ISR-Forschungsbericht Heft 55

ISR 55



Robert Musil, Florian Brand,
Hannes Huemer, Petra Köck und Maximilian Wonaschütz

DIE TRANSFORMATION DER WIENER GRÜNDER-ZEITSTADT

Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007 - 2019

Herausgegeben vom Institut für Stadt- und Regionalforschung

Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften
Wien 2021

ROBERT MUSIL, FLORIAN BRAND,
HANNES HUEMER, PETRA KÖCK und MAXIMILIAN WONASCHÜTZ

DIE TRANSFORMATION DER WIENER GRÜNDERZEITSTADT

DYNAMIKEN AM WIENER ZINSHAUSMARKT 2007 - 2019

ISR-FORSCHUNGSBERICHTE

HERAUSGEGEBEN VOM
INSTITUT FÜR STADT- UND REGIONALFORSCHUNG

HEFT 55

REDAKTION: ROBERT MUSIL, FLORIAN BRAND,
HANNES HUEMER, PETRA KÖCK und MAXIMILIAN WONASCHÜTZ

VERLAG DER ÖSTERREICHISCHEN AKADEMIE DER WISSENSCHAFTEN
WIEN 2021

ROBERT MUSIL, FLORIAN BRAND,
HANNES HUEMER, PETRA KÖCK und MAXIMILIAN WONASCHÜTZ

DIE TRANSFORMATION DER WIENER GRÜNDERZEITSTADT

Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007 - 2019

ÖAW ÖSTERREICHISCHE AKADEMIE DER WISSENSCHAFTEN

VERLAG DER ÖSTERREICHISCHEN AKADEMIE DER WISSENSCHAFTEN
WIEN 2021

Diese Publikation basiert auf einem Forschungsprojekt, das in Kooperation zwischen dem ISR und dem Büro HuB Architekten ZT GmbH durchgeführt wurde.



Umschlagfoto: Gründerzeitliche Bebauung, 1160 Wien (© Stadt Wien/Christian Fürthner; Stand: 2019) Weblink: <https://www.wien.gv.at/spezial/vonoben/ottakring/?i=2> [letzter Zugriff: 30.08.2021].
Umschlagentwurf: typo3webseite

Die Arbeit unterliegt ausschließlich der Verantwortung des ISR und wurde der phil.-hist. Klasse nicht vorgelegt.

Im Deutschen gilt bei personenbezogenen Substantiven in entsprechenden Zusammenhängen die gewählte Form für beide Geschlechter. Dies stellt keine geschlechtsspezifische Diskriminierung dar.

ISBN 978-3-7001-8935-0
DOI: 10.1553/ISR_FB055
Medieninhaber und Herausgeber: Österreichische Akademie der Wissenschaften
Institut für Stadt- und Regionalforschung, Postgasse 7, A-1010 Wien
Telefon +43 1 51581/3520
Redaktion: Robert Musil, Florian Brand, Hannes Huemer, Petra Köck und Maximilian Wonaschütz
Layout: Florian Partl
Lektorat: Josef Kohlbacher, Florian Partl und Sandra Punz
Druck: Novographic, A-1230 Wien

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

1 Einleitung

Der Wiener Wohnungsmarkt verzeichnet seit mehreren Jahren einen rasanten Preisanstieg: zwischen 2007 und 2019 stiegen die Wohnungskaufpreise jährlich um durchschnittlich 7,5 % (OeNB 2021, Immobiliendatenbank[1]). Diese Entwicklung erklärt sich einerseits durch das starke Bevölkerungswachstum der Stadt, andererseits durch einen zunehmenden Veranlagungsdruck, der von institutionellen sowie von privaten Investoren ausgeht – Stichwort „Betongold". Die Folge dieses Nachfrage- und Preisauftriebes ist ein enormer Bauboom in den Wiener Stadterweiterungsgebieten, gleichzeitig kommt es aber auch zu einer Veränderung der gründerzeitlichen Bestandsstadt. Letzterer ist augenscheinlich, wenn man offenen Auges durch die Stadt geht: Abrisse, Fassaden- oder Gebäudesanierungen sowie die Errichtung von (luxuriösen) Dachgeschoßausbauten sind vielerorts sichtbar.

Hinter diesem Wandel auf der materiellen Ebene steht eine Transformation der Eigentümerstrukturen der gründerzeitlichen Bestandsstadt: Einerseits dominieren juristische Personen und institutionelle Investoren als Käufer der Zinshäuser, häufig mit einem kurzfristigen und spekulationsgetriebenen Interesse an dem Objekt. Sie lösen sukzessive jene traditionellen, privaten Eigentümer ab, die die Immobilie meist geerbt und über Jahrzehnte gehalten haben. Andererseits finden in zunehmendem Maße „Parifizierungen" statt, womit die Wohnungen eines (bisherigen) Mietshauses zu Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft werden.

Die gründerzeitliche Bestandsstadt

Die Folgen dieser Entwicklung sind für die gründerzeitliche Bestandsstadt vielfältig: Erstens kommt es durch die Abrisse, teilweise auch durch die mit wenig Sensibilität für die historischen Strukturen durchgeführten Um- und Anbauten, zu einem Verlust des baukulturellen Erbes der Gründerzeit. Dies gilt gleichermaßen für die groß- und gutbürgerlichen Wohnhäuser innerhalb des Gürtels sowie auch für die weniger repräsentativen Vorstadthäuser, die ebenfalls ein wertvolles Erbe, nämlich jenes der Arbeiterkultur in Wien, darstellen. Zweitens hat die schleichende Transformation der Gründerzeitstadt auch beträchtliche wohnungspolitische Implikationen: Das gründerzeitliche Wohnungsmarktsegment ist aufgrund der starken Regulierung durch das Mietrechtsgesetz (MRG) – Stichwort Richtwertzins – ein günstiges Wohnungs-

[1] vgl. Immobilienmarktanalyse der OeNB <https://www.oenb.at/Geldpolitik/schwerpunkt_immobilienmarktanalyse.html> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

marktsegment. Nicht zuletzt ist dieses vergleichsweise günstige Segment durch einen niederschwelligen Zugang für Wohnungssuchende gekennzeichnet.

Diese Kombination aus günstigen Mietpreisen und einer niederschwelligen Zugänglichkeit hat dazu geführt, dass der gründerzeitliche Wohnungsbestand in Wien für Zuwanderer aus dem In- und Ausland die Funktion einer „Ankunftsstadt" hat: für Gastarbeiter seit den 1960er Jahren, für Studierende, für Zuwanderer aus der EU wie auch für geflüchteten Menschen heute stellt dieses Wohnungsmarktsegment sehr häufig die erste Station in Wien dar. Die wohnungspolitische Folge dieser gegenwärtigen Transformation ist somit das langsame Verschwinden dieses freien, günstigen Wohnungsmarktsegmentes, der Ankunftsstadt oder der „Arrival City" Wiens.

Gentrifizierung und Finanzialisierung

Die aktuellen Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt sind auch Gegenstand intensiver Debatten und Auseinandersetzungen – in Gesellschaft und Medien, aber naturgemäß auch in der sozialwissenschaftlichen Stadtforschung. Im Mittelpunkt steht hier die soziale Dimension des Wohnens, die Frage der Leistbarkeit von Wohnraum für sozial Schwache aber auch die Gefahr einer Immobilienpreisblase, die vor allem von der Österreichischen Nationalbank – aus Sorge um die Finanzmarktstabilität der Volkswirtschaft – genau beobachtet wird (vgl. diverse OeNB-Immobilienmarktanalysen, etwa Schneider et al. 2017). Eng verknüpft mit den aktuellen Marktentwicklungen ist die Gefahr der Gentrifizierung am Wiener Wohnungsmarkt – also eine Verdrängung sozial schwacher Haushalte in Kombination mit einer parallelen Aufwertung der baulichen Struktur. Die weite Verbreitung des Begriffes „Gentrifizierung" in der gesellschaftlichen und politischen Debatte zeigt sich nicht nur daran, dass dieser auch in Protestparolen an Wohnhäusern und Märkten zu finden ist, auch die Arbeiterkammer Wien hat im Mai 2019 eine umfangreiche Tagung zu diesem Thema organisiert. Trotz der Hochkonjunktur des Begriffes bleiben wichtige Aspekte ungeklärt: Es gibt zwar zahlreiche Fallstudien zu Stadtquartieren, die von Gentrifizierungsprozessen betroffen sind (Franz 2015, Kadi & Verlic 2019, Liebhart et al. 2019), eine Gesamtperspektive, die das Ausmaß der Betroffenheit sowie die räumlichen Muster am gesamten Wiener Wohnungsmarkt aufzeigt, fehlt allerdings.

Der ISR-Forschungsbericht „Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt" setzt genau bei dieser Forschungslücke an, die zugleich empirischer als auch konzeptioneller Natur ist. Denn um Gentrifizierung als quantitatives Phänomen erfassen zu können, ist es auch notwendig zu verstehen, wie Verdrängungsprozesse unter den spezifischen Regulationen des Wohnungsmarktes operationalisierbar sind. Gerade an den genannten wohnungspolitischen Regulierungen der Wiener Gründerzeitstadt zeigt sich, dass die Annahme eines vollkommen liberalen Wohnungsmarktes, wie sie in der ursprünglichen Gentrifizierungsstudie von Ruth Glass in ihrer Londoner Fallstudie der 1960er Jahre galten (Glass 1964), kaum auf den Wiener Wohnungsmarkt übertragen werden können. Um Verdrängungsprozesse von sozial schwachen Haushalten am

Wohnungsmarkt feststellen zu können, ist es notwendig, den regulativen Kontext zu berücksichtigen.

Ein weiterer zentraler Begriff, der eng mit dem Immobilienpreis-Boom sowie mit dessen sozial-räumlichen Folgen verbunden ist, ist jener der Finanzialisierung. Es geht dabei vor allem um einen Erklärungsrahmen für die zunehmende Dominanz von Finanzmarktakteuren und deren meist auf kurzfristiges Profitinteresse ausgelegten Strategien (vgl. Aalbers 2019). Die Expansion des Finanzsektors und die zunehmende Offenheit des Immobilienmarktes (häufig durch indirekte Immobilienanlagen) als Anlagemarkt haben dazu geführt, dass vor allem städtische Immobilienmärkte mit (häufig internationalem) Anlagekapital „geflutet" werden und damit zu Preisanstiegen führen, die von der realen Nachfrage entkoppelt sind (Heeg 2013a, Heeg 2013b).

Während der Gentrifizierungsansatz den Fokus auf die nachfragenden Akteure (Pioniere und Gentrifizierer, vgl. Kapitel 4) richtet, sind es hier die institutionellen Anleger und Projektentwickler, also die Anbieterseite. Dieser ISR-Forschungsbericht zielt darauf ab, jene Akteure und deren Strategien zu untersuchen, die die Transformation des gründerzeitlichen Wohnungsmarktes vorantreiben, wobei auch die Eigentümer von besonderem Interesse sind. Damit soll ein Beitrag zur quantitativen Analyse von Gentrifizierungs- und Verdrängungsprozessen geleistet werden, ebenso zum Verständnis der Finanzialisierung von spezifischen Wohnungsmarktsegmenten.

