

Von Walter Senk

# Facettenreich

## Wohnen nach Wunsch

**I**N EINER STUDIE über die „Wohnungsnachfrage in Wien“ hat sich der Leiter des SORA Institutes Günther Ogris mit dem Grundbedürfnis Wohnen auseinandergesetzt. Die Ergebnisse und seine Einschätzungen zum Stellenwert des Wohnens heute und in Zukunft sind nicht nur umfassend, sondern vor allem interessant.

*Ende September haben Sie eine Studie vorgestellt, die von der MA 50 in Auftrag gegeben wurde: über die „Wohnungsnachfrage in Wien“. Wie wird so eine Studie durchgeführt und wie lange dauert die Abwicklung?*

**Günther Ogris:** Nachdem wir mit solchen Studien viel Erfahrung haben, ist die Vorlaufzeit mit drei bis fünf Wochen relativ kurz. Man nimmt Vorgängerstudien, um vergleichbare Fragen und Indikatoren zu bekommen, und danach wird ein Fragebogen erstellt. Der wird mit dem Kunden abgestimmt; von unserer Seite wird darauf geachtet, dass alle wichtigen Elemente für das vorgegebene Thema drinnen sind und für die Befragten alles verständlich ist. Dann geht der Fragenkatalog zu den Interviewern, und diese kontaktierten in diesem Fall rund 2000 Personen per Zufall. Die Antworten werden direkt eingegeben; am Ende der Befragung haben wir einen dicken Band an Tabellen, die dann von uns ausgewertet werden.

*Kommen wir zum Inhalt der Studie: Gibt es Punkte, die besonders auffällig waren?*

**Günther Ogris:** Ja, was besonders auffällt, ist die starke Nachfrage nach kinder- und altersgerechten sowie energiesparenden Wohnungen. Weiters, dass Männer öfter die Wohnung wechseln, aber Frauen die Wohnung suchen. Sie sind viel aktiver beim Suchen.

*Gibt es da Vergleichszahlen?*

**Günther Ogris:** Ja. Männer über 60 Jahre haben 5,5 Mal die Wohnung gewechselt, Frauen rund 3,5 Mal.

*Womit hängt das zusammen?*

**Günther Ogris:** Es gibt mehrere Faktoren, aber ein wesentlicher ist der, dass im Fall einer Scheidung die Frau in der Wohnung verbleibt und der Mann sich eine neue sucht.

*Welche Bedeutung hat die Ökologie?*

**Günther Ogris:** Das ist auch eine sehr auffällige Größe: Dazu haben wir zwar keine konkreten Details abgefragt, aber für ca. 90 bis 95 Prozent der Befragten ist eine energiesparende Wohnung ein wichtiges Thema. Da entwickelt sich eine gewisse Wertvorstellung, besonders was Neubauten betrifft, denn da kann mit neuen Technologien viel erreicht werden.

*Wie wichtig ist die Lage des Wohnhauses?*

**Günther Ogris:** Die Wohnumgebung hat eine enorm große Bedeutung. Die Menschen suchen viel Ruhe, Grünraum, Sicherheit und Sau-



## ■ INTERVIEW

Als Experte für Sozialforschung ist es Günther Ogris gewohnt, stets neuen Trends auf der Spur zu sein. Mit seiner aktuellen Studie „Wohnungsnachfrage in Wien“ präsentiert er spannende Ein- und Ausblicke ins Wohnen und Leben der Wiener.

berkeit. In puncto Lage sind sie auch nur zu wenigen Kompromissen bereit. Man hat auch gerne eine Anbindung an den Rest der Stadt und genießt die damit verbundene Leichtigkeit der Mobilität. Der öffentliche Verkehr löst eine starke Sogwirkung aus – man möchte gerne in der Nähe von U-Bahn-Stationen wohnen.

*Welche Größen sind bei der Wohnung gefragt?*

**Günther Ogris:** Wir haben festgestellt, dass ein Bedürfnis nach noch größeren Wohnungen besteht. Wenn geplant wird, wollen die Leute 20 Quadratmeter mehr als ihr aktuelles Zuhause, und wenn sie suchen, sind es dann rund 13 Quadratmeter mehr. Das heißt: bei der Suche muss oft der Anspruch zurückgeschraubt werden aufgrund der finanziellen Mittel. Sofern allerdings die Einkommen mithalten, gibt es einen steigenden Bedarf nach größeren Wohnungen und mehr Wohnqualität. Balkon und Loggia haben weiterhin einen hohen Stellenwert.

*Zur technischen Ausstattung der Wohnung ...*

**Günther Ogris:** Neu und sehr massiv zeigt sich, dass die elektronische Infrastruktur der Wohnung ganz wichtig ist. Kabel- und Internetanschluss werden schon vorausgesetzt.

*Wie wichtig sind Bauträgerwettbewerbe?*

**Günther Ogris:** Mein Eindruck von Bauträgerwettbewerben ist, dass sie eine Qualitätsdiskussion am Leben halten und sich daher die



Bauträger und Architekten anstrengen, eine gewisse Qualität zu liefern. Es ist wichtig, den Anspruch zu formulieren, dass wir für die Bevölkerung eine gute Qualität zu guten Preisen haben wollen, bis sich das zur Kultur entwickelt hat und zur Normalität wird. Und ich glaube, dass Wettbewerbe für Innovationen und kreative Lösungen wichtig sind.

