Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft,
137. Jg. (Jahresband), Wien 1995, S. 349 - 364

RESTRUKTURIERUNG UND MONETARISIERUNG DES SIEDLUNGSSYSTEMS

Elisabeth LICHTENBERGER, Wien*

mit 1 Tab. im Text

INHALT

1. Forschungsfragen 350
2. Bisherige Ergebnisse (1994/95) 351
   2.1 Phänomene der Siedlungsentwicklung in der Nachkriegszeit 352
   2.2 Entstehung und Segmentierung des Immobilienmarktes 354
3. Programm 1996 bis 1998 358
   3.1 Geänderte politökonomische Rahmenbedingungen 358
   3.2 Restrukturierung des Siedlungssystems unter globalen Effekten 359
   3.3 Sozialgeographische Perspektiven 360
   3.4 Siedlungssystem und Immobilienmarkt im internationalen Wettbewerb 361
4. Zusammenfassung 362
5. Summary 362
6. Literaturverzeichnis 363

* emer.o.Univ.-Prof. Dr.Dr.h.c. Elisabeth Lichtenberger, Österreichische Akademie der Wissenschaften, A-1010 Wien, Bäckerstraße 20

1. Forschungsfragen

Das Teilprojekt über die Restrukturierung und Monetarisierung des Siedlungssystems besitzt eine zentrale Position innerhalb des Forschungsschwerpunktes Raum und Gesellschaft. Siedlungen sind das physische Produkt der räumlichen Interdependenz der Organisationsprinzipien von Gesellschaft und Wirtschaft, Technologien und politischem System und – last not least – auch abhängig von der physischen Ausstattung des Landschaftsraumes. Die *räumlichen Kategorien der Analyse*, metropolitane Regionen (Kernstadt, Suburbs), hierarchische zentralörtliche Systeme, Reviere (Industrie, Fremdenverkehr) und ländliche Räume (Stadtumland, stabile ländliche Räume, periphere ländliche Räume) bilden die Grundlage für die Analyse des Landschaftsverbrauchs und für die sektoralen Analysen von Gesellschaft und Wirtschaft.

Der Titel des Teilprojekts läßt erkennen, daß die Forschungsfragen nach zwei Richtungen aufgespannt werden. Bei der Frage nach der *Restrukturierung des Siedlungssystems* geht es einerseits um Effekte der Globalisierung der Ökonomie auf einer Mesoebene und andererseits um den Wandel der zeitlichen Beziehung zwischen Gesellschaft und Siedlungsstrukturen auf der Mikroebene als neue sozialgeographische Perspektive, während bei der zweiten Sichtweise unter dem Schlagwort der *Monetarisierung des Siedlungssystems* Entstehung und Segmentierung des Immobilienmarktes sowohl auf der Meso- als auch auf der Mikroebene untersucht werden.

Die Siedlungsforschung stand bisher unter der Grundannahme der relativen Persistenz der physischen Siedlungsstrukturen bei kontinuierlicher bzw. schubweiser Veränderung der Gesellschaft, wobei dieser Persistenz der physischen Struktur von Siedlungen eine stabilisierende Funktion in der Generationenfolge der Bevölkerung zugeschrieben wurde. Das bauliche Gehäuse überdauerte gesellschaftlichen Wandel. Grundrißelemente von Straßen und Parzellenblöcken blieben vielfach Jahrhunderte unverändert. Nun ist in der zeitlichen Beziehung zwischen der Gesellschaft und den von ihr erzeugten physischen Siedlungsstrukturen eine entscheidende Veränderung eingetreten. Aufgrund des Wirtschaftswachstums ist der Ertrag der Lebensarbeitszeit gestiegen, der einzelne Bürger sieht sich vielfach imstande, sein persönliches Wohnmilieu entsprechend seinen Vorstellungen zu kreieren und sich von der verorteten Besitzkette der Familie zu emanzipieren. Durch das Wachstum auf allen Gebieten von Wissen, Technologie und Kapital haben sich die Zerfallszeiten aller materiellen und immateriellen Kategorien verkürzt, das heißt unter Bezug auf die physische Struktur von Siedlungen, daß mit steigendem Bautempo eine raschere "Überalterung" des Baubestandes erfolgt. Neue Relationen entstehen zwischen den individuellen und institutionellen Kapitalinvestitionen der Vergangenheit, der Gegenwart und der Zukunft. Zwei Kurven überschneiden sich, und zwar die Kurve der abnehmenden Lebenserwartung der einzelnen Bestandteile der physischen Siedlungsstruktur und die Kurve

der zunehmenden Lebenserwartung der Bevölkerung. Die Erkenntnis von der Notwendigkeit der Einlösung von städtischer Zuwanderung als spätere "Hypothek des Todes" ist aus der Migrationslehre auf die materielle Struktur von Siedlungen zu übertragen. Ein neues immanentes Problem entsteht: Als Pendant zum Wachstum von Siedlungen in der Vergangenheit sind die überschatteten "Problemgebiete" von heute und morgen zu antizipieren. Die "Verkürzung der Zeitachse" in der Perspektive von Siedlungsstrukturen ist jedoch nur eine Seite der Medaille, die zweite Seite des "Wohlstandssyndroms" ist durch den steigenden Flächenbedarf aller Funktionen der Gesellschaft, selbst bei nur schwach wachsender Bevölkerung, gegeben. Der Zusammenhang zwischen ihnen und damit auch der Zusammenhang von Wachstum, Erneuerung und Verfall von Siedlungen in einer kategorialen Analyse von metropolitanen Regionen, Zentralörtlichen Systemen, Revieren und ländlichen Räumen im Kontext von Gesellschaft, Wirtschaft und politischem System bildet das Forschungsthema.

