

7 HOTSPOTS DER TRANSFORMATION – EIGENTÜMER, AKTEURE UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Um die Akteure der Zinshaus-Transformation zu identifizieren und ihre Praktiken zu untersuchen, wurden in ausgewählten Wiener Stadtquartieren vertiefende qualitative Analysen durchgeführt, wobei die dort transformierten Zinshäuser im Mittelpunkt standen. In der Folge werden diese Untersuchungsgebiete hinsichtlich ihrer Lage, der sozioökonomischen Struktur sowie der Gebäudestruktur charakterisiert (Kapitel 7.1). Die vertiefende Analyse umfasst vor allem zwei Bereiche: Erstens die Eigentümerstruktur und deren Wandel, insbesondere die Veränderung der Haltedauer sowie die Eigentumsübertragung der Zinshäuser (Kapitel 7.2). Zweitens die Identifikation jener Akteure und deren Praktiken, die die baulichen Transformationen der Zinshäuser vorantreiben (Kapitel 7.3). Die abschließende Synthese (Kapitel 7.4) stellt den Zusammenhang zwischen der Zinshaus-Transformation, der Eigentümer- und Akteursstruktur sowie den baulichen Veränderungen der Zinshäuser her.

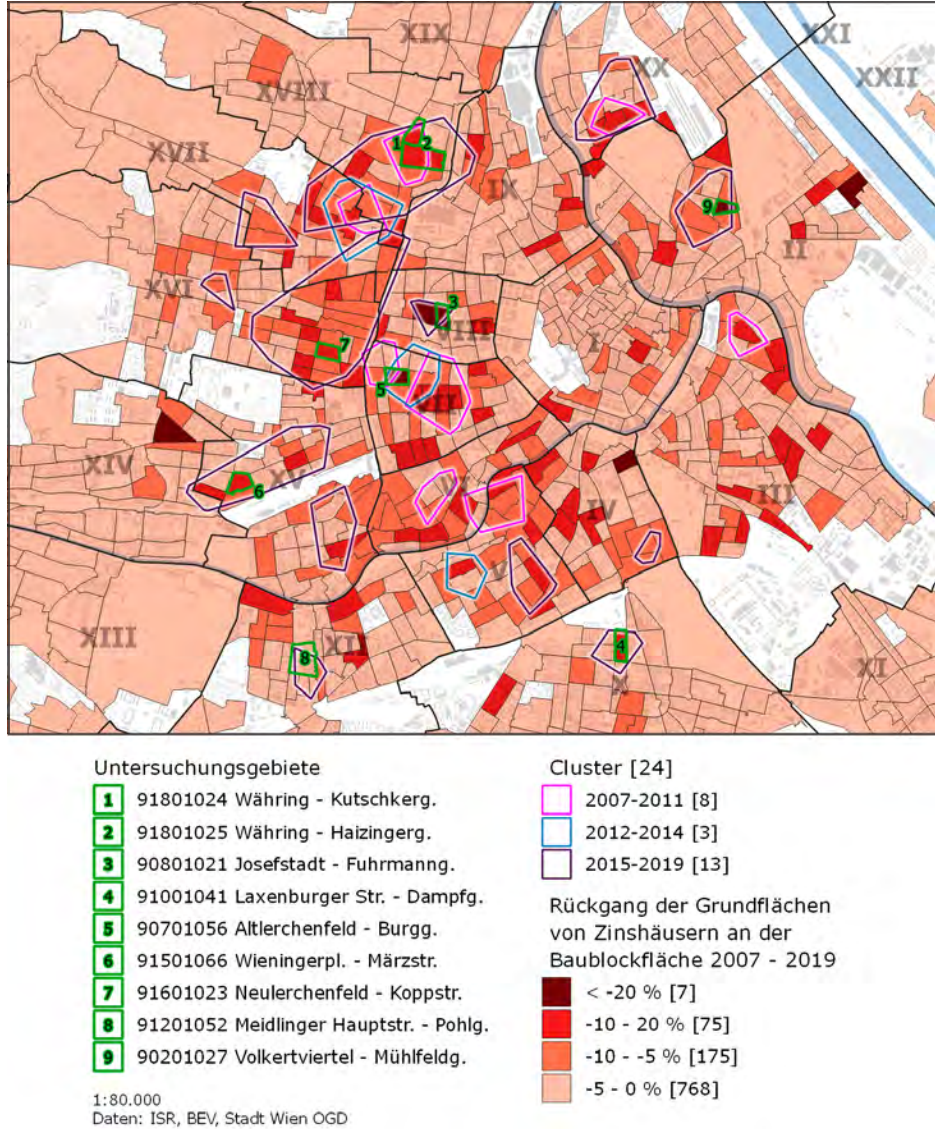
7.1 Untersuchungsgebiete, Gebäudestruktur, sozioökonomische Struktur

Auswahl der Untersuchungsgebiete

Für die qualitativen Analysen wurden Untersuchungsgebiete (auf Ebene der Zählsprenkel) ausgewählt, die eine hohe Dynamik der Zinshaus-Transformationen aufweisen. Auswahlkriterien sind einerseits die Lage in einem der identifizierten Cluster (vgl. Kapitel 6.2), andererseits eine überdurchschnittliche Transformationsdynamik, gemessen am Rückgang der Grundfläche von Zinshäusern im Untersuchungszeitraum 2007 bis 2019. Auf Grundlage dieser Kriterien wurden neun Zählsprenkel für die vertiefende Analyse der Fallstudien ausgewählt (vgl. Abbildung 7.1/1).

Diese neun Zählsprenkel decken – entsprechend der Cluster – ein breites Spektrum innerhalb der gründerzeitlichen Bestandsstadt ab: zwei Zählsprenkel liegen innerhalb des Gürtels in der Josefstadt/Fuhrmannsgasse (8. Bezirk) sowie in Altlerchenfeld/Burggasse (7. Bezirk). Ein Zählsprenkel liegt im Volkertviertel/Mühlfeldgasse (2. Bezirk). Die restlichen sechs Untersuchungsgebiete liegen außerhalb des Gürtels, davon westlich des Gürtels zwei in Währing (Kutschkergasse und Haizingergasse, 18. Bezirk), in Neulerchenfeld/Koppstraße (16. Bezirk) und am Wienerplatz/Märzstraße (15. Bezirk). Südlich des Gürtels liegen zwei Untersuchungsgebiete, im Bereich Meidlinger Hauptstraße/Pohlgasse (12. Bezirk) und Laxenburger Straße/Dampfgasse (10. Bezirk).

Abbildung 7.1/1: Lage der Untersuchungsgebiete im Stadtraum und Zugehörigkeit zu den Clustern



Quelle: eigene Erhebung.

Bei diesen Quartieren handelt es sich sowohl um bekannte Hotspots der Gentrifizierung in Wien, als auch um solche, die diesbezüglich wenig Beachtung gefunden haben, in der medial-öffentlichen Debatte wie auch im wissenschaftlichen Diskurs.

Gebäudestruktur der Untersuchungsgebiete

Die ausgewählten Untersuchungsgebiete variieren beträchtlich hinsichtlich der Größe und der Struktur des Wohngebäudebestandes: der größte Zählsprenkel Währing/Kutschkergasse umfasst 97 Mehrwohnungsgebäude, das Volkertviertel und der Zählsprenkel Laxenburger Straße hingegen nur jeweils 30 (vgl. Tabelle 7.1/1). Der Anteil des Zinshausbestandes (bezogen auf das Ausgangsjahr der Erhebung, 2007) am gesamten Bestand der Mehrwohnungsgebäude ist naturgemäß in allen Zählsprenkeln sehr hoch, die höchsten Anteilswerte mit 75,0 % und 81,3 % haben Neulerchenfeld und Wieningerplatz. Den geringsten relativen Zinshausbestand weisen hingegen die Zählsprenkel Meidlinger Hauptstraße mit 42,5 % sowie Volkertviertel und Laxenburger Straße mit jeweils 50 % auf.

Diese Unterschiede im Zinshausbestand sind durch zwei Faktoren bestimmt: Einerseits durch die Neubautätigkeit (seit 1945), die vor allem in den drei zuletzt genannten Zählsprenkeln vergleichsweise hoch ist (Neubaubestand: 30 bis 47 %), andererseits ist es auch schon vor 2007 zu Zinshaus-Transformationen gekommen. Es existieren also über den Zinshausbestand von 2007 hinaus noch gründerzeitliche Mehrfamilienhäuser, die allerdings vor 2007 parifiziert worden sind. Diese konnten für den Zeitraum 1982 bis 2006 erfasst werden und weisen auf die längere Parifizierungsdynamik mancher Zählsprenkel hin (Abrisse sind für die Zeit vor 2007 nicht erfasst). Die entsprechenden (in Tabelle 7.1/1 ausgewiesenen) Anteilswerte der Parifizierungen vor 2007 sind durchwegs hoch, allerdings ist zu berücksichtigen, dass der Zeitraum etwa doppelt so lange als der eigentliche Untersuchungszeitraum ist. Insbesondere in den Zählsprenkeln im 18. sowie im 8. Bezirk zeigt sich, dass es (auch in absoluten Zahlen) schon eine beträchtliche Transformationsdynamik im Zinshausbestand vor 2007 gegeben hat.

Die aktuelle Transformationsdynamik (2007–2019) im Zinshausbestand ist in den neun Zählsprenkeln beträchtlich: Von den insgesamt im Jahr 2007 existierenden 286 Zinshäusern wurden 23,4 % (67 in absoluten Zahlen) transformiert, davon 63 parifiziert und vier abgerissen. Besonders hoch war der relative Anteil im Volkertviertel, dort wurden von 15 Zinshäusern sechs parifiziert (40,0 %), ebenso in Altlerchenfeld 11 von 28 Zinshäusern (39,3 %). In absoluten Zahlen waren in Währing/Kutschkergasse am meisten Zinshäuser von der Transformation betroffen (13 von 66).

