

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung	7
2 Strukturen und Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt	11
2.1 Die Struktur des Wiener Wohnungsmarktes	11
2.2 Neubaudynamik in Wien	13
2.3 Aktuelle Trends: Internationalisierung, neue Anlageformen	15
2.4 Preisentwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt	17
2.5 Der Wiener Zinshausmarkt als Anlagemarkt	19
3 Die gründerzeitliche Bestandsstadt in Wien	23
3.1 Historische Vorbedingungen: Die Gründerzeit in Wien	23
3.2 Städtebauliche und bautechnische Qualitäten – das Erbe der Gründerzeit	27
3.3 Mietrechtliche Regulierungen im Zinshausbestand	32
4 Konzeptionelle Erklärungsrahmen zur Transformation urbaner Wohnungsmärkte – Gentrifizierung, Finanzialisierung	35
4.1 Gentrifizierung – Aufwertung und Verdrängung an städtischen Wohnungsmärkten	35
4.2 Finanzialisierung und Immobilienmärkte	43
4.3 Gentrifizierung und Finanzialisierung in der Wiener Gründerzeitstadt?	49
5 Analyse des Zinshausmarktes: Datengrundlage, Forschungsfragen und Methodik	51
5.1 Datengrundlage – der Aufbau der Zinshaus-Datenbank	51
5.2 Das Zinshaus als Indikator der Transformation in der gründerzeitlichen Bestandsstadt	55
5.3 Forschungsfragen, Analyseebenen und Methodik	58
6 Die Transformation des Zinshausbestandes	61
6.1 Transformationsdynamik und Eigentümerstruktur des Zinshausbestandes	61
6.2 Räumliche Muster der Zinshaus-Transformationen	66
6.3 Sozioökonomische Implikationen der Zinshaus-Transformationen	73

7 Hotspots der Transformation – Eigentümer, Akteure und bauliche Veränderungen	83
7.1 Untersuchungsgebiete, Gebäudestruktur, sozioökonomische Struktur	83
7.2 Wandel der Eigentümerstrukturen in den ausgewählten Zinshäusern	89
7.3 Akteure der Transformation.....	95
7.4 Eigentümer, Akteure und bauliche Veränderungen.....	103
8 Fazit	113
9 Zusammenfassung	119
10 Conclusion	121
Bibliographie	123
Verzeichnisse	131
Abbildungen	131
Tabellen	133
Textboxen	134
Interviewte Personen	134
Die Autorinnen und Autoren	135