

VERZEICHNISSE

Abbildungen

Abbildung 2.1/1: Struktur des Wohnungsmarktes in Wien 2019	13
Abbildung 2.2/1: Neubauproduktion und Haushaltsdynamik in Wien, 2005 bis 2018/2021	14
Abbildung 2.3/1: Investitionen in den großvolumigen Wohnungsmarkt (Investments über 10 Mio. Euro), Anteil der Investoren aus Deutschland und dem restlichen Ausland	16
Abbildung 2.4/1: Preisindices am Wiener Wohnungsmarkt für unterschiedliche Marktsegmente (Index 2007 = 100).....	18
Abbildung 2.5/1: Printinserate für den Verkauf von Zinshäusern	21
Abbildung 2.5/2: Werbeplakat für den Zinshausverkauf	22
Abbildung 3.1/1: Bürgerliches Mietshaus (links), mit zusammengebauten Seitenflügeln (T-Form), Arbeitermietshaus „Bassenatyp“ (rechts), beide Hochgründerzeit	25
Abbildung 3.1/2: Verbreitung des gründerzeitlichen Baubestandes in Wien	26
Abbildung 3.2/1: Block- und Gebäudetypen der Gründerzeit-Zinshäuser.....	28
Abbildung 3.3/1: Lagezuschlagskarten für Wien 2010 und 2019	33
Abbildung 4.2/1: Konzeptuelle Darstellung des <i>finance housing nexus</i>	47
Abbildung 5.1/1: Organigramm – Entwicklung der Zinshaus-Datenbank.....	53
Abbildung 5.2/1: Formen der Transformation von Zinshäusern.....	55
Abbildung 5.2/2: Die zwei Formen der Transformation von Zinshäusern: Abriss/Neubau und Parifizierung.....	57
Abbildung 6.1/1: Jährliche Transformationen am Wiener Zinshausmarkt, 2007-2019	62
Abbildung 6.1/2: Käufer- und Verkäuferstruktur am Wiener Zinshausmarkt	65

Abbildung 6.2/1: Zinshausbestand und -transformation, 2007-2019	
(a) Räumliches Muster (Objektebene)	68(a)
(b) Anteil der Zinshäuser am Gebäudebestand, Anteil der Transformationen am Zinshausbestand	68(b)
(c) Anteil der Wohnungen transformierter Zinshäuser am Wohnungsbestand.....	68(c)
Abbildung 6.2/2: Hotspot-Analyse und Cluster der Zinshaus-Transformationen.....	69
Abbildung 6.2/3: Bauherrenmodelle und Cluster.....	72
Abbildung 6.3/1: Das Gentrifizierungspotenzial in Wien (Angaben in %).....	74
Abbildung 6.3/2: Zusammenhang Transformationsdynamik und sozioökonomische Veränderung.....	79
Abbildung 7.1/1: Lage der Untersuchungsgebiete im Stadtraum und Zugehörigkeit zu den Clustern.....	84
Abbildung 7.1/2: Bildungsstruktur und -dynamik in den Untersuchungsgebieten, 2011-2018.....	87
Abbildung 7.2/1: Eigentümerwechsel (EW) und Haltedauer in parifizierten und nicht-parifizierten Zinshäusern	92
Abbildung 7.2/2: Häufigkeit und Formen der Eigentumsübertragung in den Zinshäusern	94
Abbildung 7.3/1: Verortung der Strategien „Handel“, „Parifizierung“ und „Transformation“ in der Wertschöpfungskette	100
Abbildung 7.4/1: Bewertung des baulichen Zustandes nicht-parifizierter Zinshäuser in zentralen und peripheren Lagen	106
Abbildung 7.4/2: Baulicher Zustand eines nicht-parifizierten Zinshauses, zentrale Lage (8. Bezirk).....	107
Abbildung 7.4/3: Baulicher Zustand eines nicht-parifizierten Zinshauses, periphere Lage (10. Bezirk)	108
Abbildung 7.4/4: Baulicher Zustand eines parifizierten Zinshauses, periphere Lage (16. Bezirk)	108
Abbildung 7.4/5: Baulicher Zustand eines parifizierten Zinshauses, zentrale Lage (8. Bezirk)	109
Abbildung 7.4/6: Differenzierung der Akteure nach Lagetypen	110