Sozioökonomische Struktur der Untersuchungsgebiete

Die ausgewählten Untersuchungsgebiete weisen hinsichtlich ihrer Sozialstruktur als auch ihrer Dynamik eine beträchtliche Heterogenität auf, Tabelle 7.1/2 zeigt das Niveau und die Veränderung der Netto-Haushaltseinkommen. Die beiden Zählsprenkel

Tabelle 7.1/1: **Gebäudestruktur und Zinshaus-Transformationen in den Untersuchungsgebieten**

	Gebäudebestand	ZH Bestand 2007	Anteil an Gebäudebestand			Anteil Transform. am Zinshaus-Bestand 2007-2019	
			Anteil ZH-Bestand 2007	Anteil Transf. vor 2007	Anteil Transf. 2007-19		
1	Währing/K.	97	66	68,0	23,7	13,4	19,7
2	Währing/H.	47	32	68,1	29,8	14,9	21,9
3	Josefstadt/F.	43	27	62,8	30,2	18,6	29,6
4	Laxenb. Str./D.	30	15	50,0	3,3	13,3	26,7
5	Altlerchenfeld/B.	51	28	54,9	11,8	21,6	39,3
6	Wieningerplatz/M.	48	39	81,3	18,8	14,6	17,9
7	Neulerchenfeld/K.	40	30	75,0	20,0	15,0	20,0
8	Meidl. Hauptstr./P.	80	34	42,5	11,3	6,3	14,7
9	Volkertviertel/M.	30	15	50,0	20,0	20,0	40,0
Gesamt		466	286	61,4	19,1	14,4	23,4

Quelle: eigene Erhebung.

in Währing sowie in der Josefstadt liegen deutlich über dem Wiener Durchschnittsniveau, alle anderen Zählsprenkel mehr oder weniger deutlich darunter. Das geringste Netto-Haushaltseinkommen weist der Zählsprenkel in der Laxenburger Straße auf: Dies betrug mit 32.222 Euro (2018) sogar nur die Hälfte der einkommensstärksten Zählsprenkel und ist überdies zwischen 2011 und 2018 nahezu stagniert. Die meisten Zählsprenkel in dem Sample weisen allerdings eine überdurchschnittliche Einkommensentwicklung auf (in Neulerchenfeld sogar einen Anstieg von 28,3 %).

Ein sehr ähnliches Bild zeigen das Niveau und die Entwicklung der Arbeitslosenquote: Die Zählsprenkel innerhalb des Gürtels (Josefstadt und Altlerchenfeld) sowie in Währing sind durch ein sehr niedriges Niveau bei der Arbeitslosenquote gekennzeichnet, die teilweise (Josefstadt und Altlerchenfeld) sogar rückläufig war, während in den restlichen fünf Zählsprenkeln die Arbeitslosenquote doppelt- und dreimal so hoch lag, und im erfassten Zeitraum auch deutlich stärker gestiegen ist. Im Vergleich zu Wien weisen aber alle neun erfassten Zählsprenkel ein relativ geringes Niveau an Arbeitslosigkeit auf.

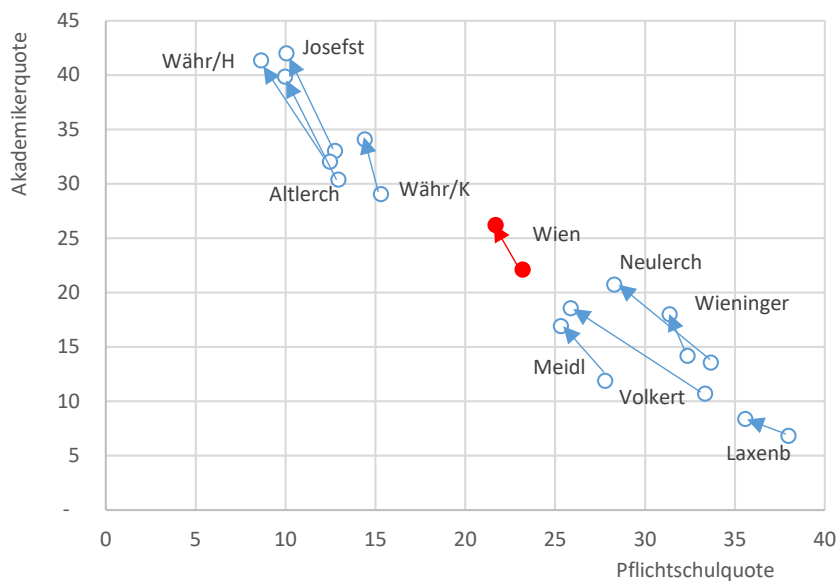
Die Heterogenität, aber auch das hohe soziale Transformationspotenzial in den neun Untersuchungsgebieten, zeigt sich besonders deutlich am Niveau und in der Veränderung der Bildungsstruktur (Abbildung 7.1/2). In allen neun Zählsprenkeln hat sich die Bildungsstruktur entsprechend dem Trend in Wien entwickelt, nämlich mit einem Anstieg der Akademikerquote und einem Rückgang der Pflichtschulabsolventen. Zwi-

Tabelle 7.1/2: **Durchschnittliches Haushalts-Nettoeinkommen und Arbeitslosenquote in den Untersuchungsgebieten**

		Netto-Haushaltseinkommen			Arbeitslosenquote		
		2011	2018	Veränd.	2011	2018	Veränd. in %-punkten
1	Währing/K.	44.386	55.670	25,4	3,6	4,2	0,6
2	Währing/H.	58.303	70.981	21,7	2,1	3,3	1,2
3	Josefstadt/F.	60.235	71.404	18,5	2,9	2,5	-0,4
4	Laxenb. Str./D.	31.262	32.222	3,1	7,2	9,4	2,1
5	Altlerchenfeld/B.	39.963	48.654	21,7	3,9	3,3	-0,6
6	Wieningerplatz/M.	30.874	37.021	19,9	6,7	7,5	0,9
7	Neulerchenfeld/K.	30.652	39.323	28,3	6,3	7,3	1,1
8	Meidl. Hauptstr./P.	35.336	39.981	13,1	4,3	6,7	2,4
9	Volkertviertel/M.	32.008	37.690	17,8	6,4	8,0	1,6
Wien		41.988	47.698	13,6	8,1	10,0	1,9

Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2021 (eigene Berechnung).

Abbildung 7.1/2: **Bildungsstruktur und -dynamik in den Untersuchungsgebieten, 2011-2018**



Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2021 (eigene Darstellung).

schen den Zählspengeln bestehen aber deutliche Unterschiede: In Währing, Josefstadt und Altlerchenfeld liegt die Bildungsstruktur deutlich über dem Wiener Durchschnitt und hat sich von diesem auch noch weiter wegbewegt (Ausnahme Währing/Kutschkergasse). Umgekehrt ist es bei den fünf restlichen Zählspengeln, die zwar eine unterdurchschnittliche Bildungsstruktur aufweisen, zu einer sehr heterogenen Dynamik gekommen: In den Zählspengeln Neulerchenfeld und Volkertviertel ist es zu einer massiven Verschiebung der Bildungsstruktur gekommen. Der Rückgang des Anteils der Pflichtschulabsolventen wie auch der Anstieg der Akademikerquote weist auf eine hohe soziale Dynamik hin, die auch als Aufwertung in Zusammenhang mit Verdrängungsprozessen gedeutet werden kann. Deutlich abgeschwächt, aber immer noch über dem Wiener Durchschnitt, stellt sich der Wandel der Bildungsstruktur in den Zählspengeln Wieningerplatz und Meidlinger Hauptstraße dar. Einzig der Zählspengel in der Laxenburger Straße weist eine deutlich unterdurchschnittliche Entwicklung auf und wurde vom restlichen Sample abgehängt.

Die Bevölkerungsstruktur weist hinsichtlich der ausländischen Herkunft (Geburtsland) in sämtlichen Zählspengeln des Samples auf einen steigenden Anteilswert hin, gleichzeitig ist es jedoch zu einer parallelen Verschiebung zwischen den Herkunftsgruppen gekommen: Während der Anteil der in den „klassischen“ Gastarbeiterländern Türkei und dem ehemaligen Jugoslawien Geborenen zurückgegangen ist, kam es in sämtlichen Zählspengeln zu einem Anstieg von Personen, die in Deutschland oder in einem östlichen EU-Mitgliedsland geboren sind (Tabelle 7.1/3).

Tabelle 7.1/3: **Veränderung des Anteils von Bevölkerungsgruppen nach dem Geburtsland, 2008 bis 2018 (Angaben in Prozentpunkten)**

		im Ausland geboren	Türkei	Ex-Jugo- slawien	Dtl.	EU-Ost
1	Währing/K.	3,8	-2,4	-2,4	1,0	3,0
2	Währing/H.	4,0	-0,2	-4,4	3,0	0,5
3	Josefstadt/F.	8,1	0,7	-1,4	3,3	1,9
4	Laxenb. Str./D.	13,5	-3,4	0,4	0,9	2,0
5	Altlerchenfeld/B.	7,9	-0,3	-0,8	4,9	0,3
6	Wieningerplatz/M.	5,9	-4,4	-0,6	1,4	4,8
7	Neulerchenfeld/K.	3,8	-3,3	-6,2	0,9	4,0
8	Meidl. Hauptstr./P.	9,0	-0,8	-2,6	0,7	3,7
9	Volkertviertel/M.	4,8	-7,0	-7,8	2,2	3,7

Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2020 (eigene Berechnung).

In Summe weist die Sozialstruktur der Untersuchungsgebiete auf eine hohe soziale Diversität hin, die mit der gründerzeitlichen Bestandsstadt weithin assoziiert wird, wenngleich diese weniger innerhalb, als vielmehr zwischen den einzelnen Stadtquartieren besteht. Sowohl was das Netto-Haushaltseinkommen, als auch die Bildungsstruktur betrifft, so zeigt sich eine klare Spaltung zwischen den Zählsprengeln. Weiters sind die Untersuchungsgebiete durch eine enorme Dynamik gekennzeichnet, die über dem Durchschnittsniveau der Gesamtstadt liegt. Dies betrifft vor allem die Veränderung der Bildungsstruktur.

7.2 Wandel der Eigentümerstrukturen in den ausgewählten Zinshäusern

In den neun Zählsprengeln wurden per Zufallsstichprobe jeweils zehn Häuser für die vertiefende Analyse der Eigentümerstruktur ausgewählt, das Sample umfasst insgesamt 90 Zinshäuser. Von dieser Auswahl wurde der Großteil – 56 Zinshäuser – während des Untersuchungszeitraumes 2007 bis 2019 parifiziert, vier Zinshäuser wurden abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, 30 Zinshäuser blieben als solche bestehen. Bei der Analyse der Eigentümerstrukturen wird in weiterer Folge zwischen den 60 transformierten Zinshäusern und den 30 bestehenden, nicht transformierten Zinshäusern unterschieden.