Bisher hat die mit morphologischen Methoden arbeitende Siedlungsforschung ihre Forschungsfragen nahezu ausschließlich mit Blickrichtung zur historischen Kulturlandschaftsforschung und zur Sozialgeographie hin gestellt. Der Konnex zu wirtschaftlichen Fragen erfolgte mehr oder minder ausschließlich über standorttheoretische Modelle, durch welche Lageparameter in einer top-down-Vorgangsweise den Einzelstandorten zugewiesen wurden. Eine Monetarisierung des Siedlungssystems unter Verwendung der Preistheorie, wie sie mittels der Immobilienmarktforschung erfolgt, bietet einen völlig neuen Zugang zu den räumlichen Kategorien der Siedlung. Mittels der Immobilienmarktforschung gelingt es nunmehr, durch die Gewinnung von Preisregionen die Siedlungsforschung mit Fragen der Regionalökonomie und der regionalen Disparitätenforschung zu verbinden. Auf der Mikroebene von Bautypen wird überdies eine monetäre Meßlatte für die Bewertung des vorhandenen und damit auch des älteren Baubestandes durch die gegenwärtige Gesellschaft gefunden, welche die regionale und internationale Vergleichbarkeit gestattet und neue Einsichten eröffnet. Die Beschäftigung mit Bautypen und Siedlungsstrukturen erhält eine neue Zielsetzung. Es ist kein Zufall, daß das Thema erst jetzt, im Gefolge der Liberalisierung, aufgegriffen wird, gehört doch der Immobilienmarkt zur übergeordneten Frage der Kapitalbildung und Kapitalinvestition, welche, wie insgesamt der Finanzsektor, in der Geographie kaum Beachtung gefunden hat. Hierzu einen innovativen Beitrag zu leisten ist ein Anliegen des Forschungsprojekts.

2. Bisherige Ergebnisse (1994/95)

Aus dem umfangreichen Programm konnten im ersten Forschungsabschnitt zwei Themen bearbeitet werden:

- die Phänomene der Siedlungsentwicklung in der Nachkriegszeit und
- die Entstehung und Segmentierung des Immobilienmarktes.

2.1 Phänomene der Siedlungsentwicklung in der Nachkriegszeit

Die kommerzialisierte, auf dem Reißbrett gestaltete, planmäßige nordamerikanische Siedlungsentwicklung setzte mit den Begriffen von Suburbanisierung und Deurbanisierung die Standards für die internationale Diskussion, bei der die grundsätzlichen Unterschiede zur kontinentaleuropäischen Entwicklung viel zuwenig beachtet wurden, darunter insbesonders die als "chaotische Urbanisation" bezeichneten Vorgänge in Frankreich. Im deutschen Sprachraum wurde der Begriff der "Zersiedlung" geprägt. Die Unterschiede der beiden letzten Bezeichnungen verdecken auch unterschiedliche Ideologien, die "urbanistische" französische Tradition faßt die Entwicklung als Teil der Metropolitanisierung auf, während andererseits die auf die historische Siedlungsordnung des ländlichen Raums hin orientierte Sichtweise des deutschen Sprachraums diesem Prozeß eine gewisse lokale Eigenständigkeit zuschreibt. Beide Vorgänge umfassen jedoch gleicherweise ein völlig ungeordnetes, unplanmäßig verlaufendes Wachstum der Siedlung.

Blenden wir die österreichische Situation ein: In gesamtstaatlicher Sicht dominierten in der Siedlungsentwicklung der Nachkriegszeit Wachstumsvorgänge. Der Motor hierzu war die allgemeine Wohlstandssteigerung, die sich bei insgesamt nur schwach wachsender Bevölkerung in einem steigenden Flächenbedarf aller Funktionen geäußert hat. Hierzu die Eckdaten: Bestanden 1961 erst eine Million Gebäude, so hatte sich bis 1991 die Zahl mit 2,2 Mio. mehr als verdoppelt. 1961 wurden 1,8 Mio. Wohnungen gezählt, 1991 3,4 Mio. Wohnungen bei einem Bevölkerungswachstum von rund 7 auf 8 Mio. Einwohner. Im Hinblick auf den internationalen Trend folgte die Siedlungsentwicklung in Österreich einerseits der "chaotischen Urbanisierung" nach französischem Muster beim Wachstum der Großstadtregionen und andererseits dem "Modell der Zersiedlung" im ländlichen Raum. Dieses enorme Siedlungswachstum ist analog zur "stillen Revolution der Gesellschaft" (vgl. FASSMANN) ebenfalls unspektakulär abgelaufen. Trotz der enormen Bauleistung von mehr als 1,2 Mio. Gebäuden, welche in den drei Jahrzehnten von 1961 bis 1991 errichtet wurden, sind kaum Plansiedlungen in größerem Umfang entstanden. Flächige und punktuelle Zersiedlung zerstörte – nur wenig behindert von den Raumplanungsbehörden der Länder – die historische Kulturlandschaft.

Die politökonomischen Rahmenbedingungen für die enorme "chaotische Urbanisierung" sind komplex und können hier nicht dargestellt werden. Dazu gehörten in erster Linie das Fehlen großbetrieblicher Aufschließungsgesellschaften für den Einfamilienhausbau sowie das sozialpolitische Paradigma der Schutzfunktion des Staates in der Wohnungspolitik. Es hat in der bis heute geltenden Mieterschutzgesetzgebung im Altbestand der Mietwohnungen die Immobilisierung der Bevölkerung bis herauf zu den ersten Modifikationen der Gesetzgebung zu Beginn der 80er Jahre festgeschrieben, andererseits lebte in weiten Teilen Österreichs, vor allem in den ländlichen Räumen, die Bevölkerung "vom" und "für das Bauen" im Syndrom von individueller do-it-your-self-Errichtung von Einfamilienhäusern unterstützt von der lokalen Baubehörde der Gemeinden und deren Bürgermeister.

