadt ziehen. Die Stadt bietet die Arbeitsplätze an, die aktuell für viele entscheidend bei der Wohnstandortentscheidung sind. Zusätzliche Kosten durch weite Wege werden andere Kosten nicht mehr zulassen und so wird, wenn auch noch nicht jetzt, ein Zuzug in die Landeshauptstadt erfolgen. Regionalzentren mit optimal ausgebauter Infrastruktur werden, so auch nach den Raumordnungszielen, die Gewinner in Hinsicht auf den Bevölkerungszuwachs sein, da diese Orte Kriterien wie das ländliche Flair und die Stadtnähe erfüllen, die in der Umfrage als sehr wichtig für die Wohnstandortentscheidungen herausgestellt wurden.

# Literaturverzeichnis

- AK SALZBURG (2010): Miet- und Kaufpreise in Salzburg sind auf Rekordhöhe. URL: <http://www.ak-salzburg.at/online/teures-wohnen-53973.html?mode=711&STARTJAHR=2008> [Stand: 25.10.2010].
- ALONSO, W. (1974<sup>5</sup>): Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent. – Cambridge und Massachusetts.
- AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG. ABTEILUNG 7 (2003): Salzburger Landesentwicklungsprogramm. – Salzburg. URL: [https://service.salzburg.gv.at/landversand/Landversand.sf/de\\_AT/?ObjectPath=/Shops/Landversand/Categories/BauenWohnen/Raumplanung/Landesplanung](https://service.salzburg.gv.at/landversand/Landversand.sf/de_AT/?ObjectPath=/Shops/Landversand/Categories/BauenWohnen/Raumplanung/Landesplanung) [Stand: 02.12.2010].
- AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG. ABTEILUNG 7 (1995): Sachprogramm. Siedlungsentwicklungen und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum. – Salzburg. URL: [https://service.salzburg.gv.at/landversand/Landversand.sf/de\\_AT/?ObjectPath=/Shops/Landversand/Categories/BauenWohnen/Raumplanung/Landesplanung](https://service.salzburg.gv.at/landversand/Landversand.sf/de_AT/?ObjectPath=/Shops/Landversand/Categories/BauenWohnen/Raumplanung/Landesplanung) [Stand: 02.12.2010].
- ANGERMEYER, C., R. KILIAN UND H. MATSCHINGER (2002): Deutschsprachige Version der WHO Instrumente zur Erfassung von Lebensqualität WHOQOL-100 und WHOQOL-BREFM. In: Zeitschrift für Medizinische Psychologie, Jänner 2002. – Leibzig. URL: <http://iospress.metapress.com/content/navg6thfetldjnt5/fulltext.pdf> [Stand: 18.04.2011].
- BELART, B. (2011): Wohnstandortwahl im Großraum Zürich. – Zürich. URL: <http://www.ivt.ethz.ch/docs/students/sa305.pdf> [Stand: 18.04.2011].
- BORSODORF, A. UND O. BENDER (2010): Allgemeine Siedlungsgeographie. – Wien, Köln, Weimar.
- BRAUMANN, C. (2010): Digitale Flächenwidmungs- und Bebauungspläne. In: Mair, F. (Hrsg.): Raumplanung aktuell. Die Zeitschrift für die Salzburger Raumentwicklung. Heft 7, 24. – Salzburg.
- BREITKREUZ, R. (2006): Analyse der push- und pull-Faktoren der Migration. Seminar zur speziellen Fragen der Wirtschaftspolitik: Ausgewählte Schwerpunkte der Entwicklungspolitik. Sommersemester 2006. – Berlin. URL: <http://www.hausarbeiten.de/faecher/vorschau/72810.html#inside> [Stand: 04.04.2011].
- BREUSS, A. (1988): Wohnverhalten. Eine empirische Analyse über das Zusammenwirken von Wohnverhalten und Wohnbedürfnissen. – Wien.
- BROWN, L. UND E. MOORE (1970): The Intra-Urban Migration Process: A Perspective. In: Geografiska Annaler, Band 52, 1-13. – o.O.
- BUCHINGER, R. (1995): Wohnformen – Lebensformen im gesellschaftlichen Wandel. Die soziale, kulturelle und politische Dimension des Wohnens. – Wien.
- BULLINGER, M. (1991): Erhebungsmethoden. In: Tüchler, H. und D. Lutz (Hrsg.): Lebensqualität und Krankheit. Auf dem Weg zu einem medizinischen Kriterium Lebensqualität S. 84-96. – Köln.
- BULLINGER, M. (1990): Lebensqualität: ein neues Bewertungskriterium für den Therapieerfolg. In: Pöppel, E. u. M. Bullinger (Hrsg.): Medizinische Psychologie, 308-314. – Weinheim.
- DÜWEL, J. UND N. GUTSCHOW (2001): Städtebau in Deutschland im 20. Jahrhundert. Ideen – Projekte – Akteure. - Teubner et al.
- EURAKTIVE (2011): Lebensqualität. URL: <http://www.euractiv.com/de/gesundheit/lebensqualitt/article-163320> [Stand: 20.06.2011].
- EUREGIO (2008): Bearbeitungsgebiet INTERREG IV A Projekt MASTERPLAN. URL: [www.salzburg.gv.at/gebiet\\_masterplan\\_aktualisiert\\_19\\_08\\_2008.pdf](http://www.salzburg.gv.at/gebiet_masterplan_aktualisiert_19_08_2008.pdf) [Stand: 25.02.2011].

