

6 DIE TRANSFORMATION DES ZINSHAUSBESTANDES

Die quantitative Analyse des Zinshausbestandes sowie der Dynamik und Muster der Transformation in den Jahren 2007 bis 2019 erfolgt in mehreren Schritten und auf unterschiedlichen Maßstabsebenen. Zuerst wird auf gesamtstädtischer Ebene eine Analyse der allgemeinen Marktentwicklungen sowie der damit verbundenen Verschiebungen in der Eigentümerstruktur durchgeführt (Kapitel 6.1). In der Folge wird die Verteilung der Transformationen im Stadtraum untersucht: Auf der Grundlage unterschiedlicher Raumtypologien sowie anhand geostatistischer Methoden erfolgt eine Identifikation von Clustern und Hotspots der Transformation im Stadtraum (Kapitel 6.2). Abschließend werden die sozioökonomischen Implikationen der Zinshaus-Transformationen bewertet sowie das Gentrifizierungspotenzial für die Gesamtstadt geschätzt (Kapitel 6.3).

6.1 Transformationsdynamik und Eigentümerstruktur des Zinshausbestandes

Transformationsdynamik

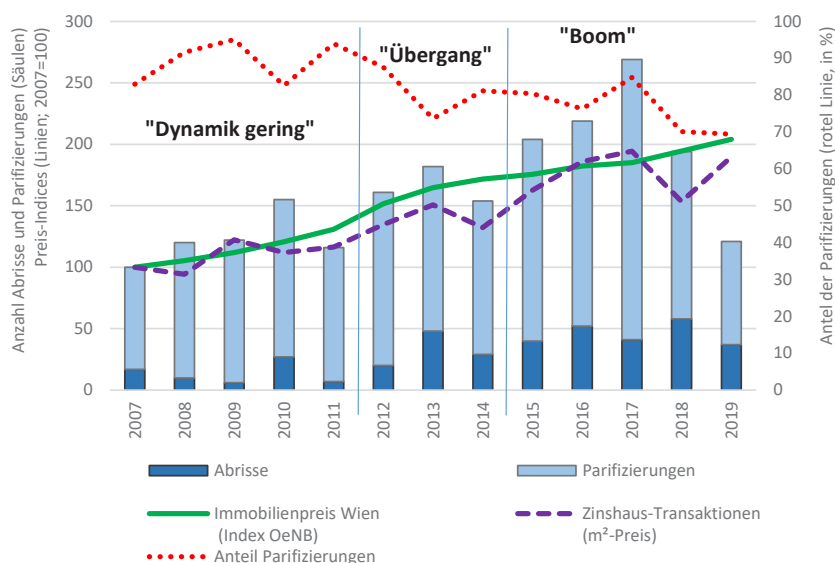
Die Zinshaus-Population in Wien erfuhr im Untersuchungszeitraum einen beträchtlichen Rückgang: 2007 lag der Bestand noch bei 17.829 Zinshäusern, 2019 nur noch bei 15.712. Dies entspricht einem Rückgang von 2.117 Zinshäusern oder 11,9 % über den gesamten Zeitraum bzw. einer jährlichen Wachstumsrate von -1,05 %. Extrapoliert man diesen Trend linear in die Zukunft, so würde der Gesamtbestand an Zinshäusern in Wien im Jahr 2030 bei rund 13.990 und im Jahr 2050 nur noch bei 11.340 Gebäuden liegen. Die ausgeprägte zyklische Entwicklung der Transformationen in den letzten Jahren lässt allerdings nicht darauf schließen, dass eine lineare Fortschreibung in die Zukunft realistisch ist.

Der Rückgang der Zinshaus-Population fand überwiegend durch Parifizierungen (81,5 %) und nur zu einem geringeren Anteil (18,5 %) durch Abrisse statt. Die jährlichen Daten der Zinshaus-Transformation zeigen eine erhebliche Zyklizität, die sich in drei Phasen untergliedern lässt (Abbildung 6.1/1): Die erste Phase (2007–2011) war durch eine relativ geringe Dynamik geprägt, die Anzahl der Transformationen betrug jährlich 100 bis 150 Zinshäuser (im Durchschnitt 123 Zinshäuser pro Jahr). In einer zweiten, kurzen Übergangsperiode (2012–2014) lag die Zahl der jährlichen Transformationen durchgängig über 150 (im Durchschnitt jährlich 166). In der dritten Periode (2015–

2019) kam es zu einer deutlichen Steigerung der Dynamik, die 2017 mit 269 Transformationen ihren Höhepunkt erreichte und in den Folgejahren deutlich zurückging (im Durchschnitt jährlich 201 Zinshaus-Transformationen in der dritten Periode).

Die Gründe für den Einbruch der Transformationen nach 2017 sind unklar. Auf jeden Fall handelt es sich nicht um die Folge eines generellen Markteinbruches, denn die Quadratmeterpreise am Wohnungsmarkt in Wien insgesamt weisen auf einen kontinuierlichen Preisanstieg hin (vgl. grüne Linie, Abb. 6.1/1). Die in der Wiener Kaufpreissammlung¹⁷ erfassten Zinshaus-Transaktionen zeigten zwar von 2017 auf 2018 einen Rückgang der Quadratmeterpreise um 21,0 %, doch schon im Jahr 2019 wurde das Rekordniveau von 2017 beinahe wieder erreicht (vgl. violette Linie). Denkbar ist, dass die Änderung der Bauordnung, die einen Abriss von historischen Gebäuden (vor 1945 errichtet) genehmigungspflichtig macht, zu einem gewissen Vorzieheffekt geführt hat – wengleich die starken Schwankungen von 2015 bis 2017 und von 2017 bis 2019 weniger auf Abrisse als auf Parifizierungen zurückgehen.

Abbildung 6.1/1: **Jährliche Transformationen am Wiener Zinshausmarkt, 2007-2019**



Quelle: eigene Erhebung, Immobilienpreisindex OeNB, Wiener Kaufpreissammlung (eigene Darstellung).

¹⁷ <<https://www.data.gv.at/katalog/dataset/c307f89d-b01a-4da2-9f9e-cf3fd2dd651e>> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

Über den gesamten Untersuchungszeitraum hinweg ist es zu einem sukzessiven Rückgang der Parifizierungen an den Transformationen gekommen: Lag der Anteil der Parifizierungen in der ersten Periode noch durchschnittlich bei 89,1 %, ging dieser in der zweiten Periode auf 80,5 % und in der dritten Periode auf 77,4 % zurück. Im Jahr 2019 erfolgten bereits 30,6 % der Zinshaus-Transformationen durch Abrisse. In den Interviews mit Akteuren der Zinshaus-Transformation (vgl. Kapitel 7.3) wurden folgende Erklärungen für den Rückgang der Parifizierungen genannt: erstens die zunehmende Bedeutung institutioneller Investoren auf der Käuferseite, die nicht-parifizierte Zinshäuser erwerben und in ihrem Portfolio halten (Textfeld 6.1/1, Q1), zweitens eine generelle Abnahme des Angebots an geeigneten Zinshäusern am Wiener Zinshausmarkt (Textfeld 6.1/1, Q2, Q3) und drittens eine Verunsicherung der Investoren aufgrund sich ändernder rechtlicher Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 3.3, Textfeld 6.1/1, Q4).

Textfeld 6.1/1: Interviews I – Transformationsdynamik

„Was schon zugenommen hat ist, dass Investoren verstärkt auf das ganze Haus gehen. Da stehen institutionelle Investoren oder Stiftungen dahinter ...“ (Q1/Interview 4, Typ 2)

„Das Angebot ist nicht mehr da. Die Ware, die auf den Markt kommt, ist viel zu wenig.“ (Q2/Interview 5, Typ 3)

„Ich glaube, es gibt schlichtweg zu wenig attraktive Häuser am Markt, und wenn, dann werden Phantasiepreise bezahlt ...“ (Q3/Interview 2, Typ 1)

„2017 – da wurde schon intensiv über die Abrissgenehmigungen diskutiert. Das haben viele Investoren genau beobachtet und sich gesagt, schau wir mal, was passiert. [...] Vielleicht ist das auch schon eine Verlagerung, dass Investoren mehr in den Neubau gehen.“ (Q4/Interview 8, Typ 3)

Quelle: eigene Erhebung.

Eine Sonderform der Veränderung im gründerzeitlichen Baubestand stellen die Bauherrenmodelle dar; diese Investitionsform betrifft sowohl Wohnhäuser, die in der Zinshaus-Datenbank enthalten sind, aber auch Objekte darüber hinaus. Im Zeitraum von 2007 bis 2019 wurden in Wien von den dominierenden Unternehmen in diesem Geschäftsbereich 168 Bauherrenmodelle entwickelt (Tabelle 6.1/1). Der größte Teil davon – 102 Zinshäuser – wurde weder abgerissen noch parifiziert, ist also in dieser Studie als „nicht-transformiertes“ Zinshaus berücksichtigt. Ob es hier zu Verdrängungen von Altmietern gekommen ist, ist unklar; die öffentlichen Förderungen gehen jedoch mit einem starken Mieterschutz in den Bauherrenmodellen einher. Hingegen sind 18 Bauherrenmodelle als transformierte Zinshäuser eingestuft, davon überwiegend Abrisse (17), und nur eines als parifiziertes Zinshaus. Weiters sind 48 Bauherrenmodelle in der Zinshaus-Datenbank nicht enthalten, aus unterschiedlichen Gründen: Weil es sich ursprünglich um kein Wohngebäude gehandelt hat, also die Anzahl der Wohnungen zu

gering war (1 oder 2 Wohnungen), weil das Gebäude nicht in der Gründerzeit errichtet wurde (nach 1919) oder weil die Transformation des Gebäudes schon vor 2007 erfolgte.

Tabelle 6.1/1: **Bauherrenmodelle im Kontext der Zinshaus-Transformation**

	2007-11	2012-14	2015-19	Gesamt
BHM nicht im Zinshaus-Datensatz	24	12	12	48
nicht-parifizierte Zinshäuser	59	26	17	102
Abrisse	3	7	7	17
parifizierte Zinshäuser	0	0	1	1
Gesamt	86	45	37	168

Quelle: eigene Erhebung.