Marxistische und makrotheoretische gesellschaftliche Theorien (vgl. FASSMANN) reichen nicht aus, um im Hinblick auf die darin postulierte "Expansion des Staates" die Vorgänge zu erklären. Es lassen sich vielmehr "Paradoxien in den politisch gesteuerten Modernisierungsprozessen" nachweisen. Beispiele seien angeführt. So konnte eine Schnittstelle zwischen staatlicher Investition in die technische Infrastruktur und der privaten Bautätigkeit selbst im Weichbild von Großstädten nicht hergestellt werden. Noch in den 80er Jahren wurde im Wiener Stadtraum – wie die Baustatistik belegt – tausenden Einfamilienhäusern ohne Kanalanschluß die Bezugserlaubnis gewährt. Ferner kam die massive Regionalpolitik wohl den Zentralen Orten hinsichtlich der Ausstattung von öffentlichen Einrichtungen zugute, führte jedoch zu deren Herausnahme aus dem ländlichen Raum. Ferner hatte der Ausbau der Schulstandorte mit der Zielsetzung, die regionalen Disparitäten der Bildung abzubauen, durch die nicht herstellbare Schnittstelle zwischen Bildungs- und Arbeitsmarktpolitik, eine Abwanderung der höherqualifizierten Arbeitskräfte aus ländlichen Regionen zur Folge, sodaß insgesamt die Disparitäten hinsichtlich der Ausbildung der Wohnbevölkerung zwischen ländlichen Räumen und Zentralen Orten nicht ab- sondern zugenommen haben.

Als Ergebnis der Effekte der föderalistischen Wohnbaupolitik ist ferner das bemerkenswerte Paradoxon zu verzeichnen, daß die explizit auf den Arbeiterstand ausgerichtete kommunale Wohnbautätigkeit in Wien zu einer Benachteilung der Arbeiter hinsichtlich der Wohnverhältnisse – verglichen mit anderen Bundesländern – geführt hat, da aufgrund der kommunalen Boden- und Wohnbaupolitik die Privatinitiative der Arbeiter, welche in den westlichen Bundesländern, allen voran in Vorarlberg, die Zielsetzung des Eigenheimbaus erfolgreich verwirklichen konnten, ausgeschaltet wurde. Die Parallele mit den Staaten des ehemaligen Staatskapitalismus drängt sich auf. Besonders eindrucksvoll ist andererseits der "Mehrwert" des Einkommens der Bauarbeiter des Burgenlandes dank der Pendelwanderung nach Wien, der in der Bautätigkeit sichtbar seinen Niederschlag gefunden hat, sodaß man mit Überraschung feststellen kann, daß dieses als Fördergebiet der EU ausgewiesene Bundesland mit Abstand über die besten Wohnverhältnisse und den höchsten Anteil an Neubauten unter allen österreichischen Bundesländern verfügt und selbst die Lage am Eisernen Vorhang die Bautätigkeit nicht abgebremst hat.

Eine Besonderheit Österreichs ist das riesige Fremdenverkehrsrevier im Westen des Staates, in dem der Tourismus die Siedlungsentwicklung gesteuert und zu Sonderformen geführt hat. Die prosperierende bauliche Erscheinung der Siedlungen erweckt den Eindruck besonderen Wohlstands und bester Wohnverhältnisse der einheimischen Bevölkerung, allerdings ist dieser Eindruck zu differenzieren. Der Tourismus hat zweifellos die Synchronisierung zwischen staatlichen und privaten Investitionen begünstigt und den technischen Ausstattungsstandard der Siedlungen angehoben. Ebenso hat er der einheimischen Bevölkerung im Vergleich zur Osthälfte des Staates – nachweisbar – eine wesentliche Verkürzung der

Baudauer bei der Errichtung der Einfamilienhäuser ermöglicht. Legt man als Meßgröße die Wohnfläche der in den 80er Jahren neu erbauten Einfamilienhäuser zugrunde, so gelangt man zur Aussage, daß der Tourismus die Errichtung von geräumigen Einfamilienhäusern mit über 150 qm, welche in den Vorländern des Ostens dominieren, abgeblockt hat. Für die Möglichkeit der Vermarktung des lokalen Lebensraumes an eine auswärtige Freizeitgesellschaft muß die ortsständige Bevölkerung den Preis einer Verknappung und Reduzierung des eigenen Wohnraumes in Kauf nehmen.

Die für die Wachstumsprozesse der Metropolen der westlichen Welt allgemein akzeptierte Polarisierungsthese läßt sich auf die kleinstädtisch und ländlich strukturierten Räume in Österreich nicht übertragen. Sie wurde im Zuge der apostrophierten chaotischen Urbanisierung durch die oben beschriebenen Substitutionsstrategien der unteren Bevölkerungsschichten aufgehoben. Im Zusammenhang damit ergab auch die Kontextanalyse die Egalisierung der Ausstattung von Häusern und Wohnungen bei den Haushalten von Facharbeitern und den Haushalten von unteren Angestellten und damit eine Schließung dieser traditionellen Klassengrenze, und zwar in allen österreichischen Bundesländern. Dies ist ein wichtiges Ergebnis einer nahezu ein Vierteljahrhundert währenden sozialdemokratischen Egalisierungsstrategie.

2.2 Entstehung und Segmentierung des Immobilienmarktes

Es gehört zu den interessanten Phänomenen der Steuerpolitik der europäischen Wohlfahrtsstaaten, daß auf den Produktionsfaktor Boden (und Bauobjekte) weitgehend verzichtet wird und man sich auf den Faktor Arbeit (und Konsum) als Haupteinnahmequelle konzentriert. Man hat anscheinend vergessen, daß in der K.u.k. Monarchie in den liberalen Gründerjahren die sogenannte "Hauszinssteuer" mehr als 40% der Staatseinnahmen einbrachte, und nimmt ebensowenig zur Kenntnis, daß im kapitalistischen Nordamerika die "real estate tax" die Grundlage der Einnahmen der Lokalbehörden bildet. Die politischen Zäsuren und Enteignungen im Gefolge der beiden Weltkriege und der Auf- und Ausbau des geschützten Wohnungssektors in den Sozialen Wohlfahrtsstaaten sowie Maßnahmen hinsichtlich des Planungsmehrwerts – wie in Großbritannien – haben den Immobilienbesitz entwertet. Im Zuge dieser Entwicklung ist es zu einer weitgehenden Immobilisierung des Bodenmarktes und des gesamten Immobiliensektors in Europa gekommen. Erst als Vorläufer und Begleiter des wirtschaftlichen Einigungsprozesses der Europäischen Union hat die Immobilienwirtschaft seit den 80er Jahren wieder einen Aufschwung erlebt. Österreich schließt sich nunmehr dank der Öffnung des Eisernen Vorhangs und durch den Beitritt zur EU dieser Entwicklung an. Nun zählt es zu den spezifischen Phänomenen Österreichs, daß durch massive gesellschaftspolitische und wirtschaftspolitische Maßnahmen in der Nachkriegszeit große Teile des Wohnungs- und Arbeitsmarktes den Marktmechanismen entzogen wurden und im Zusammenhang damit eine weitgehende Versteinerung des Immobilienmarktes eingetreten ist. Später als in den anderen