EUREGIO. SALZBURG - BERCHTESGADENER LAND – TRAUNSTEIN (HRSG.) (2001): EuRegio Entwicklungskonzept. - Salzburg.

EUREGIO-HOMEPAGE. SALZBURG - BERCHTESGADENER LAND – TRAUNSTEIN: Was ist die EuRegio? URL: <http://euregio.riskommunal.net/system/web/sonderseite.aspx?menuonr=219996566&detailonr=219996566> [Stand: 05.02.2011].

FASSMANN, H. (2009): Stadtgeographie 1. Allgemeine Stadtgeographie. – Braunschweig.

FASSMANN, H. UND R. MÜNZ (1998): Haushaltsentwicklung und Wohnungsbedarf in Österreich 1996 – 2021. In: ÖROK Schriftenreihe 139. – Wien.

FASSMANN, H., J. KYTIR UND R. MÜNZ (1996): Bevölkerungsprognose für Österreich 1991 bis 2021. Szenarien der räumlichen Entwicklung von Wohn- und Erwerbsbevölkerung. In: ÖROK Schriftenreihe 126. – Wien.

FHS FORSCHUNG, Fachhochschule Salzburg. Zukunft: Lebensqualität. URL: <http://www.fhs-forschung.at/index.php?id=167> [Stand: 31.03.2011].

FÖRSTER, W. (1994): Stadterweiterung versus Stadterneuerung? In: Eder, K., D. Horscher und G. Schuster (Hrsg.): Herausforderung Wohnen. Wirtschafts-, Sozial- und Raumordnungspolitische Perspektiven. Band 2. – Wien.

FRANZ, P. (1984): Soziologie der räumlichen Mobilität. Eine Einführung. In: Campus Studium, Band 556. – Frankfurt/New York.

FULLER, T. ET AL. (1993): Housing, stress und physical well-being: Evidence from Thailand. In: Social Science and Medicine, 36, 1417-1428.

GARREAU, J. (1992): Edge city. Life on the new frontier. – New York.

GBV. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband Landesgruppe Salzburg. URL: [www.wohnen.net](http://www.wohnen.net) [Stand: 08.02.2011].

GSWB. Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft mbH. URL: <http://www.gswb.at/de/start/index.asp> [Stand: 14.01.2011].

HALL, P. (1988): Cities of Tomorrow: An Intellectual History of Urban Planning and Design in the Twentieth Century. – Oxford.

HÄUßERMANN, H. UND I. OSWALD (Hrsg.) (1997): Zuwanderung und Stadtentwicklung. In: Leviathan. Zeitschrift für Sozialwissenschaften, Sonderheft 17. – Opladen.

HÄUßERMANN, H. UND W. SIEBEL (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. – München.

HEINEBERG, H. (2006<sup>3</sup>): Stadtgeographie. – Paderborn et al.

HEINTEL, M., K. HUSA UND G. SPREITZHOFER (2005): Migration als globales Phänomen. In: Wagner, H. (Hrsg.): Segmente. Wirtschafts- und sozialgeographische Themenhefte: Migration – Integration. - Wien, S. 2–10. URL: [http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/wissen\\_push\\_pull\\_faktoren.pdf](http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/wissen_push_pull_faktoren.pdf). [Stand: 05.04.2011].

HÖLSCHER, C. ET AL. (2006): Up the staircase: Wayfinding strategies in multi-level buildings. In: Journal of Environmental Psychology, 26, 284-299.

HOWARD, E. (1902): Garden Cities of Tomorrow. – London.

HUSA, K. UND H. WOHLSCHLÄGL (2008): Proseminar „Grundzüge zur Bevölkerungsgeographie“. Lehrbehelf zur Lehrveranstaltung. Universität Wien, Institut für Geographie und Regionalforschung WS 2008/2009. – Wien.

HUSA, K. UND H. WOHLSCHLÄGL (2006): Proseminar „Grundzüge zur Bevölkerungsgeographie“. Lehrbehelf zur Lehrveranstaltung. Universität Wien, Institut für Geographie und Regionalforschung WS 2006/2007. – Wien.

