

8 FAZIT

Allgemeine Bemerkungen

Der Wiener Wohnungsmarkt ist – aufgrund des starken Bevölkerungswachstums und des Anlageverhaltens von privaten und institutionellen Investoren – seit 2008/2009 von enormen Preissteigerungen geprägt. Vor diesem Hintergrund ist es in den vergangenen Jahren einerseits zu einem Neubauboom in den Stadterweiterungsgebieten gekommen, andererseits sind die bestehenden Wohnungsstrukturen, insbesondere die der historischen Bestandsstadt, von beträchtlichen Veränderungen geprägt. Die Transformation des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes zeigt sich an den zahlreichen Abrissen und Neubauten, aber auch im Wandel der Eigentümerstrukturen (Stichwort Parifizierung), der häufig mit einer baulichen Aufwertung einhergeht.

Um diese Transformation und deren sozialen Wirkungen auf den Stadtraum erfassen zu können, wurde das Wiener Zinshaus in den Mittelpunkt des Interesses gerückt. Das Zinshaus, beziehungsweise das Verschwinden dieses Bautyps aufgrund seiner physischen (Abriss) oder eigentumsrechtlichen Transformation (Parifizierung, Begründung von Wohnungseigentum), hat beträchtliche soziale und wohnungspolitische Implikationen. Denn die Transformation eines Zinshauses führt dazu, dass dessen Wohnungsbestand vom MRG-gebundenen, relativ günstigen Mietmarkt in das Eigentumssegment verschoben wird. Dieser Prozess der „tenement conversion“ ist damit auch ein aussagekräftiger Indikator, um potenzielle Verdrängungen und Gentrifizierungsdynamiken zu operationalisieren. Über diesen quantitativen Ansatz hinaus soll diese Studie – im Sinne eines Mixed-Method-Ansatzes – anhand der Häuserbiographien den Wandel der Eigentümerstrukturen, die Veränderung der Haltedauer, aber auch die Akteure dieser Transformation und ihre Verwertungsstrategien beleuchten.

Für den Wiener Wohnungsmarkt existieren bislang nur qualitative Studien, die sich mit Gentrifizierungsprozessen in ausgewählten Stadtquartieren auseinandersetzen. Untersuchungen, die die Relevanz dieses Phänomens auf Grundlage quantitativer Daten für den gesamten Wohnungsmarkt abschätzen, wurden bislang nicht durchgeführt. Das Fehlen quantitativer Studien für Wien ist nicht zuletzt auch deshalb bemerkenswert, als der Begriff der Gentrifizierung in den letzten Jahren nicht nur in der Wissenschaft, sondern auch in der medialen, politischen und öffentlichen Debatte als zentraler Erklärungsrahmen für die mit den Preissteigerungen einhergehenden Missstände am Wiener Wohnungsmarkt gilt. Es ist die zentrale Intention dieses Forschungsprojektes, einen empirischen und konzeptionellen Beitrag zu leisten, diese Forschungslücke zu schließen.

Synthese der quantitativen Forschungsergebnisse

Im Untersuchungszeitraum von 2007 bis 2019 kam es zu einem beträchtlichen Rückgang der Zinshaus-Population; dieser betrug 11,9 % oder 2.117 Gebäude. Die Transformationsdynamik hat sich bis 2017 kontinuierlich gesteigert, ist aber seither wieder deutlich zurückgegangen. Die Entwicklung ist weiters dadurch gekennzeichnet, dass in dem Untersuchungszeitraum Abrisse gegenüber Parifizierungen sukzessive an Bedeutung gewonnen haben. Ob es sich bei dieser Entwicklung um eine zyklische Schwankung handelt, oder ob neue Verwertungsstrategien weniger auf die Parifizierung der Zinshäuser setzen als bisher, ist unklar. Die durchgeführten Interviews weisen allerdings darauf hin, dass auf Investorensseite die Nachfrage nach nicht-parifizierten Zinshäusern zugenommen hat.