westeuropäischen Staaten, im wesentlichen erst seit der politischen Trendwende im Osten und dem Beitritt in die EU, ist der Immobilienmarkt wieder in Bewegung geraten. Im Forschungsprojekt wurde die einmalige Chance wahrgenommen, die Anfänge und die Segmentierung des Immobilienmarktes in Österreich zu untersuchen.

Die Fragestellung ist im Forschungsablauf zweigeteilt: Im ersten Abschnitt geht es um die Entstehung und Segmentierung des Immobilienmarktes in Österreich. Im zweiten Abschnitt lautet die Frage: Welchen Wert hat Österreich auf dem europäischen Immobilienmarkt, wie sieht die Wettbewerbssituation aus? Da wissenschaftliche Arbeiten über die Immobilienwirtschaft in Österreich fehlen, war es notwendig, ein mehrgliedriges Großforschungsprojekt mit explorativem Design aufzubauen. Dieses beruht im ersten Abschnitt auf einer Inserateanalyse der österreichischen Tageszeitungen und Fachzeitungen, und zwar für das jeweils erste Halbjahr 1994 und 1995, und wird im zweiten Abschnitt auf westeuropäische Printmedien ausgedehnt werden.

Im folgenden seien die Hauptzüge der Methodik und einige Ergebnisse des ersten Abschnitts skizziert. Bei der Inserateanalyse wurde ein zweistufiges Verfahren angewandt. Da Informationen über das Ausmaß der Printmedien-Transaktionen auf dem Immobilienmarkt fehlen, bestand der erste Arbeitsschritt in einer Kompletterfassung der Zahl der Zeitungsannoncen im ersten Halbjahr 1994. Damit konnten die wesentlichen Unterschiede zwischen den Segmenten (Landwirtschaft, Fremdenverkehrsbetriebe, Grundstücke, Einfamilienhäuser, Zweitwohnungen, Geschäfte und Büros) sowie zwischen den österreichischen Bundesländern ermittelt und erstmals eine Mengenstatistik der systematischen und regionalen Differenzierung der Transaktionen auf dem Immobilienmarkt gewonnen werden. In gleicher Form wurde die Analyse für das erste Halbjahr 1995 wiederholt. Ein erstes wichtiges Ergebnis erbrachte der Vergleich der Gesamtzahlen der Inserateanalysen 1994 und 1995. Der erwartete Anstieg der Zahl der Transaktionen aufgrund des EU-Beitritts am 1. Jänner 1995 konnte nicht nachgewiesen werden, sondern es erfolgte ein Rückgang um fast 10.000 Fälle, allerdings verhielten sich die Anbieter in den einzelnen Segmenten recht unterschiedlich (vgl. Tab. 1). Beachtlich abgenommen haben die Zahlen der Einfamilienhäuser, Zweitwohnungen, Geschäfte, Gewerbe- und Industriebetriebe sowie der Fremdenverkehrsbetriebe, dagegen ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe um 20% angestiegen. Wenig veränderten sich die Zahlen der angebotenen Grundstücke und Büros und damit die Eckpfeiler im zentral- peripheren Aufbau der Immobilienwirtschaft.

Im zweiten Schritt der Analyse wurden die Zeitungsannoncen in standardisierte Erhebungsbögen transferiert (einheitlich vercodet: Struktur der Annonce, Anbieter, Standort desselben und Standort des Angebots, Häufigkeit der Wiederholung; ansonst segmentspezifisch vercodet). Bei kleiner Fallzahl erfolgte eine Kompletterhebung (Fremdenverkehr, Landwirtschaft, Zweitwohnungen), bei großer Fallzahl eine Stichprobenanalyse.

	1994		1995		1995 mit Preisangabe	
	insges.	in %	insges.	in %	insges.	in %
Grundstücke	14.166	17,6	14.445	20,6	7.507	21,3
Einfamilienhäuser	31.907	39,7	27.284	38,9	16.344	46,5
Zweitwohnungen	2.765	3,4	1.974	2,8	1.286	3,6
Landwirtschaftl. Betr.	1.154	1,4	1.366	1,9	689	1,9
Fremdenverkehrsbetriebe	2.735	3,4	792	1,1	299	0,8
Gewerbe und Industrie	6.664	8,3	5.545	7,9	1.541	4,4
Geschäfte	11.245	13,9	9.168	13,1	3.376	9,7
Büros	9.945	12,3	9.595	13,7	4.132	11,8
Summe	80.581	100,0	70.169	100,0	35.174	100,0

Tab. 1: Ergebnisse der Inserateanalyse über den Immobilienmarkt in Österreich 1994 und 1995

Die Inserateanalyse bildet einen im Entstehen begriffenen Markt ab:

- Großannoncen, wie auf dem Arbeitsmarkt, sind insgesamt selten, Kleinannoncen überwiegen. Fachzeitungen enthalten Abbildungen, welche getrennt ausgewertet werden.
- Die föderalistische und sozialschichtenspezifische Differenzierung der Printmedien reflektiert territoriale und gesellschaftliche Aspekte der Mobilisierung des Marktes.
- In der Organisationsstruktur dominieren Kleinbüros, in einzelnen Segmenten gewinnen jedoch Banken mit eigenen Immobilienzeitschriften rasch steigende Marktanteile, wie z.B. auf dem Bürosektor, aber auch auf dem Sektor exklusiver Eigentumswohnungen.
- Die Segmentierung des Angebots ist im vollen Gang. Ältere Bestandteile des Immobilienmarktes, wie Grundstücke und Einfamilienhäuser, haben zahlenmäßig gegenüber den 80er Jahren enorm zugenommen, andere, wie landwirtschaftliche Betriebe und Fremdenverkehrsbetriebe, stellen Newcomer dar, Büros und Geschäfte wurden schon in den späten 80er Jahren angeboten, haben sich jedoch aufgrund des Booms segmentintern aufgefächert.
- Zwischen den Segmenten bestehen Unterschiede hinsichtlich privater und kommerzieller Vermarktung, wobei der Anteil der ersteren ebenfalls mit steigender Mobilität und damit Anonymität abnimmt.
- Ebenso bestehen Unterschiede hinsichtlich Kauf- und Mietstrukturen der Segmente, wobei letztere besonders bei Geschäften, Büros und kleingewerblichen Betrieben höhere Anteile erreichen.