KECSKES, R. (1994): Abwanderung. Widerspruch, Passivität. Oder: Wer zieht wann um? In: Zeitschrift für Soziologie 23, 9-17. – o.O.

KEIM, R. (1999): Wohnungsmarkt und soziale Ungleichheit. Über die Entwicklung städtischer Polarisierungsprozesse. In: Stadtforschung aktuell. Band 72. – Basel, Boston, Berlin.

KRÖHNERT, S. (o. J.): Migrationstheorien. – Berlin. URL: [http://www.berlin-institut.org/fileadmin/user\\_upload/handbuch\\_texte/pdf\\_Kroehnert\\_Migrationstheorien.pdf](http://www.berlin-institut.org/fileadmin/user_upload/handbuch_texte/pdf_Kroehnert_Migrationstheorien.pdf) [Stand: 07.04.2011].

KROSSE, S. (2005): Wohnen ist mehr. Andere Wohnkonzepte für neue Lebensformen. In: Zibell, B. (Hrsg.): Beiträge zur Planungs- und Architektursoziologie. Band 3. – Frankfurt am Main.

LAND SALZBURG. BEZIRKE UND GEMEINDEN: URL: <http://www.salzburg.gv.at/themen/se/bezirke.htm> [Stand: 19.01.2011].

LAND SALZBURG. FLACHGAU. URL: <http://www.salzburg.gv.at/themen/se/gemeinden/gemeinden-flachgau.htm> [Stand: 19.01.2011].

LAND SALZBURG. ÖRTLICHE RAUMORDNUNG. URL: [http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/raumplanung/rp1\\_oertliche\\_raumplanung.htm](http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/raumplanung/rp1_oertliche_raumplanung.htm) [Stand: 20.01.2011].

LEBESMÜHLBACHER, J. UND P. WEISSENBÖCK (2010): Suche nach Standorten für den geförderten Wohnbau im Nahbereich von Bahnhaltstellen im Salzburger Zentralraum. In: Mair, F. (Hrsg.): Raumplanung aktuell. Die Zeitschrift für die Salzburger Raumentwicklung. Heft 7, 44-45. – Salzburg.

LEE, E. (1966): A Theory of Migration. In: Demography, 3, 47-57. – o.O.

LESER, H. (Hrsg.) (2005<sup>13</sup>): Diercke. Wörterbuch Allgemeine Geographie. – München.

LICHTENBERGER, E. (2002): Die Stadt. Von der Polis zur Metropolis. – Darmstadt.

LITTLEWOOD, A. UND M. MUNRO (1997): Moving and Improving: Strategies for Attaining Housing Equilibrium. In: Urban Studies 34, 1771-1787. – o.O.

MAIR, F. (Hrsg.) (2010): Handbuch Raumordnung. Amt der Salzburger Landesregierung. Abteilung 7 Raumplanung. – Salzburg. URL: [http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/raumplanung/rp1\\_landesplanung/publi\\_haro.htm](http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/raumplanung/rp1_landesplanung/publi_haro.htm) [Stand: 02.12.2010].

MAIR, F. (Hrsg.) (2009): Sachprogramm. Standortentwicklung für Wohnen und Arbeiten im Salzburger Zentralraum. – Salzburg. URL: <https://service.salzburg.gv.at/landversand/Landversand.sf/seczE6LeWRdU4E/;SessionID=eee84ad4f850f23c4d4b6264c70d7dc3?ObjectPath=/Shops/Landversand/Categories/BauenWohnen/Raumplanung/Landesplanung> [Stand: 02.12.2010].

MAIR, F. (HRSG.) (2006): Salzburger Raumordnungsbericht 2005. 5. Bericht über den Stand der Raumordnung im Land Salzburg. – Salzburg.

MEIER, V. UND J. RAUH (2005): Arbeitsmethoden der Humangeographie. In: Haas, H. (Hrsg.): Geowissen kompakt. – Darmstadt.

MOHR, E. (2008): Wohnen und Lebensqualität. – Wien.

MULDER, C. (1996): Housing Choice. Assumptions and Approaches. In: Netherlands Journal of Housing and the Built Environment 11, 209-232. – o.O.

MYGEO. URL: [http://www.mygeo.info/skripte/skript\\_bevoelkerung\\_siedlung/lanu1.htm](http://www.mygeo.info/skripte/skript_bevoelkerung_siedlung/lanu1.htm) [Stand: 21.04.2011].

MYGEO. SEGREGATION. URL: [http://www.mygeo.info/skripte/skript\\_bevoelkerung\\_siedlung/siedl4.htm](http://www.mygeo.info/skripte/skript_bevoelkerung_siedlung/siedl4.htm) [Stand: 09.05.2011].