Eigentümerstruktur und deren Wandel

Die Transformationsdynamik am Wiener Zinshausmarkt geht auch mit einer Veränderung der Eigentümerstrukturen einher. Dies spiegelt sich besonders deutlich in der Auswertung der Wiener Kaufpreissammlung wider, bei der sämtliche Kauftransaktionen am Wiener Zinshausmarkt zwischen 2007 und 2019 berücksichtigt wurden. Insgesamt handelt es sich um 3.013 Kauftransaktionen. Bei den beteiligten Akteuren wurde vor allem zwischen Privatpersonen und juristischen Personen unterschieden, in die Kategorie „Sonstige“ fallen vor allem gemeinnützige Bauträger (Abbildung 6.1/2). Auf der Verkäuferseite überwiegen, über den gesamten Zeitraum betrachtet, die Privatpersonen mit einem Anteil von 54,3 % gegenüber den juristischen Personen (45,3 %). Umgekehrt dominieren auf der Käuferseite ganz klar juristische Personen mit einem Anteil von 74,5 %, während nur noch jeder vierte Käufer (25,2 %) eine Privatperson war. Die zunehmende Professionalisierung der Eigentümerstrukturen und die steigende Bedeutung von Investoren zeigt sich auch an den jährlichen Transformationen: so stieg der Anteil juristischer Personen als Käufer seit 2009 von 59,0 % auf 93,0 % im Jahr 2019.

Wie radikal sich die Eigentümerstruktur am Wiener Zinshausmarkt gewandelt hat, lässt sich im Vergleich zu älteren Studien sehr deutlich zeigen. So betrug der Anteil der juristischen Personen auf der Käuferseite für den Zeitraum 1987 bis 2005 noch 50,7 % (BLAAS et al. 2007). In der Untersuchung von KAUFMANN & HARTMANN (1984) zeigt sich vor 1980 eine Dominanz privater Käufer: Nur 12 % der Zinshäuser wurden von juristischen Personen erworben, hier hat es sich in erster Linie um Wohnbaugenossenschaften und um die Gemeinde Wien gehandelt. Institutionelle Investoren im heutigen Sinne waren in den 1980er Jahren (und davor) am Wiener Zinshausmarkt nicht existent.

Die Eigentümerstruktur, differenziert nach der Zahl der Eigentümer je Zinshaus (Tabelle 6.1/2), zeigt, dass 2007 zwei Drittel (66,4 %) im Besitz eines Einzeleigentümers waren; ein weiteres Fünftel der Zinshäuser hatte zwei Eigentümer, der Streubesitz darüber hinaus spielte mit insgesamt 12,7 % keine große Rolle. Die Streuung

Abbildung 6.1/2: **Käufer- und Verkäuferstruktur am Wiener Zinshausmarkt**



Quelle: Wiener Kaufpreissammlung (eigene Darstellung).

der Eigentumsverhältnisse hat sich bis 2019 insofern verändert, als der Anteil der Einzeleigentümer weiter zugenommen hat (auf 70,6 %). Grund dafür dürfte einerseits die zunehmende Bedeutung juristischer Personen als Eigentümer sein, andererseits werden Zinshäuser im Einzelbesitz vergleichsweise selten transformiert. Mit zunehmender Zersplitterung des Eigentums (d.h. hohe Eigentümerzahl im Jahr 2007) steigt die Wahrscheinlichkeit einer Parifizierung/eines Abrisses in den folgenden Jahren. Von jenen Zinshäusern, die 2007 im Einzelbesitz waren, wurde rund jedes zehnte Zinshaus (10,9 %) transformiert, beim Streubesitz mit mehr als fünf Eigentümern mehr als die Hälfte, bei mehr als 10 Eigentümern mehr als zwei Drittel.

Tabelle 6.1/2: **Wandel der Eigentümerstrukturen**

Zinshäuser mit		2007	2019	Anteil Transformationen am Zinshausbestand 2007
		17.767	15.674	
... Anzahl der Eigentümer	1	66,4 %	70,6 %	10,9 %
	2	20,9 %	17,4 %	12,9 %
	3	5,9 %	5,4 %	19,3 %
	4	2,6 %	2,2 %	28,1 %
	5	1,1 %	1,1 %	23,7 %
	6 bis 10	1,8 %	1,6 %	53,4 %
	>10	1,3 %	1,7 %	68,3 %

Quelle: eigene Erhebung.

6.2 Räumliche Muster der Zinshaus-Transformationen

Verteilung des Zinshausbestandes und Transformation nach Raumtypen

Die räumliche Verteilung der Zinshaus-Population für das Jahr 2007 sowie die Transformationsdynamik bis 2019 wird in einem ersten Schritt nach drei unterschiedlichen Raumtypen differenziert: Erstens nach den Bebauungstypen gemäß der Wohngebietstypologie der MA 18 (STADT WIEN/MA 18 2016, vgl. auch Abbildung 3.1/2), zweitens nach einer Gruppierung der Wiener Gemeindebezirke und drittens nach Distanzzonen, ausgehend vom Stadtzentrum/Stephansdom (Tabelle 6.2/1).

Das räumliche Muster des Zinshausbestandes aus dem Jahr 2007 verdeutlicht die Kompaktheit und Zentrumsorientierung des gründerzeitlichen Baubestandes. Der überwiegende Teil der Zinshäuser liegt in einer Zone zwischen einem und fünf Kilometer vom Stadtzentrum (insgesamt 82,2 %), also im Westen ungefähr zwischen dem Ring und der Vorortelinie. Wenig überraschend lassen sich knapp 80 % des Zinshausbestandes den beiden gründerzeitlichen Bebauungstypen zuordnen (GZ Altstadt und GZ Vorstadt), weitere 17 % den Stadtquartieren mit gemischter Bausubstanz aus der Errichtungsperiode 1919 bis 1979; in den Neubau- und Stadterweiterungsgebieten sowie in den Einfamilienhauslagen ist der Zinshausbestand mit 3 % vernachlässigbar. Nach Bezirksgruppen dominieren die Zinshäuser in zentralen Bezirken (1.-9.) sowie in den westlichen Bezirken (13.-19.); auf diese Bezirke entfallen zusammen 79,5 % des Gesamtbestandes. In den großen Flächenbezirken im Süden (10.-12., 23.) ist der Anteil deutlich geringer, gleiches gilt für die östlichen Flächenbezirke (20., 21., 22.). Insbesondere jenseits der Donau gibt es nur kleinere Bestände, etwa im Bereich des historischen Siedlungskerns von Floridsdorf, im Umfeld des Zentrums von Stadlau oder in Kaisermühlen/Schüttau.

Die Verteilung der Zinshaus-Transformationen folgt im Wesentlichen dem beschriebenen Muster des Gesamtbestandes von 2007, allerdings zeigen sich zwischen den Raumtypen deutliche Unterschiede betreffend der Art der Transformation (also Parifizierung oder Abriss). Über alle Raumtypen zusammengefasst, sinkt der Anteil der Parifizierungen an den Transformationen der Zinshäuser, der in den zentralen gründerzeitlichen Quartieren innerhalb des Gürtels bei rund 90 % liegt, nach außen hin deutlich ab. In den südlichen und östlichen Bezirken, insbesondere in Neubaugebieten und in der Peripherie, beträgt der Anteil der Parifizierungen nur 50 bis 60 %. Dies bedeutet umgekehrt, dass knapp jede zweite Zinshaus-Transformation in den städtischen Randlagen durch einen Abriss und Neubau erfolgt. Weiters ist es im Untersuchungszeitraum zu einer Verlagerung der Transformationsdynamik gekommen: Dies zeigt sich besonders deutlich im Vergleich zwischen der ersten (2007–2011) und der dritten Periode (2015–2019). So reduzierte sich der Anteil der zentralen Bezirke, der gründerzeitlichen Altstadt wie auch der zentrumsnahen Lagen an der Transformationsdynamik, während die Vorstädte (außerhalb des Gürtels), die westlichen und südlichen Bezirke und die mittleren Lagen anteilmäßig deutlich zugelegt haben.

Tabelle 6.2/1: **Zinshausbestand und -transformation nach Raumtypen**

		Zinshäuser 2007		Transformationen			Anteil Transformationen		
		Bestand	Anteil	Zahl	Anteil	Anteil Parifiz.	2007-2011	2012-2014	2015-2019
Bebauungstypen	GZ Altstadt	7.006	39,3	821	38,8	83,7	41,8	41,9	35,5
	GZ Vorstadt	7.247	40,6	839	39,6	86,8	37,0	35,6	43,2
	Periode 1919-79	3.035	17,0	393	18,6	70,5	19,6	18,5	18,0
	Neubaugebiet (1980-)	306	1,7	47	2,2	53,2	1,3	2,8	2,5
	Einfamilienhaus-Gebiet	235	1,3	17	0,8	47,1	0,3	1,2	0,9
Bezirkstypen	Zentral (Bez 1-9)	7.387	41,4	850	40,2	90,6	43,1	43,8	34,7
	Ost (Bez 20, 21, 22)	1.288	7,2	173	8,2	61,8	8,0	8,0	8,5
	Süd (Bez 10, 11, 12, 23)	2.367	13,3	243	11,5	58,8	8,6	10,4	14,6
	West (Bez 13-19)	6.787	38,1	851	40,2	82,8	40,3	37,8	42,2
Distanz-Zonen	Zentrum (bis 1km)	756	4,2	48	2,3	93,8	2,3	2,4	2,2
	zentrumnahe (1-3km)	8.418	47,2	1.010	47,7	88,3	49,1	50,9	45,3
	Mitte (3-5km)	6.233	35,0	757	35,8	76,4	33,9	32,4	38,5
	Rand (5-7km)	1.645	9,2	214	10,1	72,0	10,6	10,1	9,8
	Peripherie (über 7km)	777	4,4	88	4,2	63,6	4,1	4,2	4,2
Gesamt		17.829		2.117			613	497	1.007
Gesamt/jährlich							123	166	201

Quelle: eigene Erhebung.