Das Zinshaus als Forschungsobjekt

Das Zinshaus bildet die zentrale empirische Basis, um die Transformation der gründerzeitlichen Bestandsstadt und in weiterer Folge Gentrifizierungsprozesse sowie den Trend zur Finanzialisierung für Wien zu erfassen. Das Zinshaus wird in diesem Projekt als ein Mehrwohnungsgebäude (mehr als 2 Wohneinheiten) definiert, das zwischen 1848 und 1919 errichtet und nicht parifiziert wurde (d.h. Mietwohngebäude mit einem oder mehreren Besitzern). Es handelt sich beim Wiener Zinshausmarkt um ein sehr spezifisches Marktsegment, das seit vielen Jahren bei Investoren auf großes Interesse stößt. Es kommt nicht von ungefähr, dass seit Jahren von etablierten Immobilienberatern regelmäßig „Zinshausmarktberichte" erscheinen. Paradoxerweise ist es gerade die starke Regulierung dieses Wohnungsmarktsegmentes, die zwar einerseits zu niedrigen Mietpreisen führt, andererseits dessen Umgehung für Investoren besonders hohe Renditen erwarten lässt und damit zum Verschwinden dieses Marktsegmentes beiträgt.

Mit diesem Zugang soll in dieser Studie ganz bewusst die Perspektive von Investoren und Projektentwicklern eingenommen werden, um die Transformation am gründerzeitlichen Wohnungsmarkt sowie die relevanten Akteure erfassen zu können. Das Zinshaus soll damit stärker als bisher in den Fokus wissenschaftlicher Debatten gerückt werden: Das „Verschwinden" der Wiener Zinshäuser ist einerseits ein quantifizierbarer Indikator für potenzielle Verdrängungsprozesse am Wohnungsmarkt, andererseits macht es dieser Zugang möglich, die Strategien der Transformation zu erfassen.

Dieses Forschungsprojekt basiert auf einer umfangreichen Datenbank, in der unterschiedliche Registerdatenbanken (etwa das Grundbuch, Kataster, Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister) verschnitten wurden, um auf Grundstücksebene die Zinshäuser und deren Transformation erfassen zu können. Die vorliegenden Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, der Grundlagenforschung die in Österreich bestehenden Registerdatenbanken bereitzustellen.

Zum Forschungsprojekt, Forschungsziel

Ziel des Forschungsprojektes ist es, einen Beitrag zum Verständnis von aktuellen Wohnungsmarktentwicklungen in der gründerzeitlichen Bestandsstadt zu leisten. Ausgehend von der Transformation des Zinshausbestandes zwischen 2007 und 2019 soll erstmals für Wien das quantitative Ausmaß des Gentrifizierungspotenzials erfasst und mit quantitativen Methoden der räumlichen Statistik analysiert werden. Darüber hinaus erfolgt für ausgewählte Hotspots der Transformationsdynamik eine qualitative Analyse jener Akteure, die die Transformation in der Gründerzeitstadt vorantreiben. Weiters zielt das Forschungsprojekt auch darauf ab, einen konzeptionellen Beitrag zur internationalen Stadtforschung zu leisten, insbesondere, indem die Bedeutung des regulativen Kontextes für den Gentrifizierungs- wie auch für den Finanzialisierungs-Ansatz diskutiert werden soll.

Dieser Bericht geht auf das Forschungsprojekt „Wiener Zinshausmarkt“ zurück, das als Forschungskooperation zwischen dem Institut für Stadt- und Regionalforschung und dem Architekturbüro HuB (www.huba.at/) durchgeführt wurde. Diese Konstellation macht die Kombination von theoriegeleiteten Forschungsfragen und anwendungsorientierten Methoden deutlich, die aus Sicht der Autorinnen und Autoren den innovativen Charakter der Studie ausmacht. Die Finanzierung des Projektes erfolgte aus den begrenzten Eigenmitteln des Instituts und wurde vor allem durch das Engagement des Projektteams möglich.

Um dieses Forschungsprojekt erfolgreich abschließen zu können, wurde das Projektteam von vielen Seiten unterstützt: Für die Bereitstellung wichtiger Datengrundlagen dürfen wir Mag. Ramon Bauer, Leiter der Landesstatistik Wien, danken. Die Auswertung des Grundbuches wurde durch Manfred Buric (Präsidialsektion im BM Justiz) unterstützt. Frau Arch.DI Regina M. Lettner danken wir für ihre Ratschläge bei der Analyse und Interpretation der Gruchbuch-Daten. Der engagierten Arbeit und systematischen Aufbereitung durch Georg Scherer in seinem Blog „WienSchauen“ ist es zu verdanken, dass wir ein umfassendes Bild der Abrissdynamik erhalten können. Bei den statistischen Analysen wurden wir freundlicherweise von Dr. Andreas Baierl unterstützt. Sandra Punz MA danken wir für ihren Beitrag zur Analyse der Akteursstrukturen sowie für die akribische Bewertung der Zinshäuser in den Fallstudien. Darüber hinaus danken wir ihr für das umsichtige Lektorat dieses Forschungsberichtes.

2 Strukturen und Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt

Auch wenn Wohnungsmärkte sehr stark segmentiert und oft von unterschiedlichen, wenn nicht gar gegenläufigen Entwicklungen geprägt sein können, ist für die Bewertung der Trends in einzelnen Segmenten der gesamtstädtische Kontext relevant. Dies gilt auch für den Wiener Zinshausmarkt. Daher werden in diesem Kapitel die historisch gewachsenen Strukturen und deren Veränderungen in den letzten beiden Dekaden aus dem Blickwinkel der offiziellen Statistiken (v.a. Statistik Austria) erläutert. Ergänzende Quellen (etwa Marktberichte von Immobilienberatern) werden herangezogen, um einen groben Überblick über jene Entwicklungen zu geben, die mit den amtlichen Daten nicht abgebildet werden können: etwa die Internationalisierung am Wohnungsmarkt, der stark wachsende Markt der Vorsorgewohnungen, aktuelle Preisentwicklungen und natürlich die Entwicklung des Zinshausmarktes.

2.1 Die Struktur des Wiener Wohnungsmarktes

Der Wohnungsbestand in Wien betrug 2019 gemäß Mikrozensus[2] der Statistik Austria (vgl. Statistik Austria 2020, Mikrozensus Wohnen[3]) rund 912.000 Hauptwohnsitzwohnungen. Dieser Gesamtbestand untergliedert sich in 849.600 Wohnungen in Mehrwohnungsgebäuden (also den eigentlichen Wohnungsbestand) und in 62.400 Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Der Wohnungsbestand stieg zwischen den Jahren 2000 und 2019 um rund 137.400 Wohnungen. Mit dieser Ausweitung ist es naturgemäß zu einer Verjüngung des Baubestandes gekommen. So sank der Anteil der gründerzeitlichen Wohnungen (vor 1919 errichtet) zwischen 2000 und 2019 von 33,1 % auf 24,1 %, und hat damit – im Vergleich zu allen anderen Bauperioden – am stärksten abgenommen (-9,0 Prozentpunkte, Tabelle 2.1/1). Die Gründe für diesen starken Rückgang liegen einerseits vermutlich in der Erhebungsmethode (Nebenwohnsitze werden nicht berücksichtigt, sind im Altbau tendenziell häufiger), andererseits führen Abrisse sowie Wohnungszusammenlegungen zu einem Rückgang des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes.

---

[2] Mikrozensus-Daten basieren auf einer Stichprobe und weisen daher eine gewisse Schwankungsbreite auf.

[3] Mikrozensus Wohnen <https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

Tabelle 2.1/1: **Wohnungsbestand in Wien nach Bauperioden, 2000 und 2019**

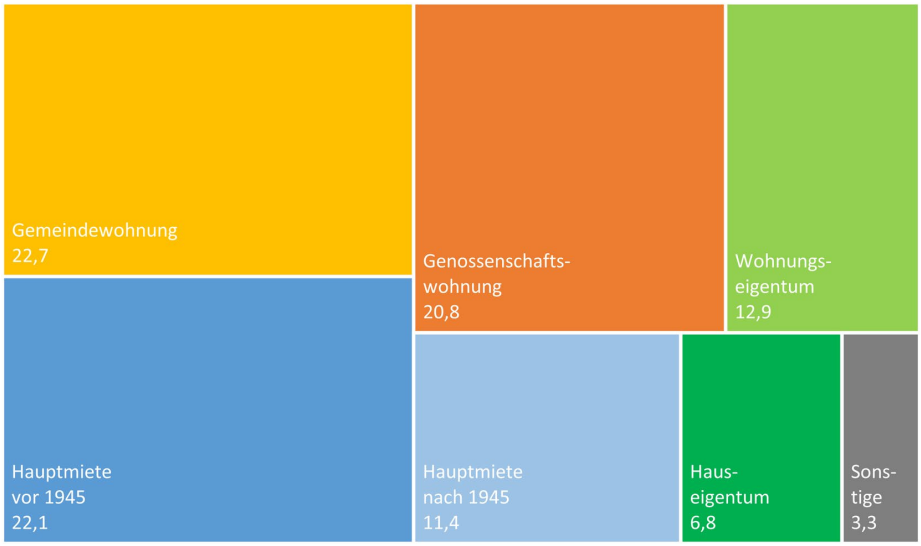
	Hauptwohnsitzwhg. (Bestand in 1.000)	Anteil am Bestand (in%)				
		vor 1919	1919-1944	1945-1970	1971-1990	nach 1990
2000	774,7	*33,1*	*10,8*	*27,2*	*19,9*	*9,0*
2019	912,0	*24,1*	*10,5*	*25,3*	*19,2*	*20,9*
Veränderung		*-9,0*	*-0,3*	*-1,9*	*-0,7*	*11,9*

Quelle: Statistik Austria 2020 (eigene Berechnung).

Nach dem Rechtsverhältnis können die rund 912.000 Hauptwohnsitzwohnungen in drei Gruppen eingeteilt werden (Abbildung 2.1/1): erstens das Haus- (6,8 %) und Wohnungseigentum (12,9 %), zweitens sonstige Rechtsverhältnisse (etwa Untermiete u.Ä., 3,3 %) sowie drittens Wohnungen mit einem Mietverhältnis im Hauptwohnsitz (77,0 %). Dieses große Mietmarktsegment unterteilt sich weiters in folgende Bereiche: Erstens in den Bestand der sozialen bzw. geförderten Genossenschafts- und Gemeindewohnungen, die zusammen beinahe die Hälfte der Hauptwohnsitzfälle (43,5 %) ausmachen – ein im internationalen Vergleich außergewöhnlich hoher Wert (Förster & Menking 2016). Zweitens das im Verhältnis dazu kleine Segment des Mietmarktes mit einem Anteil von 33,5 % am Wohnungsbestand. Dieses lässt sich wieder in zwei Bereiche differenzieren: Zum einen in den Bereich der Neubauwohnungen (nach 1945 errichtet), die mietrechtlich unter das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB, freie Miete) fallen, und zum anderen Altbauwohnungen (vor 1945 errichtet), die mietrechtlich in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen. Dort wird die Miethöhe durch den Richtwertzins gesetzlich geregelt, unbefristete Mietverhältnisse werden rechtlich stark abgesichert (vgl. Kapitel 3.3). Während das Neubau-Mietmarktsegment 103.900 Wohnungen (11,4 %) ausmacht, entfielen auf das stärker regulierte Altbau-Mietmarktsegment 201.500 Wohnungen (22,1 %). Diese Relation unterstreicht die Bedeutung des Altbau- bzw. des gründerzeitlichen Wohnungsmarktsegments für den Wiener Wohnungsmarkt, auch wenn es eine Verzerrung aufgrund der in der Statistik nicht berücksichtigten Nebenwohnsitzfälle gibt.