ÖIR - ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG ET AL. (2010): Masterplan – kooperatives Raumkonzept für die Kernregion Salzburg. 2. Entwurf. – Wien-Salzburg, Zürich, München.

ÖROK - ÖSTERREICHISCHE RAUMORDNUNGSKONFERENZ (2010): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 bis 2030 mit Ausblick bis 2050 („ÖROK Prognosen“). Teil 1: Endbericht zur Bevölkerungsprognose. - Wien.

ÖSTERREICHISCHER STÄDTEBUND (2009): Entwicklungsplanung durch Baulandmobilisierung – Die Stadt Salzburg als Modellfall. URL: [http://www.staedtebund.gv.at/oegz/oegz-beitraege/jahresarchiv/details/artikel/entwicklungsplanung-durch-baulandmobilisierung-die-stadt-salzburg-als-modell-fall.html?tx\\_ttnews\[pS\]=1072911600&tx\\_ttnews\[pL\]=2678399&tx\\_ttnews\[arc\]=1&tx\\_ttnews\[pointer\]=6&tx\\_ttnews\[backPid\]=9140&cHash=40b4a646c399022b8f696b57112b0e94](http://www.staedtebund.gv.at/oegz/oegz-beitraege/jahresarchiv/details/artikel/entwicklungsplanung-durch-baulandmobilisierung-die-stadt-salzburg-als-modell-fall.html?tx_ttnews[pS]=1072911600&tx_ttnews[pL]=2678399&tx_ttnews[arc]=1&tx_ttnews[pointer]=6&tx_ttnews[backPid]=9140&cHash=40b4a646c399022b8f696b57112b0e94) [Stand: 20.01.2011].

PEUKERT, R. (1991): Familienformen im sozialen Wandel. Opladen.

PRINZ, T. UND SPITZER W. (2007): Endbericht zum Forschungsprojekt Entwicklung von räumlichen Indikatoren für Raubeobachtung und nachhaltige Regionalentwicklung für das Amt der Salzburger Landesregierung – Abt. 7 Raumplanung. – Salzburg.

RAVENSTEIN, E. (1885): The Laws of Migration. In: Journal of the Royal Statistical Society, 48, 167-235.

REGIONALVERBAND SALZBURGER STADT UND UMGEBUNGSGEMEINDEN (2006): Räumliches Struktur- und Funktionsmodell des Salzburger Zentralraumes für ein Sachprogramm „Siedlungsentwicklung und Betriebsstandorte im Salzburger Zentralraum“. Vorschlag des Regionalverbandes Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden für die Abgrenzung einzelner Teilräume und die Zuordnung von Funktionen. – Salzburg. URL: <http://www.rvs.salzburg.at/taetigkeitsbereiche.htm> [Stand: 29.11.2010].

ROSSI, P. (1955, 1980<sup>2</sup>): Why Families Move. – Beverly Hills.

SCHADEN, H. (Hrsg.) (2000): Regionalprogramm Salzburg Stadt und Umgebungsgemeinden. Kurzfassung. Heft 2. – Salzburg.

SCHMITT, J. ET AL. (2006): Einfamilienhaus oder City? Wohnorientierung im Vergleich. In: Wollmann H. (Hrsg.): Stadtforschung aktuell, Band 106, 17. – Wiesbaden.

SCHRÖDER, P. (2009): Regionalprogramm Flachgau Nord. Kurzfassung. – Oberndorf/Salzburg.

SIR – SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN (2010): Tätigkeitsbericht 2007 bis 2009. – Salzburg.

SIR – SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN (2010a): Wohnbauförderung in Salzburg. Kauf/Errichtung. In: SIR-Konkret, Ausgabe März URL: [http://www.salzburg.gv.at/themen/sir\\_haupt/sir\\_publicationen/start\\_konkret.htm](http://www.salzburg.gv.at/themen/sir_haupt/sir_publicationen/start_konkret.htm) [Stand: 09.12.2010].

SIR – SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN (2010b): Wohnbauförderung in Salzburg. Miete. In: SIR-Konkret, Ausgabe März. URL: [http://www.salzburg.gv.at/themen/sir\\_haupt/sir\\_publicationen/start\\_konkret.htm](http://www.salzburg.gv.at/themen/sir_haupt/sir_publicationen/start_konkret.htm) [Stand: 09.12.2010].

SIR – SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN (HRSG.) (2009): Salzburger Wohnbauförderungsgesetz 1990 (S.WFG 1990) vom 24. Oktober 1990, LGBl 1/1991 in der geltenden Fassung, LGBl 106/2008 vom 5.

November 2008. – Salzburg. URL: [http://www.salzburg.gv.at/themen/sir\\_haupt/sir\\_wohnen/gesetzestexte.htm](http://www.salzburg.gv.at/themen/sir_haupt/sir_wohnen/gesetzestexte.htm) [Stand: 17.01.2011].