Eine detaillierte Darstellung des Zinshausbestandes sowie der Transformationsdynamik zeigen die folgenden Faltkarten. Abbildung 6.2/1(a) zeigt die Zinshaus-
Population für 2019 (grün) sowie die im Untersuchungszeitraum transformierten
Zinshäuser auf Einzelobjektebene. Augenscheinlich ist die Kompaktheit der gründer-
zeitlichen Bestandsstadt in den zentralen Bezirken bzw. Bezirksteilen sowie die dispers
gestreuten Kerne in den peripheren Lagen. Um die Transformationsdynamik trotz dieser

Abbildung 6.2/1: **Zinshausbestand und -transformation, 2007-2019**

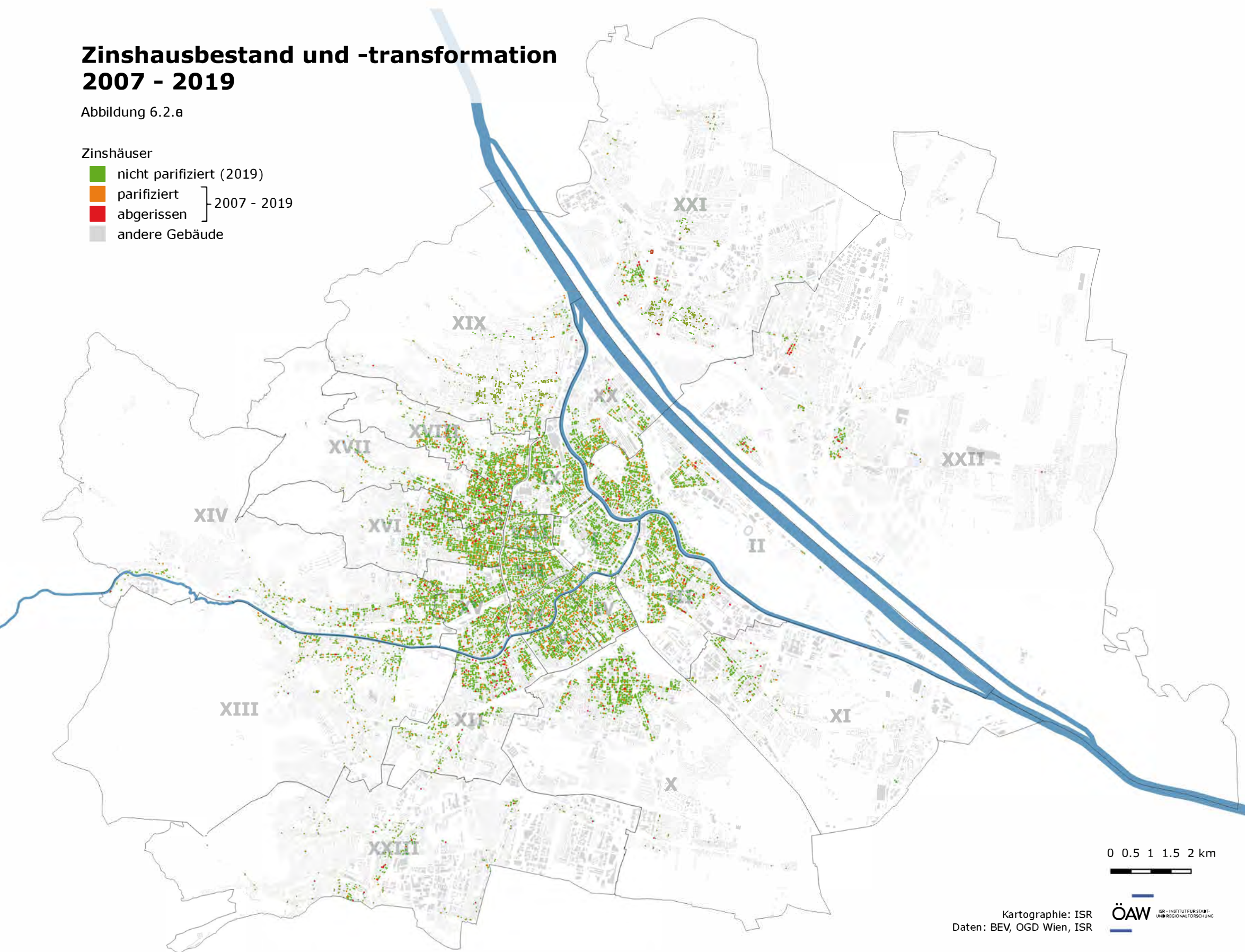
- (a) *Räumliches Muster (Objektebene)*
- (b) *Anteil der Zinshäuser am Gebäudebestand, Anteil der Transformationen am Zinshausbestand*
- (c) *Anteil der Wohnungen transformierter Zinshäuser am Wohnungsbestand*

Zinshausbestand und -transformation 2007 - 2019

Abbildung 6.2.a

Zinshäuser

- nicht parifiziert (2019)
 - parifiziert
 - abgerissen
 - andere Gebäude
- } 2007 - 2019






0 0.5 1 1.5 2 km

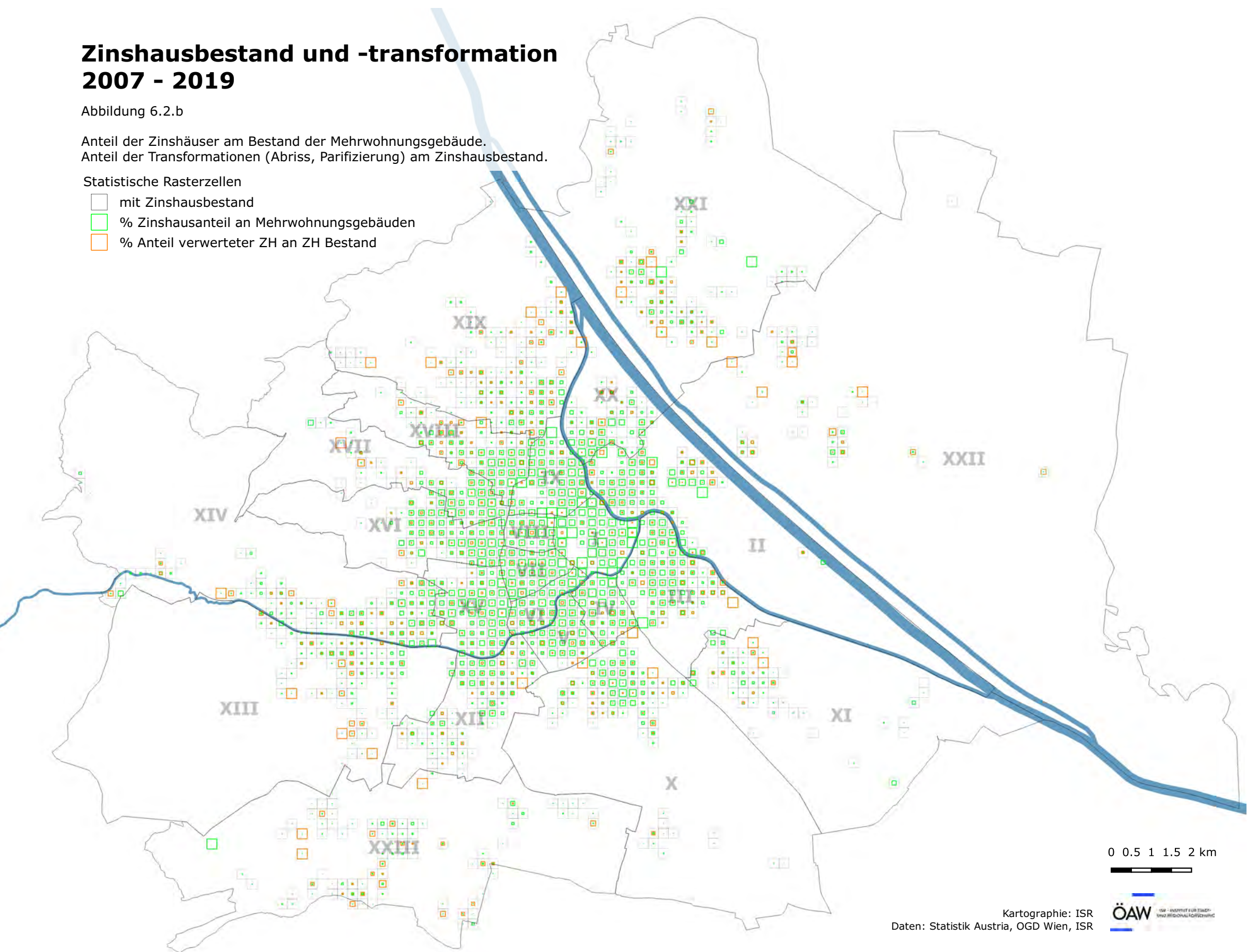
Zinshausbestand und -transformation 2007 - 2019

Abbildung 6.2.b

Anteil der Zinshäuser am Bestand der Mehrwohnungsgebäude.
Anteil der Transformationen (Abriss, Parifizierung) am Zinshausbestand.

Statistische Rasterzellen

-  mit Zinshausbestand
-  % Zinshausanteil an Mehrwohnungsgebäuden
-  % Anteil verwerteter ZH an ZH Bestand

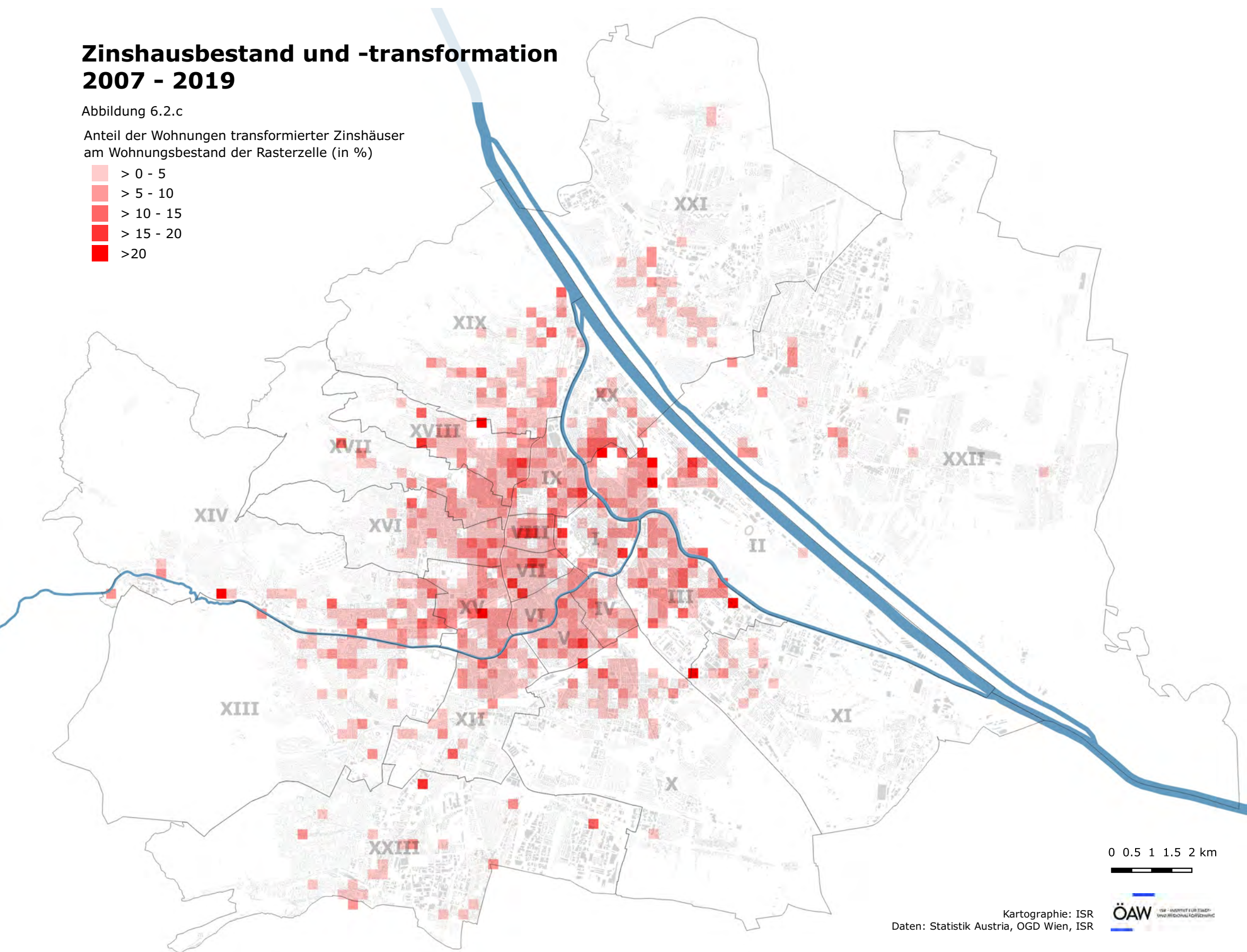
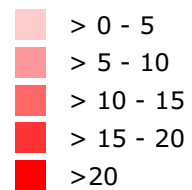