Eigentümerstruktur 2007 und Zinshaus-Transformation

Die Eigentümerstrukturen des ausgewählten Zinshaus-Samples waren im Jahr 2007 von Einzeleigentümern dominiert: Von den 90 Zinshäusern waren 51 im Besitz eines einzelnen Eigentümers, bei 19 Zinshäusern gab es zwei Eigentümer, bei acht Zinshäusern gab es drei oder vier Eigentümer und 12 Zinshäuser hatten fünf oder mehr Eigentümer. Erwartungsgemäß verteilen sich die Parifizierungen und Abrisse in dem Sample sehr ungleich über die Eigentümerstruktur von 2007 (Tabelle 7.2/1). Mit zunehmender Eigentümeranzahl steigt die Wahrscheinlichkeit der Transformation des Zinshauses: In der Gruppe der Einzeleigentümer liegt der Anteil bei 60,8 %, bei fünf oder mehr Eigentümern hingegen bei 91,7 %. Diese Werte liegen deutlich über jenen, die in dieser Studie für die gesamte Zinshaus-Population erhoben wurden (vgl. Tabelle 6.1/2). Dies erklärt sich aus dem Umstand, dass das hier zugrunde liegende Sample aus Transformations-Hotspots gezogen wurde. Der tendenzielle Zusammenhang zwischen der Zersplitterung der Eigentümerstrukturen und der Transformationswahrscheinlichkeit, der schon für den gesamten Zinshausbestand festgestellt wurde (vgl. Kapitel 6.1), wird hier ganz klar bestätigt.

Nicht nur die Anzahl der Eigentümer, auch deren rechtlicher Status – also Privatperson oder juristische Person – hat einen Einfluss auf die Wahrscheinlichkeit der Transformation eines Zinshauses: Vereinfacht ausgedrückt kommt es tendenziell vor

Tabelle 7.2/1: Eigentümerstruktur und Transformationsdynamik

Anzahl Eigentümer	Zinshäuser 2007	davon			Anteil transform. Zinshäuser
		nicht parifiziert	parifiziert	abgerissen	
1	51	20	27	4	60,8
2	19	7	12	0	63,2
3 bis 4	8	2	6	0	75,0
5 und mehr	12	1	11	0	91,7
Summe	90	30	56	4	66,7

Quelle: eigene Erhebung.

allem dann zu einer Parifizierung oder einem Abriss, wenn juristische Personen unter den Eigentümern des betreffenden Zinshauses sind. Interessanterweise spielt es dabei keine Rolle, ob diese Mehrheitseigentümer sind oder nicht. In dem vorliegenden Sample waren 2007 in 25 Zinshäusern juristische Personen (Mit-)Eigentümer, davon in 14 Fällen Einzeleigentümer. In zwei Zinshäusern mit zwei Eigentümern waren juristische Personen beteiligt (in beiden Fällen als Mehrheitseigentümer), beim Streubesitz mit drei oder mehr Eigentümern überwiegend (bis auf zwei Fälle) Minderheitseigentümer (Tabelle 7.2/2). Auffällig ist, dass es – abgesehen von sechs Einzeleigentümern – immer zu einer Parifizierung des jeweiligen Zinshauses gekommen ist, wenn juristische Personen (Mit-)Eigentümer waren. Sind juristische Personen Einzeleigentümer, scheint die Strategie ein Zinshaus als Ganzes zu halten nicht so ungewöhnlich. Anders verhält es sich beim Streubesitz. Die in diesem Fall festgestellte erhöhte Wahrscheinlichkeit der Transformation kann in den unterschiedlichen ökonomischen Interessenslagen von Privatpersonen und juristischen Personen, und den daraus resultierenden Konflikten innerhalb der Eigentümergemeinschaften, begründet sein. Überdies hat in den vergangenen Jahren das Phänomen der „erzwungenen Parifizierung“ an Bedeutung gewonnen. Dabei handelt es sich um eine Strategie von institutionellen Anlegern (also juristischen Personen), die sich als Minderheitseigentümer in eine Eigentümergemeinschaft einkaufen und dann über Gericht mittels Teilungsklage die Parifizierung – und damit die Vermarktung des Zinshauses – erzwingen.¹⁹

Der hier festgestellte Wandel der Eigentümerstruktur spiegelt sich sehr deutlich in der Veränderung des Selbstnutzungsgrades wider. 2007 lebte in 18 Zinshäusern, also in einem Fünftel des Samples, zumindest ein (Mit-)Eigentümer. Verglichen mit der Erhebung von KAUFMANN & HARTMANN (1984) ist dies ein geringer Wert, waren doch in den 1980er Jahren noch mehr als die Hälfte der Zinshäuser von den Eigentümern genutzt. Grund-

¹⁹ Gespräch mit Arch. DI Regina M. Lettner, <<https://baukult.at/regina-m-lettner/>> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

Tabelle 7.2/2: Eigentümerstruktur, Eigentübertyp 2007 und Transformation

Eigentümerzahl		Zinshaus 2007	nicht parifiziert	Parifiziert	Abrisse
1	Privatperson	37	14	20	3
	juristische P.	14	6	7	1
2	Privatpersonen	17	7	10	0
	juristische P.	2	0	2	0
3 bis 4	Privatpersonen	6	2	4	0
	juristische P.	2	0	2	0
5 und mehr	Privatpers.	5	1	4	0
	juristische P.	7	0	7	0

Quelle: eigene Erhebung.

sätzlich wäre anzunehmen, dass diese Eigentümer ein größeres Interesse am Erhalt des selbst bewohnten Zinshauses bzw. einen persönlichen Bezug dazu haben. Dennoch ist es auch in den 18 von den Eigentümern genutzten Zinshäusern zwischen 2007 und 2019 zu einer Transformation gekommen. Betroffen waren davon zwei Drittel, also 66 % bzw. 12 Zinshäuser – dies entspricht auch dem Prozentwert im gesamten Sample. Die Grundbuchsdaten weisen darauf hin, dass das hohe Alter der jeweiligen Eigentümer sowie ein Generationenwechsel in der Eigentümerschaft hier ausschlaggebend sein dürften.

Die Selbstnutzung von nicht parifizierten Zinshäusern ist mittlerweile (2019) in dem Sample zu einer Rarität geworden: Von den verbliebenen 30 Zinshäusern werden nur drei von den (Mit-)Eigentümern bewohnt. Dies weist auf einen Wandel der Eigentümerstruktur auch in nicht parifizierten Zinshäusern hin, der sich in einer Professionalisierung (steigender Anteil der juristischen Personen als Eigentümer), aber auch in einer räumlichen – und vermutlich auch sozialen – Distanzierung zwischen Eigentümer und Zinshaus, letztlich auch mit der jeweiligen Hausgemeinschaft ausdrückt.

Veränderung der Haltedauer

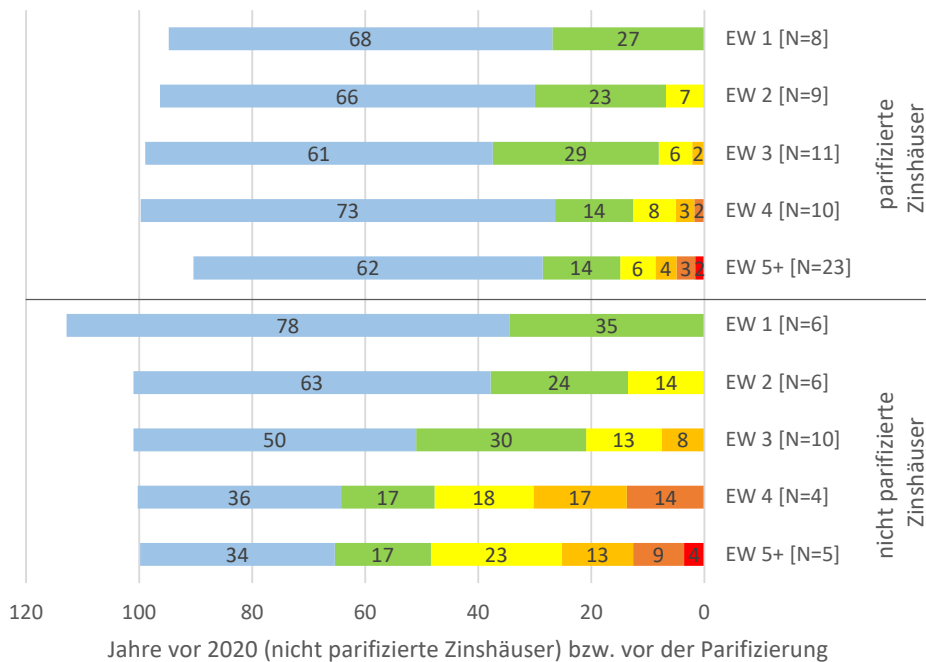
Eine abnehmende Haltedauer der Eigentümer von Immobilien wird in der Stadt- und Wohnungsmarktforschung als ein zentrales Wesensmerkmal der Transformation von Wohnungen zu einem Handelsgut bzw. der Kommodifizierung des Wohnens angesehen (HEEG 2013b). Tatsächlich lässt sich dieser Trend auch für das vorliegende Häuser-sample feststellen, wobei der berücksichtigte Zeitraum von den 1920er Jahren bis 2019 reicht (bei nicht parifizierten Zinshäusern) bzw. bis zum Zeitpunkt der Parifizierung (bei parifizierten Zinshäusern; Abbildung 7.2/1).

Anhand der Auswertung des historischen Grundbuches zeigt sich ganz eindeutig, dass es – im Wesentlichen seit den 1920er Jahren – in dem Sample zu einer konti-

nuierlichen Abnahme der durchschnittlichen Haltedauer gekommen ist. Während die historisch erste erfasste Eigentümerschaft im Durchschnitt 59 Jahre dauerte bzw. das jeweilige Zinshaus so lange im Eigentum verblieb (blaue Balken), betrug die letzte Eigentümerschaft durchschnittlich 11 Jahre.