Zwischen diesen Wohnungsmarktsegmenten ist es in den vergangenen eineinhalb Dekaden zu kontinuierlichen Verschiebungen gekommen. So ist der Anteil der Eigentumswohnungen am Gesamtbestand zwischen 2005 und 2011 leicht angestiegen (von 12,9 % auf 14,6 %) und der Anteil des Mietmarktsegments aliquot leicht zurückgegangen. Seit 2011 zeichnet sich hingegen eine Trendumkehr ab: Das Eigentumssegment ist leicht rückläufig, während der Anteil des Mietmarktsegments wieder angestiegen ist – allerdings weniger aufgrund der Bautätigkeit im Bereich des sozial geförderten Wohnbaus (Genossenschaften), sondern aufgrund der großen Dynamik im freifinanzierten Wohnbau (Statistik Austria 2020).

Abbildung 2.1/1: **Struktur des Wohnungsmarktes in Wien 2019**



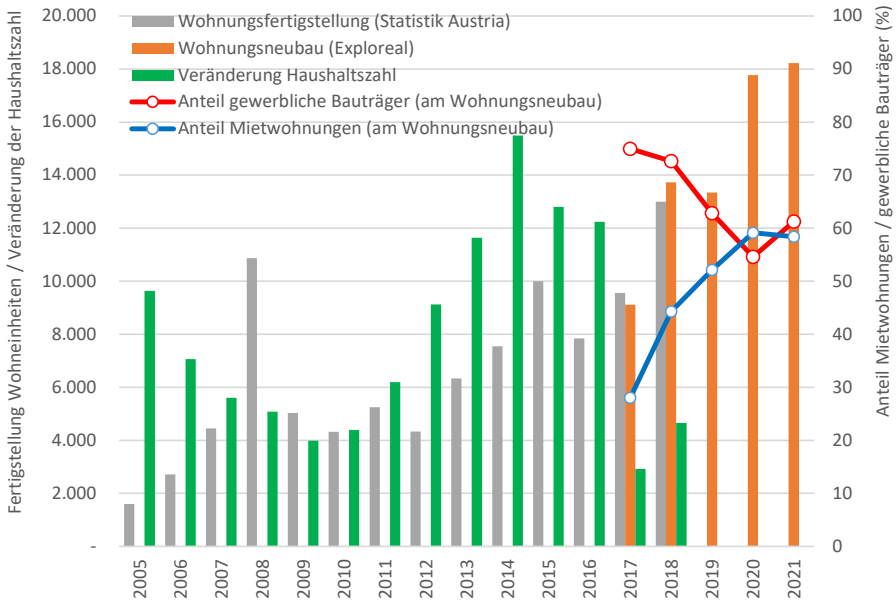
Quelle: Statistik Austria 2020 (eigene Darstellung).

2.2 Neubaudynamik in Wien

Die in Kapitel 2.1 beschriebene Verschiebung des Wohnungsbestandes zwischen den Bauperioden ist Ausdruck einer enormen Neubautätigkeit der vergangenen Jahre in Wien, die vor dem Hintergrund eines starken demographischen Wachstums stattgefunden hat. Zwischen 2004 und 2018 stieg die Zahl der Haushalte rasant, insgesamt um rund 110.800 (Abbildung 2.2/1). Mit dieser Entwicklung konnte der Wohnungsneubau in den 2000er Jahren nicht annähernd Schritt halten, was zu einem Nachfrageüberhang geführt hat: So standen im Jahr 2005 den 9.600 zusätzlichen Haushalten in Wien nur 1.600 neu errichtete Wohnungen gegenüber. Bemerkenswert ist, dass Ein- und Zweifamilienhäuser in den späten 2000er Jahren rund ein Drittel der gesamten Neubauproduktion am Wohnungsmarkt ausmachten. In den 2010er Jahren nahm der Geschoßwohnungsbau jedoch rasch an Fahrt auf. Vor allem ab 2012 stieg die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrwohnungsgebäuden deutlich an und erreichte im Jahr 2018 mit über 12.000 Wohnungen einen vorläufigen Höhepunkt. Parallel dazu hat sich das Wachstum der Haushalte spürbar verlangsamt, sodass dieses 2017 und 2018 deutlich unter der Neubauproduktion lag. Damit dürfte der Nachfrageüberhang zumindest in der Quantität der Bautätigkeit mit einer mehrjährigen Verzögerung (der „time-lag“ der Neubauproduktion, vgl. Musil 2019) bewältigt werden.

Der enorme Bauboom geht einerseits auf Maßnahmen der Stadt Wien zurück, die erstens zahlreiche Stadterweiterungsgebiete entwickelt hat (etwa Seestadt Aspern, Nordbahnhof-Areal oder das Sonnwendviertel) und zweitens mit zwei Wiener Wohnbauinitiativen 2011 und 2015 neue Förderstrategien für Investitionen in den sozialen bzw. geförderten Wohnbau geschaffen hat (Mundt & Amann 2020). Andererseits findet der private, freifinanzierte Wohnbau aufgrund des starken Nachfrageüberhanges und den damit steigenden Preisen in Wien ein sehr attraktives Umfeld. Wenn auch nicht aus der Fertigstellungsstatistik der Statistik Austria direkt ableitbar, so weist die Entwicklung der Wohnbauförderung darauf hin, dass die Neubaudynamik in Wien zunehmend vom privaten, freifinanzierten Wohnbau dominiert wird (Mundt et al. 2018). In Österreich wie auch in Wien gehen die Ausgaben für die Wohnbauförderung kontinuierlich zurück. Dies zeigt sich vor allem an der Diskrepanz zwischen Neubau-Bewilligungen und Förderzusicherungen, die seit 2014 zunimmt. Standen 2013 noch 9.600 Bewilligungen für den Wohnungsneubau etwa 8.000 Förderzusicherungen gegenüber, so lag das Verhältnis 2019 bei 19.100 Bewilligungen, zu nur rund 5.000 Förderzusicherungen: der Anteil, also der Förderungsdurchsatz sank (bei erheblichen jährlichen Schwankungen) von 83 % auf 26 % (Amann et al. 2020).

Abbildung 2.2/1: **Neubauproduktion und Haushaltsdynamik in Wien, 2005 bis 2018/2021**



Quelle: Statistik Austria 2020, Exploreal (eigene Darstellung).

Eine weitere Quelle zur Analyse der Neubaudynamik ist die Bauträgerdatenbank des Start-ups Exploreal, die nicht nur Fertigstellungsmeldungen, sondern auch in Bau befindliche Projekte berücksichtigt (Bosak & Grosse 2019, Tischler 2020, vgl. orangefarbige Säulen in Abbildung 2.1/1). Die Daten, die sich für die Jahre 2017 und 2018 ungefähr mit der offiziellen Fertigstellungsstatistik decken, bestätigen einerseits die Dominanz gewerblicher bzw. freifinanzierter Bauprojekte (zwischen 2017 und 2021 rund 65 %), andererseits einen steigenden Anteil von Mietwohnungen im Wohnungsneubau (gemeinnützig und gewerblich). Halten diese Trends länger an, kommt es zu einer sukzessiven Verschiebung zwischen den Wohnungsmarktsegmenten (Miete und Eigentum), sowie zu einem rückläufigen Anteil der Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen am Gesamtbestand (vgl. Kapitel 2.1).

2.3 Aktuelle Trends: Internationalisierung, neue Anlageformen

Der deutliche Preisanstieg am Wiener Wohnungsmarkt wird einerseits durch die wachsende Zahl der Haushalte, andererseits durch steigende Investitionen getrieben. Denn der Wohnungsmarkt wird zunehmend als Anlagefeld für Investoren – Stichwort „Finanzialisierung" (vgl. Kapitel 4.2) – gesehen. Das Spektrum von Investoren ist breit: es reicht von institutionellen Anlegern (wie Pensions- oder Anlagefonds, Banken oder Immobilien-Aktiengesellschaften), die in den großvolumigen Wohnungsneubau investieren, bis zu privaten Haushalten, die zur Vermögensabsicherung oder als Altersvorsorge einzelne Wohnungen erwerben (Heeg 2013b, Musil 2019).

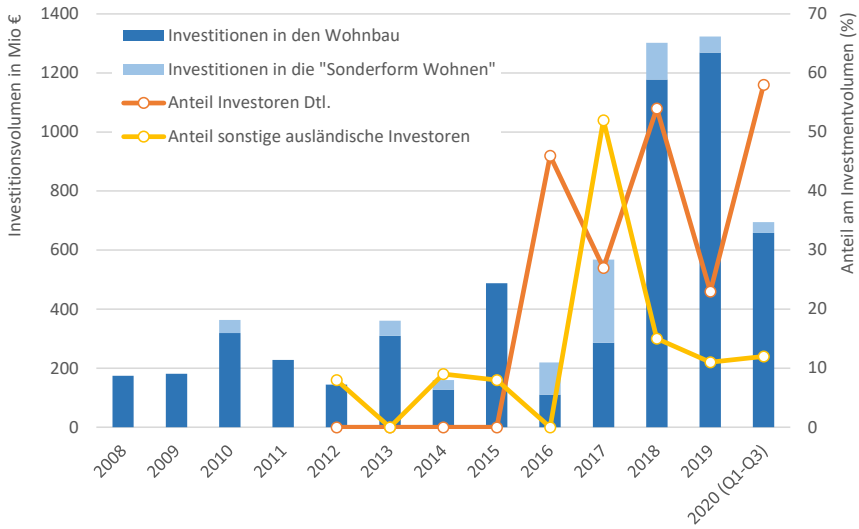
Bei den institutionellen Anlegern im Wohnungsneubau haben in den vergangenen Jahren Investments ausländischer Akteure stark an Bedeutung gewonnen, die zwischen 2012 und 2020 im Durchschnitt knapp die Hälfte der großvolumigen Investitionen (über 10 Mio. Euro Projektvolumen) in Wien ausmachen (CBRE 2020). Hier investieren (meist deutsche) Fonds in „forward deals", bei denen Neubauprojekte erworben werden, die sich erst in der Planung oder Errichtung befinden. Damit hat sich der En-bloc-Verkauf von großvolumigen Bauprojekten in den vergangenen Jahren für Projektentwickler einer alternativen Vermarktung gegenüber dem Einzelabverkauf entwickelt. Die Nachfrage aus dem Ausland hat stark zugenommen, wobei der Mangel an adäquaten Projekten am Wiener Markt den primären limitierenden Faktor bildet. Dies und die ausgeprägte Zyklizität an internationalen Anlagemärkten erklärt die starke Schwankung ausländischer Investoren am Wiener Wohnungsmarkt (Abbildung 2.3/1).