0 0.5 1 1.5 2 km

Zinshausbestand und -transformation 2007 - 2019

Abbildung 6.2.c

Anteil der Wohnungen transformierter Zinshäuser
am Wohnungsbestand der Rasterzelle (in %)



0 0.5 1 1.5 2 km



ungleichen Verteilung im Stadtraum adäquat zu erfassen, wurden der Zinshausbestand und die Transformationen in das Verhältnis zum Gebäude- und Wohnungsbestand auf Rasterzellen-Ebene gesetzt. Dazu zeigt Abbildung 6.2/1(b) einerseits den Anteil der Zinshäuser am Mehrwohnungsbestand je Rasterzelle (grüne Signatur), der vom Zentrum, in dem der gründerzeitliche Zinshausbestand den Gebäudebestand dominiert, zum Rand hin aber deutlich abnimmt. Umgekehrt verhält es sich mit dem Anteil der transformierten Zinshäuser am Zinshausbestand der jeweiligen Rasterzelle (orange Signatur); aufgrund der geringen absoluten Zahl an Zinshäusern ist dieser Anteilswert in den Randbereichen deutlich höher als im Zentrum. Abbildung 6.2/1(c) visualisiert den Anteil der Wohnungen in transformierten Zinshäusern im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand der jeweiligen Rasterzelle. Der damit dargestellte Einfluss auf den lokalen Wohnungsbestand erlaubt es, potenzielle Gentrifizierungseffekte abzuschätzen. Diese Variable bildet auch die unabhängige Variable im Regressionsmodell (Kapitel 6.3).

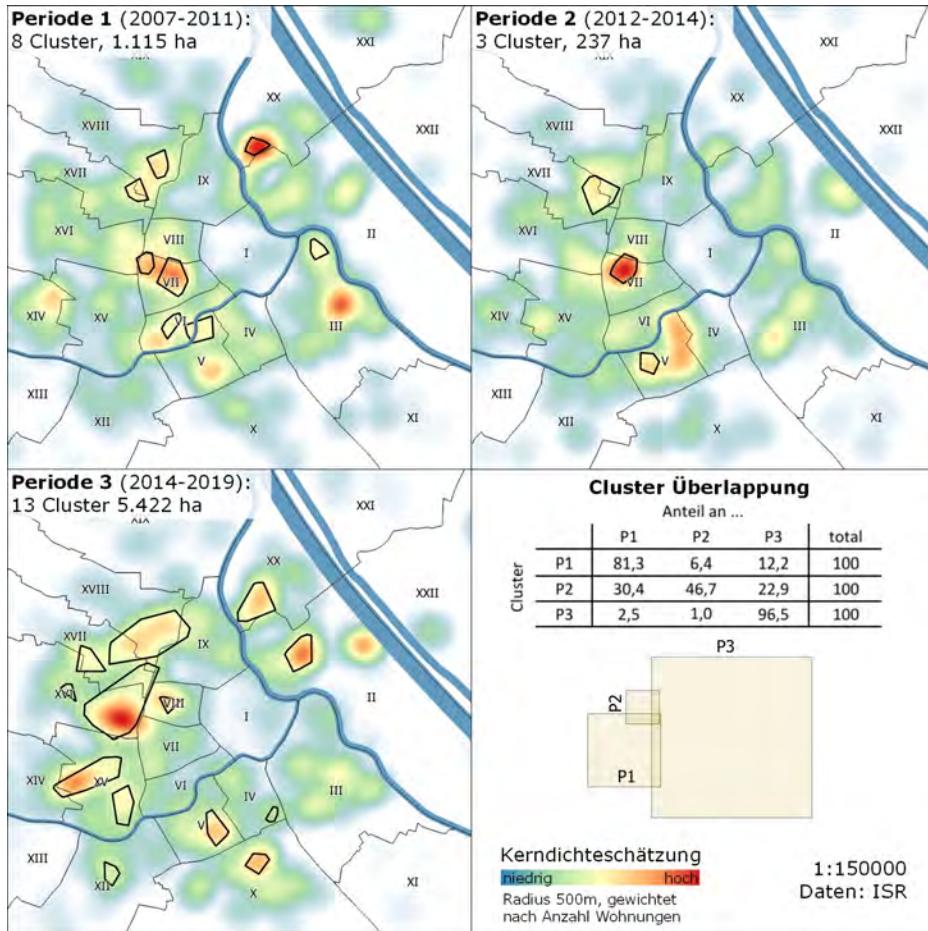
Hotspots und Cluster

Die Analyse der Zinshaus-Transformationen auf Gebäudeebene ermöglicht einen detaillierten Einblick in das räumliche Verteilungsmuster und dessen Dynamik. Für die drei Zeitperioden wurden die räumlichen Muster der Zinshaus-Transformation mit zwei geostatistischen Methoden analysiert: Erstens mit einer Kerndichteschätzung, die es ermöglicht Hotspots zu identifizieren, zweitens mit einer Nearest Neighbour hierarchischen Clusteranalyse.¹⁸ Mit der Anwendung unterschiedlicher Methoden können die Ergebnisse validiert bzw. kann die Aussagekraft besser eingeschätzt werden. Um die Bedeutung der Zinshaus-Transformationen für den Wohnungsmarkt in den geostatistischen Analysen zu berücksichtigen, wurden die transformierten Zinshäuser nach der Wohnungsanzahl gewichtet. Die Unterschiede in den Ergebnissen zwischen den drei Perioden sind auch eine Folge der unterschiedlichen Zeiträume bzw. der Anzahl der Transformationen je Periode. Dies gilt insbesondere für die zweite Periode (Zwischenperiode), die nur drei Jahre umfasst. Damit ist die Vergleichbarkeit der in dieser Periode identifizierten Hotspots gegenüber jenen der anderen beiden Perioden eingeschränkt, da die Kerndichteschätzung räumliche Konzentrationen unabhängig von der absoluten Fallzahl visualisiert.

In der ersten Periode („geringe Dynamik“, vgl. Abbildung 6.2/2) konzentrierte sich die Dynamik der 613 Zinshaus-Transformationen auf acht signifikante Cluster, die vor allem in bürgerlichen Quartieren innerhalb des Gürtels, im 6., 7. und teilweise im 5. Bezirk – also im klassischen Wiener „Boboville“ – liegen (DUSL 2009). Darüber hinaus befinden sich noch zwei kleinere Cluster im gürtelnahen Bereich des 18. und teilweise des 17. Bezirks sowie zentrumsnahe im 3. Bezirk und an der Grenze zwischen dem 2. und 20. Bezirk. Während die zweite Periode („Übergang“) aufgrund der geringen Zahlen (497 Transformationen) nur drei signifikante Cluster zeigt, die auf eine beschränkte

¹⁸ Parameter der Clusteranalyse: mindestens 10 Transformationen, Distanz zwischen den Zinshäusern maximal 300 Meter

Abbildung 6.2/2: Hotspot-Analyse und Cluster der Zinshaus-Transformationen



Quelle: eigene Erhebung.

Verlagerung der Transformationsdynamik schließen lassen, kommt es in der dritten Periode („Boom“) zugleich zu einer enormen Ausweitung der Dynamik (1.007 Transformationen) hinsichtlich der Anzahl (13) sowie der Größe der Cluster, wie auch zu einer deutlichen räumlichen Verschiebung.

Besonders augenscheinlich ist in der dritten Periode, dass sich der frühere Hotspot im 6. und 7. Bezirk defacto zu einem „Coolspot“ gewandelt hat. Innerhalb des Gürtels liegen nur noch drei kleinere Cluster: im 8. Bezirk, im gürtelnahen 4. Bezirk (im Nahbereich des Hauptbahnhofes) sowie im 5. Bezirk (Umfeld Zentaplatz/Ramperstorffer-

gasse). Die Transformationsdynamik am Zinshausmarkt hat sich stadtauswärts, in die historischen Arbeiter- und späteren Gastarbeiterquartiere der Vororte, verschoben: Etwa in den 15. Bezirk (gürtelnahe im Bereich Fünfhausgasse/Kranzgasse sowie nördlich des Westbahnhofes zwischen Wieningerplatz und Kardinal-Rauscher-Platz) und in den gürtelnahen Bereich des 16., 17. und 18. Bezirks (insbesondere im Bereich Währinger Straße/Teschnergasse). Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang besonders zwei Cluster, einer im 10. (Umfeld Laxenburger Straße/Gudrunstraße) sowie einer im 12. Bezirk (Umfeld Ruckergasse/Ratschkygasse). Hier handelt es sich um Quartiere, die bislang definitiv nicht im Blickfeld der Gentrifizierungsforschung lagen. Weitere signifikante Cluster liegen im 2. Bezirk (im Umfeld der Heinestraße) sowie im 20. Bezirk (Umfeld Brigittapark).