SIR – SALZBURGER INSTITUT FÜR RAUMORDNUNG & WOHNEN (2003): Bodenpreise, Raumordnung, Wohnen im Land Salzburg. Entwicklungen – Zusammenhänge – Steuernde Maßnahmen. – Salzburg.

SPATZENEGGER, J. (Hrsg.) (2004): Regionalprogramm Salzburger Seenland. Kurzfassung. – Salzburg.

STADT SALZBURG ONLINE (2011): Geographische Lage und Flächenwidmung. URL: [http://www.stadt-salzburg.at/internet/themen/bildung\\_forschung/t2\\_166113/t2\\_166995/t2\\_167000/t2\\_94468/t2\\_98029/geographische\\_lage\\_und\\_flaechenwidmung\\_251945.htm](http://www.stadt-salzburg.at/internet/themen/bildung_forschung/t2_166113/t2_166995/t2_167000/t2_94468/t2_98029/geographische_lage_und_flaechenwidmung_251945.htm) [Stand: 13.01.2011].

STEINFÜHRER, A. (2004): Wohnstandortentscheidungen und städtische Transformationen. Vergleichende Fallstudien in Ostdeutschland und Tschechien. In: Wollmann H. (Hrsg.): Stadtforschung aktuell, Band 99. – Wiesbaden.

SÜßMUTH, R. (1981): Familie. In: Schiefele H. und A. Krapp (Hrsg.): Handlexikon der pädagogischen Psychologie. – München.

TEUTEBERG, H. (1985): Betrachtung zu einer Geschichte des Wohnens. In: Ders. (Hrsg.): Homo habitans. Zur Sozialgeschichte des ländlichen und städtischen Wohnens in der Neuzeit, 1-23. – Münster.

UNHCR (2009): Die Genfer Flüchtlingskonvention: Fragen und Antworten. URL: <http://www.unhcr.ch/grundlagen/genfer-fluechtlingskonvention.html> [Stand: 07.04.2011].

URBAN-IS (O. J.): Die Charta von Athen 1933. URL: [http://www.urban-is.de/Quellennachweis-Internet/StadtPlanung@CD/Charta\\_v\\_Athen.pdf](http://www.urban-is.de/Quellennachweis-Internet/StadtPlanung@CD/Charta_v_Athen.pdf) [Stand: 07.03.2011].

VAN VAERENBERGH, M. (1980): Qualitätskriterien in Wohnungen. – Luxemburg.

VCÖ (2010): Wie Wohnen Mobilität lenkt. In: Mobilität mit Zukunft, Heft 4. – Wien.

WEICHHART, P. (1987): Wohnsitzpräferenzen im Raum Salzburg. Subjektive Dimensionen der Wohnqualität und die Topographie der Standortbewertung – Ein mikroanalytischer Beitrag zur Propädeutik der Wanderungstheorie. In: Heuberger et al. (Hrsg.), Salzburger Geographische Arbeiten, Band 15. – Salzburg.

WISBAUER, A. (2006): Benutzerhandbuch. Zur Verwendung der digitalen Datensätze zum Proseminar Bevölkerungsgeographie 2006/2007. – Wien.

### **Zeitungsartikel:**

GSWB. Wohnbau in Salzburg. In: Salzburger Nachrichten, Verlagsheft, 66. Jahrgang, Nr. 297, 24. Dezember 2010, S. 2 ff. – Salzburg.

IMMOEXTRA. Das Immobilienmagazin der Salzburger Nachrichten: Hausbau: Die meisten packen selbst mit an. In: Salzburger Nachrichten, 67. Jahrgang, Nr. 3, 30 März 2011, S. 6f. – Salzburg.

RESCH, C.: Die Wohnungskosten sind auf Rekordhöhe. In: Salzburger Nachrichten. Aus Stadt und Land, 66. Jahrgang, Nr. 292, 18. Dezember 2010, S. 2f. – Salzburg.

SALZBURGER NACHRICHTEN: Die Salzburger bekamen 2010 wieder mehr Babys. In: Salzburger Nachrichten. Aus Stadt und Land, 67. Jahrgang, Nr. 37, 15. Februar 2011, S. 6. – Salzburg.

SALZBURGER NACHRICHTEN: Wohnungen: Quote nach Ausländeranteil. In: Salzburger Nachrichten. Aus Stadt und Land, 67. Jahrgang, Nr. 48, 28. Februar 2011, S. 2. – Salzburg.

SALZBURGER NACHRICHTEN: Salzburg reiche Region. In: Salzburger Nachrichten, 67. Jahrgang, Nr. 106, 7. Mai 2011, S. 35. - Salzburg

SCHREGLMANN, B.: 2011 bleibt Wohnungsnachfrage hoch. In: Salzburger Nachrichten, 67. Jahrgang, Nr. 11, 15. Januar 2011, S. 33. – Salzburg.