Die Anteile der Inserateanalyse an der Gesamtzahl der grundbücherlich registrierten Transaktionen können nur schwer abgeschätzt werden. Am besten ist dies bei den unverbauten Grundstücken möglich, bei denen 1993 36.736 Fälle in der Grunderwerbsstatistik ausgewiesen werden, während die Zahl der Inserate im ersten Halbjahr 1994 14.445 betragen hat, somit für das Jahr 1994 ein Schätzwert von rund 29.000 anzunehmen ist, d.h. daß rund 80% der Grundstücke über Printmedien vermarktet werden.

Insgesamt lassen sich mehrere Vorgänge bereits jetzt feststellen:

- Im Zuge des Take-off des Immobilienmarktes vollzieht sich eine Verschiebung von der Nutzungsorientierung zur Anlagenorientierung unter Berücksichtigung des Wiederverkaufswertes und der Rendite.
- In der Organisation der Transaktionen verschieben sich die Anteile von den Kleinbüros zu den von großen spezialisierten Unternehmen, die bereits beginnen, auftragsorientiert zu arbeiten.
- Intermediäre Finanzierungsinstitutionen gewinnen rasch an Bedeutung.
- Es erfolgt eine segmentspezifische Sortierung der Angebote in den Printmedien.

Zusammenfassend ist festzuhalten, daß die Immobilienmarktanalyse neue Einsichten in die Wachstums- und Verfallstendenzen im Siedlungssystem, die Vorgänge der Entagrarisierung, Enttouristisierung und Entindustrialisierung liefern wird und die Ermittlung von segmentspezifischen und siedlungssystemspezifischen Immobilienpreisen prognostische Relevanz besitzt. Nur einige bereits jetzt anstehende gesellschaftsrelevante Probleme seien aufgelistet:

- Unter dem Druck ortsfremder Nachfrager wird eine neue Proletarisierung der ortsständigen Bevölkerung in weiten Teilen des ländlichen Raums erfolgen.
- Grund und Boden für öffentliche Einrichtungen werden noch knapper werden.
- Vertikale Differenzierungen und damit eine Art Stockwerkbau der Nachfrager und der Nutzer des Siedlungsraumes werden sich sowohl in der Millionenstadt Wien als auch in den Hochalpentälern Westösterreichs ausbilden und "neue Integrationsprobleme" erzeugen.

Neue ordnungspolitische Maßnahmen sind gefragt.

3. Programm 1996 bis 1998

3.1 Geänderte politökonomische Rahmenbedingungen

Verwendet man als heuristisches Prinzip für die Interpretation der räumlichen Entwicklungszusammenhänge von Siedlung und Gesellschaft in der Nachkriegszeit den politökonomischen Produktzyklus der Ausformung eines Sozialen Wohlfahrtsstaates, so ist für die Siedlungsforschung der Gegenwart ein anderes politisches Paradigma angebracht. Es lautet: Wir stehen am Beginn von einem Zyklus der Liberalisierung. Die Wirtschaftspolitik wird sich von der Gesellschaftspolitik abkoppeln, welche gleichsam in der "Obhut der europäischen Nationalstaaten" verbleibt.

Welche Auswirkungen hat eine Liberalisierung auf die räumliche Organisation des Siedlungssystems? Mehrere Forschungsthesen seien aufgelistet:

- Es kommt zu einem Aufbrechen der Interessenunterschiede zwischen den Großregionen Österreichs, die sich über ordnungspolitische Maßnahmen niederschlagen werden; der Boden wird im Westen zu einer äußerst knappen Ressource, während im Osten ein Ende der extensiven Bautätigkeit nicht abzusehen ist.

- Konzentrationstendenzen auf dem Arbeitsstättensektor bewirken *eine Erweiterung staatlicher und föderalistischer Grenzgürtel* und allgemein *eine Versteilung der Zentrum-Peripherie-Gradienten* in zentrierten Siedlungssystemen in Abhängigkeit von der Erreichbarkeit. Konkret erfolgt daher eine Konzentration der Arbeitsplätze in verkehrsgünstigen Lagen und andererseits eine Verstärkung der bereits vorhandenen, zum Teil gravierenden Arbeitsplatzdefizite im ländlichen Raum bzw. in bereits jetzt problembelasteten Gebieten (z.B. Obersteiermark). Es besteht damit kaum die Aussicht, die Gebiete mit struktureller Arbeitslosigkeit zu sanieren, wenn man von Maßnahmen zentralistischer oder föderalistischer Subventionsstrategien sowie EU-Hilfsprogrammen absieht.

- Jede Liberalisierung reduziert Maßnahmen des Disparitätenabbaus und ebenso Antisegregationstendenzen. In weiterer Konsequenz führt sie damit zur Auseinanderschichtung von Nutzungen und Bevölkerungsgruppen, d.h. *zu Segregationsprozessen in sozialer, ethnischer und demographischer Hinsicht*, und zwar bei der Bildungs-, Arbeits- und Freizeitgesellschaft. Es erfolgt damit eine stärkere Marginalisierung von spezifischen Gruppen sowie eine weitere "Peripherisierung" bereits jetzt abgelegener Gebiete.

