

1 EINLEITUNG

Der Wiener Wohnungsmarkt verzeichnet seit mehreren Jahren einen rasanten Preisanstieg: zwischen 2007 und 2019 stiegen die Wohnungskaufpreise jährlich um durchschnittlich 7,5 % (OeNB 2021, Immobiliendatenbank¹). Diese Entwicklung erklärt sich einerseits durch das starke Bevölkerungswachstum der Stadt, andererseits durch einen zunehmenden Veranlagungsdruck, der von institutionellen sowie von privaten Investoren ausgeht – Stichwort „Betongold“. Die Folge dieses Nachfrage- und Preisauftriebes ist ein enormer Bauboom in den Wiener Stadterweiterungsgebieten, gleichzeitig kommt es aber auch zu einer Veränderung der gründerzeitlichen Bestandsstadt. Letzterer ist augenscheinlich, wenn man offenen Auges durch die Stadt geht: Abrisse, Fassaden- oder Gebäudesanierungen sowie die Errichtung von (luxuriösen) Dachgeschosbaubauten sind vielerorts sichtbar.

Hinter diesem Wandel auf der materiellen Ebene steht eine Transformation der Eigentümerstrukturen der gründerzeitlichen Bestandsstadt: Einerseits dominieren juristische Personen und institutionelle Investoren als Käufer der Zinshäuser, häufig mit einem kurzfristigen und spekulationsgetriebenen Interesse an dem Objekt. Sie lösen sukzessive jene traditionellen, privaten Eigentümer ab, die die Immobilie meist geerbt und über Jahrzehnte gehalten haben. Andererseits finden in zunehmendem Maße „Parifizierungen“ statt, womit die Wohnungen eines (bisherigen) Mietshauses zu Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden.

Die gründerzeitliche Bestandsstadt

Die Folgen dieser Entwicklung sind für die gründerzeitliche Bestandsstadt vielfältig: Erstens kommt es durch die Abrisse, teilweise auch durch die mit wenig Sensibilität für die historischen Strukturen durchgeführten Um- und Anbauten, zu einem Verlust des baukulturellen Erbes der Gründerzeit. Dies gilt gleichermaßen für die groß- und gutbürgerlichen Wohnhäuser innerhalb des Gürtels sowie auch für die weniger repräsentativen Vorstadthäuser, die ebenfalls ein wertvolles Erbe, nämlich jenes der Arbeiterkultur in Wien, darstellen. Zweitens hat die schleichende Transformation der Gründerzeitstadt auch beträchtliche wohnungspolitische Implikationen: Das gründerzeitliche Wohnungsmarktsegment ist aufgrund der starken Regulierung durch das Mietrechtsgesetz (MRG) – Stichwort Richtwertzins – ein günstiges Wohnungs-

¹ vgl. Immobilienmarktanalyse der OeNB <https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

marktsegment. Nicht zuletzt ist dieses vergleichsweise günstige Segment durch einen niederschweligen Zugang für Wohnungssuchende gekennzeichnet.

Diese Kombination aus günstigen Mietpreisen und einer niederschweligen Zugänglichkeit hat dazu geführt, dass der gründerzeitliche Wohnungsbestand in Wien für Zuwanderer aus dem In- und Ausland die Funktion einer „Ankunftsstadt“ hat: für Gastarbeiter seit den 1960er Jahren, für Studierende, für Zuwanderer aus der EU wie auch für geflüchteten Menschen heute stellt dieses Wohnungsmarktsegment sehr häufig die erste Station in Wien dar. Die wohnungspolitische Folge dieser gegenwärtigen Transformation ist somit das langsame Verschwinden dieses freien, günstigen Wohnungsmarktsegmentes, der Ankunftsstadt oder der „Arrival City“ Wiens.