VEIGL, S.: Scheidungen Mietkauf boomt. In: Salzburger Nachrichten. Aus Stadt und Land, 67. Jahrgang, Nr. 56, 9. März 2011, S. 15. – Salzburg.

WKO-WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH: Bevölkerungsstruktur Prognose. URL: [http://portal.wko.at/wk/format\\_detail.wk?angid=1&stid=356698&dstid=0&titel=Bundesl%C3%A4nder.in.Zahlen](http://portal.wko.at/wk/format_detail.wk?angid=1&stid=356698&dstid=0&titel=Bundesl%C3%A4nder.in.Zahlen) [Stand: 16.12.2010].

WÖRGETTER, S.: Abwanderung wird zum Problem. In: Salzburger Nachrichten. Aus Stadt und Land, 66. Jahrgang, Nr. 302, 31. Dezember 2010, S. 4f. – Salzburg.

### **Statistische Daten:**

AMT DER SALZBURGER LANDESREGIERUNG (2009a): Strukturdaten Flachgau 2009. Politischer Bezirk Salzburg Umgebung. – Salzburg. URL: [http://www.salzburg.gv.at/themen/se/statistik/online\\_veroeffentlichungen\\_stat\\_2008/strukturdatenbezland.htm](http://www.salzburg.gv.at/themen/se/statistik/online_veroeffentlichungen_stat_2008/strukturdatenbezland.htm) [Stand: 14.12.2010].

EXCLUSIVE BAUEN & WOHNEN: Grundstückspreise Salzburg. URL: [http://www.exclusive-bauen-wohnen.at/de/bau\\_news/grundstueckspreise/salzburg.html](http://www.exclusive-bauen-wohnen.at/de/bau_news/grundstueckspreise/salzburg.html) [Stand: 10.11.2010].

LAND SALZBURG. WOHNBAUFÖRDERUNG. URL: <http://www.salzburg.gv.at/themen/bw/bw-wohnen/bw-zahlenfakten-neu.htm> [Stand: 08.02.2011].

STATISTIK AUSTRIA (2011): Tabelle: Ergebnisse im Überblick: Geborene. Erstellt am 26.01.2011. – Wien. URL: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/geburten/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/geburten/index.html) [Stand: 28.02.2011].

STATISTIK AUSTRIA (2010a): Tabelle: Ehescheidungen, Scheidungsrate und Gesamtscheidungsrate seit 1946. Erstellt am 24.06.2010. – Wien. URL: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/scheidungen/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/scheidungen/index.html) [Stand: 28.02.2011].

STATISTIK AUSTRIA (2010b): Tabelle: Ergebnisse im Überblick: Privathaushalte. Erstellt am 30.03.2011. – Wien. URL: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/haushalte/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html) [Stand: 28.02.2011].

STATISTIK AUSTRIA (2010c): Wirtschaftsleistung der Regionen Österreichs 2007; Wien und Landeshauptstadt-Regionen beim regionalen BIP pro Kopf nach wie vor an der Spitze. URL: [http://www.statistik.at/web\\_de/dynamic/statistiken/volkswirtschaftliche\\_gesamtrechnungen/regionale\\_gesamtrechnungen/nuts3-regionales\\_bip\\_und\\_hauptaggregate/043010](http://www.statistik.at/web_de/dynamic/statistiken/volkswirtschaftliche_gesamtrechnungen/regionale_gesamtrechnungen/nuts3-regionales_bip_und_hauptaggregate/043010) [Stand: 26.04.2011].

STATISTIK AUSTRIA (2010d): Endgültige Bevölkerungszahl für die Finanzjahre 2009 und 2010 je Gemeinde. – Wien. URL: [http://www.statistik.at/web\\_de/static/endgueltige\\_bevoelkerungszahl\\_fuer\\_die\\_finanzjahre\\_2009\\_und\\_2010\\_je\\_gemein\\_042283.pdf](http://www.statistik.at/web_de/static/endgueltige_bevoelkerungszahl_fuer_die_finanzjahre_2009_und_2010_je_gemein_042283.pdf) [Stand: 19.05.2011].

STATISTIK AUSTRIA (2008): Tabelle: Bildungsstand der Bevölkerung im Alter von 25 bis 64 Jahren 2008 nach Politischem Bezirk. Erstellt am 11.02.2011. – Wien. URL: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bildung\\_und\\_kultur/bildungsstand\\_der\\_bevoelkerung/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bildung_und_kultur/bildungsstand_der_bevoelkerung/index.html) [Stand: 02.05.2011].