Differenziert man die Zinshäuser nach der Zahl der Eigentümerwechsel, zeigen sich beträchtliche Unterschiede (Abbildung 7.2/1; Eigentümerwechsel/EW = 1, 2, 3, 4, 5 und mehr). Auf der einen Seite existieren Zinshäuser, in denen es seit den 1920er Jahren nur zu einem einzigen Eigentümerwechsel gekommen ist; dies betrifft insgesamt 14 Zinshäuser in dem Sample. Die Eigentümer sind in diesen Fällen überwiegend juristische Personen wie Vereine, Genossenschaften, Versicherungen oder die Stadt Wien. Das andere Extrem sind jene 28 Zinshäuser, in denen es im selben Zeitraum zu fünf oder mehr Eigentümerwechsel gekommen ist. Ein deutlicher Unterschied hinsichtlich der Haltedauer besteht zwischen nicht parifizierten Zinshäusern und solchen, die im Untersuchungszeitraum (also in den Jahren 2007 bis 2019) letztendlich parifiziert worden sind. Bei letztgenannten ist es in den Jahren vor der Parifizierung besonders häufig zu einem Besitzerwechsel gekommen; das Zinshaus wurde von „Zwischenhändlern“ erworben und rasch

Abbildung 7.2/1: **Eigentümerwechsel (EW) und Haltedauer in parifizierten und nicht-parifizierten Zinshäusern**



Quelle: eigene Erhebung.

weiterverkauft, bis es zur Parifizierung gekommen ist. In mehr als der Hälfte (33) der parifizierten Zinshäuser kam es zu insgesamt vier oder mehr Eigentümerwechsel (EW 4, EW 5+), davon in den letzten zehn Jahren vor der Parifizierung zu immerhin zwei oder drei Wechsel. Bei den nicht-parifizierten Zinshäusern ist es zwar auch zu einer Abnahme der Haltedauer gekommen, allerdings ist die Häufigkeit der Eigentümerwechsel weniger stark ausgeprägt. Auffällig ist, dass sowohl bei Zinshäusern mit sehr häufigen, wie auch bei jenen mit sehr wenigen Eigentümerwechsel, juristische Personen deutlich dominieren. Dies weist auf die unterschiedlichen Veranlagungsstrategien von institutionellen Investoren am Zinshausmarkt hin, die entweder auf das Halten bzw. auf das Handeln mit den Objekten abzielen.

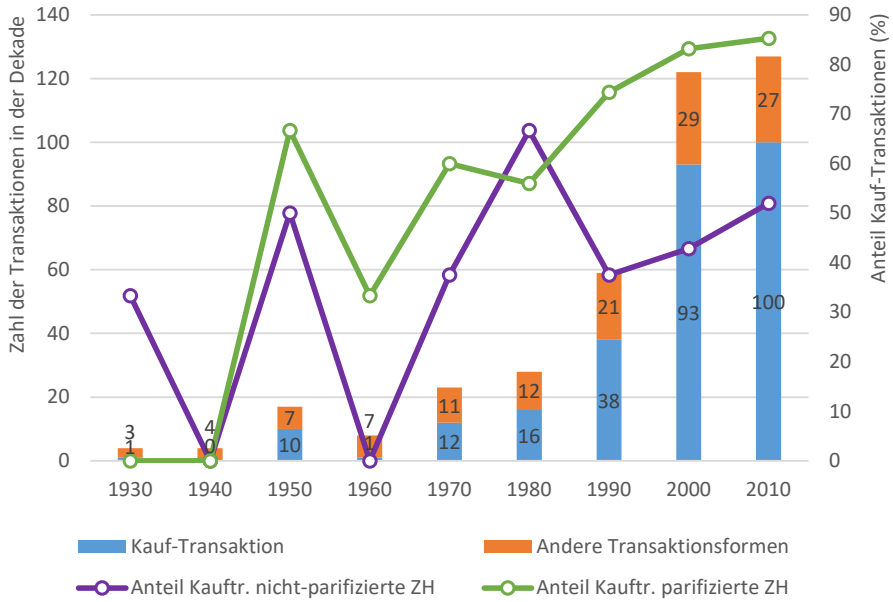
Wie hoch die Dynamik der Eigentümerwechsel in der vergangenen Dekade – vor allem bei den parifizierten Zinshäusern – ist, lässt sich im Vergleich zur Studie von KAUFMANN & HARTMANN (1984) zeigen. Diese hatten die Eigentümerstrukturen und damit auch die Häufigkeit der Eigentümerwechsel zwischen den frühen 20er und den 1980er Jahren erhoben. Dabei kam es über den Zeitraum von 60 Jahren nur in 5 % der beobachteten Fälle zu vier oder mehr Eigentümerwechsel (ibd., p. 71), während dies in der aktuellen Auswertung (allerdings über einen längeren Zeitraum) auf 42 Zinshäuser – und damit beinahe auf die Hälfte des Samples (46 %) – zutrifft. Neben der unterschiedlichen Beobachtungsdauer schränkt auch die Sampleauswahl die unmittelbare Vergleichbarkeit ein, allerdings können die Daten als eine Tendenz hinsichtlich einer Beschleunigung der Transaktionsdynamik interpretiert werden.

Form der Eigentumsübertragung

Die im Grundbuch dokumentierten Eigentumsübertragungen geben Auskunft über die Intensität, aber auch über die Form der Transaktionen. In dem ausgewählten Sample zeigt sich eine ausgesprochene Zyklizität bei der Häufigkeit der Eigentumsübertragungen. Einen ersten Anstieg gab es in den 1950er Jahren, der möglicherweise mit den Rückstellungsverfahren von arisiertem Eigentum in Verbindung steht (KAUFMANN & HARTMANN, 1984). Davon abgesehen spiegelt die Transaktionsdynamik der Nachkriegsjahrzehnte das wider, was Elisabeth Lichtenberger als „versteinerten Immobilienmarkt“ (LICHTENBERGER 1995) auf der Mieterseite beschrieben hat. Dies gilt entsprechend auch auf der Vermieter- bzw. Eigentümerseite. Die Zahl der Eigentumsübertragungen war – in dem untersuchten Sample – über viele Jahrzehnte auf äußerst geringem Niveau. Erst in den 1990er Jahren kam es zu einem Anstieg der Eigentumsübertragungen: in den 1990er Jahren erfolgten 59 Eigentumsübertragungen, in den 2000er Jahren lag deren Zahl bei 122 und in der letzten Dekade bei 127 (Abbildung 7.2/2). Die hohe Zahl an Transaktionen ergibt sich daraus, dass nicht nur Übertragungen von ganzen Zinshäusern, sondern auch von Häuserteilen berücksichtigt worden sind.

Nicht nur die Häufigkeit, auch die Form der Eigentumsübertragung hat sich deutlich verändert (Abbildung 7.2/2). Über die Jahrzehnte hinweg waren marktbaasierte Kauftransaktionen und andere Arten der (nicht-marktbasierten) Eigentums-

Abbildung 7.2/2: **Häufigkeit und Formen der Eigentumsübertragung in den Zinshäusern**



Quelle: eigene Erhebung.

übertragung (überwiegend Schenkung oder Leibrentenvertrag) im langjährigen Schnitt ausgeglichen, die Schwankungen ergeben sich durch die sehr geringen Fallzahlen in dem Sample. Das Verhältnis zwischen marktbasierter und nicht-marktbasierter Transaktionsformen ist in den letzten Dekaden allerdings sukzessive gekippt: Erfolgt in den 1980er Jahren von 28 Transaktionen noch 16 durch einen Kauf (57,1 %), so lag der Anteil in den 2010er Jahren bei 78,7 % (100 Käufe bei 127 Transaktionen).

In dem Sample der 90 Zinshäuser lässt sich bei der Form der Eigentumsübertragung auch ein deutlicher Unterschied zwischen parafizierten und nicht-parafizierten Zinshäusern erkennen: ab den 1980er Jahren ist der Anteil der Kauftransaktionen bei jenen Zinshäusern, die letztendlich parafiziert wurden deutlich höher als bei nicht parafizierten Zinshäusern (vgl. grüne Linie in Abb. 7.2/2). Dies deutet darauf hin, dass dort, wo die Eigentumsweitergabe verstärkt in der Familie bzw. außerhalb des Marktes stattgefunden hat, das Zinshaus erhalten geblieben ist. Umgekehrt dürfte ein Zinshaus, wenn es einmal auf den Zinshausmarkt gekommen ist, mehrfach gehandelt und letztlich mit höherer Wahrscheinlichkeit parafiziert oder abgerissen werden.

7.3 Akteure der Transformation

In den neun ausgewählten Untersuchungsgebieten wurden 45 Unternehmen identifiziert, die an der Transformation der 56 parifizierten Zinshäuser beteiligt waren. Unternehmen (juristische Personen) und Privatpersonen, die Eigentümer der bislang nicht parifizierten 30 Zinshäuser bzw. der abgerissenen vier Zinshäuser waren, wurden hier nicht berücksichtigt. Den 45 erfassten Unternehmen ist gemeinsam, dass sie als Eigentümer den Prozess der Transformation – also die Parifizierung sowie bauliche Veränderungen – maßgeblich gesteuert haben. Es handelt sich dabei überwiegend um Einzel- oder Mehrheitseigentümer, nur teilweise um Minderheitseigentümer (etwa, wenn diese nur den Rohdachboden erwerben und ausbauen). Insgesamt weisen die 45 erfassten Unternehmen eine enorme Heterogenität auf: Das Sample reicht von kleinen Ein-Personen-Firmen bis zu großen, börsennotierten Immobilienkonzernen, von Zwischenhändlern bis zu technischen Planungsbüros, die auf den gründerzeitlichen Baubestand, insbesondere auf Dachgeschoßausbauten, spezialisiert sind.

Typologie der Akteure

Auf Grundlage von Recherchen im Firmenbuch, über Desk-Research der Homepages sowie anhand von Experten-Interviews²⁰ mit Unternehmen aus dem Sample, wurde eine Typologie erstellt, um der Heterogenität jener Akteure, die die Transformation am Zinshausmarkt in Wien vorantreiben, adäquat abzubilden. Faktoren für die Bewertung der Unternehmenstypen sind die Unternehmensgröße, ihre Rechtsform sowie ihre Verortung entlang der Wertschöpfungskette. Um unterschiedliche Strategien zu erfassen, wurde in den Interviews die Tätigkeit der Unternehmen in den zentralen Stufen der Wertschöpfungskette (vgl. AMBROSE 1991) erfragt: die Projektentwicklung, die Finanzierung, der Bau/Umbau, die Allokation bzw. die Vermarktung sowie die Verwaltung der Immobilie. Auf Basis dieser Erhebung lassen sich folgende fünf Akteurstypen der Transformation unterscheiden (Tabelle 7.3/1):

- **Typ 1: Mikro-Akteur.** Hier handelt es sich vor allem um Ein-Personen-Unternehmen, die überwiegend von Handwerkern, häufig mit Migrationshintergrund, gegründet worden sind. Zahlenmäßig ist dies die größte Gruppe in dem Sample, 15 der 45 Unternehmen – also ein Drittel – sind diesem Typus zuzuordnen. Die Firmenbuch-Recherche hat ergeben, dass diese Unternehmen meist erst seit wenigen Jahren bestehen; in der Regel verfügen diese über keine Homepage. Häufig halten die Eigentümer auch in ganz anderen Branchen Unternehmensbeteiligungen (etwa Gastronomie, Handel,...). In dieser Gruppe befinden sich auch Privatpersonen, die aufgrund ihres familiären oder beruflichen Hintergrunds Wissen über den Zinshausmarkt erworben haben und dieses für

²⁰ Zwischen Mai und August 2021 wurden mit 8 Unternehmen aus dem identifizierten Sample Interviews (persönlich, via Skype oder Telefon) durchgeführt.