Gentrifizierung und Finanzialisierung

Die aktuellen Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt sind auch Gegenstand intensiver Debatten und Auseinandersetzungen – in Gesellschaft und Medien, aber naturgemäß auch in der sozialwissenschaftlichen Stadtforschung. Im Mittelpunkt steht hier die soziale Dimension des Wohnens, die Frage der Leistbarkeit von Wohnraum für sozial Schwache aber auch die Gefahr einer Immobilienpreisblase, die vor allem von der Österreichischen Nationalbank – aus Sorge um die Finanzmarktstabilität der Volkswirtschaft – genau beobachtet wird (vgl. diverse OeNB-Immobilienmarktanalysen, etwa SCHNEIDER et al. 2017). Eng verknüpft mit den aktuellen Marktentwicklungen ist die Gefahr der Gentrifizierung am Wiener Wohnungsmarkt – also eine Verdrängung sozial schwacher Haushalte in Kombination mit einer parallelen Aufwertung der baulichen Struktur. Die weite Verbreitung des Begriffes „Gentrifizierung“ in der gesellschaftlichen und politischen Debatte zeigt sich nicht nur daran, dass dieser auch in Protestparolen an Wohnhäusern und Märkten zu finden ist, auch die Arbeiterkammer Wien hat im Mai 2019 eine umfangreiche Tagung zu diesem Thema organisiert. Trotz der Hochkonjunktur des Begriffes bleiben wichtige Aspekte ungeklärt: Es gibt zwar zahlreiche Fallstudien zu Stadtquartieren, die von Gentrifizierungsprozessen betroffen sind (FRANZ 2015, KADI & VERLIC 2019, LIEBHART et al. 2019), eine Gesamtperspektive, die das Ausmaß der Betroffenheit sowie die räumlichen Muster am gesamten Wiener Wohnungsmarkt aufzeigt, fehlt allerdings.

Der ISR-Forschungsbericht „Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt“ setzt genau bei dieser Forschungslücke an, die zugleich empirischer als auch konzeptioneller Natur ist. Denn um Gentrifizierung als quantitatives Phänomen erfassen zu können, ist es auch notwendig zu verstehen, wie Verdrängungsprozesse unter den spezifischen Regulationen des Wohnungsmarktes operationalisierbar sind. Gerade an den genannten wohnungspolitischen Regulierungen der Wiener Gründerzeitstadt zeigt sich, dass die Annahme eines vollkommen liberalen Wohnungsmarktes, wie sie in der ursprünglichen Gentrifizierungsstudie von Ruth GLASS in ihrer Londoner Fallstudie der 1960er Jahre galten (GLASS 1964), kaum auf den Wiener Wohnungsmarkt übertragen werden können. Um Verdrängungsprozesse von sozial schwachen Haushalten am

Wohnungsmarkt feststellen zu können, ist es notwendig, den regulativen Kontext zu berücksichtigen.

Ein weiterer zentraler Begriff, der eng mit dem Immobilienpreis-Boom sowie mit dessen sozial-räumlichen Folgen verbunden ist, ist jener der Finanzialisierung. Es geht dabei vor allem um einen Erklärungsrahmen für die zunehmende Dominanz von Finanzmarktakteuren und deren meist auf kurzfristiges Profitinteresse ausgelegten Strategien (vgl. AALBERS 2019). Die Expansion des Finanzsektors und die zunehmende Offenheit des Immobilienmarktes (häufig durch indirekte Immobilienanlagen) als Anlagemarkt haben dazu geführt, dass vor allem städtische Immobilienmärkte mit (häufig internationalem) Anlagekapital „geflutet“ werden und damit zu Preisanstiegen führen, die von der realen Nachfrage entkoppelt sind (HEEG 2013a, HEEG 2013b).

Während der Gentrifizierungsansatz den Fokus auf die nachfragenden Akteure (Pioniere und Gentrifizierer, vgl. Kapitel 4) richtet, sind es hier die institutionellen Anleger und Projektentwickler, also die Anbieterseite. Dieser ISR-Forschungsbericht zielt darauf ab, jene Akteure und deren Strategien zu untersuchen, die die Transformation des gründerzeitlichen Wohnungsmarktes vorantreiben, wobei auch die Eigentümer von besonderem Interesse sind. Damit soll ein Beitrag zur quantitativen Analyse von Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen geleistet werden, ebenso zum Verständnis der Finanzialisierung von spezifischen Wohnungsmarktsegmenten.

Das Zinshaus als Forschungsobjekt

Das Zinshaus bildet die zentrale empirische Basis, um die Transformation der gründerzeitlichen Bestandsstadt und in weiterer Folge Gentrifizierungsprozesse sowie den Trend zur Finanzialisierung für Wien zu erfassen. Das Zinshaus wird in diesem Projekt als ein Mehrwohnungsgebäude (mehr als 2 Wohneinheiten) definiert, das zwischen 1848 und 1919 errichtet und nicht parifiziert wurde (d.h. Mietwohngebäude mit einem oder mehreren Besitzern). Es handelt sich beim Wiener Zinshausmarkt um ein sehr spezifisches Marktsegment, das seit vielen Jahren bei Investoren auf großes Interesse stößt. Es kommt nicht von ungefähr, dass seit Jahren von etablierten Immobilienberatern regelmäßig „Zinshausmarktberichte“ erscheinen. Paradoxerweise ist es gerade die starke Regulierung dieses Wohnungsmarktsegmentes, die zwar einerseits zu niedrigen Mietpreisen führt, andererseits dessen Umgehung für Investoren besonders hohe Renditen erwarten lässt und damit zum Verschwinden dieses Marktsegmentes beiträgt.