STATISTIK AUSTRIA (2007): Tabelle: Haushalte 1971 bis 2001 nach Haushaltstyp bzw. –größe und Bundesländern. Erstellt am 15.05.2007. – Wien. URL: [http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte\\_familien\\_lebensformen/haushalte/index.html](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/haushalte/index.html) [Stand: 28.02.2011].

STATISTIK AUSTRIA (o.J.): Ein Blick auf die Gemeinden. – Wien. URL: <http://www.statistik.at/blickgem/gemList.do?bdl=5> [Stand: 18.05.2011].

STATISTIK AUSTRIA, Volkszählungen 1951, 1961, 1971, 1981, 1991, 2001; gesonderte Zählungen 2008 und 2009.

STATISTISCHES AMT LAND SALZBURG: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2008 auf Gemeindeebene, E-Mail vom 23.02.2011 und 29.04.2011.

**ExpertInneninterviews:**

Dr. Herbert Rinner, SIR – Förderung und Rechtsangelegenheiten, 07.02.2011.

Mag. Alois Fröschl, SIR - Raumordnung, 07.02.2011.

DI Christine Itzlinger, örtliche Raumordnung Salzburg, 20.04.2011

**Seminarbesuch:**

ITZLINGER, C.: Amt der Salzburger Landesregierung, Abteilung 7 - örtliche Raumordnung; Seminartitel: REK nach ROG 2009, 11.02.2011.



## V ANHANG





**Sehr geehrte Damen und Herren!**

Sie sind einer von 100 Haushalten im Zentralraum Salzburg, die dieses Schreiben erhalten haben!

Aufgrund der Verfassung meiner Diplomarbeit an der Universität Wien, führe ich eine Befragung/Erhebung über Wohnstandortentscheidungen im Bezirk Salzburg Umgebung und Stadt Salzburg durch. Mein Anliegen ist, den beiliegenden Fragebogen auszufüllen und an mich zurückzusenden. Die Beantwortung wird in etwa 10 Min. betragen. Anbei liegt für Sie ein Rücksendekuvert bereit, dessen Kosten natürlich ich übernehmen werde. Eine andere Möglichkeit ist, den ausgefüllten Fragebogen einzuscannen und per E-Mail an mich zu schicken:

doris\_winkler109@hotmail.com

**Zur Erklärung der Erhebung:**

Infolge des Steigen der Grundstücks-, Eigentums- und Mietkosten im Bundesland Salzburg (allen voran Bezirk Salzburg Umgebung und Stadt Salzburg) stellt sich die Frage, wie das Wohnen finanziert und aus welchem Grund ein Standort gewählt wurde. Ist ein Wohnen mit Kindern noch finanzierbar, wird eher ein Haus „im Grünen“ oder eine Eigentumswohnung in der Stadt bevorzugt und werden Fördergelder des Landes den Kosten für das Eigenheim gerecht? Und wie wirken sich die hohen Preise auf die Sozialstruktur in Salzburg aus? Dies sind einige der Fragen, die mit der Erhebung eine Antwort finden sollen!

Da Sie direkt an dieser Entwicklung im Zentralraum Salzburg mitwirken, ist es für mich und ihrer Region eine große Hilfe wenn Sie an der Erhebung teilnehmen!

Ich danke Ihnen vielmals für Ihre Hilfe!

Mit freundlichen Grüßen

Doris Winkler

## Fragebogen zu Wohnstandortentscheidungen von wachsenden Familien im Zentralraum Sbg.

1. In welcher Wohnform leben Sie aktuell?

- Einfamilienhaus                       Mietwohnung                       Eigentumswohnung
- Zwei-/Mehrfamilienhaus               Mietkaufwohnung               Andere:

2. Bitte nennen Sie die Gemeinden oder die Stadtteile in denen alle Erwerbstätige in Ihrem Haushalt bisher wohnten und den Standort in der die aktuelle Wohnform gewählt wurde!

z.B.: Ich: aufgewachsen in Einfamilienhaus: Anthering, 5 Jahre Mietwohnung: Sbg. - Aigen, aktuell Mietwohnung: Anif,

Partner: aufgewachsen in Eigentumswohnung: Wals, aktuell Mietwohnung: Anif

3. Warum haben Sie diesen Standort gewählt? (mehrere Ankreuzmöglichkeiten!)

- ruhige Lage                                       soziale Infrastruktur (Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, usw.)
- Stadtnähe     gute öffentliche Verkehrsanbindung
- nahe bei Freunden und Familie               kinderfreundlich
- günstiges Grundstück/Miete               Sonstiges:

4. Welche Vorteile und Nachteile sehen Sie in Ihrer Entscheidung an diesem Standort?

VT ☺:

NT ☹:

5. Wie wurde/wird die Wohnung, das Grundstück der Hausbau finanziert? (zB.: Erbe 20 %, Kredit 80 %)

- Kredit  %               Erspartes  %               Hilfe von Familie/Bekannte  %
- Förderung  %               Erbe  %               Sonstiges:   %