Die Internationalisierung stellt für den Wiener Wohnungsmarkt ein junges Phänomen dar, das in den 2000er Jahren defacto noch nicht existierte. Traditionell beschränkte sich der Anlagemarkt von ausländischen Investoren lange Zeit vorrangig auf den Büro- und Hotelmarkt sowie auf Gewerbeobjekte. Erst indirekt, über diverse Sonderformen des Wohnens (insbesondere das studentische Wohnen, auch Serviced Apartments), wurde auch der Wohnungsmarkt erschlossen (CBRE 2019a, CBRE

2019b). Am Wiener Zinshausmarkt scheint es zwar in den vergangenen beiden Dekaden zu einer Dominanz institutioneller Investoren gekommen zu sein (vgl. Kapitel 7.2), ausländische Investoren dürften hier jedoch nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen. Bei den ausländischen Käufern am Wiener Zinshausmarkt dominieren vor allem Fonds und Anleger aus Deutschland, die allerdings weniger als 10% des Transaktionsvolumens ausmachen (CBRE 2020). Gründe für den geringen Internationalisierungsgrad sind erstens die vergleichsweise kleinvolumigen Objekte am Wiener Zinshausmarkt, andererseits die für ausländische Investoren oft undurchsichtigen mietrechtlichen Regulierungen.

Eine zusätzliche, für den Zinshausmarkt und im weiteren Sinne für den gründerzeitlichen Wohnungsbestand relevante Nachfragegröße stellen private Haushalte dar, die Immobilien zur persönlichen Absicherung erwerben. Dieser Vorsorgemarkt umfasst zum einen den Neubaumarkt, in dem Developer gezielt Objekte als Vorsorgewohnungen anbieten, inklusive der Organisation der Vermietung. Entsprechenden Marktberichten zufolge dürfte das Volumen dieses „offiziellen" Vorsorgemarktes im Jahr 2019 bei 145,6 Mio. Euro oder 654 Wohnungen liegen. 2018 lag der Wert bei 677 Wohnungen und für 2020 werden rund 900 vermittelte Vorsorgewohnungen erwartet (EHL 2020).

Abbildung 2.3/1: **Investitionen in den großvolumigen Wohnungsmarkt (Investments über 10 Mio. Euro), Anteil der Investoren aus Deutschland und dem restlichen Ausland**



Quelle: CBRE Marktdaten 2020 (eigene Darstellung).

Anmerkung: Sonderform Wohnen umfasst v.a. studentisches Wohnen und Serviced Apartments

Zum anderen existiert darüber hinaus noch ein – vermutlich größerer – Markt, auf dem Privathaushalte oder Stiftungen direkt zur Vermögensabsicherung am Wohnungsmarkt aktiv werden. Wie groß das Potenzial für Vorsorgewohnungen abseits des offiziellen Vorsorgemarktes ist, ist unklar. Gemäß einer Studie zum Salzburger Wohnungseigentumsmarkt wird das Potenzial der Vorsorge-Käufe auf 20 bis 30 % aller Wohnungseinzelverkäufe geschätzt (Van-Hametner & Lang 2019). Dieser Wert kann vermutlich nicht direkt auf Wien übertragen werden, allerdings ist anzunehmen, dass die Nachfrage nach Vorsorgewohnungen im gründerzeitlichen Eigentumssegment (also bei parifizierten Zinshäusern) einen nicht zu unterschätzenden Faktor darstellen dürfte.

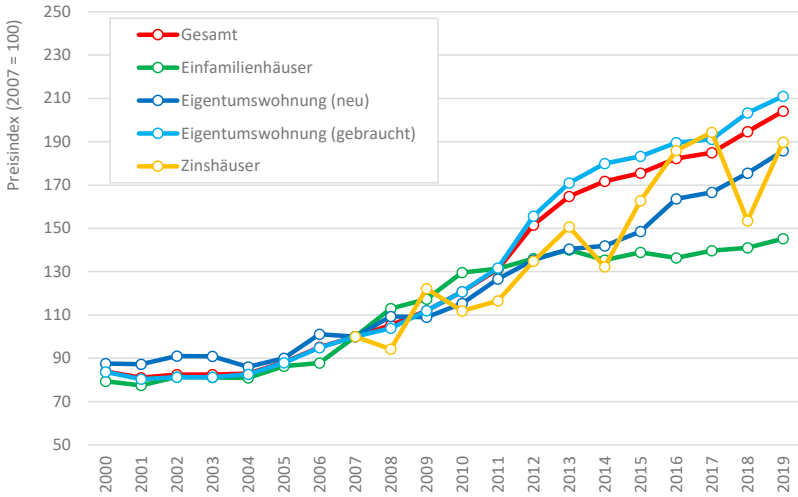
2.4 Preisentwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt

Anders als in vielen anderen europäischen Ländern (etwa Großbritannien, Irland, Spanien oder Italien) haben sich die Immobilienpreise in Österreich in den 2000er Jahren sehr moderat entwickelt. Erst mit dem Platzen des globalen Immobilienbooms und den makroökonomischen Verwerfungen in der Eurozone ist es zu einem merklichen Preisauftrieb in Österreich gekommen. Das Land erlebt seit 2009 einen Post-Krisen-Boom, der vom niedrigen Zinsniveau, aber auch von der Angst um die Sicherheit der Ersparnisse getrieben ist (Schneider et al. 2017). Der Anstieg der Immobilienpreise betrug in Österreich gemäß den Preisindizes der Österreichischen Nationalbank zwischen 2007 und 2019 83 %, allerdings bei starken regionalen Unterschieden (OeNB 2021, Immobiliendatenbank). Vor allem in Wien ist es zu einem beträchtlichen Anstieg der Immobilienpreise gekommen; der Gesamtpreisindex (2007=100) lag 2019 bei 204, hat sich also mehr als verdoppelt (Abbildung 2.4/1). Während die Einfamilienhauspreise relativ moderat stiegen (Preisindex 2019: 145), kam es vor allem bei gebrauchten Eigentumswohnungen – aufgrund des beschränkten Angebotes – zu einem enormen Anstieg (Preisindex 2019: 211). Die Quadratmeterpreise bei Zinshaus-Transaktionen stiegen gemäß der Datenbank „Wiener Kaufpreissammlung" ebenfalls stark an; die ausgeprägten jährlichen Schwankungen dürften der geringen Transaktionszahlen sowie den unterschiedlichen Preislagen in der Stadt geschuldet sein.

Über die einzelnen Marktsegmente hinweg betrachtet, waren die Preisanstiege am Wiener Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren enorm. Marktbeobacher, die davon sprachen, dass „jetzt endgültig der Plafond der Preisanstiege erreicht sei" (etwa Kurier 11.8.2014), wurden bald eines Besseren belehrt. Die Entwicklungen haben in der Österreichischen Nationalbank zur Befürchtung einer Preisblase am Wiener Immobilienmarkt geführt, die ein Risiko für die Finanzmarktstabilität der Volkswirtschaft darstellen kann. Aus diesem Grund wurde ein Indikator eingeführt, der die Entkoppelung der Preise von „fundamentalen" Preisfaktoren bemisst. Dieser Fundamentalpreis-Indikator lag im Jahr 2005 noch bei -14,5 %, was also bedeutet, dass die Immobilienpreise um diesen Prozentsatz unterbewertet waren. 2015 lag der Indikator bei 14,6 % und 2019 bereits bei 20,8 % (Schneider et al. 2017, OeNB 2020). Auch wenn dieser Indikator keinen

Rückschluss darauf erlaubt, ab wann von einer Preisblase gesprochen werden kann, so zeigt sich doch, dass aus dem Blickwinkel der Fundamentalpreis-Faktoren eine tendenzielle Überbewertung der Wiener Immobilienpreise besteht, die sich laufend verstärkt.

Abbildung 2.4/1: **Preisindices am Wiener Wohnungsmarkt für unterschiedliche Marktsegmente (Index 2007 = 100)**



Quelle: STATISTIK AUSTRIA 2020, Wiener Kaufpreissammlung (eigene Darstellung).

Die starke Preisentwicklung am Wiener Immobilienmarkt zeigt sich nicht nur daran, dass diese über der Dynamik der allgemeinen Preissteigerung, sondern auch über der durchschnittlichen Einkommensentwicklung lag: Zwischen 2003 und 2017 stiegen die Bodenpreise in Wien um 79,5 %, die realen Netto-Jahreseinkommen der Arbeitnehmer hingegen nur um 22 % (STATISTIK AUSTRIA 2019). Diese ungünstige Relation hat zu einer intensiven politischen und medialen Debatte über die Leistbarkeit des Wohnens geführt (bei der die ungünstige Entwicklung am Arbeitsmarkt jedoch kaum thematisiert wird). Die steigenden Immobilienpreise schlagen auch – wenn auch nicht so stark – auf die Mietpreisentwicklung durch; gemäß Statistik Austria stiegen die Mietpreise in Wien zwischen 2009 und 2019 (ohne Betriebskosten) um 48,7 % an, wenngleich zwischen den Wohnungsmarktsegmenten beträchtliche Unterschiede liegen (Tabelle 2.4/1). Die Hauptmieten stiegen in Wien mit 63,8 % überproportional an, sowohl gegenüber dem nationalen Vergleichswert, als auch gegenüber den Segmenten des sozialen und geförderten Mietmarktes in Wien.

Tabelle 2.4/1: **Durchschnittliche Wohnkosten von Hauptmietwohnungen nach dem Rechtsverhältnis, 2009 und 2019 (in Euro)**

	Österreich			Wien		
	2009	**2019**	***Anstieg (%)***	**2009**	**2019**	***Anstieg (%)***
Hauptmietwohnungen ges.	280,3	399,7	*42,6*	272,3	405,0	*48,7*
Gemeindewohnung	205,6	269,2	*30,9*	207,1	267,2	*29,0*
Genossenschaftswohnung	270,0	364,6	*35,0*	293,3	402,0	*37,1*
Hauptmiete (privat)	326,1	480,8	*47,4*	305,3	500,2	*63,8*

Quelle: Statistik Austria 2020 (eigene Berechnung).

2.5 Der Wiener Zinshausmarkt als Anlagemarkt

Der generelle starke Preisauftrieb am Wiener Wohnungsmarkt – getrieben durch die Nachfrage nach Wohnraum wie auch durch das Anlegerinteresse – hat sich auch auf den Wiener Zinshausmarkt ausgewirkt. Dass sich dieser in den vergangenen Jahren zu einem attraktiven und lukrativen Anlagefeld entwickelt hat, zeigt sich schon alleine daran, dass mehrere Immobilienberater auf diese Asset-Klasse spezialisiert sind und regelmäßig umfangreiche Marktberichte veröffentlichen. Hier ist der Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien[4] zu nennen, der seit 2009 halbjährlich erscheint (Otto Immobilien 2020), ebenso gibt der Immobilienberater EHL (EHL 2019) regelmäßige Zinshausmarktberichte heraus, andere Unternehmen mit Marktberichten sind beispielsweise Hudej Zinshäuser und die 3SI-Gruppe.[5]

Diese Zinshaus-Marktberichte der Immobilienberater und -makler sind insofern relevant, als sie eine Funktion als „market maker" haben. Denn durch das verfügbare Wissen über den sehr spezifischen Zinshausmarkt wird dieses Segment für Anleger sichtbar (Scharmanski & Fuchs 2008). Überdies wird mit den Marktberichten ein Narrativ geschaffen, in dem das Zinshaus als besonders sichere, lukrative und auch prestigeträchtige Anlageform dargestellt wird. Aufgrund des begrenzten und langsam abnehmenden Angebotes einerseits und der steigenden Nachfrage andererseits handelt es sich hier um einen ausgeprägten Anbietermarkt. Während sich die genannten Marktberichte mit Analysen und Kennzahlen an Investoren richten und das Marktwissen der jeweiligen Unternehmen belegen, zielen Inserate entsprechender Unternehmen weniger darauf ab, die Nachfrage zu stimulieren, als vielmehr private Besitzer dazu zu bewegen, sich von der „Last ihres Besitzes zu trennen" (Abbildung 2.5/1 und Abbildung 2.5/2).