Tabellen

Tabelle 2.1/1:	Wohnungsbestand in Wien nach Bauperioden, 2000 und 2019	12
Tabelle 2.4/1:	Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach dem Rechtsverhältnis, 2009 und 2019 (in Euro)	19
Tabelle 3.3/1:	Richtwerte in den Bundesländern, gültig ab 1. April 2019	32
Tabelle 5.1/1:	Register-Quellen der Zinshaus-Datenbank	52
Tabelle 6.1/1:	Bauherrenmodelle im Kontext der Zinshaus-Transformation	64
Tabelle 6.1/2:	Wandel der Eigentümerstrukturen.....	65
Tabelle 6.2/1:	Zinshausbestand und -transformation nach Raumtypen	67
Tabelle 6.3/1:	Zinshausbestand, -transformation und sozioökonomische Veränderungen	76
Tabelle 6.3/2:	Korrelationsanalyse: Transformationsdynamik und sozioöko- nomische Veränderung	78
Tabelle 6.3/3:	Deskriptive Statistik der abhängigen und unabhängigen Variablen in den Regressionsmodellen	81
Tabelle 6.3/4:	Regressionsmodell	82
Tabelle 7.1/1:	Gebäudestruktur und Zinshaus-Transformationen in den Untersuchungsgebieten	86
Tabelle 7.1/2:	Durchschnittliches Haushalts-Nettoeinkommen und Arbeitslosenquote in den Untersuchungsgebieten	87
Tabelle 7.1/3:	Veränderung des Anteils von Bevölkerungsgruppen nach dem Geburtsland, 2008 bis 2018 (Angaben in Prozentpunkten)	88
Tabelle 7.2/1:	Eigentümerstruktur und Transformationsdynamik	90
Tabelle 7.2/2:	Eigentümerstruktur, Eigentümertyp 2007 und Transformation	91
Tabelle 7.3/1:	Akteurstypologie am Wiener Zinshausmarkt.....	96
Tabelle 7.4/1:	Baulicher Erhaltungszustand, differenziert nach der Transformation und Eigentümerstruktur.....	104
Tabelle 7.4/2:	Baulicher Erhaltungszustand, differenziert nach der Transformation und Lage	105

Textboxen

Textfeld 6.1/1:	Interviews I – Transformationsdynamik	63
Textfeld 6.2/1:	Interviews II – Räumliche Muster der Transformationsdynamik.....	71
Textfeld 7.3/1:	Interviews III – Akteure der Transformation	98
Textfeld 7.3/2:	Interviews IV – Strategien	101
Textfeld 7.3/3:	Interviews V – Finanzierung.....	102

Interviewte Personen

Verzeichnis der Interview- und Gesprächspartner (in alphabetischer Reihenfolge)

Gerlinde AICHINGER (blue danube building GmbH)	14. Juli 2021
Chen BENARI (Realtrade Immobilien Gruppe)	30. August 2021
Helmut DIETLER (ViennaEstate Immobilien AG)	19. Juli 2021
Arch. DI Klaus HEISSBAUER (living-up Immobilien GmbH)	12. Juli 2021
Mag. Stefan KOLLER (PERICON GmbH)	3. März 2021
Milan KOSTADINOVIC (Drina Bauträger GmbH)	16. Juli 2021
Arch. DI Regina M. LETTNER (baukult ZT GmbH)	8. November 2019
Lukas NEUGEBAUER (LNR Development GmbH)	15. Juli 2021
Mag. (FH) Markus Pusta MA MRICS (Pusta & Partner GmbH)	15. Juli 2021
Peter WIESINGER (Avoris Immobilienentwicklungs GmbH)	16. Juli 2021