- Grundsätzlich hat jede Liberalisierung Auswirkungen auf den Grundstücks-, Arbeits- und Kapitalmarkt. Sie hebt die immobilisierenden Sperren auf, welche durch die Restriktionen auf diesen Märkten entstanden sind. Im konkreten Fall des Immobilienmarktes müßten danach, wie nachgewiesen werden kann, mehr Grundstücke, Häuser und Wohnungen als bisher angeboten werden.

3.2 Restrukturierung des Siedlungssystems unter globalen Effekten

Die Globalisierung der Ökonomie führt zur *Konkurrenz der großen Metropolen.* Das interkontinentale Metropolensystem, welches auf dem Wachstum des quartären Sektors beruht, separiert sich zunehmend von den konsumentenorientierten nationalen Zentralörtlichen Systemen. In einer Zwischenzone befinden sich zahlreiche Großstädte, soweit sie nicht klare administrative Funktionen als föderalistische Primate Cities aufweisen, wie dies in Österreich bei den Landeshauptstädten mit Ausnahme von Eisenstadt und Bregenz der Fall ist. Die Frage nach ihrer Wettbewerbsfähigkeit im intermetropolitanen System wird im Rahmen des Programms von G. PALME bearbeitet. Ein intrametropolitanes System ist nur in der Primate City Wien vorhanden. Wenn auch wesentlich kleiner als die Global City Paris, bietet Wien ein vorzügliches Studienobjekt für die Herausarbeitung der Unterschiede zwischen kontinentaleuropäischer und angelsächsischer Metropolenentwicklung im Städtebau und in der räumlichen Organisation von Gesellschaft und Wirtschaft.

Zu den wichtigen Phänomen zählt die *Reorganisation des Zentralörtlichen Systems im Einzelhandel.* Die regionalen Zentralörtlichen Systeme sind lange Zeit stabil gewesen. Zentrale Orte waren Investitionsstandorte der Regionalpolitik. Nunmehr bestimmen wirtschaftliche Parameter in der Nachfrage durch die Konsumenten nach Gütern und Diensten ihre Entwicklung. Die Abstände zwischen den Hierarchiestufen vergrößern sich, einzelne Stufen werden eliminiert, Kleinstädte geraten an den Rand der Entwicklung, ihre Erhaltung ist langfristig nur über Eingliederung in metropolitane Regionen bzw. Attraktivität für die Freizeitgesellschaft und postindustrielle Lebensstile möglich. Ein diesbezügliches Forschungsprojekt wird unter der Frage des Wettbewerbs im Einzelhandel im Zentralörtlichen System Österreichs durchgeführt. Die kleinstädtische Struktur des Zentralörtlichen Systems in Österreich entspricht in der Rangordnung der Zentralen Orte, gemessen an der Einwohnerzahl, nach mehr als einem halben Jahrhundert noch der Abfolge, wie sie W. CHRISTALLER für die süddeutschen Städte in der Zwischenkriegszeit vorgestellt hat. Bereits in den 80er Jahren erfolgten erste Veränderungen in Richtung auf ein duales System des Geschäftslebens. Mit dem EU-Beitritt ist eine zügig fortschreitende Destabilisierung und Umstrukturierung des Zentralörtlichen Systems des Einzelhandels durch Effekte der Internationalisierung und der Kettenbildung auf Kosten der traditionellen Geschäftsstruktur zu erwarten. Verspätet folgt damit auch Österreich dem Trend der Bundesrepublik Deutschland. Die Ausgangslage der Forschung ist außerordentlich günstig, da durch EDVisierung der Zentralörtlichen Bereiche und der repräsentativen Dienste der Erhebung von M. BOBEK-FESL vor zwei Jahrzehnten die Vergleichsgrundlage für die aktuelle Primärforschung geschaffen werden kann.

Intraregional verflochtene *Reviere* mit monofunktioneller Betriebsstruktur sondern sich von den zentriert gebauten metropolitanen Regionen. Zahlreiche ver-

hältnismäßig kleine Pendlereinzugsbereiche greifen ineinander; entsprechend der funktionellen Struktur dominieren bestimmte berufs- und branchenspezifische Arbeitsmarktsegmente mit deutlichen Disproportionen in der Erwerbsbeteiligung von Frauen bzw. ausländischen Arbeitskräften. Die *Krisenregionen alter Industriereviere* haben als Zielgebiete von Förderungen schon die Aufmerksamkeit der Regionalpolitik der EU auf sich gezogen – erste Programme laufen auch in Österreich an. Die im Entstehen begriffenen *Krisenregionen des Tourismus* werden bisher nicht beachtet. Industriereviere und Touristikreviere trennen sich in Österreich deutlich, Entindustrialisierung und Enttouristisierung betreffen daher auch verschiedene Regionen. Neue normative Konzepte der Nachnutzung sind gefragt. Die Frage nach den Blight-Phänomenen in den touristischen Siedlungsstrukturen Österreichs ist zu stellen und wird untersucht werden.

Der *ländliche Raum* weist, entsprechend seiner Distanz zu Zentralen Orten und Metropolen, klare Zonierungen auf, allerdings nicht in den Formen des angelsächsischen Raumes mit kommerzialisierter, auf dem Reißbrett gestalteter planmäßiger Suburbanisierung bzw. Counterurbanisierung, sondern, wie bereits betont, in den Formen einer spontanen "chaotischen Urbanisierung" und Zersiedlung. Zu diesen gehört auch die Aufspaltung der Wohnfunktion in den von Geschoßbauten dominierten Städten in Arbeits- und Freizeitwohnungen, das Entstehen einer "Bevölkerung auf Zeit" und damit einerseits einer "ortszentrierten" und andererseits einer "aufgestockten Bevölkerung". "Kommunalpolitische Leerräume" in der Siedlungsstruktur sind im ersteren Fall, "Überfüllung" im zweiten Fall das Ergebnis.