Das Ausmaß der Verlagerung zwischen den drei Perioden lässt sich auch an der sehr geringen Überlagerung der jeweiligen Clusterflächen ermesen (vgl. Flächendiagramm in Abbildung 6.2/2). Nur 6,4 % der Clusterfläche aus Periode 1 überlagern sich mit der Clusterfläche aus Periode 2, und 12,2 % mit der Clusterfläche aus Periode 3. Umgekehrt überlagern sich nur 2,5 % und 1,0 % der Clusterflächen aus der Periode 3 mit jenen aus den ersten beiden Perioden. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf die hohe räumliche Mobilität des Transformationsgeschehens am Wiener Zinshausmarkt. Das räumliche Muster der Cluster in Periode 3 zeigt nicht nur eine starke Ausbreitung der Transformationsdynamik in der Fläche – diese ist mit 5.422 Hektar nahezu fünfmal so groß wie die Cluster in Periode 1 (1.115 Hektar) und 23-mal so groß wie die Cluster in Periode 2 (237 Hektar).

Neben der flächenmäßigen Ausdehnung weist das räumliche Muster der Transformationsdynamik auch auf eine Verlagerungstendenz hin, die weg von hochpreisigen, bürgerlichen Stadtquartieren hin zu Lagen führt, die durch ein niedrigeres Preisniveau sowie durch klassische Arbeiter- und Zuwanderermilieus geprägt sind (vgl. die Cluster im 10. und 12. Bezirk sowie die peripheren Cluster im 15. und 16. Bezirk). Diese Verlagerung folgt einem räumlich-sozialen Gradienten und erklärt auch die Zunahme der Abrisse an der Transformationsdynamik, da die Parifizierungen in den zentralen gründerzeitlichen Quartieren innerhalb des Gürtels am stärksten dominieren und gegenüber der Peripherie deutlich abnehmen. Die Ursache dafür könnte in einer niedrigeren Bebauungshöhe des gründerzeitlichen Gebäudebestandes liegen, die einen Abriss lukrativer macht, sowie in der schlechteren Bausubstanz der Arbeiter-Zinshäuser gegenüber den bürgerlichen Zinshäusern innerhalb des Gürtels wie auch dem weitgehenden Fehlen von Schutzzonen.

Die Ergebnisse der räumlichen Analyse der Zinshaus-Transformation bestätigen einerseits bereits bekannte Hotspots, die intensiv unter dem Aspekt der Gentrifizierung diskutiert werden (vgl. KADI & VERLIC 2019, etwa im 16. Bezirk: Brunnenmarkt und Yppenplatz; im 18. Bezirk: Währinger Straße/Kutschkermarkt). Andererseits weisen die Ergebnisse auch auf eine starke Transformationsdynamik in Stadtquartieren hin, die bislang nicht Gegenstand von Gentrifizierungs-Debatten waren.

Die Verlagerung der Transformationsdynamik in peripherere Stadträume wurde im Rahmen der Interviews überwiegend durch ein fehlendes Angebot an Zinshäusern in den zentralen Lagen innerhalb des Gürtels erklärt, aber auch durch die hohen Häuserpreise (Textfeld 6.2/1, Q1 bis Q4). Umgekehrt existiert in den peripheren Lagen ein größerer Häuserbestand, der auch am Markt verfügbar ist. Diese Verlagerung wird teilweise auch kritisch gesehen, weil das gute Image (etwa Brunnenviertel, Yppenmarkt) angeblich auf keinen objektiven Lagefaktoren basiert (Textfeld 6.2/1, Q5).

Textfeld 6.2/1: Interviews II – Räumliche Muster der Transformationsdynamik

„Diese Verschiebung in die Außenbezirke deckt sich auch mit unserer Auftragslage. Grund dafür ist einerseits die Preisentwicklung, der 7. ist viel zu teuer. Und die Investitionen in den öffentlichen Raum, so wie die neue Beleuchtung in der Koppstraße, sowas macht diese Lagen auch attraktiver ...“ (Q1/Interview 1, Typ 4)

„Weil es drinnen immer teurer wird, wandert die Masse der Immobilienentwickler immer weiter hinaus. Für die breite Masse, wie gesagt. Ich mache immer noch viel innerstädtisch. Ich bin hier [Anm.: innerstädtisch] noch unterwegs, weil ich da noch schönere Grätzl sehe. [...] Im 2. gibt es eine Reihe von Developern, die sind nur dort unterwegs. Das ist dann sehr Community-spezifisch.“ (Q2/Interview 4, Typ 2)

„Das ist der Markt. Die Bezirke 3 bis 9 sind einfach durchparifiziert. Wir schauen dort garnicht mehr, weil die Chancen so gering sind. Und der Aufwand steht nicht in Relation zu den Kosten.“ (Q3/Interview 5, Typ 3)

„Wenn ich ein Zinshaus um 4.000 Euro am Quadratmeter verkaufe, kann ich nicht jede Wohnung um 8.000 Euro am Quadratmeter verkaufen. Das geht sich dann alles nicht mehr aus. [...] Drinnen ist schon alles hergerichtet; draußen, im 20. oder im 3. wird noch viel passieren. Im 7. verkauft auch niemand mehr.“ (Q4/Interview 8, Typ 3)

„Die peripheren Lagen ziehen einfach nach, aber wenn man das mit dem Investitionsvolumen gegenüberstellt, wird das relativiert. [...] Ich glaub, die Infrastruktur ist sehr wichtig, wo die Investitionen hingehen. [...] Da steckt auch viel Marketing dahinter – der Yppenmarkt ist angeblich so cool, aber in Wahrheit ist dort nichts passiert. [...] Hier spielt auch der Migrationshintergrund eine Rolle. Dort tun sich die alten Eigentümer leicht, zu verkaufen, weil die haben auch viel Zores, und natürlich Vorurteile.“ (Q5/Interview 8, Typ 3)

Quelle: eigene Erhebung.

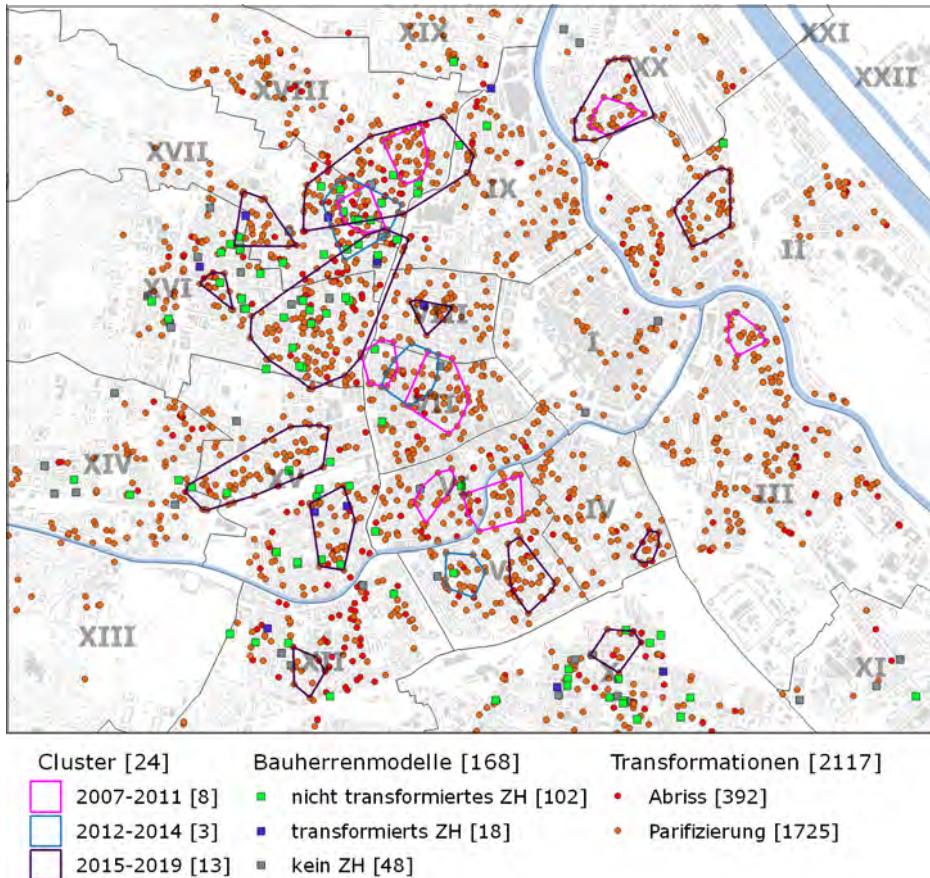
Räumliches Muster der Bauherrenmodelle

Die im Untersuchungszeitraum 2007 bis 2019 erfassten Bauherrenmodelle zeigen ein Muster, das sich vom Zinshausbestand sowie den Transformationen teilweise unterscheidet. So liegen auffallend wenig Bauherrenmodelle in den zentralen Bezirken innerhalb des Gürtels: in den Bezirken 1 bis 9 befinden sich insgesamt nur 14 Bauherrenmodelle (Abbildung 6.2/3). Umgekehrt zeigt sich eine auffallende Konzentration

auf die gürtelnahen Lagen in den westlichen Bezirken (15. Bezirk: 13; 16. Bezirk: 32; 17. Bezirk: 13). In weiteren stadtauswärtigen, gürtelnahen Lagen liegen darüber hinaus noch Bauherrenmodelle im 18. (7) und im 19. Bezirk (1) sowie im 10. (19) und im 12. Bezirk (8).

Die günstigen Lagen in den ehemaligen Arbeiterquartieren scheinen demnach eher dem Geschäftsmodell der Bauherrenmodelle zu entsprechen als die hochpreisigen Quartiere innerhalb des Gürtels. Sieht man von den Clustern im 16. und 17. Bezirk ab, so fällt auch die Überlappung mit den Bauherrenmodellen eher gering aus: Nur 50 Objekte oder 30 % liegen innerhalb der identifizierten Cluster.

Abbildung 6.2/3: **Bauherrenmodelle und Cluster**



Quelle: eigene Erhebung.

6.3 Sozioökonomische Implikationen der Zinshaus-Transformationen

Das Gentrifizierungspotenzial Wiens

Seit mehreren Jahren wird angesichts der enormen Preissteigerungen am Wiener Wohnungsmarkt eine intensive Debatte um die Leistbarkeit des Wohnens sowie um die Gentrifizierung von Stadtquartieren geführt. Zahlreiche Fallstudien haben sich mit Verdrängungsprozessen in Wien auseinandergesetzt (etwa HUBER 2013, FRIESENECKER & FRANZ 2019); im Mai 2019 hat die Arbeiterkammer Wien eine Tagung unter dem Titel „Gentrifizierung in Wien“ organisiert, auf der zahlreiche empirische Arbeiten zu unterschiedlichen Aspekten der Gentrifizierung vorgestellt wurden (KADI & VERLIC 2019). Was die bislang erschienenen Studien vermissen lassen ist eine Quantifizierung des Gentrifizierungspotenzials, um die Relevanz dieses Phänomens für den Wohnungsmarkt in Wien insgesamt abschätzen zu können.