Das räumliche Muster der Transformationsdynamik ist durch eine beträchtliche Konzentration innerhalb der gründerzeitlichen Bestandsstadt gekennzeichnet. Überdies zeigt sich zwischen den drei Perioden des Untersuchungszeitraums eine deutliche Verlagerung der Transformations-Hotspots: Diese haben sich von zentralen Lagen in Quartiere außerhalb des Gürtels verschoben. Der Grund dafür dürfte einerseits in den enormen Preissteigerungen in den innerstädtischen Bezirken liegen, andererseits sind gerade dort sehr wenige Zinshäuser am Markt. Umgekehrt hat die starke Wohnungsnachfrage dazu geführt, dass auch Objekte in peripheren Lagen für Investoren und Developer zunehmend interessant geworden sind. Die Kombination aus steigenden Kaufpreisen und regulierten Mieten dürfte dazu geführt haben, dass sich der Value-Gap auch in den peripheren Stadtteilen geöffnet hat.

Mittels Cluster- und Hotspot-Analyse konnten bereits bekannte gentrifizierte Quartiere bestätigt werden (etwa Brunnenviertel, Kutschkermarkt, Altlerchenfeld); es wurden aber auch Quartiere identifiziert, die bislang in der Gentrifizierungs- und Stadtforschung keine Berücksichtigung gefunden haben. Die Verlagerung der Cluster bzw. Hotspots der Transformation deutet darauf hin, dass es sich hier um ein räumlich sehr dynamisches und volatiles Phänomen handeln dürfte. Dieser Umstand unterstreicht die Bedeutung quantitativer Studien, denn erst dadurch wird die räumliche Dynamik der Veränderungen am Wohnungsmarkt sichtbar.

Die Transformationsdynamik am Wiener Zinshausmarkt lässt vermuten, dass das potenzielle Ausmaß der Verdrängung am Wiener Wohnungsmarkt relativ gering ist. Über den Untersuchungszeitraum waren insgesamt 30.300 Wohnungen (pro Jahr nur 0,22 % des gesamten Wohnungsbestandes) betroffen. Auch im Verhältnis zum gegenwärtigen Neubauboom erscheint dieser Wert eher gering. Allerdings ist davon auszugehen, dass aufgrund der starken räumlichen Konzentration der Transformationsdynamik der Verdrängungsdruck in einzelnen Quartieren durchaus beträchtlich sein dürfte.

Die sozioökonomischen Implikationen der Transformation am Zinshausmarkt wurden mittels eines Regressionsmodells geschätzt. Die Ergebnisse weisen darauf hin, dass die sukzessive Erosion der gründerzeitlichen Bestandsstadt durch die Transformation der Zinshäuser zwar die Qualitäten der Arrival City einschränkt, allerdings lassen

sich die Ergebnisse nicht klar im Sinne des Gentrifizierungsansatzes interpretieren: So kam es erstens zum Rückgang von Personen mit türkischem und ex-jugoslawischem Migrationshintergrund, gleichzeitig stieg der Anteil von Zuwanderern aus den östlichen EU-Staaten sowie aus Deutschland. Zweitens zeigen sich deutlichere Effekte auf die Veränderung der Bildungsstruktur: Die Transformation im Zinshausbestand geht in den betroffenen Quartieren mit einem Rückgang der Bevölkerung mit niedrigem Bildungsniveau (Pflichtschule) und einem starken Anstieg der Akademikerquote einher. Bemerkenswert ist, dass kein Effekt auf die Veränderung der Haushaltseinkommen besteht. Die zentrale These des Gentrifizierungsansatzes, dass sozial schwache durch wohlhabende Haushalte verdrängt werden, lässt sich somit nicht bestätigen. Der Rückgang der Bevölkerung mit türkischem und ex-jugoslawischem Migrationshintergrund kann auch durch den Umstand erklärt werden, dass sich diese Gruppen, die meist schon länger in Wien leben, in andere Wohnungsmarktsegmente (sozialer Wohnungsmarkt, Eigentumsmarkt) aufgestiegen sind. Die sozialen Implikationen der Zinshaus-Transformation lassen sich daher eher als soziale Sukzession beschreiben, denn als Gentrifizierung.