Tabelle 7.3/1: **Akteurstypologie am Wiener Zinshausmarkt**

Typ	Anzahl	Kurzbeschreibung	Wertschöpfungskette	Spezialisierung
Mikro-Akteur	15	Kleinunternehmen auf Handwerkerbasis, Privatpersonen; kurze Lebensdauer der Unternehmen, häufig Neugründungen, überwiegend keine Homepage, keine eigenen Büros, Unternehmenssitz sind oft Privatwohnungen	Fokus auf Bau und Projektentwicklung, WSK durch familiäre Netzwerke abgedeckt	ausschließlich Zinshausmarkt, oft auch in anderen Branchen aktiv
Verwalter	7	kleine Unternehmen, über die überwiegend das eigene Vermögen von Privatpersonen oder Stiftungen verwaltet wird	sämtliche WSK-Stufen extern	überwiegend Zinshausmarkt, historischer Bestand
Trader	12	kleine bis mittlere, teilw. große Unternehmen, Schwerpunkt auf An- und Weiterverkauf von Zinshäusern, oberflächliches Wissen über WSK, wird anlassbezogen extern abgedeckt	Fokus auf Handel und Parifizierung	ausschließlich Zinshausmarkt
Builder	5	mittelgroße Planungs- und Architekturbüros, langjährige Erfahrung v.a. im Bereich DG-Ausbau, verfügt über spezialisiertes Wissen	Fokus auf Bau und Planung, fixer Pool an Kooperationspartnern	überwiegend Zinshausmarkt, auch Neubau
Big Player	5	meist Aktiengesellschaften, Schwerpunkt oft auf großvolumigem Neubau, Wiener Zinshaus-Markt nur ein Teil der Geschäftstätigkeit, auch weniger auf den Wiener Markt konzentriert (v.a: Neubau in anderen österr. Großstädten)	deckt fast alle WSK-Stufen unternehmensintern ab, außer Bau	geringe Spezialisierung, maximal ein Drittel am Zinshausmarkt

Quelle: eigene Erhebung.

sich als Privatperson nutzen (Textfeld 7.3/1, Q1). Der Fokus des Unternehmens liegt in der Projektentwicklung sowie im Bau bzw. Umbau, wobei Subfirmen eine zentrale Rolle spielen (Textfeld 7.3/1, Q2). Andere Stufen der Wertschöpfungskette wie die Vermarktung und die bautechnische Planung werden häufig ausgelagert, nicht selten über private oder familiäre Netzwerke.

- **Typ 2: Verwalter.** Der zweite Typus umfasst Unternehmen (7 Unternehmen in dem Sample), bei denen die Vermögensverwaltung im Vordergrund steht. Häufig handelt es sich um Privatstiftungen oder um Privatpersonen, die das eigene Vermögen verwalten. Die Fluktuation ist im Vergleich zu den anderen Typen gering, da sich die Transformation vor allem auf den baulichen Erhalt bzw. den Ausbau beschränkt. Parifizierungen werden gelegentlich vorgenommen, ohne jedoch die Wohnungen am Markt abzuverkaufen. Es sind überwiegend kleine Unternehmen, im Falle einer baulichen Transformation werden sämtliche Stufen der Wertschöpfungskette durch externe Kooperationspartner abgedeckt.
- **Typ 3: Trader.** Hier handelt es sich wohl um den aktivsten Typ am Wiener Zinshausmarkt (mit 12 Unternehmen die zweigrößte Gruppe in dem Sample). Der Schwerpunkt liegt hier auf dem Handel der Zinshäuser, die Haltedauer ist in dieser Gruppe tendenziell am kürzesten (Textfeld 7.3/1, Q4 und Q5). Die Unternehmensgröße ist sehr unterschiedlich, allerdings werden auch bei größeren Unternehmen nur wenige Bereiche der Wertschöpfungskette intern abgedeckt. Der Fokus liegt dabei auf der Projektentwicklung sowie der Vermarktung der Zinshäuser. Das Wissen über die gesamte Wertschöpfungskette ist eher oberflächlich, Expertise für die meisten Stufen der Wertschöpfungskette wird anlassbezogen über externe Partner abgedeckt.
- **Typ 4: Builder.** Diese Gruppe setzt sich vor allem aus Planungs- und Architekturbüros zusammen, die in hohem Maße auf den gründerzeitlichen Baubestand spezialisiert sind, insbesondere auf den Dachgeschoßausbau. In diesem sehr spezifischen Segment verfügen die Unternehmen über langjährige Erfahrung und spezialisiertes Wissen in bautechnischen und baurechtlichen Belangen (Textfeld 7.3/1, Q6). Diese Unternehmen treten entweder selbst als Bauträger auf, die Zinshäuser erwerben und dann entwickeln, oder sie sind Generalplaner für andere Projektentwickler. Der Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung und Planung der Projekte, für die anderen Stufen der Wertschöpfungskette gibt es einen Pool an Kooperationspartnern, der sich nur wenig verändert.
- **Typ 5: Big Player.** Diese kleine, aber sehr bedeutende Gruppe (5 Unternehmen in dem Sample) unterscheidet sich vor allem durch ihre Größe – gemessen an der Zahl der jährlich entwickelten Projekte – von den anderen Unternehmenstypen, die am Wiener Zinshausmarkt aktiv sind. Hinsichtlich der Verwertungsstrategien sind die Unterschiede zu den anderen Typen hingegen gering (Textfeld 7.3/1

Q8). Es handelt sich oft um Aktiengesellschaften, womit es den Unternehmen möglich ist, ihre Projekte nicht nur über den Bankensektor (mittels Kredite), sondern auch über den Aktienmarkt zu finanzieren. Diese Unternehmen sind nicht oder nur in geringem Ausmaß auf den Zinshausmarkt spezialisiert, insbesondere da der Wohnungsneubau gegenwärtig nicht nur quantitativ bedeutsamer, sondern für große Gesellschaften auch lukrativer ist. Es wird ein großer Teil der Wertschöpfungskette innerhalb des Unternehmens – oder über Tochterfirmen – abgedeckt.

Textfeld 7.3/1: Interviews III – Akteure der Transformation

„Früher habe ich für meinen Ex-Mann immer Wohnungen gesucht. Später habe ich selber damit begonnen. Ich mache das, weil ich alte Häuser liebe.“ (Q1/Interview 2, Typ 1)

„Wir machen nur Zinshäuser. Wir kaufen nur das ganze Zinshaus. Wenn es leer ist, ist das am Besten. Wir machen die Pläne, dann wird parifiziert und umgebaut. So ist alles in einer Hand, inklusive Dachgeschoßausbau. [...] Wir sind eine Baufirma, mit Subfirmen machen wir ungefähr 30 % der Arbeiten. [...]“ (Q2/Interview 7, Typ 1)

„...dieser Klein-Zinshaus-Dachausbau ist fest in jugoslawischer Hand. Da wird niemand angemeldet, wenn was passiert werden die Arbeiter heimgeschickt. Die Baumaterialien kommen auch von dort. [...]Nach der Fertigstellung geht die Firma in Konkurs, damit es keine Haftung gibt. [...] Wir verkaufen auch manchmal an die. Die zahlen einen extrem hohen Preis, das holen sie sich über die Baukosten zurück.“ (Q3/Interview 5, Typ 3)

„...die Trader kaufen, halten und bauen ganz ganz wenig. Das machen dann die jugoslawischen Kollegen. Das ist so eine Arbeitsteilung, das ist die Realität.“ (Q4/Interview 5, Typ 3)

„... da gibt es eine Reihe von Spezialisten auf dem Gebiet. Die holen sich die Daten aus dem Grundbuch, das ist mittlerweile digital zugänglich, das geht in Minuten.“ (Q5/Interview 5, Typ 3)

„... ja, mit denen arbeiten wir auch. Die sind gut, mit denen machen wir zwei Dachgeschoßausbauten. Die Burschen wissen, wie das funktioniert. Die beginnen erst beim Dachgeschoß, darauf haben sie sich spezialisiert.“ (Q6/Interview 6, Typ 5)

„... also die [Firma X], die haben früher nur getradet, die entwickeln jetzt auch selber.“ (Q7/Interview 4, Typ 2)

„Diese fünf Typen gibt es alle, wobei die Big Player genauso auch Trader sein können. Der deckt einfach unterschiedliche Bereiche – Gewerbe, Wohnen – ab. Der kann auch ein Verwalter sein, ist aber einfach mehr gewinnorientiert. Der Big Player hat ein eigenes Asset Management.“ (Q8/Interview 8, Typ 3)

Quelle: eigene Erhebung.

Diese Typologie basiert auf einer kleinen Stichprobe und kann daher nicht als repräsentativ für den Wiener Zinshaus-Markt angesehen werden; sie liefert allerdings einen Einblick in die vielfältige Akteursstruktur, die hinter den Zinshaus-Transformationen steht. Weiters hat sich gezeigt, dass die Grenzen zwischen den fünf identifizierten Typen nicht statisch sind; insbesondere ergab eine Recherche von Unternehmensgeschichten, dass sich viele Trader (Typ 3) mit der Zeit in ein Typ-4- oder Typ-5-Unternehmen gewandelt haben (Textfeld 7.3/1 Q7). Weiters ist auffällig, dass es sich bei den erfassten Unternehmen ausschließlich um regionale Akteure handelt, die nur teilweise in anderen österreichischen Städten (v.a. Graz und Linz) oder im nahen Ausland (Bratislava, Budapest) aktiv sind.