Mit diesem Zugang soll in dieser Studie ganz bewusst die Perspektive von Investoren und Projektentwicklern eingenommen werden, um die Transformation am gründerzeitlichen Wohnungsmarkt sowie die relevanten Akteure erfassen zu können. Das Zinshaus soll damit stärker als bisher in den Fokus wissenschaftlicher Debatten gerückt werden: Das „Verschwinden“ der Wiener Zinshäuser ist einerseits ein quantifizierbarer Indikator für potenzielle Verdrängungsprozesse am Wohnungsmarkt, andererseits macht es dieser Zugang möglich, die Strategien der Transformation zu erfassen.

Dieses Forschungsprojekt basiert auf einer umfangreichen Datenbank, in der unterschiedliche Registerdatenbanken (etwa das Grundbuch, Kataster, Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister) verschnitten wurden, um auf Grundstücksebene die Zinshäuser und deren Transformation erfassen zu können. Die vorliegenden Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, der Grundlagenforschung die in Österreich bestehenden Registerdatenbanken bereitzustellen.

Zum Forschungsprojekt, Forschungsziel

Ziel des Forschungsprojektes ist es, einen Beitrag zum Verständnis von aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen in der gründerzeitlichen Bestandsstadt zu leisten. Ausgehend von der Transformation des Zinshausbestandes zwischen 2007 und 2019 soll erstmals für Wien das quantitative Ausmaß des Gentrifizierungspotenzials erfasst und mit quantitativen Methoden der räumlichen Statistik analysiert werden. Darüber hinaus erfolgt für ausgewählte Hotspots der Transformationsdynamik eine qualitative Analyse jener Akteure, die die Transformation in der Gründerzeitstadt vorantreiben. Weiters zielt das Forschungsprojekt auch darauf ab, einen konzeptionellen Beitrag zur internationalen Stadtforschung zu leisten, insbesondere, indem die Bedeutung des regulativen Kontextes für den Gentrifizierungs- wie auch für den Finanzialisierungs-Ansatz diskutiert werden soll.

Dieser Bericht geht auf das Forschungsprojekt „Wiener Zinshausmarkt“ zurück, das als Forschungskoooperation zwischen dem Institut für Stadt- und Regionalforschung und dem Architekturbüro HuB (www.huba.at/) durchgeführt wurde. Diese Konstellation macht die Kombination von theoriegeleiteten Forschungsfragen und anwendungsorientierten Methoden deutlich, die aus Sicht der Autorinnen und Autoren den innovativen Charakter der Studie ausmacht. Die Finanzierung des Projektes erfolgte aus den begrenzten Eigenmitteln des Instituts und wurde vor allem durch das Engagement des Projektteams möglich.

Um dieses Forschungsprojekt erfolgreich abschließen zu können, wurde das Projektteam von vielen Seiten unterstützt: Für die Bereitstellung wichtiger Datengrundlagen dürfen wir Mag. Ramon BAUER, Leiter der Landesstatistik Wien, danken. Die Auswertung des Grundbuches wurde durch Manfred BURIC (Präsidialsektion im BM Justiz) unterstützt. Frau Arch.DI Regina M. LETTNER danken wir für ihre Ratschläge bei der Analyse und Interpretation der Grundbuch-Daten. Der engagierten Arbeit und systematischen Aufbereitung durch Georg SCHERER in seinem Blog „WienSchauen“ ist es zu verdanken, dass wir ein umfassendes Bild der Abrissdynamik erhalten können. Bei den statistischen Analysen wurden wir freundlicherweise von Dr. Andreas BAIERL unterstützt. Sandra PUNZ MA danken wir für ihren Beitrag zur Analyse der Akteursstrukturen sowie für die akribische Bewertung der Zinshäuser in den Fallstudien. Darüber hinaus danken wir ihr für das umsichtige Lektorat dieses Forschungsberichtes.