Synthese der qualitativen Forschungsergebnisse

Die Analyse der Häuserbiographien in den ausgewählten Untersuchungsgebieten weist auf eine massive Veränderung der Eigentümerstruktur hin. Dabei hat sich gezeigt, dass jene Zinshäuser, die bereits 2007 durch eine Zersplitterung des Eigentums gekennzeichnet waren, mit deutlich höherer Wahrscheinlichkeit auch parifiziert oder abgerissen wurden. Dabei spielte auch eine Rolle, ob juristische Personen (Mit-)Eigentümer waren oder nicht: Auch wenn diese nur Minderheitseigentümer waren, erhöhte sich die Wahrscheinlichkeit, dass die jeweiligen Zinshäuser parifiziert bzw. abgerissen wurden. Die Struktur der Eigentümer hat also einen erheblichen Einfluss auf die Transformationswahrscheinlichkeit eines Zinshauses. Der erhobene Selbstnutzungsgrad (Eigentümer, die in ihrem Zinshaus wohnen) hat überdies sehr stark abgenommen, was auf eine zunehmende Professionalisierung und soziale Distanzierung der Eigentümer hinweist. Das Zinshaus wird von den Eigentümern zunehmend als Anlageobjekt, kaum mehr als Wohnort gesehen.

Die sich verändernde Eigentümerstruktur des Zinshausbestandes in Wien geht mit einer abnehmenden Haltedauer einher: Diese zentrale These in der Debatte um die Finanzialisierung des Wohnens lässt sich hier für die 90 erfassten Zinshäuser ganz klar bestätigen. Tendenziell haben jene Zinshäuser, bei denen es zu einer Parifizierung gekommen ist, in den Jahren zuvor besonders häufig den Eigentümer gewechselt. Vor allem im Vergleich zu älteren Studien zeigt sich die „Mobilisierung“ des Wiener Zinshausmarktes besonders deutlich. Die Kommodifizierung des Wohnens manifestiert sich auch in der Form der Eigentumsübertragung: Seit den 2000er Jahren dominiert die Kauftransaktion deutlich; andere Formen wie Schenkung, Erbschaft oder Leibrentenverträge haben massiv an Bedeutung verloren. Dies weist auch darauf hin, dass sich der Zinshausbestand aus den familiären Eigentümerstrukturen herausgelöst hat.

Aus dem Sample der 90 Zinshäuser konnten 45 Unternehmen identifiziert werden, die die Transformation (Parifizierungen und bauliche Veränderungen) vorangetrieben haben. Die Erhebung hat gezeigt, dass die hier aktiven Akteure äußerst heterogen sind. Das Spektrum reicht von kleinen Ein-Personen-Unternehmen bis hin zu großen Aktiengesellschaften. Um dieser Vielfalt zu entsprechen, wurden fünf Akteurstypen gebildet und hinsichtlich ihrer Unternehmensstruktur und ihrer Strategie am Wiener Zinshausmarkt untersucht. Dabei hat sich gezeigt, dass die Akteursstruktur überwiegend von regional agierenden Unternehmen geprägt ist. Diese unterscheiden sich nicht nur durch die Strategien der Transformation, sie scheinen auch unterschiedliche Lagepräferenzen im Stadtraum aufzuweisen. Die Finanzierung der Projekte erfolgt über klassische Bankkredite, wobei hier weniger die großen Wiener Banken, sondern kleine, regionale Banken und Sparkassen aus allen Regionen Österreichs maßgeblich sind. Die These der Finanzialisierung, dass es zu einer verstärkten Verflechtung durch Finanzmarktakteure kommt, lässt sich für den Wiener Zinshausmarkt nicht bestätigen.