Anmerkungen:

6. Für Grundstücks- und Wohnungskäufer: Wie viel kostet der m<sup>2</sup>?

7. Für Mieter: Wie hoch ist die monatliche Miete (kalt)?  (warm)?

8. Welche Eigenschaften bringen Sie mit einem Haus „im Grünen“ in Verbindung?

9. Welche Eigenschaften bringen Sie mit einem Leben in der Stadt in Verbindung?

10. Haben Sie bei der Standortwahl geachtet, dass eine gute öffentliche Verkehrsanbindung besteht?

Ja  Nein  zweitrangig

11. Würden Sie mehr zahlen für Miete oder Grundstückskauf um näher an der Stadt zu leben?

Ja  Nein  Vielleicht

12. In welcher Gemeinde bzw. Stadtteil befindet sich Ihre Arbeitsstelle?

13. a. Wie bewältigen Sie den Arbeitsweg?

b. Wie lange benötigen Sie für eine Strecke (in Min.)? 1-10  11-20  21-30  > 30

c. Sind Sie damit zufrieden? ☺  ☹  ☺

14. Was sollte Ihrer Meinung an der Verkehrsinfrastruktur verändert werden?

**Angaben zur Person:**

Männlich  Weiblich

Alter:

Höchst abgeschlossene Schulbildung:

Wenn Studium, welches?

Wohnen Kinder in Ihrem Haushalt? Ja  Nein , wenn ja, wie viele?

Wie viele PKWs im Haushalt?

Hat sich seit dem Umzug die PKW-Anzahl verändert? Ja  Nein , wenn ja, Zunahme  od. Abnahme

Wie viele Erwerbstätige leben im Haushalt?

Monatseinkommen (netto) der Erwerbstätigen im Haushalt insgesamt (kreuzen Sie bitte an):

< 1000 €

1000 - < 2000 €

2000 - < 3000 €

3000 - < 4000 €

> 4000 €

Die Fragen dienen für eine Diplomarbeit an der Universität Wien. Die Antworten werden anonym behandelt und ausschließlich für die Diplomarbeit verwendet. **Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!**

## **Erklärung über die eigenständige Abfassung der Diplomarbeit**

Hiermit versichere ich,

dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,

dass ich dieses Diplomarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe,

und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

.....

Datum

.....

Unterschrift

## Lebenslauf

<b>Name:</b>	Doris Winkler
<b>Anschrift:</b>	Ibm 109, A-5142 Eggelsberg
<b>Geburtsort/-datum:</b>	Oberndorf bei Salzburg, 8. November 1984
<b>Staatsbürgerschaft:</b>	Österreich
<b>Eltern:</b>	Gertrude Winkler, geb. Russinger, Angestellte Mario Winkler, Chemikant
<b>Schulbildung:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• seit Okt. 2006 Geographiestudium in Wien Schwerpunkt: Raumordnung und Raumforschung</li><li>• 2004-2006 Pädagogische Akademie in Salzburg Schwerpunkt: Mathematik, Geographie und Informatik</li><li>• 1999-2004 Handelsakademie in Oberndorf b. Sbg.</li><li>• 1995-1999 Hauptschule in Eggelsberg (OÖ)</li><li>• 1991-1995 Volksschule in Eggelsberg</li></ul>
<b>Kenntnisse:</b>	<u>EDV-Kenntnisse:</u> Microsoft-Office SPSS Statistics AutoCAD ArcGIS, ArcView, Microstation <u>Kaufmännische Kenntnisse:</u> Betriebswirtschaft/Marketing Textverarbeitung <u>Sprachkenntnisse:</u> Englisch, Wort und Schrift Italienisch, Grundkenntnisse
<b>Praktika:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Freytag &amp; Berndt und Artaria KG in Wien – Abteilung Kartographie/Wanderkarten (Oktober 2008 – Juli 2011) -Inklusive studiumsbezogenes Praktikum</li><li>• Wacker Chemie in Burghausen – Erstellung Arbeitsablauf mit Microsoft Visio (1 Monat Ferialarbeit)</li><li>• W &amp; H Dentalwerk in Bürmoos – Einkauf (1 Monat Ferialarbeit)</li><li>• Gemeinde Eggelsberg – Administratives im Gemeindeamt (1 Monat schulbezogenes Praktika)</li><li>• Energie AG OÖ in St. Pantaleon – Einkauf (1 Monat Ferialarbeit)</li><li>• Pädagogische Praktika im Laufe der Ausbildung</li></ul>
<b>Kurse und Seminare:</b>	ECDL Führerschein, Projektmanagementkurs, Besuch des Seminars „REK nach ROG 2009“ am SIR Spanisch für Anfänger