*Entsprechen die Projekte des geförderten Wohnbaus in Wien letztendlich den Vorstellungen der Wohnenden?*

**Günther Ogris:** Ja. Wir haben im geförderten Wohnbau eine Wohnqualität, die den Eigentumswohnungen im freifinanzierten Bereich entspricht. Die Wohnungen erreichen eine Top-Qualität, die sich sonst nur Wohlhabendere leisten könnten; Wien erreicht hier eine enorme Bandbreite an Bewohnern. Ein Qualitätsmerkmal, um das uns viele Städte beneiden. Ich war vor kurzem in Paris, und dort haben sie nur 14 bis 15 Prozent der Wohnungen im sozialen Wohnbau, und da kommen nur Notfälle hin. Daher konzentrieren sich die sozialen Notfälle in diesen Gegenden – und genauso schaut es dort auch aus. Durch den geförderten Wohnbau in Wien gibt es eine starke soziale Durchmischung.

*Apropos Durchmischung: Ist auch interkulturelles Wohnen ein Thema?*

**Günther Ogris:** Ja. Interkulturelles Wohnen ist für 50 bis 55 Prozent interessant, für viele ist es natürlich auch Normalität; speziell im Handel haben wir eine sich ausbreitende ethnische Community. 36 Prozent der AK-Wien-Mitglieder haben einen Migrationshintergrund. Besonders interessiert an interkulturellen Wohnprojekten ist die zugewanderte

Bevölkerung zwischen 30 und 59 Jahren. Am wenigsten freuen sich Österreicher, die älter als 60 sind und in Österreich geboren wurden, darüber. Aber auch dort gibt es 40 bis 45 %, die an Integrationswohnen interessiert sind.

*Woher kommen die meisten Migranten?*

**Günther Ogris:** Die größte Zuwanderungsgruppe in Wien sind die Österreicher aus den Bundesländern. Derzeit kommen vor allem Deutsche und dann Bewohner von Ex-Jugoslawien sowie den neuen EU-Ländern. Bei den meisten Zuwanderern aus den neuen EU-Ländern gibt es kaum Integrationsprobleme. Die Supermarktverkäuferin zum Beispiel wird als Wienerin wahrgenommen. Es spielt die Stimmungsmache eine größere Rolle als die tatsächlichen Konflikte.

*Welche allgemeinen Veränderungen erwarten Sie in den nächsten Jahren?*

**Günther Ogris:** Was ich erwarte, ist, dass die Verlängerung der U1 und U2 das Wohnen und Leben in diesen neuen Stadtgebieten prägen wird, weil sie noch besser an den öffentlichen Verkehr angebunden sind.

*Welche Stadtentwicklungsprojekte finden Sie in Wien interessant?*

**Günther Ogris:** Das Flugfeld Aspern, denn von dort bin ich in 30 Minuten in Bratislava und in 25 Minuten in der Wiener Innenstadt. Weiters finde ich spannend, wie der Nordbahnhof und Nordwestbahnhof den 20. Bezirk verändern werden. In der Mitte entsteht eine Grünraumachse – mit dem Potential, diesen Bezirk deutlich aufzuwerten. Dieser Raum wird auch für ÖSW-Projekte genutzt. Das sind sozial die spannendsten Wohn-Entwicklungen.

*Herzlichen Dank für das Gespräch! ■*

**Blick in die Zukunft:** Günther Ogris weiß als Chef des SORA Institutes über die neuesten Trends in Sachen „Wohnungsnachfrage in Wien“ bestens Bescheid.

## ■ ZUR PERSON

**Günther Ogris**, geboren 1960 in Wien, ist der Geschäftsführer und wissenschaftliche Leiter des **SORA Institute for Social Research and Analysis** mit den Themenschwerpunkten: Politik, Politische Kultur, Bildung, Gesundheit und Wohnen. Er absolvierte das Studium der sozialwissenschaftlichen Datenanalyse an der Universität Essex in England. Seit 1983 in der Sozialforschung aktiv, war er bis 1996 vor allem als freier Mitarbeiter des Institutes für empirische Sozialforschung (IFES) tätig. Gemeinsam mit Mag. Christoph Hofinger gründete er 1996 das SORA Institut. Neben seiner Arbeit im Institut übt(e) er **verschiedene Lehrtätigkeiten** aus: für sozialwissenschaftliche Methoden am Institut für Höhere Studien; am Institut für Politikwissenschaft an der Universität Wien und am Institut für Soziologie in Graz, weiters folgte eine Lehrtätigkeit für Medizinsoziologie am Lehrgang für Ergotherapie in Baden; von 2000 bis 2002 war er wissenschaftlicher Leiter des Österreichischen Institutes für Jugendforschung (ÖIJ). Derzeit ist Günther Ogris Vorsitzender des Universitätsrates der Sigmund Freud Privatuniversität.