[4] <https://www.otto.at/de/marktberichte/zinshaus-marktbericht> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

[5] EHL (<www.ehl.at/research>), Hudej (<https://www.hudej.com/zinshaus-marktbericht>), 3SI (<www.3si.at/>) [letzter Zugriff: 30.08.2021].

Marktdynamik

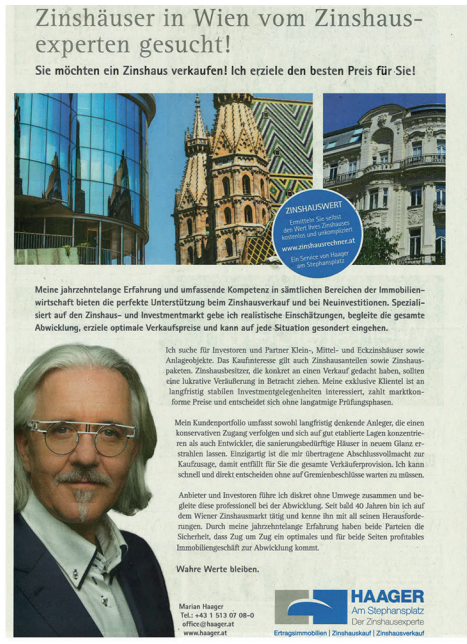
Eine wichtige Quelle, mit der sich die Marktdynamik am Wiener Zinshausmarkt darstellen lässt, ist die Kaufpreissammlung der Stadt Wien (MA 69), wenngleich dort die Abgrenzung von „Altmiethäusern" nur nach dem Baualter (errichtet vor 1946) vorgenommen wird und damit breiter abgegrenzt ist als in dieser Studie oder im Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien (Gutheil-Knopp-Kirchwald & Getzner 2012). Die Daten der Kaufpreissammlung zeigen auf jeden Fall für die 2000er Jahre ausgeprägte Wellenbewegungen, die 2005 einen Höhepunkt erreichten (323 Transaktionen). An den bisherigen Höchstwert um das Jahr 1990 mit rund 700 Transaktionen pro Jahr reichte die Entwicklung allerdings nicht heran (Blaas et al. 2007). In dem Zeitraum der 2000er Jahre ist es gemäß der Wiener Kaufpreissammlung zu einem enormen Preisauftrieb gekommen. Der Median-Quadratmeterpreis von Zinshäusern in Wien stieg von 804 Euro (2000) auf 2.206 Euro (2010); dies entspricht einem jährlichen Preiswachstum von 10,6 % (Gutheil-Knopp-Kirchwald & Getzner 2012).

Gemäß dem Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien (Otto Immobilien 2019) wurden zwischen 2008 und 2018 jährlich rund 980 Mio. Euro in den Wiener Zinshausmarkt investiert. Vor allem in den Jahren 2015 bis 2017 wurde jährlich deutlich über eine Milliarde Euro investiert, wobei 2015 mit 1,3 Mrd. Euro den bisherigen Höhepunkt darstellt. Diese Zahlen spiegeln das reine Marktgeschehen (also die Transaktionen) wider, sie decken sich somit nicht mit der Dynamik der in dieser Studie untersuchten Transformationen (Abrisse oder Parifizierungen). Zwischen 2008 und 2018 ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis von 1.244 Euro auf 2.890 Euro gestiegen, hat sich also mehr als verdoppelt. Auffällig ist, dass vor allem das günstigste Preissegment (Minimalpreise) überproportional stark angestiegen ist (ibd.). Auch wenn die Preise der beiden hier angeführten Quellen – Wiener Kaufpreissammlung und Zinshausmarktbericht OTTO Immobilien – aufgrund der jeweils unterschiedlichen Definition nicht übereinstimmen, bestätigen beide die enorme Preissteigerung sowie die hohe Transaktionsdynamik am Wiener Zinshausmarkt.

Entsprechend der hier dargestellten Preissteigerungen ist es naheliegend, dass es parallel zu einem deutlichen Rückgang der Renditen gekommen ist. Der Zinshausmarktbericht (Otto Immobilien 2019, Otto Immobilien 2020) gibt diese für 2008 mit 4,7 % und für 2018 mit 2,6 % an. Diese aggregierten Zahlen dürfen aber nicht übersehen lassen, dass sowohl Quadratmeterpreise als auch Renditen zwischen den Wiener Bezirken beträchtlich streuen: Aufgrund der Preissteigerungen haben vor allem die westlichen und südlichen Bezirke außerhalb des Gürtels deutlich an Attraktivität für Investoren gewonnen; so schwankt die Rendite in den Bezirken 5, 6 und 7 zwischen 1,8 % und 2,9 %, im 15. Bezirk hingegen zwischen 2,6 % und 3,4 %. Hier ist auch anzumerken, dass es sich lediglich um errechnete Renditen (Relation Miete zu Kaufpreis) handelt, die jene Gewinne, die sich aus den Preissteigerungen ergeben, nicht berücksichtigen. Doch gerade diese sind für Investoren und Immobilienhändler ein wichtiger Anreiz, um am Zinshausmarkt aktiv zu sein.

Abbildung 2.5/1: **Printinserate für den Verkauf von Zinshäusern**







Quelle: 3SI (Postwurfsendung 2020, oben links), Haager (Die Presse, 29. Februar 2020, oben rechts), VRG (Zeitschrift Haus & Eigentum, April 2021)

Abbildung 2.5/2 **Werbeplakat für den Zinshausverkauf**



Quelle: Projektteam.

3 Die gründerzeitliche Bestandsstadt in Wien

Das gründerzeitliche Erbe Wiens – bezogen auf den Wohnungsmarkt – stellt einen kompakten Stadtkörper dar, der die Wiener Innenstadt mit einer streng rasterförmigen, dicht verbauten Blockstruktur umschließt. Trotz eines aktuell leicht rückläufigen Anteils hat die gründerzeitliche Bestandsstadt für den Wiener Wohnungsmarkt nach wie vor eine beträchtliche Relevanz. Dieses Kapitel skizziert zuerst die historischen Vorbedingungen der gründerzeitlichen Bestandsstadt (Kapitel 3.1) und geht in weiterer Folge auf zwei zentrale Aspekte ein: erstens auf die städtebaulichen und bautechnischen Qualitäten (Kapitel 3.2), zweitens auf die mietrechtlichen Regulierungen (Kapitel 3.3).

3.1 Historische Vorbedingungen: Die Gründerzeit in Wien

Wien – Transformation zur Metropole

Die Wiener Gründerzeit und das damit verbundene exzessive Stadtwachstum umfasst die Periode zwischen dem Revolutionsjahr 1848 und dem Ende des Ersten Weltkriegs 1918. Zentrale Voraussetzung für diese Entwicklung war die Industrialisierung Wiens und die damit einhergehende Zuwanderung aus allen Teilen der Donaumonarchie: Zwischen 1840 und 1910 wuchs die Bevölkerungszahl Wiens von 0,44 auf 2,1 Millionen Einwohner, während des Ersten Weltkriegs vermutlich sogar auf 2,25 Millionen (Weigl 2003). Dieses Wachstum Wiens wurde durch zwei regulative Maßnahmen ermöglicht: Erstens durch die Eingemeindungen der Vorstädte um 1850 sowie der Vororte in den folgenden Dekaden. Die damit einhergehende Schleifung der Befestigungsanlagen, des Wiener Glacis sowie des Linienwalls entlang des heutigen Gürtels, erleichterten die bauliche und funktionale Integration dieser Teilräume (Bobek & Lichtenberger 1966). Zweitens führte die Aufhebung der Grundherrschaft zu einer Dynamisierung des Immobilienmarktes (Hauer et al. 2012). Grund und Boden wurden damit erstmals zur Ware, deren Preis von Angebot und Nachfrage bestimmt wird. Mit dem demographischen und flächenmäßigen Wachstum der Stadt ging eine enorme Bautätigkeit einher, die das räumliche Gefüge der Stadt bis heute prägt.

Gemäß den Vorstellungen der liberalen Ära schuf die öffentliche Hand die infrastrukturellen Rahmenbedingungen für das Stadtwachstum, die Wohnbautätigkeit oblag nahezu vollständig der privaten Hand. Die Infrastrukturprojekte umfassten neben der genannten Schleifung der Stadtbefestigungen das Verkehrssystem – Kopfbahnhöfe und

das innerstädtische Netz der Stadtbahnen – sowie die Regulierungen, vor allem von Donau und Wienfluss. Die Leistungen der Gemeindeverwaltung des „Munizipalsozialismus" umfassten weiters eine Kommunalisierung der innerstädtischen Verkehrsmittel, die Versorgung Wiens mit Gas und Licht sowie den Ausbau der sozialen Infrastruktur, insbesondere von Schulen und Spitälern (Bobek & Lichtenberger 1966). Beim Wohnungsbau beschränkte sich die öffentliche Hand auf die Bauordnung, die eine streng rasterförmige Struktur vorsah sowie auf den Bauzonenplan, der die Bebauungshöhe beschränkte, die bei fünf Geschoßen in der Innenstadt, den Vorstädten sowie teilweise in Favoriten, vier Geschoßen in den westlichen Vororten sowie drei Geschoßen in den äußeren Stadtteilen lag. Die maximale Bauhöhe wurde 1870 auf 25 m festgelegt (ibd.).