Für die quantitative Bewertung des Gentrifizierungspotenzials ist es notwendig, zwischen jenen Wohnungsmarktsegmenten zu differenzieren, in denen Gentrifizierung möglich ist und jenen, in denen es aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen oder der Eigentumsverhältnisse gar nicht zu Gentrifizierung kommen kann. Im letztgenannten Fall kann man von einem „ungentrifizierbaren“ Wohnungsbestand sprechen (ECKARDT 2018).

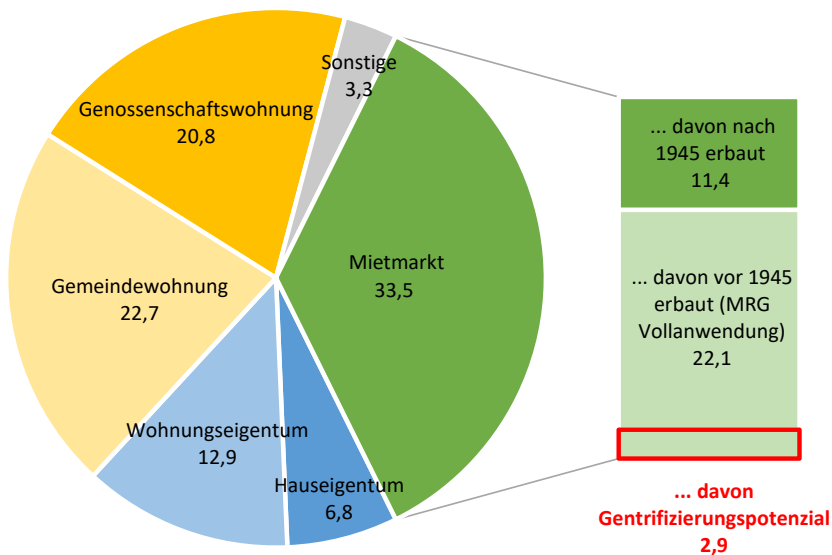
Welche der Wiener Wohnungsmarktsegmente (nach dem Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitze, vgl. Abbildung 6.3/1) können als gentrifizierbar bzw. ungentrifizierbar eingestuft werden? Im großen Segment des **sozialen bzw. geförderten Wohnbaus** (Gemeindewohnungen: 22,7%, Genossenschaftswohnungen: 20,8 %) sind Gentrifizierungsprozesse unmöglich. Dies schließt zwar nicht aus, dass es in diesem Wohnungsmarktsegment nicht zu Verdrängungen aufgrund sozialer Konflikte, Lärmbeeinträchtigung usw. kommen kann (Stichwort „kulturelle Verdrängung“), allerdings nicht auf Grundlage von Marktmechanismen, da die Allokation und die Preisbildung nicht über den freien Markt erfolgen. Auch im **Eigentumssegment** (Hauseigentum: 6,8 %, Wohnungseigentum 12,9 %) ist eine Verdrängung der Eigentümer durch Marktmechanismen auszuschließen.

Jenes Wohnungsmarktsegment, in dem Gentrifizierung möglich ist, ist der **Mietmarkt**, der in Wien insgesamt 33,5 % des Wohnungsbestandes ausmacht. Dieses kann in zwei weitere Segmente differenziert werden (vgl. Kapitel 2.1): erstens das kleinere Segment der Hauptmiete nach 1945 („Neubau-Mietmarkt“; 11,4 % am Gesamtbestand oder rund ein Drittel des Mietmarktes), zweitens das Segment der Hauptmiete vor 1945 („Altbau-Mietmarkt“; 22,1 % oder rund zwei Drittel des Mietmarktes). Im **Neubau-Mietmarkt** ist Gentrifizierung rein rechtlich möglich, allerdings unwahrscheinlich, weil es sich hier überwiegend um jüngere Wohnungsbestände (größtenteils seit den 1980er Jahren errichtet) handelt, die zu hohen, marktkonformen Mietpreisen

vergeben worden sind. Dem gegenüber ist das **Altbau-Mietsegment**, das den gründerzeitlichen Wohnungsbestand umfasst und unter den Vollanwendungsbereich des MRG fällt, vorrangig von Gentrifizierung betroffen. Immobilienökonomisch betrachtet ist hier der Value-Gap, also die zunehmende Diskrepanz zwischen dem Verkaufserlös einer Wohnung und den zukünftig zu erwartenden Mieteinnahmen, der zentrale Mechanismus der Verdrängung. Die Verlagerung der Wohnungen aus dem Miet- in den Eigentumsmarkt und im weiteren die Aushebung der mietrechtlichen Regulierungen, die mit der Zinshaus-Transformation (Abriss/Neubau oder Parifizierung) einhergehen, sind aufgrund der enormen Profite ein maßgeblicher Treiber potenzieller Gentrifizierungsprozesse (vgl. Kapitel 5.2).

Schätzt man das Gentrifizierungspotenzial auf Basis der Parifizierungen und Abrisse von Zinshäusern in diesem historischen Mietmarktsegment (vor 1945 errichtet), so war in der Periode von 2007 bis 2019 mit 2.117 transformierten Zinshäusern ein Bestand von 30.300 Wohnungen insgesamt bzw. von durchschnittlich 2.331 Wohnungen jährlich betroffen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand Wiens, der sich gemäß Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) auf rund 1,032.100 Wohnungen beläuft, ergibt sich für den gesamten Untersuchungszeitraum ein Gentrifizierungspotenzial von 2,9 % oder von 0,22 % pro Jahr.

Abbildung 6.3/1: **Das Gentrifizierungspotenzial in Wien (Angaben in %)**



Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2020 (eigene Darstellung).

Dieser Wert stellt, wie schon festgehalten, nur eine Schätzung des Gentrifizierungspotenzials dar. Mehrere Aspekte sind hier als Einschränkung zu nennen:

- Erstens lässt sich die Unterscheidung zwischen „gentrifizierbaren“ und „ungentrifizierbaren“ Wohnungsmarktsegmenten nicht eindeutig durchführen. So kann es auch im nicht MRG-gebundenen „Neubau-Mietmarktsegment“ zu Verdrängungsprozessen kommen, wenngleich der ökonomische Anreiz bzw. die aus dem Value-Gap zu schlagenden Profite nicht bestehen. Weiters sind auch Verdrängungen im Eigentumssegment – etwa von Untermietern – möglich. Die aktuelle Forschungslage lässt allerdings vermuten, dass Verdrängungen in beiden genannten Fällen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen und es sich hier weniger um einen strukturellen Prozess, sondern um Einzelfälle handelt.
- Zweitens kann es auch durch Bauherrenmodelle zu einer Verdrängung von Altmietern kommen, wenngleich aufgrund der Förderung der starke Mieterschutz in den betroffenen Wohngebäuden bestehen bleibt und häufig Bauherrenmodelle mit Altmietern im Bestand durchgeführt werden. Da die Bauherrenmodelle teilweise als Transformation erfasst sind, teilweise auch nicht, besteht hier ein gewisser Verzerrungsfaktor.
- Die dritte Einschränkung bezieht sich unmittelbar auf das geschätzte Gentrifizierungspotenzial im Zinshausbestand, denn Verdrängung ist dort zwar potenziell möglich (und auch wahrscheinlich), findet aber nicht zwingend statt. So können die betreffenden Wohnungen auch durch den (freiwilligen) Umzug der Mieter oder durch deren Ableben „frei werden“. Mitunter kann es auch ohne Transformation in einem bestehenden Zinshaus zu Verdrängungen kommen.

Trotz einer gewissen Unschärfe liefert das hier ermittelte Gentrifizierungspotenzial eine brauchbare Orientierungshilfe, um die Relevanz dieses Prozesses für den Wiener Wohnungsmarkt einzuschätzen. Eine internationale Einordnung durch Vergleichsstudien ist faktisch nicht möglich, da andere quantitative Studien häufig nur die Wahrscheinlichkeit der Gentrifizierung bewerten (etwa FREEMAN et al. 2016, DESMOND & GERSHENSON 2017) oder nur das Potenzial für ausgewählte Stadtquartiere untersuchen (DÖRING & ULBRICHT 2018). Das hier geschätzte Gentrifizierungspotenzial für den Wiener Wohnungsmarkt dürfte jedoch im Vergleich zu westeuropäischen Städten – schon allein aufgrund der quantitativen Bedeutung ungentrifizierbarer Wohnungsmarktsegmente – verhältnismäßig klein sein. Es scheint eine gewisse Schieflage zwischen dem gesellschaftlichen und wissenschaftlichen Diskurs über Gentrifizierung in Wien und dem effektiven Ausmaß des Prozesses zu bestehen. Dies ist aus wohnungsmarktpolitischer Sicht insofern problematisch, als Diskurse, die mit den falschen oder überschätzten Begriffen und Konzepten geführt werden, möglicherweise den Blick auf andere, vielleicht auch größere Problem- und Handlungsfelder verdecken.

Implikationen der Zinshaus-Transformationen für den sozioökonomischen Wandel

Der Zusammenhang zwischen der physischen Transformation bzw. der baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände und einem sozioökonomischen Wandel, mit dem Verdrängungsprozesse einhergehen, ist die zentrale Annahme des Gentrifizierungsansatzes. In den transformierten Zinshäusern kommt es potenziell zu direkten oder indirekten Verdrängungen, aber führt dies zu einer sozioökonomischen Veränderung der jeweiligen Quartiere? Um diesen Effekt abzuschätzen, wurde die Veränderung der Sozialstruktur auf der Ebene von Rasterzellen (250m-Grids) untersucht.

Die 3.116 Rasterzellen, die das bewohnte Stadtgebiet von Wien abdecken, wurden in vier Gruppen geteilt (Tab. 6.3/1): Die erste Gruppe umfasst jene 1.809 Rasterzellen (58,1 %), in denen kein Zinshausbestand existiert. Zur zweiten Gruppe zählen 533 Rasterzellen (17,1 %) mit Zinshäusern ohne Transformation und zur dritten Gruppe 774 Rasterzellen (24,8 %) in denen es zur Transformation von Zinshäusern gekommen ist. Die vierte Gruppe umfasst jene Rasterzellen, die die Cluster der jeweiligen Periode umfassen. Für diese Gruppen wurden die sozialen Implikationen anhand sozioökonomischer Variablen zum Migrationshintergrund sowie anhand von Bildungs-, Arbeitsmarkt- und Einkommensvariablen analysiert. Die Unterschiede zwischen den ersten drei Raster-Gruppen wurden mittels F-Test auf ihre statistische Signifikanz geprüft.

