

9 ZUSAMMENFASSUNG

- Diese Studie untersucht die **Transformation der gründerzeitlichen Bestandsstadt**. Ziel ist es, mit einem quantitativen Zugang erstmals eine Bewertung der potentiellen Gentrifizierung für den Wiener Wohnungsmarkt vorzunehmen. Darüber hinaus sollen die Eigentümer- und Akteursstrukturen, die hinter der Transformation der Gründerzeitstadt stehen, beleuchtet werden.
- Empirische Grundlage des Forschungsprojektes ist das **Wiener Zinshaus** (Kennzeichen: Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen, vor 1919 errichtet, nicht-parifiziertes Eigentum). Das **„Verschwinden“ der Zinshäuser durch Parifizierung oder Abriss ist der zentrale Indikator, mit dem die potentielle Verdrängung operationalisiert werden kann**.
- Die **Zinshaus-Population** betrug im Jahr 2007 in Wien 17.829 Gebäude. Über den Untersuchungszeitraum hinweg nahm die Zahl um 2.117 Zinshäuser ab, dies entspricht einem Rückgang von -11,9 %. Projiziert man diese Dynamik linear in die Zukunft, reduziert sich die Zahl der Zinshäuser in Wien bis 2030 auf 13.990 und bis 2050 auf 11.340.
- Die **Transformationsdynamik weist allerdings eine erhebliche Zyklizität auf**, wobei das Jahr 2017 den Höhepunkt markiert; in den beiden Folgejahren ist die Zahl wieder stark zurückgegangen. Die Gründe dafür sind unklar, vermutlich spielt ein steigendes Interesse der Investoren an nicht-parifizierten Zinshäusern eine gewisse Rolle, aber auch ein geringes Angebot an Zinshäusern am Markt. Über den Untersuchungszeitraum hinweg hat der **Anteil der Parifizierungen an der Transformationsdynamik leicht abgenommen**, jener der Abrisse ist demgegenüber gestiegen (bis 2019 auf 30,6 %).
- Die **Eigentümerstruktur am Wiener Zinshausmarkt** ist durch einen beträchtlichen Wandel gekennzeichnet: Bei Transaktionen überwiegen auf der Käuferseite juristische Personen (74,5 %). Je mehr Eigentümer ein Zinshaus hat, je höher die Zersplitterung ist, umso größer die Wahrscheinlichkeit der Transformation.
- Das **räumliche Muster der Zinshaus-Transformationen** ist im Stadtraum stark konzentriert. Mittels geostatistischer Analysen können Cluster oder Hotspots identifiziert werden. Die Analysen weisen über den Untersuchungszeitraum hinweg auf eine **ausgeprägte räumliche Verlagerungstendenz der Transformationsdynamik** hin. Ursprüngliche Hotspots in innerstädtischen Lagen (vor allem im 7. Bezirk) haben sich zu „Coolspots“ gewandelt, während außerhalb des Gürtels die neuen Zentren der Dynamik liegen. Große Cluster befinden sich entlang des Westgürtels (15. bis 18. Bezirk), die als Gentrifizierungs-Hotspots wohlbekannt

sind (etwa Brunnenmarkt, Yppenplatz, Kutschkermarkt). Die Analysen weisen aber auch neue Hotspots aus, die bislang nicht im Fokus der Gentrifizierungsforschung lagen, etwa im 10. und 12. Bezirk.

- Die Verlagerung weist klar auf eine Tendenz weg von hochpreisigen, bürgerlichen Stadtquartieren hin zu Lagen, die durch niedrige Preisniveaus und durch Arbeiter- und Zuwanderermilieus geprägt sind. **Das Muster der Verlagerung folgt einem klaren räumlich-sozialen Gradienten.**
- Das **Gentrifizierungspotenzial lässt sich für Wien auf 30.300 Wohnungen schätzen**, in denen es im Untersuchungszeitraum 2007 bis 2019 zu potentiellen Verdrängungen gekommen sein kann. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand in Wien ergibt sich ein Gentrifizierungspotenzial von 0,22 % pro Jahr. Wenn es sich hier auch um einen geringen Wert handelt, so kann es doch aufgrund der starken räumlichen Konzentration der Transformationsdynamik in bestimmten Quartieren zu einem beträchtlichen Verdrängungsdruck kommen.
- Die Zinshaus-Transformationen haben eine **signifikante Wirkung auf die sozio-ökonomische Struktur** der Wohnbevölkerung, die sich als eine abnehmende Qualität der gründerzeitlichen Bestandsstadt in ihrer Funktion als „Arrival City“ umschreiben lässt: Insbesondere kommt es mit der Transformation zu einem Anstieg der Akademikerquote, während der Anteil von Pflichtschulabsolventen abnimmt. Kein Effekt zeigt sich allerdings auf das Haushaltseinkommen. Eine zentrale These des Gentrifizierungsansatzes, die Verdrängung durch wohlhabende Haushalte („Gentrifizierer“), kann daher nicht bestätigt werden. **Bei der Wohnbevölkerung mit Migrationshintergrund kommt es zu einer Sukzession:** Der Bevölkerungsanteil mit türkischem oder ex-jugoslawischem Migrationshintergrund nimmt ab, jener aus den östlichen EU-Staaten und Deutschland nimmt zu.
- In ausgewählten Hotspots wurden anhand von **Häuserbiographien** in 90 Zinshäusern der Wandel der Eigentümerstruktur untersucht. Auch hier bestätigte sich der **Zusammenhang zwischen Eigentumszersplitterung und Transformationswahrscheinlichkeit**. Weiters hat bei den erfassten Zinshäusern die **Halte-dauer beständig abgenommen**; vor allem Häuser, die parifiziert wurden, wurden in den Jahren zuvor besonders häufig weiterverkauft. Bei der Eigentumsübertragung dominiert der Verkauf, was auf die Herauslösung des Zinshausbestandes aus familiären Eigentümerkontexten hinweist.
- Für die 90 Zinshäuser lassen sich **fünf verschiedene Akteurstypen** identifizieren, die die Transformation der Zinshäuser vorantreiben: Mikro-Akteure, Verwalter, Trader, Builder und Big Player. Diese decken unterschiedliche Teile der Wertschöpfungskette ab und verfolgen teilweise unterschiedliche Verwertungsstrategien, die sich auch in abweichenden räumlichen Präferenzen ausdrücken.
- Die **Finanzierung der Bauprojekte** erfolgt in dem Sample überwiegend durch kleine Banken aus verschiedensten Regionen Österreichs. Grund dafür sind u.a. persönliche Kontakte sowie rasche und unbürokratische Entscheidungsprozesse.