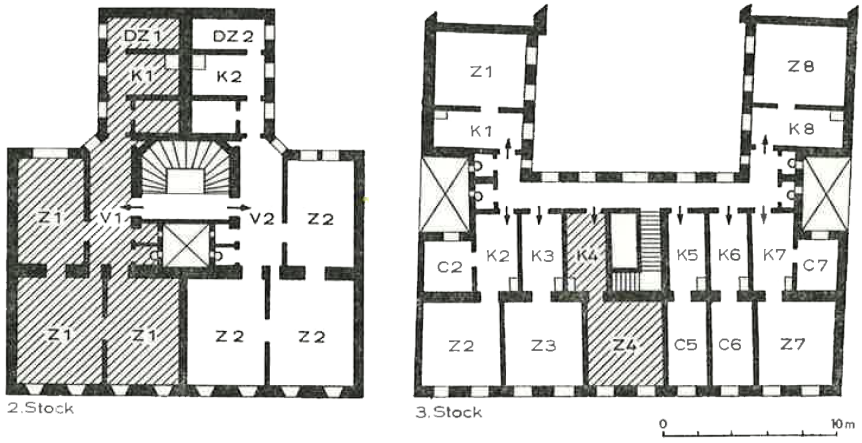
Das Zinshaus in der Gründerzeit

Mit dem exzessiven Stadtwachstum entstand ein neuer Wohntyp, das Mietshaus. Wohl existierten auch im Biedermeier „Logierhäuser", Bürger- oder Handwerkerhäuser, in denen auch Gesinde und Arbeitskräfte lebten; doch erst das Mietshaus war ein Bautypus, der primär als Ertrag abwerfende Einkommensquelle gesehen wurde. Es diente als Anlage- und Sparform, von dessen Einnahmen der Hausbesitzer-Rentier zum Teil leben konnte (Bobek & Lichtenberger 1966). Der verbreitete Begriff „Zinshaus" leitet sich aus dem Mietzins ab, der zweimal jährlich im Voraus zu bezahlen war (Hauer et al. 2012). Die „Hausherren" der Gründerzeit galten damals als eigener sozialer Stand, wenngleich es sich um eine sozial sehr heterogene Gruppe handelte, die sowohl Gewerbetreibende als auch das Großbürgertum, den Adel jedoch nur in geringerem Ausmaß umfasste (Kaufmann & Hartmann 1984). Weiters war der Anteil der „Rentiers" oder „Capitalisten", die ihr Einkommen ausschließlich aus den Kapitalerträgen der Zinshäuser lukrierten, relativ gering: im Jahr 1869 betrug dieser an den rund 18.600 Zinshausbesitzern in Wien lediglich 15 % (Schimmer 1874, zit. in Kaufmann & Hartmann 1984). Auch in der Gründerzeit war das Zinshaus Handelsobjekt, das durch häufige Eingentümerwechsel gekennzeichnet war: Um 1870 wurden jährlich 4,5 % des Bestandes veräußert, was einer Haltedauer von durchschnittlich 22 Jahren entsprach (Bobek & Lichtenberger 1966). Boden und Wohnen wurden zu einer Ware, und angesichts der dynamischen Entwicklung des Immobilienmarktes auch sehr rasch zu einem Spekulationsobjekt.

Während die Frühgründerzeit (1840–1870) noch stärker von Umbauten bestehender Gebäude geprägt war und der Neubau lediglich die Fortführung biedermeierlicher Bauformen darstellte, so entstand in der Hochgründerzeit (1870–1890) das idealtypische Zinshaus, mit dem die Flächenexpansion im strengen Straßenraster erfolgte und den bis heute typischen, geschlossenen Stadtkörper Wiens bildet. Diese Periode war durch eine stärkere Normierung der Bauformen geprägt, wobei grob drei Typen unterschieden werden können: das herrschaftliche Nobelmietshaus (etwa entlang der Ringstraße), das bürgerliche Mietshaus (Vorstadt) und das Arbeitermietshaus (Vororte). Die beiden letzteren unterschieden sich weniger von der Fassadengestaltung, die als

Imagefaktor (neben Ausstattung und Fläche) den Marktwert mitbestimmte, sondern von der inneren Gebäudestruktur. Abbildung 3.1/1 zeigt (links) ein bürgerliches Mietshaus mit zentralem Stiegenhaus, das pro Etage zwei große Wohnungen (ohne Gang) erschloss, und (rechts) ein Arbeitermiethaus mit Zweizimmerwohnungen, die über lange Gänge, ausgestattet mit Bassena und Gang-WC, erreicht wurden. In letzteren fehlten häufig die typischen Hausherrenwohnungen in der Beletage, was auf eine Professionalisierung und Marktkonzentration der Eigentumsstrukturen hinweist (Bobek & Lichtenberger 1966). Die Wohnverhältnisse in den Arbeitermiethäusern waren katastrophal: Überbelegung (bis zu 10 Personen in Kleinwohnungen), Bettgeher, hohe Mietkosten sowie eine hohe Mobilität (die halbe Bevölkerung wechselte im Durchschnitt jährlich die Wohnung) waren für die Masse der Bevölkerung alltäglich und zeigen, dass der libertäre Munizipalsozialismus trotz aller Errungenschaften nicht in der Lage war, Wohnen als soziales Grundbedürfnis adäquat zu befriedigen.

Abbildung 3.1/1: **Bürgerliches Mietshaus (links), mit zusammengebauten Seitenflügeln (T-Form), Arbeitermietshaus „Bassenatyp" (rechts), beide Hochgründerzeit**



Quelle: Bobek & Lichtenberger 1966, S. 91.

Das gründerzeitliche Stadterweiterungsgebiet umschließt die Wiener Innenstadt ringförmig, wobei diese im Westen die weiteste Ausdehnung erfahren hat, von Währing bis Meidling, ungefähr entlang der Vorortelinie. Im Süden (Favoriten) reichte die gründerzeitliche Bebauung über den Gürtel bzw. den Linienwall hinaus, war aber durch industrielle Nutzungen sowie Bahnanlagen begrenzt. Dies war noch vielmehr im Südosten der Fall, wo die gründerzeitliche Verbauung durch die öffentlichen Areale

Abbildung 3.1/2: **Verbreitung des gründerzeitlichen Baubestandes in Wien**



Quelle: Stadt Wien/MA 18 2016, Wohngebietstypologie 2016 (eigene Darstellung).

Südbahnhof, Arsenal und Schlachthaus begrenzt war und damit am Gürtel endete. Im Osten war der 2. und 20. Bezirk von der gründerzeitlichen Verbauung erfasst, jenseits der Donau findet sich diese nur punktuell, etwa im Bereich der historischen Siedlungskerne (z.B. Floridsdorf, Strebersdorf). Die gründerzeitliche Bestandsstadt lässt sich in drei Zonen differenzieren, die sich hinsichtlich der Bebauungs- und Blockstruktur unterscheiden (Abbildung 3.1/2 , Stadt Wien/MA18 2016):

- **Typ Altstadt/Vorstadt:** umfasst den Bereich innerhalb des Gürtels sowie zentrale Bereiche in den Bezirken 2, 17 und 18. Er ist vom „bürgerlichen" Zinshaus mit hoher Bauqualität und großzügigen Wohnungsgrundrissen geprägt. Die Baublöcke sind verhältnismäßig groß und gemäß der entsprechenden Bauordnung meist fünfgeschoßig verbaut. Die Baublöcke weisen über das Wohnen hinaus eine breite Nutzungsvielfalt (Büros, Einzelhandel, Gewerbe, ...) auf, die sich auch an einer intensiven Hofnutzung und -bebauung zeigt.

- Der **Typ Vorort** liegt vor allem außerhalb des Gürtels sowie im 5. Bezirk und ist vom „Arbeiterzinshaus" geprägt, das in billigerer Bauweise und mit ursprünglich kleinen Wohnungsgrundrissen (meist Wohnungen mit Küche und Zimmer oder mit zusätzlichem Kabinett) errichtet wurde. Gestaltungselemente beschränken sich auf die Fassade, über die Gänge wurden Wohnungen und WCs erschlossen sowie die Wasserentnahme (Bassena) ermöglicht. Es dominiert abseits der Einkaufsstraßen die Wohnnutzung, auch im Erdgeschoß bzw. im Hochparterre.
- Der **Typ Stadtrand** findet sich in den guten Cottagelagen im 13. und 17. bis 19. Bezirk und wird von gründerzeitlichen Villen und kleineren Mietshäusern in offener Bauform dominiert. Die Bevölkerungs- und Bebauungsdichte ist aufgrund der Grünflächen bzw. Gärten sehr gering.

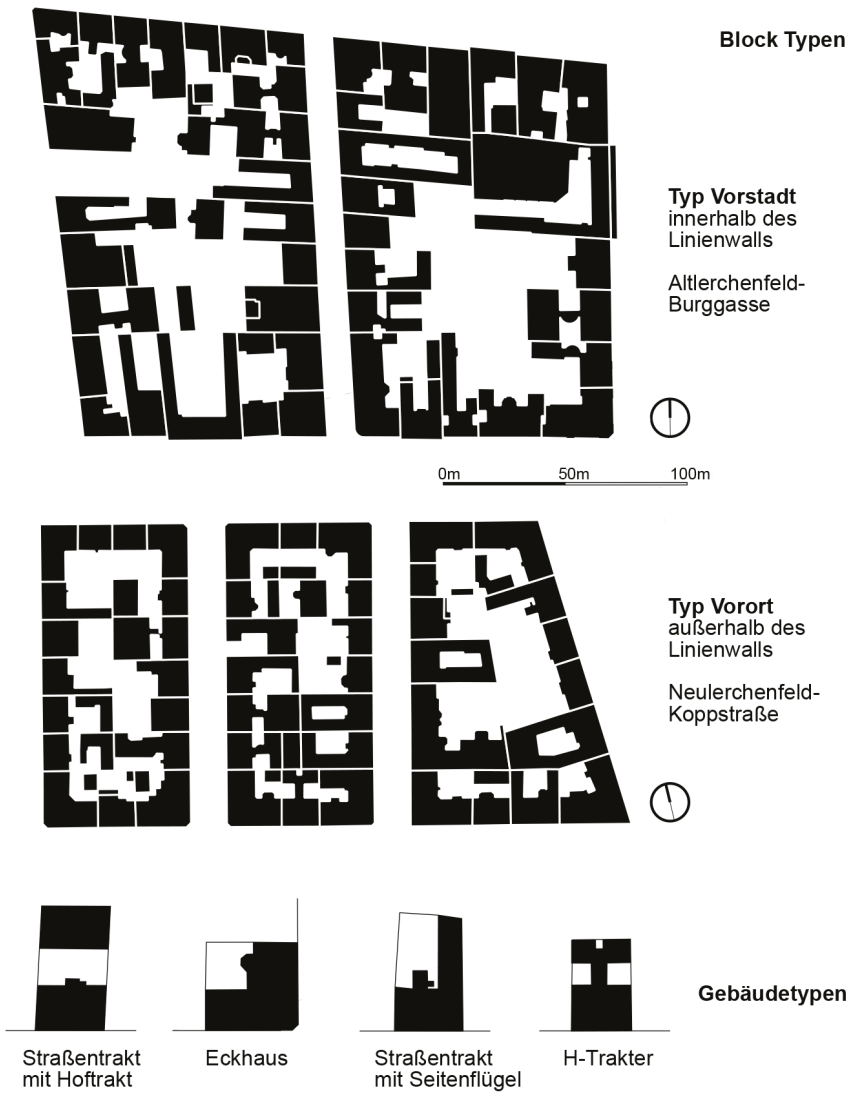
3.2 Städtebauliche und bautechnische Qualitäten – das Erbe der Gründerzeit

Der Bauboom der Gründerzeit hat Qualitäten hervorgebracht, die sowohl bautechnische Aspekte auf der Gebäudeebene, als auch städtebauliche Aspekte auf der Ebene des Baublocks sowie des Quartiers umfassen. Diese sind das Produkt historischer Rahmenbedingungen, insbesondere der Bauordnung, der bautechnischen Möglichkeiten und Standards der Gründerzeit sowie der damaligen Markttrends, also der Ansprüche auf der Nachfrageseite (Hausbesitzer) und der Verwertungsinteressen auf der Angebotsseite (Produktion). Es handelt sich gewissermaßen um Qualitäten, die aus einer historischen Marktlogik heraus entstanden sind und gegenwärtig nur noch partiell reproduziert werden können. Darin liegen auch die Gründe, warum das Wohnen im gründerzeitlichen Altbau als besonders attraktiv empfunden wird und dieser letztlich auch als Anlageobjekt gefragt ist.