Entagrarisierung hat in regional sehr unterschiedlichem Ausmaß stattgefunden. Die Frage nach dem Funktionswandel ländlicher Siedlungen im Zuge der "Modernisierung der Gesellschaft" (vgl. FASSMANN) separiert sich von der Frage nach der Zukunft der Landwirtschaft im ländlichen Raum unter EU-Bedingungen und damit nach den künftigen Stillegungsprogrammen und der umzustrukturierenden Flächennutzung. Die Thematik des "ländlichen Raums ohne Landwirtschaft" hat in der Bundesrepublik Deutschland bereits zu Diskussionen, Kongressen und Maßnahmen geführt. Auch in Österreich ist diese Frage zu stellen, welche in Kooperation mit TP3 (Fernerkundung), TP6 (Gesellschaft) und TP10 (Landwirtschaft) zu beantworten versucht werden wird.

3.3 Sozialgeographische Perspektiven

Die Wohnbauforschung gehört zum Standardrepertoire geographischer Forschung in Städten und ländlichen Räumen. Sie wurde bisher in zahllosen Fallstudien betrieben. Flächendeckende Untersuchungen fehlen, ebenso detaillierte Surveys im Mehrebenenverbund von Siedlungen, Häusern, Wohnungen und Haushalten. Im Forschungsprogramm werden zwei Fragen gestellt und zu beantworten versucht:

Die alte Forschungsfrage des *räumlichen Kontextes von Siedlungsstruktur und Gesellschaftssystem*, zu der schon erste Ergebnisse vorliegen, wird weitergeführt, und zwar im Hinblick auf die Vorgänge der Metropolitanisierung und Suburbanisierung, aber ebenso unter Bezug auf die Effekte der Rang-Größen-Stufung des österreichischen Siedlungssystems und die Vorgänge der Entagrarisierung, Entindustrialisierung und Enttouristisierung.

Der zweite Forschungseinstieg erfolgt in Zusammenhang mit dem Mehrthemenverbund der Lebenslaufforschung. Bereits eingangs wurde darauf hingewiesen, daß sich zwischen physischer Baustruktur und Gesellschaft *eine "neue Schere" öffnet aufgrund der steigenden Lebenserwartung der Bevölkerung bei gleichzeitig sinkender Lebenserwartung der physischen Siedlungsstruktur*. Diese theoretische Konzeption bedarf einer Operationalisierung. Sie wird durch die Verbindung eines Wohnkarrieren- und Baubiographie-Fragebogens mit dem Lebenslauf-Fragebogen bei der Mehrebenenanalyse der Lebenslaufforschung von FASSMANN erfolgen.

3.4 Siedlungssystem und Immobilienmarkt im internationalen Wettbewerb

Im zweiten Abschnitt des Forschungsprogramms wird die noch bis vor kurzem übliche Frage nach dem "Ausverkauf Österreichs durch den Beitritt zur EU" verändert. Die interne Sichtweise der Entstehung und Segmentierung des Immobilienmarktes wird durch die externe Sichtweise erweitert. Die Frage lautet: Was ist Österreich wert auf dem internationalen Immobilienmarkt? Das Forschungsdesign ist damit auf die Thematik des Wettbewerbs österreichischer Anbieter von Grundstücken, Häusern und Betrieben mit anderen nationalen und regionalen Anbietern auf dem Immobilienmarkt in den Staaten der EU ausgerichtet. In einem Vereinten Europa – so lautet die These – werden bei einem Fortbestand lokaler und regionaler Immobilienmärkte Institutionen und Personen aus den Euro-Metropolen – nicht zuletzt aufgrund der dort exorbitant steigenden Immobilienpreise, partiell unabhängig von der räumlichen Distanz – kleinere oder größere neue Immobilienmarktreviere in attraktiven Räumen aufbauen. Es geht daher um die Ermittlung der Konkurrenzprofile zum österreichischen Angebot. Auf der Landkarte der Europäischen Union werden diese internationalen und metropolitanen Nachfrager nach Immobilien die regionalen Preisniveaus entscheidend mitbestimmen. Analog zu Nordamerika werden Immobilienpreislandschaften mit Gipfeln und Wellentälern entstehen.

4. Zusammenfassung

Das Teilprojekt zentriert um die Frage nach der Entwicklung von Siedlungen als wachsende, stagnierende und schrumpfende Systeme. Die Forschungsfragen zielen nach zwei Richtungen. Es geht einerseits bei der Frage nach der Restrukturierung des Siedlungssystems um die Effekte der Globalisierung der Ökonomie, darunter insbesonders um die Umstrukturierung des Zentrale Orte-Systems, und andererseits um neue sozialgeographische Perspektiven im Zusammenhang mit der Verkürzung der Lebenszeit der physischen Strukturen. Die Verknüpfung von wirtschaftswissenschaftlichen Theorien und Fragestellungen mit der räumlichen Analyse des Siedlungssystems hat in den Bereichen des Wohnungsmarktes und des Arbeitsmarktes bereits zu international beachteten Studien geführt. Eine Analyse des Immobilienmarktes fehlt bisher. Nun bietet aber der Gesichtspunkt der Monetarisierung des Siedlungssystems unter Verwendung der Preistheorie einen neuen Zugang für die Siedlungsforschung, und zwar sowohl auf der Mikroebene von Bautypen als auch auf der regionalen Ebene von Preislandschaften. Der Zeitpunkt für die Untersuchung ist besonders günstig, da nach einer Zeit der Immobilisierung sich der Immobilienmarkt in Österreich seit dem EU-Beitritt im Aufbau und gleichzeitig in Segmentierung befindet.

Als heuristisches Prinzip für die Interpretation der räumlichen Entwicklungszusammenhänge von Siedlung und Gesellschaft in der Nachkriegszeit wird der politökonomische Produktzyklus der Ausformung eines Sozialen Wohlfahrtsstaates, für die Siedlungsforschung der Gegenwart dagegen das politische Paradigma von einem beginnenden Zyklus der Liberalisierung verwendet.

Erste Ergebnisse der Forschung werden vorgelegt. Bei den Phänomenen der Nachkriegszeit werden Paradoxien in den politisch gesteuerten Modernisierungsprozessen nachgewiesen, bei der Entstehung und Segmentierung des Immobilienmarktes die wesentlichen Unterschiede im Angebot von Wohn- und Wirtschaftsobjekten nach Bundesländern und im Zentralörtlichen System aufgezeigt.