Strategien der Transformation

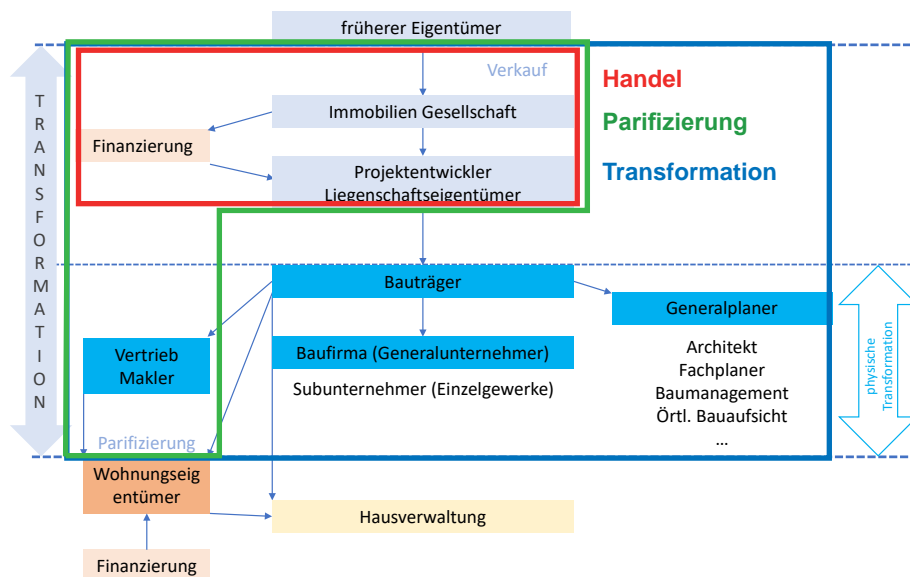
Die Strategien der Transformation können anhand der Wertschöpfungskette der Zinshaus-Transformation, die in Abbildung 7.3/1 dargestellt ist, beschrieben werden. Die ersten beiden Stufen der Wertschöpfungskette sind die Projektentwicklung und die Finanzierung, die der eigentlichen Transformation vorausgehen. Falls es zu einer physischen Transformation kommt, stellt der Bau/Umbau die dritte Stufe dar, die jedoch hinsichtlich der Intensität sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die letzten beiden Stufen der Wertschöpfungskette sind die Allokation, also der Verkauf bzw. die Vermarktung der Wohnungen, sowie die Hausverwaltung.

Die Abdeckung der Wertschöpfungskette durch die Unternehmen hängt naturgemäß von der Verwertungsstrategie ab. Dabei können vier Formen unterschieden werden:

- Bei der Strategie „**Handel**“ wird das Zinshaus mit der Absicht erworben, es ohne jegliche Investitionen, mit möglichst hohem Profit weiterzuverkaufen. Eine häufig angewendete Maßnahme, um den Wert des Zinshauses für Immobilienentwickler zu steigern, ist die „Entmietung“ (KADI 2017), also das Haus mit möglichst wenig Mietern weiterzuverkaufen. Diese impliziert eine direkte, physische Verdrängung der Mieter. Diese Strategie wird auch von befragten Unternehmen eher kritisch gesehen, weil das häufige „Wenden“ der Zinshäuser den Preis in die Höhe schraubt und damit die bauliche Transformation immer weniger lukrativ wird (Textfeld 7.3/2, Q2).
- Bei der Strategie „**Parifizierung**“ kommt es in dem Zinshaus zu keinen oder nur zu sehr oberflächlichen baulichen Maßnahmen (etwa ein Fassadenanstrich, Sanierung der Stiegen- und Gangflächen), bevor das Haus parifiziert und die Eigentumswohnungen abverkauft werden (Textfeld 7.3/2, Q3). Ein Lifteinbau wird hier häufig nur vertraglich (über die Kaufverträge der Eigentumswohnungen) abgesichert und nicht errichtet. Der Rohdachboden wird an eine andere Projektentwicklerfirma weiterverkauft.

- Die umfassendste Verwertungsstrategie stellt die „**Transformation**“ des Zinshauses dar: Hier kommt es zu umfangreichen baulichen Maßnahmen, wie Wohnungszusammenlegungen, Fassadensanierungen, oft auch Fenstertausch, Lifteinbau und Dachgeschoßausbau. Parallel dazu erfolgt die Parifizierung des Zinshauses sowie der Abverkauf der Eigentumswohnungen.
- Eine Sonderform der Verwertung stellt die Strategie „**Verwaltung**“ dar, bei der es zu partiellen baulichen Transformationen und auch zur Parifizierung kommen kann, jedoch ohne die Eigentumswohnungen abzuverkaufen. Die langfristige Substanzerhaltung und die Weiterentwicklung der Immobilie („Haltestrategie“) steht hier im Vordergrund.

Abbildung 7.3/1: Verortung der Strategien „Handel“, „Parifizierung“ und „Transformation“ in der Wertschöpfungskette



Quelle: eigene Darstellung.

Diese Strategien lassen sich den fünf Akteurstypen im Wesentlichen zuordnen. Bei den Mikro-Akteuren (Typ 1) steht die Strategie „Transformation“ im Vordergrund, weil es sich hier vorrangig um Unternehmer handelt, die aus dem Bereich des Handwerks kommen und die kostengünstige Sanierung des Zinshauses als primäre Profitquelle gesehen wird (Textfeld 7.3/2, Q1). Dem Akteurs-Typ Verwalter (Typ 2) kann eindeutig die Verwertungsstrategie „Verwaltung“ zugeordnet werden, da eine langfristige Halte-

perspektive vorherrscht. Im Gegensatz dazu dominiert beim Trader (Typ 3) die Weitervermittlung von Immobilien; diese können je nach Marktsituation für ein paar Jahre als Spekulationsobjekt liegen gelassen oder rasch weiterverkauft werden (Textfeld 7.3/2, Q2 und Q4). Neben der Verwertungsstrategie „Handel“ kann es auch zu einer einfachen „Parifizierung“ kommen. Der Builder (Typ 4) zielt auf eine umfassende Transformation der Immobilie ab, wobei Sanierungen und auch Dachgeschoßausbauten in höherer baulicher und architektonischer Qualität durchgeführt werden als beim Akteurs-Typ 1. Die Big Player (Typ 5) sind insofern eine Ausnahme, als sie je nach Marktentwicklung und auch in Abhängigkeit von der Qualität und Lage des Zinshauses alle vier Verwertungsstrategien verfolgen können.

Textfeld 7.3/2: Interviews IV – Strategien

„Wir kaufen nur das ganze Zinshaus. Wenn es leer ist, ist das am Besten. Wir machen die Pläne, dann wird parifiziert und umgebaut. So ist alles in einer Hand, inklusive Dachgeschoßausbau.“ (Q1/Interview 7, Typ 1)

„...der Zinshausmarkt ist sehr dynamisch, einzelne Häuser werden sehr oft gedreht [weiterverkauft, Anm.]. Die Tendenz ist ganz klar, es wird lieber gehandelt statt ausgebaut. Bis ein Zinshaus zu einem Bauträger kommt, wird es manchmal in kürzester Zeit fünfmal weiterverkauft...“ (Q2/Interview 1, Typ 4)

„Die Firma [X] gehört eher zu den größeren Playern, aber die handeln nur und verkaufen weiter. Das sind so Oberflächensanierer, die Fassade und das Stiegenhaus, aber nicht werthaltig. Die pinseln drüber und das schaut dann super aus, dann verkaufen sie das Objekt. Die können gar nicht bauen, weil ihnen die Expertise fehlt [...] ...“ (Q3/Interview 5, Typ 3)

„...mittlerweile ist es so, dass Investoren in die Häuser investieren, ohne einen Return aus den laufenden Mieten zu erwarten. Sie sagen sich, ok, ich parke dort mein Geld, entweder ich spekuliere und verkaufe mit einer Preissteigerung von 10 oder 15 % weiter. Die Miete ist denen egal... [...] Das war früher anders. Vor 10 oder 15 Jahren hat man in ein Haus investiert ...[und; Ergänzung]...dies durch die Mieten zurückbekommen. [...] Die Leute kaufen Häuser, um sie nach fünf Jahren weiterzudrehen...“ (Q4/Interview 3, Typ 1)

Quelle: eigene Erhebung.

Finanzierung der Zinshaus-Projekte

Die Form der Finanzierung ist ein wichtiger Aspekt bei der Transformation des Zinshausmarktes. Dem Finanzialisierungs-Ansatz folgend wäre zu erwarten, dass neue Akteure mit neuen Finanzierungsformen, die eine erhöhte Durchlässigkeit zum Finanzsektor bieten, hier eine größere Rolle spielen. Die These vom Wandel „von der Bankenzur Finanzmarktorientierung“ (HEEG 2003a, SCHARMANSKI UND KORINKE 2010, MUSIL 2019) ist dabei eine zentrale Hypothese: Der Finanzmarkt gewinnt für die Finanzierung

von Immobilienprojekten mehr und mehr an Bedeutung, während Banken nicht mehr wie früher Kredite vergeben, sondern nur noch als Finanzierungs-Vermittler zwischen Finanz- und Immobilienmarkt auftreten.

Wenn auch Pensions- und Anlage-Fonds am Wiener Immobilienmarkt in zunehmendem Maße große Neubauprojekte en bloc erwerben, so dürften sie für die Finanzierung am Wiener Zinshausmarkt keine Rolle spielen. Die Auswertung der Grundbücher hat ergeben, dass die Finanzierung der Zinshaus-Transformationen ausschließlich über den Bankensektor, mittels Kredit erfolgt. Auffällig dabei war, dass die im Grundbuch

Textfeld 7.3/3: Interviews V – Finanzierung

„...die Entscheidungswege sind dort kürzer. Jetzt sind wir auf einem Bullen-Markt unterwegs, da muss man schnell sein. Bei kleinen, regionalen Banken ist der Weg viel kürzer. [...] Günstiger sind die großen Banken, aber ausschlaggebend ist die Unkompliziertheit. Und ich schätze es, wenn man face-to-face redet. Bei einer großen Bank lernt man die Entscheidungsträger gar nicht kennen...“ (Q1/Interview 3, Typ 1)

„Unsere Banken sind draußen, in Wr. Neustadt und in Krems. Dort brauche ich nur 10 % Eigenkapital, es ist auch leichter zu reden. Wenn du mit deinem Projekt zur Bank nach St. Pölten gehst, wirst du willkommen geheißen.“ (Q2/Interview 7, Typ 1)

„...die großen Banken wollen alles wissen, wir machen so einen Striptease nicht. [...] Die regionalen Banken bieten tolle Konditionen, während die großen Banken beinahe eine Abwehrschlacht führen, die wollen die Kredite gar nicht vergeben...“ (Q3/Interview 6, Typ 5)

„...bei uns gibt es keine Erste Bank. Man muss extrem schnell sein. Wir kaufen zuerst und refinanzieren erst dann bei der Bank. Die Prozesse in den großen Banken sind dafür viel zu langsam. Bei den kleinen Banken gibt es einen Direktor, wenn der sagt wir machen das, geht das klar. Das Risiko, mit einer großen Bank zu arbeiten, ist zu groß. [...] Wir haben 20 oder 30 Kleinbanken mit denen wir arbeiten. Das sind alles unabhängige [XXX]-Banken.“ (Q4/Interview 5, Typ 3)

„...die regionalen Banken haben in Wien oft eine Basis. Die wollen in einen steigenden Markt hinein. Mit dem Markt in Bludenz können sie ihre Wachstumsvorgaben nicht erreichen. Dieses Finanzierungswachstum schaffen sie nur mit dem Wiener Markt. Das ist der Grund, warum sie auf Banken quer beet stoßen...ich bin bei zwanzig Banken“ (Q5/Interview 3, Typ 1)