Theoretische und methodische Implikationen

Ergebnisse dieser Studie zum Wiener Zinshausmarkt zeigen die Bedeutung quantitativer Untersuchungen für den gesamten städtischen Wohnungsmarkt. So konnte für Wien erstmals eine quantitative Schätzung zum Gentrifizierungspotenzial erstellt werden. Mit dem Zinshaus als Indikator ist es möglich die beiden zentralen Hemmnisse der Quantifizierung von Gentrifizierung überwunden werden: erstens die Operationalisierung des diffusen Phänomens der Verdrängung, zweitens die Berücksichtigung des regulativen Kontexts, in dem diese Prozesse stattfinden. Dabei wurde der Fokus weg von Akteuren (Gentrifizierer, Pioniere, Haushalte, Investoren) hin zu den Wohnungsmarktstrukturen gelegt; die „tenement conversion“, also die Verschiebung von Wohnungen zwischen verschiedenen Marktsegmenten (hier: vom MRG-gebundenen Mietmarkt in den Eigentumsmarkt), die Parifizierung oder der Abriss der Zinshäuser ist dabei die zentrale, operationalisierbare Variable. Dieser Zugang erlaubt es auch, stärker die allgemeinen Marktprozesse zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse sind nicht nur für den Kontext des Wiener Wohnungsmarktes relevant, sondern auch darüber hinaus. So zeigt sich, dass die Übertragung von „globalen Theorien“, die in gänzlich anderen regulativen und urbanen Kontexten entstanden sind, mit großer Vorsicht vorgenommen werden muss. Es stellt sich die Frage, ob die darin formulierten Erklärungsrahmen helfen, die Prozesse und Probleme an einem spezifischen Wohnungsmarkt zu verstehen, oder ob sie diese eher verschleiern. Aus der Sicht des Wiener Wohnungsmarktes mit seinen sehr spezifischen, idiosynkratischen Eigenheiten gilt dies in ganz besonderem Maße.

Das Zinshaus (und sein Verschwinden) als Indikator für Verdrängung am Wohnungsmarkt heranzuziehen ist nur eingeschränkt auf andere Städte übertragbar. Allerdings könnte das Zinshaus als Indikator dahingehend eingesetzt werden, um die unterschiedlichen regulativen Kontexte urbaner Wohnungsmärkte sichtbar zu machen.

Implikationen für die Wohnungspolitik

Die Ergebnisse der Studie weisen auf eine gewisse Diskrepanz zwischen dem Phänomen der Gentrifizierung und den aktuell dazu geführten Debatten hin. Dies sagt einerseits viel darüber aus, wie sehr wissenschaftliche Diskurse von globalen Theorien und konzeptionellen Erklärungszusammenhängen dominiert werden – unabhängig davon, wie relevant diese in einem spezifischen regionalen bzw. urbanen Kontext sind. Die Dominanz der „global travelling ideas“ führt mitunter dazu, dass regionale Besonderheiten in den Hintergrund treten. Andererseits geht damit auch die Gefahr einher, dass Debatten – in diesem konkreten Fall die Debatte um das Wohnen in Wien – von den falschen Begriffen bestimmt werden bzw. diese nicht richtig eingeordnet werden können.

Die Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Wohnungspolitik für den Wiener Zinshausmarkt sind sehr eingeschränkt. Einerseits, weil die Rahmenbedingungen von übergeordneten politischen Ebenen bestimmt werden: Die Zinspolitik der EZB ist für das Verhalten von Anlegern ausschlaggebend und die damit induzierten Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten in ganz Europa sind gewissermaßen ein „Kollateralschaden“ dieser Politik. Das Mietrechtsgesetz ist ein Bundesgesetz und kann nicht auf Länderebene geändert werden. Andererseits ist der Wiener Zinshausmarkt nahezu ausschließlich im Privateigentum.

Eine Herausforderung für die kommunale Wohnungspolitik in der Zukunft wird sein, die Qualitäten der Bestandsgebäude, wie etwa das leistbare Wohnen oder die flexiblen, funktionsoffenen Grundrisse durch gezielte Vorgaben in den Landesgesetzen (Bauordnung und Nebengesetze oder der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan), aber auch vermehrt durch Aushandlungsprozesse mit den privaten Akteuren einzufordern (vgl. Masterplan Gründerzeit). Dies gilt für den Bestand wie für den Neubau. Die Studie hat gezeigt, dass weder die Stadtteile und die Gebäudestrukturen, noch die Eigentümer über einen Kamm geschoren werden können. Sowohl hinsichtlich der Förderungen, aber auch der Forderungen braucht es in Zukunft eine stärkere Differenzierung und eine vermehrt liegenschaftsbezogene Kommunikation zwischen der Stadt und den Eigentümern. Anstelle der starken Polarisierung zwischen gedeckelter MRG-Altbaumiete und hochpreisigem, freifinanziertem Wohnungseigentum wäre für die Zukunft eine Entwicklung in Richtung diversifizierter baulicher Qualitäten und Wohnformen erstrebenswert, um die soziale Durchmischung und Ausgewogenheit in den gründerzeitlich geprägten Bestandsquartieren in die Zukunft weiterzuentwickeln.