Architektonisch-bauliche Qualitäten

Das gründerzeitliche Zinshaus stellt eine flexible Bebauungsform dar, die sich mittlerweile seit rund 100 bis 150 Jahren an die wandelnden gesellschaftlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen anpassen konnte. Ausschlaggebend dafür ist das „weiche" Baumaterial Ziegel, das – im Gegensatz zu der im aktuellen Neubau dominierenden Betonbauweise – eine hohe Flexibilität bietet. In Verbindung mit dem einfachen Raummodell des gründerzeitlichen Zinshauses ermöglicht dies nicht nur Umbauten innerhalb einer Wohnung, sondern auch Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen, sogar über Etagen hinweg. So können Wohnungen mit überschaubarem Aufwand zu großzügigen Büros, Arztpraxen o.Ä. umgebaut werden (Stadt Wien/MA 21 2018).

Abbildung 3.2/1: **Block- und Gebäudetypen der Gründerzeit-Zinshäuser**



Quelle: Schwarzplan Wien (eigene Darstellung).

Ein weiteres, wichtiges Kennzeichen für die Anpassungsfähigkeit des gründerzeitlichen Zinshauses ist die besondere Raumhöhe, die zwischen 3,2 und 4 Meter liegt,

in der Erdgeschoßzone oft auch darüber. Diese Raumhöhen, die heute als besondere Qualität empfunden werden, ergaben sich aus den wenigen Vorgaben der Bauordnung, die neben einer maximalen Gebäudehöhe auch eine maximale Geschoßanzahl vorgab. Darüber hinaus sprachen Gründe der besseren Belichtung und Belüftung sowie der Fassadengestaltung für die großen Geschoßhöhen und eine Mindestraumhöhe.

Die Belichtung war nicht nur aufgrund der oft schmalen Gassen, sondern auch aufgrund der dichten hofseitigen Bebauung ein kritischer Faktor, wobei hier die unterschiedlichen Gebäudetypen eine wichtige Rolle spielen. In der Gebäudetypologie der Wiener Gründerzeithäuser kehren einige Grundmuster der Bebauung wieder (Abbildung 3.2/1), die auch hinsichtlich ihrer aktuellen Entwicklungspotenziale eine unterschiedliche Ausgangslage darstellen.

Die Grundform bildet der **Straßentrakter** mit zur Straße orientierten Aufenthaltsräumen und einem hofseitigen Stiegenhaus mit Gängen. Dass diese allgemeinen Flächen durchgängig mit Fenstern direkt belichtet waren, stellt eine weitere bauliche Qualität dieses Bautyps – auch in den Arbeiterzinshäusern – dar. Die Gangerschließung im Wiener Zinshaus ist eine Folge des feuerpolizeilichen Verbots von Pawlatschengängen, wodurch sich eine andersartige Gebäudestruktur ergibt als beispielsweise im gründerzeitlichen Budapest (Lelek 2019).

Der Typ des **Straßentrakters** tritt ebenso mit einer Ergänzung durch einen abgesetzten, parallel zum Straßentrakt liegenden **Hoftrakt** oder auch in Form eines angebauten **Seitenflügels** auf. Eine Sonderform sind die sogenannten **H-Trakter**, bei denen der Straßen- und Hoftrakt durch ein dazwischenliegendes Stiegenhaus direkt miteinander verbunden sind, wodurch zwar eine besonders hohe bauliche Dichte erzielt werden konnte, jedoch die Belichtung der Wohnungen durch die engen Höfe besonders in den unteren Geschoßen häufig eingeschränkt ist. Der Gebäudetypus mit besonders großen Nutzflächen in der Grundform ist das **Eckhaus**. Neben den genannten Wohnhaustypen gibt es unterschiedliche, meist niedrigere Hofbebauungen, in der Regel für die gewerbliche Nutzung.

Städtebauliche Qualitäten – der Wiener Block

Das zentrale räumliche Ordnungsschema der gründerzeitlichen Stadterweiterung stellt das rasterförmige Straßennetz mit seiner gleichförmigen, rechteckigen Blockstruktur dar. Der „Wiener Block" ist durch eine nach außen geschlossene Gesamtform charakterisiert, die aus vielen einzelnen Liegenschaften und Gebäuden zusammengesetzt ist. Die Parzellenbreiten liegen meist zwischen 15 und 20 Meter, woraus sich eine Kleinteiligkeit der Bebauungsformen und damit ein lebendiges Erscheinungsbild ergibt (Stadt Wien/MA 21 2018). Diese Kleinteiligkeit bildet sich auch in der Eigentümerstruktur ab und ist einer der Gründe für die hohe Widerstandskraft der Gründerzeitstadt gegenüber allzu schnellen Veränderungen. Der geschlossenen Blockrandverbauung steht eine kleinteilige und kaum regulierte Struktur der Innenhöfe gegenüber.

In Kombination mit den genannten architektonisch-baulichen Qualitäten der Gebäude (einfaches Raummodell, Ziegelbauweise, hohe Räume) weist der Wiener Block eine hohe Anpassungsfähigkeit und gleichzeitig eine Beharrungstendenz gegenüber neuen Entwicklungen auf (Glaser 2011). Trotz einer differenzierten Typologie und Dimension der Baublöcke je nach Lage lassen sich diese Grundmerkmale im gesamten Wiener Gründerzeitgebiet feststellen.

Die Blockstruktur der gründerzeitlichen Bestandsstadt untergliedert sich nach der Größe und Nutzungsintensität in unterschiedliche Typen: Im „Masterplan Gründerzeit" werden vier Blocktypen unterschieden (Stadt Wien/MA 21 2018). Für den Kontext dieser Studie ist eine Differenzierung in zwei Blocktypen sinnvoll, nämlich einerseits die großen Blöcke in der ehemaligen Vorstadt, also überwiegend innerhalb des Gürtels, und andererseits die kleinen homogenen Blöcke (quadratisch oder rechteckig) in den Arbeiterquartieren der früheren Vororte, außerhalb des Gürtels (Abbildung 3.2/1). Die Baublockgrößen sind insofern relevant, als sich daraus städtebauliche Differenzierungen ergeben: Kleinblöcke weisen ein geringeres Verdichtungspotenzial auf als große Baublöcke – insbesondere aufgrund der ungünstigeren Belichtungssituation. Darüber hinaus haben Kleinblöcke einen höheren Anteil an Straßenfläche als große Baublöcke. Ein weiteres Kennzeichen, das von der Blockgröße abhängt, ist der Erdgeschoßanteil, gemessen in Laufmeter/Hektar. Dies bedeutet, dass im Falle der großen Baublöcke einer großen Bevölkerungszahl – meist in Bezirken innerhalb des Gürtels – ein geringer Erdgeschoßanteil gegenübersteht. Damit geht eine höhere Nutzungsintensität und eine potenziell geringere Leerstandsquote einher, als in den ehemaligen Arbeitervierteln außerhalb des Gürtels, die von kleinen Blöcken geprägt sind. Urbanität, Nutzungsvielfalt und die Stadt der kurzen Wege sind untrennbar mit der Stadt der Gründerzeit verbunden, allerdings ist das entsprechende Potenzial ungleich verteilt (Stadt Wien/MA 21 2018).

Insgesamt verkörpert die gründerzeitliche Bestandsstadt genau das, was die Vorzüge der europäischen Stadt, was Urbanität ausmacht (Siebel 2004): einen lebendigen öffentlichen Raum, funktionale Durchmischung und soziale Vielfalt, Fußläufigkeit, Anpassungsfähigkeit an neue Nutzungsansprüche. Die Kehrseite der Medaille sind ein Mangel an Grünflächen, was zu ungünstigen mikroklimatischen Bedingungen führen kann, insbesondere zur Ausbildung von Hitzeinseln (Stadt Wien/MA 21 2018), und eine dominierende Inanspruchnahme der öffentlichen (Verkehrs-)Flächen durch den motorisierten Individualverkehr. Dennoch weist die Bebauungsstruktur Eigenschaften auf, die sich mit aktuellen Leitbildern der Stadtentwicklung weitgehend decken: Dies trifft insbesondere auf die „Stadt der kurzen Wege", die „kompakte Stadt", die „gemischt genutzte Stadt", die „polyzentrale Stadt" und die „nachhaltige Stadt" zu (Glaser et al. 2013).

Vor diesem Hintergrund hat die Wiener Stadtplanung mit dem „Masterplan Gründerzeit" (Stadt Wien/MA 21 2018) nach Strategien gesucht, wie die Qualitäten der Gründerzeitstadt erhalten und weiterentwickelt werden können. Dabei wurde

mit der Definition von Qualitätskriterien der Gründerzeitstruktur der Versuch unternommen, Rahmenbedingungen festzulegen, um diese stadträumlichen Qualitäten in die Zukunft zu übertragen, ohne dabei auf reine Bewahrungsaspekte zu setzen. Der öffentliche Diskurs pendelt in den letzten Jahren zwischen den Aspekten der Bewahrung, der gesteuerten Entwicklung und der Entkernung und Verdichtung, während die faktische Transformation der Zinshäuser meist kapitalgetrieben und relativ ungesteuert voranschreitet.

Maßnahmen der öffentlichen Hand

Die Bemühungen der öffentlichen Hand, die gründerzeitliche Bestandsstadt einerseits zu bewahren, andererseits zeitgemäß weiterzuentwickeln, reichen in Wien bis in die 1970er Jahre zurück, als sich das Bewusstsein für die städtebauliche Bedeutung des Altbaubestandes wandelte. Ab 1972 wurden durch die Stadt Wien erste Schutzzonen im Flächenwidmungsplan verordnet, die im Unterschied zum Denkmalschutz nicht das Einzelobjekt, sondern das Gesamtensemble, die Struktur und die Fassadenerscheinung als öffentliches Interesse definierten und den bewahrenden Charakter in den Vordergrund rückten. Schutzzonen erschweren zwar im Besonderen den Abbruch und Neubau von Gebäuden, was nur bei einem Nachweis der technischen oder wirtschaftlichen Abbruchreife möglich ist, sie verhindern aber nicht generell die bauliche Entwicklung, wie am Beispiel des 1. Bezirks nachzuvollziehen ist, der zur Gänze eine Schutzzone darstellt und dennoch in den letzten Jahrzehnten eine enorme Immobilienentwicklung durchmachte (Förster & Menking 2016).

Um die immer schlechter werdende Wohnsituation vor allem in den einfachen Vorstadthäusern mit bis zu 70 % Substandard-Wohnungen (ohne eigenes Bad/WC) nach rund 70 Jahren Lebensdauer und zwei Weltkriegen ohne große Sanierungsmaßnahmen zu verbessern, wurde durch die Stadt Wien ab 1974 das Modell der „Sanften Stadterneuerung" mit der ersten lokalen Gebietsbetreuung im „Assanierungsgebiet" Wichtelgasse in Wien Ottakring implementiert und mit dem daraus resultierenden Sanierungsförderungsgesetz 1984 ein erster Entwicklungsimpuls für die Gründerzeitstadt durch die öffentliche Hand gesetzt. Das Ziel war die Sanierung und der Erhalt der alten Bausubstanz bei gleichzeitiger Verbesserung der Wohnsituation für die bestehende Bevölkerung. Einen Immobilienmarkt der Zinshäuser gab es damals nicht. Für viele Hauseigentümer war das Mietshaus eher eine Belastung, da der Erhalt mit den gedeckelten Mieterträgen teilweise kaum zu finanzieren war (Fassmann & Hatz 2006).