„...die Kleinbanken wildern extrem in Wien. Die haben Kleinbüros in Wien oder shared offices, damit sie die Kunden in Wien betreuen können. Aber auch die ganz großen Player arbeiten mit denen.“ (Q6/Interview 5, Typ 3)

„Die Großbanken, die müssen nicht zu den Kampfkonditionen finanzieren. Die machen da nicht mehr mit, die sind zu bürokratisch aufgestellt. Die Großbank [X] in Wien kalkuliert auch ihr Risiko anders. [...] Die sagen sich auch, bevor ich zehn Projekte mit einer Million finanziere, mach ich lieber ein Projekt mit zehn Millionen. Der Profit ist der gleiche, aber der Aufwand nur ein Zehntel.“ (Q7/Interview 8, Typ 3)

Quelle: eigene Erhebung.

angeführten Banken ausschließlich regionale Kleinbanken waren. Während die Wiener Großbanken – Bank Austria, Raiffeisen Landesbank Wien-Niederösterreich, Bawag, Erste Bank – kein einziges der erfassten Zinshausprojekte in dem Sample finanzieren, sind regionale Banken und Sparkassen aus nahezu allen anderen Bundesländern vertreten. Im Rahmen der durchgeführten Interviews wurden die Gründe eruiert. Ausschlaggebend waren meist nicht die günstigeren Konditionen, sondern vor allem die rasche und unbürokratische Kreditvergabe (Textfeld 7.3/3, Q1, Q2, Q3 und Q7). Bei den Wiener Großbanken würden die Projekte erst durch komplexe Prüfprozesse bewertet werden, die neben der langen Dauer und dem Aufwand auch ein gewisses Ablehnungsrisiko mit sich bringen. Im Gegensatz dazu findet der Entscheidungsprozess in den Regionalbanken in einem kleinen Kreis statt (Textfeld 7.3/3, Q4). Persönliche Kontakte und langjährige Geschäftsbeziehungen sind die Grundlage für ein gutes Vertrauensverhältnis zwischen den Bankangestellten und den Projektentwicklern.

Der Vorteil für die Banken liegt letztendlich darin, am dynamischen Immobilienmarkt in Wien zu partizipieren (Textfeld 7.3/3, Q5 und Q6). Aus diesem Grund werden von manchen Banken auch proaktiv Mitarbeiter nach Wien entsandt, die ohne offizielle Niederlassung, manchmal von Coworking-Spaces aus, Projektentwickler am Zinshaus-Markt betreuen und Kontakte knüpfen.

7.4 Eigentümer, Akteure und bauliche Veränderung

In diesem synthetischen Abschnitt geht es darum, Zusammenhänge zwischen der Eigentümerstruktur und deren Wandel, den Akteuren der Transformation sowie der Art der baulichen Transformation zu untersuchen. Aus diesem Grund wurde mittels einer Begehung der bauliche Zustand sowie das Ausmaß der baulichen Veränderungen von 86 Zinshäusern erhoben. Die vier in den Sample erfassten Abrisse/Neubauten wurden dabei nicht berücksichtigt. Zentrale Bewertungskriterien waren der Zustand der Fassade und der Fenster, augenscheinlicher Leerstand in der Erdgeschosszone, der Ausbau des Dachgeschoßes sowie der Fragmentierungsgrad von Sanierungsmaßnahmen (etwa partielle Fassadensanierungen, uneinheitlicher Fenstertausch, ...). Letztlich wurden die Zusammenhänge dieser Faktoren räumlich differenziert bewertet, auf Ebene der jeweiligen Zählspengel.

Eigentümerstruktur und baulicher Erhaltungszustand

Das Ergebnis der Häuserbegehung zeigt erstens einen deutlichen Unterschied im Erhaltungszustand zwischen parifizierten und nicht-parifizierten Zinshäusern (Tabelle 7.4/1): Dies betrifft die Fassade, die bei 85,7 % der parifizierten, aber nur bei 56,7 % der nicht-parifizierten Zinshäuser in einem sehr guten oder guten Erhaltungszustand ist. Die Fenster in parifizierten Zinshäusern sind etwas häufiger in einem neuwertigen Zustand (50,0 % versus 46,7 %), umgekehrt weisen diese Häuser tendenziell öfter eine

uneinheitliche Ausstattung mit Fenstern auf. In der Erdgeschoßzone der untersuchten Zinshäuser befindet sich nur in 16,1 % der parifizierten, aber in 26,7 % der nicht-parifizierten Zinshäuser ein partieller oder vollständiger Leerstand. Welche Rolle hier die unterschiedliche Lage der Zinshäuser im Stadtraum hat, wird noch in weiterer Folge diskutiert. Wenig überraschend ist, dass Dachgeschoßausbauten wesentlich häufiger in parifizierten Zinshäusern stattgefunden haben, der Anteil liegt hier bei 89,3 % (gegenüber 40,0 %). Bei nicht-parifizierten Zinshäusern zeigt sich öfter ein fragmentierter Gesamteindruck, vor allem da bauliche Erhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen oft auf Gebäudeteile oder Stockwerke begrenzt sind, während die parifizierten Häuser etwas häufiger (aber nicht ausschließlich) aufgrund einer umfassenden, kompletten Sanierung von einem einheitlichen Gesamtbild geprägt sind.

Die Bewertung des baulichen Zustands wurde bei den nicht-parifizierten Zinshäusern auch danach differenziert, ob es einen Einzelbesitzer gibt oder ob sich das Objekt im Streubesitz befindet. Aufgrund der geringen Fallzahlen sind die Ergebnisse mit Vorsicht zu interpretieren, es zeigt sich aber doch relativ deutlich, dass in den meisten Kategorien die Zinshäuser im Einzelbesitz etwas besser bewertet worden sind. Insgesamt hat die Erhebung ergeben, dass parifizierte Zinshäuser tendenziell in einem besseren Gebäudezustand sind als nicht-parifizierte Zinshäuser. Weiters lässt sich festhalten, dass die Unterschiede im Sample nicht als substantiell erscheinen, sondern eher gradueller Natur sind, sieht man vom Ausbauzustand des Dachgeschoßes einmal ab.

Tabelle 7.4/1: **Baulicher Erhaltungszustand, differenziert nach der Transformation und Eigentümerstruktur**

	Zustand Fassade sehr gut/ gut	Fenster		EG-Leerst. partiell od. vollständig	Dachgeschoß- ausbau	hohe Fragmen- tierung	
		neu- wertig	unein- heitlich				
	N	absolute Zahlen					
Gesamt	86	65	42	17	17	62	21
parifizierte ZH	56	48	28	13	9	50	12
nicht-parif.ZH	30	17	14	4	8	12	9
Einzeleigentümer	21	13	10	2	7	10	6
2 oder mehr Eigent.	9	4	4	2	1	2	3
		Angaben in %					
Gesamt	86	75,6	48,8	19,8	19,8	72,1	24,4
parifizierte ZH	56	85,7	50,0	23,2	16,1	89,3	21,4
nicht-parif. ZH	30	56,7	46,7	13,3	26,7	40,0	30,0
Einzeleigentümer	21	61,9	47,6	9,5	33,3	47,6	28,6
2 oder mehr Eigent.	9	44,4	44,4	22,2	11,1	22,2	33,3

Quelle: eigene Erhebung.

Lagefaktor und baulicher Erhaltungszustand

Es ist anzunehmen, dass die bauliche Transformation bzw. der Erhaltungszustand der erfassten Zinshäuser stark von deren Lage abhängt. Um den Lagefaktor zu berücksichtigen, wurden die Zählsprenkel in eine zentrale und periphere Gruppe eingeteilt, wobei die beiden innerstädtischen Zählsprenkel (Josefstadt und Altlerchenfeld) sowie jene in Währing (Währing/Haizingergasse und Währing/Kutschkermarkt) als zentral eingestuft wurden, die restlichen fünf als peripher. In diese Differenzierung fließt nicht nur die Lage, sondern auch die sozialräumliche Struktur der Zählsprenkel ein (vgl. Kapitel 7.1, insbes. Abbildung 7.1/2 sowie Tabelle 7.1/2).

Der bauliche Zustand differenziert nach den beiden Lagetypen ist in Tabelle 7.4/2 dargestellt. Hier zeigt sich für nahezu alle Bewertungskriterien, dass der Zustand in den Zinshäusern in zentralen Lagen durchwegs besser ist: Dies ist vor allem am Fassadenzustand sehr deutlich zu sehen (guter oder sehr guter Zustand der Fassade: zentral 86,8 %, peripher 66,7 %). Bei der Bewertung der Fenster fällt der Unterschied hingegen deutlich geringer aus, der Anteil der Häuser mit uneinheitlicher Fensterausstattung ist in den zentralen Lagen sogar etwas höher. Besonders deutlich unterscheiden sich Häuser in zentralen und peripheren Lagen hinsichtlich des Dachgeschoßausbaus: In den zentralen Lagen hat nahezu jedes Zinshaus einen ausgebauten Dachboden (92,1 %), in den peripheren Lagen hingegen nur rund die Hälfte (56,3 %).

Tabelle 7.4/2: **Baulicher Erhaltungszustand, differenziert nach der Transformation und Lage**

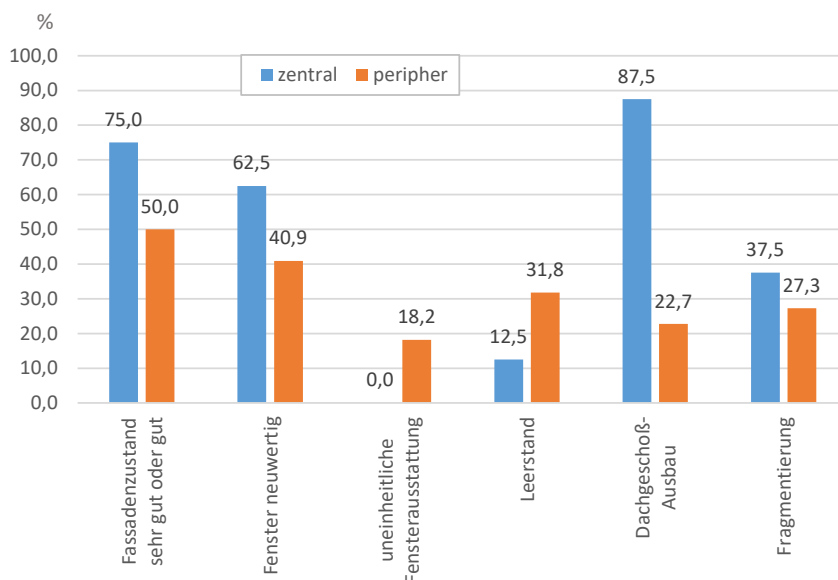
	Zustand Fassade sehr gut/ gut	Fenster		EG-Leerst. partiell od. vollständig	Dachge- schoß- ausbau	hohe Fragmen- tierung	
		neu- wertig	unein- heitlich				
	N	absolute Zahlen					
zentral	38	33	19	8	5	35	9
nicht-parif. ZH	8	6	5	0	1	7	3
parifizierte ZH	30	27	14	8	4	28	6
peripher	48	32	23	9	12	27	12
nicht-parif. ZH	22	11	9	4	7	5	6
parifizierte ZH	26	21	14	5	15	22	6
		Angaben in %					
zentral	38	86,8	50,0	21,1	13,2	92,1	23,7
nicht-parif. ZH	8	75,0	62,5	0,0	12,5	87,5	37,5
parifizierte ZH	30	90,0	46,7	26,7	13,3	93,3	20,0
peripher	48	66,7	47,9	18,8	25,0	56,3	25,0
nicht-parif. ZH	22	50,0	40,9	18,2	31,8	22,7	27,3
parifizierte ZH	26	80,8	53,8	19,2	57,7	84,6	23,1

Quelle: eigene Erhebung.