Tabelle 6.3/1: **Zinshausbestand, -transformation und sozioökonomische Veränderungen**

Veränderung des Anteils von ...	Anzahl Raster	Bev. mit Migh.	Migh. Türkei, Ex-Jugoslawien	Migh. Dtl.	Migh. EU-Ost	Akademikeranteil	Pflichtschulabsolv.	Arblos.-rate	HH-Eink.	
Veränderung in%										
Gesamt	3.116	6,02	-0,10	0,36	2,78	2,88	-1,21	2,56	13,97	
kein ZH-Bestand	1.809	5,54	1,25	0,10	2,69	2,80	-1,14	2,49	14,99	
ZH-Bestand ohne Transformation	533	7,17	-0,51	0,35	2,87	2,47	-0,79	2,75	13,43	
ZH-Bestand mit Transformation	774	6,38	-2,99	0,96	3,02	3,40	-1,73	2,63	11,49	
F-Test		14,496*	309,084*	62,676*	0,923	7,110*	4,196	0,376	0,438	
Anzahl Raster in Clustern der...	...Periode 1	65	4,69	-4,62	2,09	1,87	5,12	-2,30	1,93	10,03
	...Periode 2	30	5,57	-5,48	2,22	2,74	5,30	-2,46	2,42	10,21
	...Periode 3	173	5,56	-5,97	1,39	3,45	3,86	-2,31	3,42	9,90
Anmerkung: p-Signifikanzniveaus: *<0.05, **<0.01%, ***<0.001%										

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, eigene Erhebung.

Bei der Veränderung der Wohnbevölkerung mit Migrationshintergrund liegt das höchste Wachstum in der Gruppe der Rasterzellen ohne Zinshaus-Transformationen (7,17 %), während die Rasterzellen mit transformierten Zinshäusern ein etwas geringeres Wachstum aufweisen (6,38 %), das aber noch deutlich über jenen Rasterzellen liegt, in denen es keinen Zinshausbestand gibt (5,54 %). Nach Herkunftsgruppen ergibt sich hier ein sehr heterogenes Bild; so nimmt die Bevölkerungsgruppe mit Migrationshintergrund aus der Türkei und Ex-Jugoslawien in den beiden Gruppen mit Zinshausbestand ab, insbesondere in der Gruppe mit transformierten Zinshäusern (-2,99 %). Umgekehrt steigt der Anteil dieser Herkunftsgruppe in den Rasterzellen ohne gründerzeitlichen Bestand (1,25 %). Diese Entwicklung kann Ausdruck einer gewissen Etablierung dieser Herkunftsgruppe am Wiener Wohnungsmarkt sein, der sich in einer Verlagerung, einerseits zu anderen Wohnungsmarktsegmenten (etwa dem sozialen oder geförderten Wohnbau oder dem Eigentumssegment) oder andererseits in periphere Stadträume mit Grünlage, manifestiert. Im Gegenzug nimmt der Anteil anderer Zuwanderergruppen in der gründerzeitlichen Bestandsstadt deutlich zu, insbesondere aus dem östlichen Europa.

Die Bildungsdaten weisen deutlich auf eine soziale Aufwertung in jenen Rasterzellen hin, in denen es zu Zinshaus-Transformationen gekommen ist: Dort nimmt der Akademikeranteil am stärksten zu (3,40 %), während Pflichtschulabsolventen in dieser Gruppe den stärksten Rückgang vollziehen (-1,73 %). Die Arbeitslosenrate zeigt eine Veränderung nahe am Durchschnitt der Gesamtstadt und weist in den Rasterzellen mit transformierten Zinshäusern einen etwas geringeren Anstieg auf als in jenen ohne transformierte Zinshäuser. Das Haushaltseinkommen wächst überraschenderweise in jenen Rasterzellen mit Zinshaus-Transformationen schwächer als in den Gruppen ohne Zinshäuser bzw. ohne Transformationen.

Diese uneinheitlichen Befunde zeigen, dass die gründerzeitliche Bestandsstadt sozial divers ist und nach wie vor eine wichtige Funktion als Ankunftsstadt („Arrival City“) einnimmt, wenngleich diese aufgrund der Transformationsdynamik im Zinshausbestand abnimmt. Die Verschiebung zwischen den unterschiedlichen Herkunftsgruppen weist auf eine hohe Mobilität in der Gründerzeitstadt hin, eine unmittelbare soziale Aufwertung lässt sich weniger für die Herkunftsgruppen oder Haushaltseinkommen, als vielmehr für das Bildungsniveau feststellen. Die Veränderungen in den jeweiligen Clustern der drei Perioden, also in den Hotspots der Zinshaus-Transformation, bestätigen diesen Befund. Die Unterschiede zwischen den drei Clusterperioden weisen auf die festgestellte räumliche Verschiebung der Transformationsdynamik hin, da in den jeweiligen Perioden Stadträume mit unterschiedlichen sozioökonomischen Strukturen dominieren. So ist in der dritten Periode (v.a. große Cluster außerhalb des Gürtels) der Anteil der Einwohner mit deutschem Migrationshintergrund nur sehr gering angestiegen, jener aus Osteuropa hingegen besonders stark. Diese Ergebnisse lassen vermuten, dass die Zinshaus-Transformationen nicht zwangsläufig als sozioökonomische Aufwertung interpretiert werden muss. Zutreffender erscheint es, eher allgemeiner von einer sozial-räumlichen Sukzession zu sprechen (KOHLBACHER & REEGER 2006).

Korrelationsanalysen

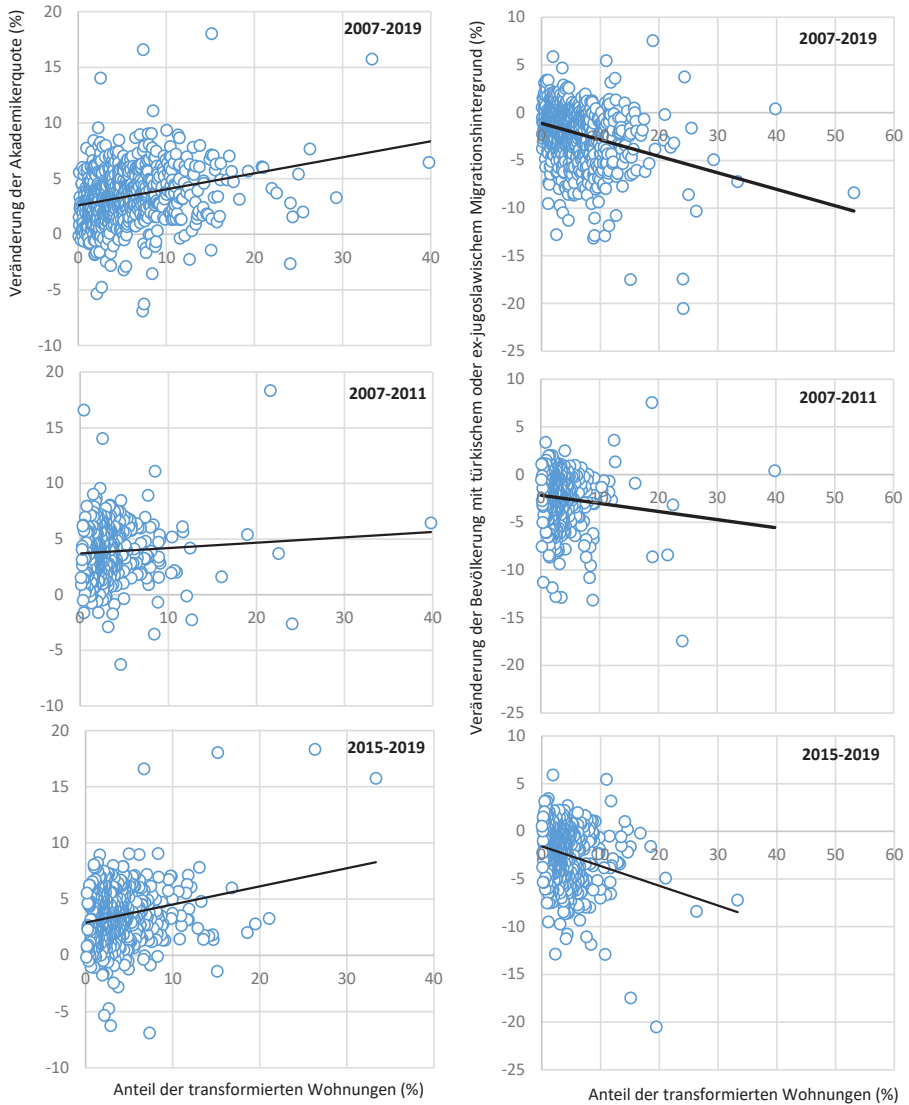
Die nach Pearson berechneten Korrelationsanalysen weisen, wenn auch teilweise signifikante, eher schwache Koeffizienten auf. Aus diesem Grund soll hier eher von Tendenzen gesprochen werden (vgl. Tabelle 6.3/2); insgesamt werden die deskriptiven Ergebnisse aus Tabelle 6.3/1 jedoch bestätigt. Über den gesamten Zeitraum hinweg korreliert der Transformationsindikator (Anteil der transformierten Wohnungen am Gesamtbestand der Raumeinheit) negativ mit der Veränderung des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Zwischen den Herkunftsgruppen bestehen, wie schon zuvor festgestellt, gegenläufige Entwicklungen: einer Abnahme der Bevölkerung mit türkischem und ex-jugoslawischem Migrationshintergrund steht eine Zunahme von Personen aus dem östlichen Europa (EU-Staaten) sowie aus Deutschland gegenüber. Über alle Variablen hinweg nehmen die Korrelationskoeffizienten von der ersten zur dritten Periode zu. Dieser Umstand kann darauf zurückzuführen sein, dass die Transformationen in der ersten Periode überwiegend solche Quartiere betroffen haben, die schon länger von einer Transformationsdynamik im Zinshausbestand betroffen sind – vor 2007 – und daher der potenzielle Verdrängungseffekt dort vermutlich geringer ist (etwa 7. oder 8. Bezirk, vgl. Abbildung 6.2/2).