5. Summary

Elisabeth Lichtenberger: The Restructuring and Monetarization of the Settlement System

This part of the research project on "Austria – Space and Society" focusses on the problem of the development of settlements as growing, stagnating or even shrinking systems. Two approaches are taken: on the one hand the effects of the globalization of the economy on the restructuring of the settlement system is studied, especially regarding the changes as to the system of Central Places, and

on the other hand new perspectives of social geography in connection with a shortening lifespan of physical structures are introduced.

In the past a combination of economic theories and problems with an analysis of the spatial aspects of the settlement system resulted in studies in the fields of the housing and labour markets that were well received by international academia, whereas an analysis of the real estate market was lacking so far. A monetarization of the settlement system by means of price and rent theories opened up a new approach for settlement research both on the microlevel of building types and on the regional level of "price landscapes". The moment is auspicious for pertinent research: after a period of an immobilization the real estate market in Austria is developing now, and simultanously new segments are formed. The heuristic principle referred to for the interpretation of correlations between the spatial development of the settlements and society in the post-war period is the political-economic product cycle of the shaping of a social welfare state, whereas the political paradigm of an incipient cycle of liberalization is applied in settlement research into present conditions.

Some research findings are being presented. Paradoxes as to phenomena of politically controlled modernization processes in the post-war period are revealed, and the most marked differences between Austria's provinces as to the range of residential buildings and other properties offered in the process of the development and segmentation of the real estate market are expounded.

6. Literaturverzeichnis

BULWIEN H., TALKENBERGER P.P. (Hrsg.) (1994), Top Know-how rund um den Immobilienstandort. Möwe Idstein.

BÖHM H. (1980), Bodenmobilität und Bodenpreisgefüge in ihrer Bedeutung für die Siedlungsentwicklung: eine Untersuchung unter besonderer Berücksichtigung der Rechtsordnungen und der Kapitalmarktverhältnisse für das 19. und 20. Jahrhundert, dargestellt an ausgewählten Beispielen (= Bonner Geograph. Abh., 65).

DIETERICH H., DRANSFELD E., VOSS W. (1993), Germany: European Urban Land and Property Markets. London, UCL Press.

FASSMANN H. (1993), Arbeitsmarktsegmentation und Berufslaufbahnen. Ein Beitrag zur Arbeitsmarktgeographie Österreichs (= Beitr. z. Stadt- u. Regionalforschung, Bd. 11). Wien, Verlag d. Österr. Akad. d. Wiss.

HÖPER H.A. (1985), Die Bestimmungsfaktoren des Bodenpreises, die Bodenpreisbildung und die Auswirkungen staatlicher Eingriffe gemäß Grundverkehrsgesetz auf den Bodenmarkt. Kiel, Kieler Wissenschaftsverlag Vauk.

KRÄTKE St. (1991), Strukturwandel der Städte: Städtisches System und Grundstückmarkt in der "post-fordistischen" Ära. Frankfurt am Main, Campus.

LENDI M., PIKALO A. (Hrsg.) (1995), Die Entwicklung von Bodenpreisen in Europa. Berlin, Europ. Verlag d. Wiss., Peter Lang.

LICHTENBERGER E. (Hrsg.) (1989), Österreich zu Beginn des 3. Jahrtausends. Raum und Gesellschaft (= Beitr. z. Stadt- u. Regionalforschung, Bd. 9). Wien, Verlag d. Österr. Akad. d. Wiss.

LICHTENBERGER E. (1995), Der Immobilienmarkt im politischen Systemvergleich. In: Geogr. Zeitschr., 83, 1, S. 21-29.

MATZNETTER W. (1991), Wohnungspolitik und Stadtentwicklung. Frankfurt am Main, Campus.

N.N. (1993), Immobilien in Europa: Märkte in Bewegung. Der Standard. Bibliothek. Wien, Oskar Bronner Ges.m.b.H.

ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR RAUMPLANUNG (Bearb.: SCHREMMER Chr. et al.) (1993), Trends der Siedlungsentwicklung in vier Testgebieten Österreichs (= ÖROK-Schriftenreihe, 106). Wien.

PAAL M. (1995), Das Einfamilienhaus auf dem österreichischen Immobilienmarkt. Diss. Wien.

POPP H. (1989), Der Bodenmarkt in der Landwirtschaftszone: Untersuchung am Beispiel von vier Regionen in den Kantonen Zürich, Bern und Freiburg (= Ber. d. NFP Boden, 36). Liebefeld-Bern.

SCHADT G., KNOTH E. (Bearb.; Gutachten des KDZ) (1993), Wirksamkeit von Instrumenten zur Steuerung der Siedlungsentwicklung (= ÖROK-Schriftenreihe, 105). Wien.

SCHMIDT H. (1994), Strukturen und Prozesse auf dem Immobilienmarkt. Das Beispiel der Neuen Bundesländer. In: Mitt. d. Österr. Geograph. Ges., 136, S. 41-62.

SCHÖFER H.R. (1990), Die Rolle der öffentlichen Hand am Bodenmarkt (= Ber. d. NFP Boden, 54). Liebefeld-Bern.

SCHÖLER K. (1988), Räumliche Preistheorie: eine partialanalytische Untersuchung kontinuierlicher Wirtschaftsräume (= Volkswirtschaftl. Stud., Heft 378). Berlin.

STRUBELT W. (1989), Die aktuelle Bodenmarktsituation. In: Inform. z. Raumentwicklung, 6/7, S. 397-548.

WACHTER D. (1993), Bodenmarktpolitik. Bern, Stuttgart, Wien, Verlag Paul Haupt.

ZOBODAT - www.zobodat.at

Zoologisch-Botanische Datenbank/Zoological-Botanical Database

Digitale Literatur/Digital Literature

Zeitschrift/Journal: Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft

Jahr/Year: 1995

Band/Volume: 137

Autor(en)/Author(s): Lichtenberger Elisabeth

Artikel/Article: Restrukturierung und Monetarisierung des Siedlungssystems 349-364