Zusätzlich zur Lage wurde auch der bauliche Zustand differenziert nach dem Kriterium der Transformation (parifiziertes oder nicht-parifiziertes Zinshaus) bewertet. Der unterschiedliche Erhaltungszustand zwischen parifizierten Zinshäusern in zentralen und peripheren Lagen zeigt, dass die Objekte in zentralen Lagen zwar besser bewertet worden sind, die Unterschiede sind allerdings nur gradueller Natur (vgl. Fotos in Abbildung 7.4/4 und Abbildung 7.4/5). Bei den parifizierten Zinshäusern in peripheren Lagen fiel die Bewertung des baulichen Zustandes teilweise sogar besser aus als in zentralen Lagen (insbesondere der Zustand der Fenster). Dass der Leerstand in parifizierten Zinshäusern in peripheren Lagen sehr hoch, sogar der höchste in sämtlichen Kategorien ist, lässt sich vermutlich durch die spezifische Mikrolage erklären, auf die hier nicht näher eingegangen wird. Auf jeden Fall sind hier Dachgeschoßausbauten nahezu genauso häufig wie in den transformierten Zinshäusern in zentralen Lagen.

Wesentlich deutlicher als bei parifizierten Zinshäusern fallen die Unterschiede in der baulichen Transformation bei nicht-parifizierten Zinshäusern aus, die ergänzend in Abbildung 7.4/1 dargestellt sind: So wird der Fassadenzustand deutlich schlechter bewertet, ebenso sind die Fenster nur zu einem geringen Anteil neuwertig. Auch der augenscheinliche Leerstand ist wesentlich stärker ausgeprägt. Besonders stark sind die Unterschiede beim Ausbau des Dachgeschoßes: Während in zentralen Lagen beinahe neun

Abbildung 7.4/1: **Bewertung des baulichen Zustandes nicht-parifizierter Zinshäuser in zentralen und peripheren Lagen**



Quelle: eigene Erhebung.

von zehn Dachböden in nicht-parifizierten Häusern ausgebaut ist, trifft dies in peripheren Lagen nur auf jedes fünfte Zinshaus zu. Einzig bei der Bewertung des Fragmentierungsgrades weisen die nicht-parifizierten Zinshäuser in peripheren Lagen eine etwas bessere Bewertung auf. Insgesamt zeigt sich allerdings, dass der Lagefaktor (zentral/peripher) bei nicht-parifizierten Zinshäusern eine deutlich größere Rolle zu spielen scheint als bei parifizierten (vgl. Abbildung 7.4/2 und Abbildung 7.4/3).

Abbildung 7.4/2: **Baulicher Zustand eines nicht-parifizierten Zinshauses, zentrale Lage (8. Bezirk)**



Quelle für alle Fotos: Projektteam.

Abbildung 7.4/3: **Baulicher Zustand eines nicht-parifizierten Zinshauses, periphere Lage (10. Bezirk)**



Abbildung 7.4/4: **Baulicher Zustand eines parifizierten Zinshauses, periphere Lage (16. Bezirk)**



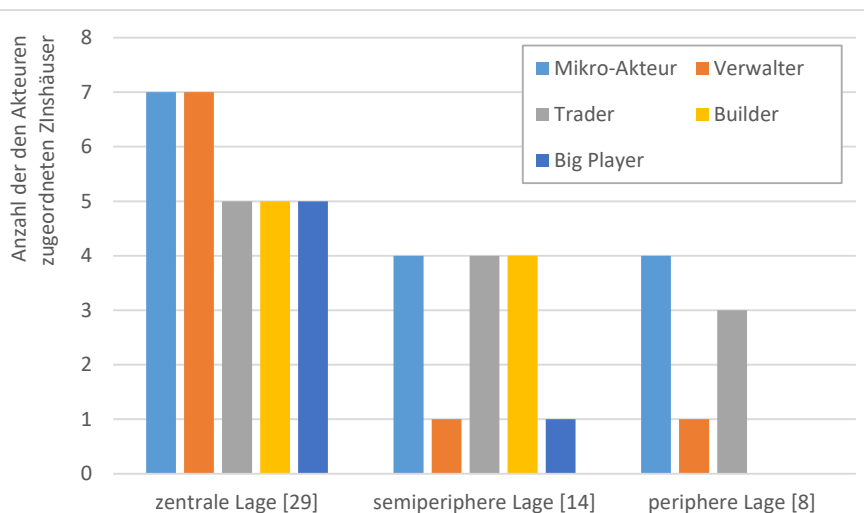
Abbildung 7.4/5: **Baulicher Zustand eines parifizierten Zinshauses, zentrale Lage (8. Bezirk)**



Lagefaktor und Akteure der Transformation

Jenen 45 in dem Häusersample identifizierten Unternehmen, die die Transformation der Zinshäuser maßgeblich vorantreiben, konnten 51 Zinshäuser zugeordnet werden, da einige Unternehmen mehr als ein Zinshaus parifizierten und baulich transformierten (vgl. Kapitel 7.2). Anhand dieser 51 Häuser können die Unternehmen nach der Lage ihrer Projekte im Stadtraum differenziert werden. Aufgrund der geringen Fallzahl erschien es notwendig, diese räumliche Differenzierung nicht auf Ebene der neun Zählsprenkel vorzunehmen, sondern zu aggregieren. Im Unterschied zu den bisherigen Analysen wurden die Akteure nicht nach zwei, sondern nach drei Lagetypen unterschieden: erstens zentrale Lagen innerhalb des Gürtels (Josefstadt und Altlerchenfeld) sowie in Währing (Währing/Haizingergasse und Währing/Kutschkermarkt); die restlichen Zählsprenkel wurden zusätzlich in einen semiperipheren Typus (Neulerchenfeld/Koppstraße, Wieningerplatz/Märzstr. und Volkertviertel) und einen peripheren Typus (Laxenburger Straße, Meidlinger Hauptstraße) differenziert. Zwischen diesen drei Lagetypen lassen sich gewisse Unterschiede erkennen; wenngleich zu berücksichtigen ist, dass sowohl die Zahl der zugeordneten Häuser zwischen den fünf Akteurstypen, als auch zwischen den

Abbildung 7.4/6: Differenzierung der Akteure nach Lagetypen



Quelle: eigene Erhebung.

drei Lagetypen variiert. Von den 51 Zinshäusern, die den Akteuren zugeordnet sind, entfallen 29 auf die zentralen, 14 auf die semi-peripheren und 8 auf die peripheren Lagen.

Zwischen den fünf Akteurstypen verteilen sich die 51 Häuser wie folgt: 15 entfallen auf die Mikro-Akteure, jeweils 9 auf die Verwalter und die Builder, 12 auf die Trader und 6 auf die Big Player. Dabei zeigt sich, dass in den zentralen Lagen alle fünf Akteurstypen gleichermaßen vertreten sind (Abbildung 7.4/6): Mikro-Akteure und Verwalter sind mit jeweils sieben Häusern in dem Sample enthalten, die anderen drei Typen mit je fünf. Deutliche Unterschiede zeigen sich im Vergleich dazu bei den beiden anderen Lagetypen: In den semi-peripheren Lagen sind vor allem Mikro-Akteure, Trader und Builder aktiv (jeweils vier Transformationsprojekte), während der Verwalter sowie der Big Player mit jeweils einem Projekt eine untergeordnete Rolle spielen. Dieses Bild verstärkt sich noch mehr bei den peripheren Lagen: Hier sind nach wie vor Mikro-Akteure und Trader aktiv, der Verwalter-Typ scheint wieder mit nur einem Projekt auf. Die beiden anderen Akteurstypen, Builder und Big Player, sind in den peripheren Lagen überhaupt nicht aktiv. Dem zentral-peripheren Gradienten folgend, verändert sich gewissermaßen die Struktur der Akteure, die die Transformation der gründerzeitlichen Bestandsstadt vorantreiben. Die peripheren Lagen werden ganz augenscheinlich in dem Sample des Untersuchungsgebietes einerseits von Mikro-Akteuren, andererseits von Tradern dominiert. Auf eine gewisse Arbeitsteilung zwischen den beiden Akteurstypen wurde in den Interviews explizit hingewiesen (Textfeld 7.3/1, Q4). Dieses Zusammenspiel dürfte vor allem in den peripheren Lagen der Stadt ein wichtiger Treiber der Transformation sein.

Aus der Verteilung der Akteure in dem Sample lässt sich ableiten, dass diese im Stadtraum vermutlich unterschiedliche Standortstrategien verfolgen: So sind Big Player vorwiegend an etablierten Standorten aktiv, an denen aufgrund der hohen Preise geringe Renditen zu erwarten sind, aber auch ein sehr geringes Risiko besteht. Abseits der „guten Lagen“ (innerstädtische Bezirke, Währing) sind diese Unternehmen – zumindest am Zinshaus-Markt – kaum aktiv. Der Typus Builder dürfte eine breitere Standortstrategie verfolgen, da entsprechende Projekte nicht nur in zentralen, sondern auch in besser etablierten, semiperipheren Lagen zu finden sind. Objekte des Verwalter-Typs konnten in allen drei Raumtypen identifiziert werden, allerdings dominieren hier ganz klar zentrale Lagen. Die beiden Typen Trader und Mikro-Akteur scheinen als einzige keine Standortpräferenz zu haben, Projekte werden in allen drei Lagetypen durchgeführt.