Tabelle 6.3/2: **Korrelationsanalyse: Transformationsdynamik und sozioökonomische Veränderung**

Veränderung des Anteils von...	Anteil der Wohnungen transformierter Zinshäuser am Wohnungsbestand			
	2007-11	2012-14	2015-19	2007-19
Bevölkerung mit Migrationshintergrund (2012-19)	-0,049	-0,051	-0,055*	-0,082**
Bevölkerung mit Migrationshintergrund Türkei & Ex-Jugoslawien (2012-19)	-0,160**	-0,130**	-0,248**	-0,296**
Bevölkerung mit Migrationshintergrund Deutschland (2012-19)	0,080**	0,068*	0,080**	0,122**
Bevölkerung mit Migrationshintergrund Osteuropa (EU) (2008-19)	-0,004	0,002	0,104**	0,063*
Akademikerquote (2011-17)	0,145**	0,126**	0,185**	0,247**
Anteil Pflichtschulabsolventen (2011-17)	-0,086**	-0,099**	-0,165**	-0,191**
Anteil Arbeitslose (2011-17)	0,014	-0,032	-0,080**	-0,056*
HH-Einkommen (2011-17)	-0,062*	-0,010	0,023	-0,023
Anmerkung: p-Signifikanzniveaus: *<0.05, **<0.01%, ***<0.001%				

Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2020 (eigene Berechnung).

Abbildung 6.3/2: **Zusammenhang Transformationsdynamik und sozio-ökonomische Veränderung**



Quelle: STATISTIK AUSTRIA, eigene Erhebung.

Bei den sozioökonomischen Indikatoren zeigt die Korrelationsanalyse – wie auch schon zuvor festgestellt – vor allem bei der Veränderung der Akademikerquote einen Zusammenhang, der auf eine tendenzielle Aufwertung in den betroffenen Quartieren hinweist, umgekehrt sind die Koeffizienten bei der Veränderung der Pflichtschulabsolventen sowie beim Anteil der Arbeitslosen zwar sehr schwach, aber überwiegend negativ. Die Veränderung des Haushaltseinkommens zeigt ein uneindeutiges Bild.

Die Streuungsdiagramme in Abbildung 6.3/2 zeigen den Zusammenhang zwischen der Transformationsdynamik und ausgewählten sozioökonomischen Variablen für den gesamten Untersuchungszeitraum sowie für die erste (2007–2011) und dritte (2015–2019) Periode. In beiden Fällen (Veränderung der Akademikerquote, links sowie Veränderung der Bevölkerung mit türkischem und ex-jugoslawischem Migrationshintergrund, rechts) zeigt sich eine deutliche Verstärkung des Zusammenhanges zwischen der ersten und dritten Periode, mit negativen bzw. mit positiven Vorzeichen.

Regressionsmodell

Um den Einfluss der Zinshaus-Transformationen auf die sozioökonomische Struktur in der unmittelbaren Nachbarschaft zu bewerten, wurden mehrere multivariate Regressionsmodelle berechnet, in denen potenzielle Cofounders exkludiert wurden, indem alle abhängigen Variablen als Kontrollvariablen in das Modell integriert wurden. Als unabhängige Variable wurde der Anteil der Wohnungen in transformierten Zinshäusern am Gesamtbestand der Wohnungen in der Rasterzelle herangezogen, der den Einfluss der Zinshaus-Transformationen auf den Wohnungsmarkt wiedergibt.

Abhängige und unabhängige Variablen sind in Tabelle 6.3/3 erklärt, wobei die statistischen Streuungsmaße (Median, Quartil 1 und Quartil 3) sowohl für Rasterzellen mit und ohne Zinshausbestand angegeben sind. Hier ist besonders auffällig, dass alle Variablen in der ersten Spalte (mit Zinshausbestand) einen deutlich höheren Medianwert aufweisen, mit Ausnahme des Haushaltseinkommens. Dies hebt nochmals die Bedeutung des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes als „Arrival Space“ bzw. als Wohnungsbestand hervor, der durch eine hohe soziale Diversität geprägt ist und leistbaren Wohnraum niederschwellig bereitstellt.

Welchen Einfluss haben die Zinshaus-Transformationen? Werden die Qualitäten der „Arrival City“ mit ihrer sozialen Diversität eingeschränkt? Die Daten weisen darauf hin, dass dies zumindest teilweise der Fall ist (Tabelle 6.3/4). Während die Zunahme an Zinshaus-Transformationen einen leicht negativen, aber keinen signifikanten Einfluss auf den Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund hat, zeigt das Modell einen leichten, aber signifikanten Rückgang der Bevölkerung mit türkischem oder ex-jugoslawischem Migrationshintergrund. Im Gegenzug dazu geht in der Periode 3 mit einem steigenden Anteil der Zinshaus-Transformationen auch ein Anstieg der Bevölkerung mit osteuropäischem sowie mit deutschem Migrationshintergrund einher.

Das Modell bestätigt die deskriptiven Befunde und zeigt, dass der Einfluss der Zinshaus-Transformationen stärker auf eine Veränderung des Bildungsniveaus wirkt als

Tabelle 6.3/3: **Deskriptive Statistik der abhängigen und unabhängigen Variablen in den Regressionsmodellen**

		Rasterzellen mit Zinshausbestand		Rasterzellen ohne Zinshausbestand	
		Median (Q1–Q3)		Median (Q1–Q3)	
Anteil der Zinshäuser am Gebäudebestand	2007	24,13	(9,21–43,50)		
Anteil der Wohnungen transformierter Zinshäuser am Wohnungsbestand	2007-19	1,75	(0,00–5,34)		
	2007-11	0,00	(0,00–1,39)		
	2012-14	0,00	(0,00–0,62)		
	2015-19	0,00	(0,00–2,14)		
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund	2008	29,60	(22,71–37,04)	15,86	(11,04–21,07)
	2019	36,82	(29,55–44,38)	20,97	(14,00–28,83)
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus der Türkei und Ex-Jugoslawien	2008	10,08	(5,15–18,53)	3,56	(1,20–7,48)
	2019	8,89	(4,86–15,68)	4,05	(1,46–9,50)
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus dem östlichen Europa (EU)	2008	7,07	(5,45–8,77)	4,37	(2,71–6,19)
	2019	9,79	(7,61–12,24)	6,04	(3,85–8,23)
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus Deutschland	2008	2,29	(1,49–3,72)	1,52	(0,82–2,49)
	2019	2,99	(1,83–4,70)	1,56	(0,87–2,74)
Anteil Pflichtschulabsolventen	2011	20,82	(14,24–28,09)	17,19	(12,59–24,69)
	2017	19,64	(13,03–26,22)	16,13	(11,65–23,55)
Anteil Akademiker	2011	17,33	(10,93–28,57)	11,51	(6,29–19,66)
	2017	20,86	(13,77–32,29)	14,25	(8,35–23,10)
Arbeitslosenrate	2011	8,36	(5,43–11,64)	5,56	(2,91–9,70)
	2017	10,80	(6,96–15,03)	7,41	(4,25–13,33)
Median Haushaltseinkommen (in 1.000 €)	2011	31,39	(27,07–38,06)	41,36	(33,56–50,16)
	2017	34,44	(29,69–41,83)	46,35	(36,71–56,05)

Quelle: STATISTIK AUSTRIA, eigene Erhebung.

auf den Migrationshintergrund. Für den Akademikeranteil besteht der stärkste Effekt, für den gesamten Zeitraum sowie für beide Perioden. Umgekehrt weisen die Koeffizienten für den Anteil der Pflichtschulabsolventen auf einen negativen Zusammenhang, der insgesamt wie auch für die letzte Periode signifikant negativ ist; ebenso ist die Arbeitslosenquote in der dritten Periode signifikant negativ. Kein Effekt zeigt sich hingegen bei der Veränderung der Haushaltseinkommen, eine Zunahme wohlhabender Haushalte – potenzielle Gentrifizierer – geht mit den Zinshaus-Transformationen nicht einher.

Tabelle 6.3/4: Regressionsmodell

Veränderung von...	Gesamt 2007-2019	Periode 1 2007-2011	Periode 3 2015-2019
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund	-0,040 [-0,103; 0,022]	-0,056 [-0,160; 0,048]	-0,020 [-0,114; 0,073]
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus der Türkei und Ex-Jugosl.	-0,064*** [-0,098; -0,030]	-0,086** [-0,143; -0,030]	-0,065* [-0,116; -0,014]
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus dem östlichen Europa (EU)	0,045 [-0,001; 0,090]	0,000 [-0,075; 0,077]	0,108** [0,040; 0,177]
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus Deutschland	0,008 [-0,006; 0,024]	0,012*** [-0,012; 0,038]	0,003*** [-0,019; 0,026]
Anteil Pflichtschulabsolventen	-0,049* [-0,090; -0,009]	-0,025 [-0,092; 0,041]	-0,074* [-0,134; -0,014]
Anteil Akademiker	0,124*** [0,078; 0,161]	0,112*** [0,050; 0,174]	0,146*** [0,090; 0,201]
Arbeitslosenrate	-0,039 [-0,084; 0,005]	0,056 [-0,018; 0,132]	-0,113** [-0,180; -0,004]
Median Haushaltseinkommen (in 1.000 €)	-14,458 [-72,072; 43,155]	-24,044 [-119,731; 71,641]	-16,132 [-101,788; 69,523]
Anmerkung: Geschätzte Regressionskoeffizienten inkludieren einen 95% Konfidenzintervall. Signifikante Werte sind mit * markiert: * p-Wert < 0.05; **: <0.01; ***: < 0.001			

Quelle: eigene Erhebung.

Insgesamt deutet das Modell auf einen schwachen, aber signifikanten sozioökonomischen Effekt der Zinshaus-Transformationen hin. Damit wird die zuvor formulierte Annahme bestätigt, dass die inklusiven und sozialen Qualitäten in jenen Quartieren beeinträchtigt werden, in denen die Transformationsdynamik des Zinshausbestandes besonders ausgeprägt ist. Man könnte diesen beschleunigten sozialen Wandel, der vor allem in der dritten Periode des Untersuchungszeitraums in Richtung soziale Aufwertung weist, als „Schatten-Gentrifizierung“ bezeichnen, da ja nicht nur die von der Transformation unmittelbar betroffenen Gebäude, sondern das unmittelbare Umfeld (also die jeweilige Rasterzelle) betroffen ist. Dieser Effekt könnte in der dritten Periode wohl auch deshalb stärker ausgeprägt sein (im Vergleich zu Periode 1), weil hier Verdrängungsprozesse erst begonnen haben, während es in den innerstädtischen Clustern der Periode 1 eine längere Transformations- und Aufwertungsphase gegeben hat. Die Mechanismen hinter diesem Schatteneffekt sind unklar und bedürfen weiterer empirischer Analysen.