Im Laufe der Jahre konnte der Substandard bis heute wienweit großteils beseitigt werden, bei mehreren tausend Häusern wurden mit der Sanierungsförderung unterschiedliche bauliche Maßnahmen umgesetzt. Spätestens seit 2008 werden die geförderten Sanierungen durch Niedrigzinsen, Immobilienboom und die enorme Nachfrage nach Wohnen und Eigentum in der Gründerzeitstadt jedoch deutlich konterkariert.

Hinsichtlich der Flächenwidmung und Bebauungspläne wurde lange Zeit die Hofentkernung durch die sogenannte „G"-Widmung forciert, um dem Rückgang der

gewerblichen Nutzungen und der Aufwertung des Wohnens gerecht zu werden. Seit dem starken Stadtwachstum ab dem Jahr 2000 wurden Stimmen lauter, die sich für eine sanfte Nachverdichtung starkmachten. Hinsichtlich der Entwicklungspotenziale einer Liegenschaft spielen diese „G"-Widmungen im Hof eine wichtige Rolle – sie befördern häufig den Fall, dass an der Straße neu gebaut wird und zugleich der Hoftrakt als Bestand im „G" saniert wird, da hier ein Neubau unzulässig wäre.

Die kommunalen Steuerungsmaßnahmen – insbesondere vor dem Hintergrund des gegenwärtigen Immobilienpreisbooms – sind im gründerzeitlichen Baubestand allerdings zunehmend eingeschränkt, da es sich hier um einen Wohnungsbestand handelt, der nahezu ausschließlich in Privatbesitz ist.

3.3 Mietrechtliche Regulierungen im Zinshausbestand

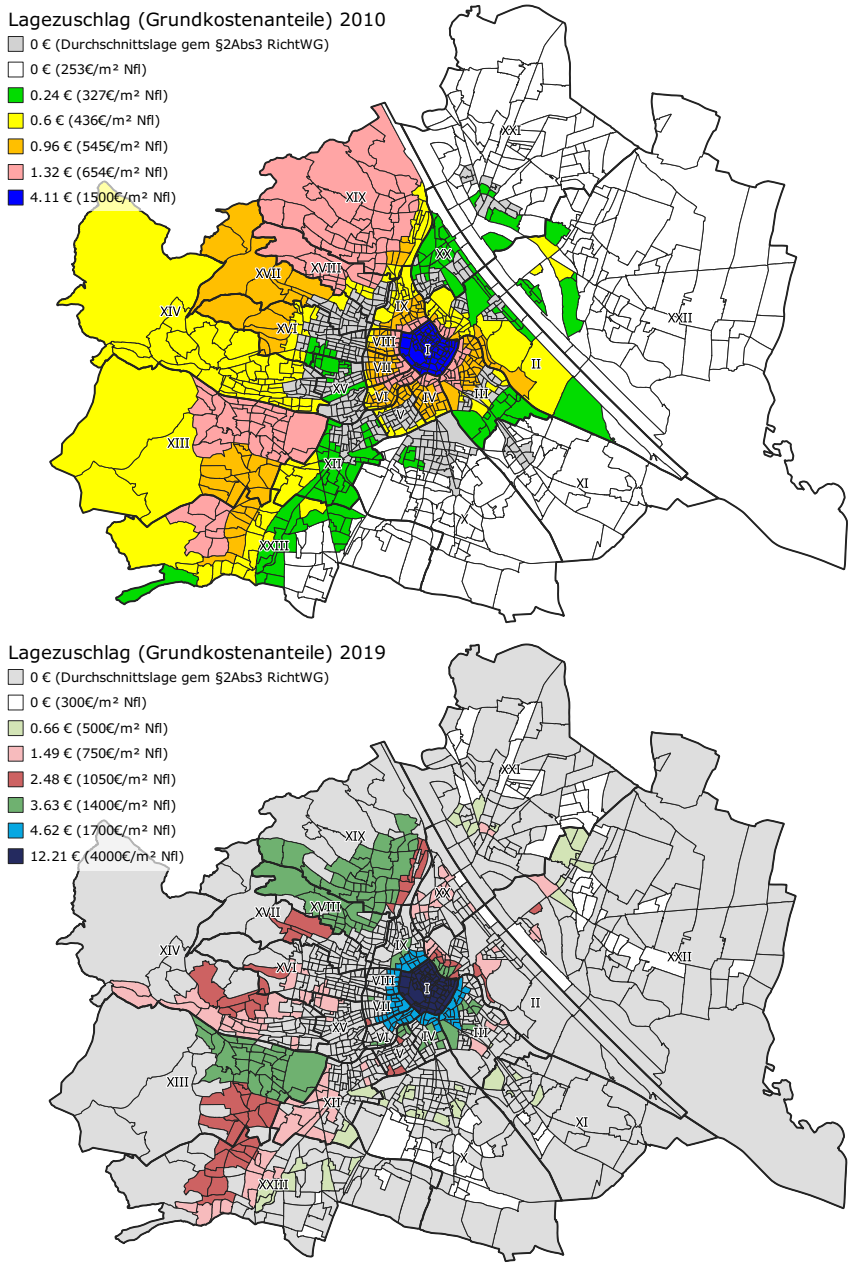
Die ersten Mieterschutzbestimmungen im österreichischen Recht finden sich 1917/18, wobei vor allem Mieterhöhungen und Kündigungen beschränkt wurden (Matznetter 2019). Mit dem Mietengesetz 1922 wurden diesbezügliche Bestimmungen umfassend rechtlich verankert, auch der sogenannte „Friedenszins" wurde eingeführt, der die Berechnungsgrundlage der Miethöhe auf das Jahr 1914 rückdatierte. Um 1930 gab es mit der Möglichkeit von Zuschlägen zum Friedenszins und der Unterscheidung von Wohn- und Geschäftsräumen erste Lockerungen im Sinne der Vermieter. Nach dem 2. Weltkrieg wurde der Friedenszins mit neuerlicher Bezugnahme auf 1914 neu definiert und für Neuvermietungen bis 1968 angewandt. Danach folgte eine Liberalisierung durch eine frei zu vereinbarende Miethöhe. 1982 wurde das mit dem neuen Mietrechtsgesetz (MRG) durch die Festlegung des Kategoriesystems wieder zurückgenommen, 1994 wurde dieses Berechnungssystem schließlich von dem bis heute gültigen Richtwertsystem abgelöst. Dieses sieht grundsätzlich die Deckelung der Miethöhe vor und liegt in Wien derzeit bei netto 5,81 €/m² (Tabelle 3.3/1). Darüber hinaus existiert ein komplexes Regelwerk mit Zu- und Abschlägen, die die Ausstattung der Wohnung sowie des Wohngebäudes berücksichtigen, sowie Zuschlägen für die Lage des Wohngebäudes im Stadtraum.

Tabelle 3.3/1: **Richtwerte in den Bundesländern, gültig ab 1. April 2019**

	Richtwert (in Euro/m²)		**Richtwert (in Euro/m²)**
Burgenland	5,30 €	Steiermark	8,02 €
Kärnten	6,80 €	Tirol	7,09 €
Niederösterreich	5,96 €	Vorarlberg	8,92 €
Oberösterreich	6,29 €	Wien	5,81 €
Salzburg	8,03 €		

Quelle: Richtwertgesetz 2019 (BGBl. II Nr. 70/2019).

Abbildung 3.3/1: **Lagezuschlagskarten für Wien 2010 und 2019**



Quelle: Stadt Wien/MA 25 (eigene Darstellung).

Die starken Regulierungen des MRG stellen eine deutliche Einflussnahme der öffentlichen Hand in diesem Mietmarktsegment dar. Überdies wurde in den vergangenen Jahren von der Möglichkeit gebrauch gemacht, die Indexanpassung der Richtwertmieten zu verschieben. Das „Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz" (MILG) wurde bereits 2008 und 2016 als Bundesgesetz im Nationalrat beschlossen (1. und 2. MILG) und wird auch 2021 vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie zur Anwendung gebracht (3. MILG). Neben den im Bundesgesetz durch das Justizministerium festgelegten Richtwerten stellen die oft in Diskussion geratenen Lagezuschläge einen wesentlichen Hebel dar. Die Frage, inwieweit Gründerzeitgebiete eine durchschnittliche Lage ohne Zuschlag darstellen, ist in Wien von besonderer Bedeutung. Die Definition der Lagezuschlagsgebiete durch die Stadt Wien (MA 25) auf der Grundlage der Bundesgesetzvorgaben widerspiegelt seit einem entsprechenden Erkenntnis des Obersten Gerichtshofes aus 2017 anstelle des reinen Wertes des Grundkostenanteils nunmehr die „allgemeine Verkehrsauffassung und Erfahrung des täglichen Lebens" eines Stadtgebietes.[6]

Während die Richtwertanpassung nur auf Bundesebene erfolgen kann, ist es auf Landesebene möglich, durch die Veränderung der Lagezuschläge die Miethöhe zu beeinflussen. Dies erfolgte in Wien im Jahr 2018, indem jene Gebiete, in denen ein Lagezuschlag möglich ist, nach einem Erkenntnis des Verwaltungsgerichtes vom 28.6.2017 stark reduziert worden sind (Abbildung 3.3/1).

Die wiederkehrenden Gesetzesnovellen spiegeln die stets aktuelle Brisanz des Themas zwischen Mieter- und Vermieterfreundlichkeit im politischen Kontext wider. Es stehen dabei die Argumente des leistbaren Wohnens jenen der Kostendeckung einer Hauserhaltung sowie der Gewinnerzielung aus freiem Eigentum gegenüber.

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wurde in Österreich im Jahr 1948 eingeführt und zuletzt 2002 novelliert. Es werden darin die Voraussetzungen, die Begründung, der Erwerb und die Rechte und Pflichten für das Wohnungseigentum definiert. Ein wesentlicher Aspekt im Sinne einer gemeinsamen Liegenschaftsentwicklung der Eigentümergemeinschaft sind dabei die oft schwierig zu erzielenden erforderlichen Mehrheitsverhältnisse für unterschiedliche Maßnahmen am Haus. Die Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft des Hauses kann dadurch in Frage gestellt werden, was durch die vielen parifizierten Häuser der letzten zwei Jahrzehnte in der Zukunft ein stadtweites Thema darstellen wird. Für die individuelle Perspektive von Wohnungseigentümern ist die sogenannte Solidarhaftung von besonderer Bedeutung, die die finanzielle Last der allgemeinen Kosten des Hauses beim Ausfall einzelner Miteigentümer auf die anderen Eigentümer umwälzt.

---

[6] <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

4 Konzeptionelle Erklärungsrahmen zur Transformation urbaner Wohnungsmärkte – Gentrifizierung, Finanzialisierung

Die stark steigenden Kauf- und Mietpreise auf urbanen Wohnungsmärkten sowie die damit verbundenen sozialen und städtebaulichen Wirkungen sind schon seit Jahren ein vorrangiges Thema in der räumlichen Stadtforschung. Für die Erklärung dieser Prozesse wird in der wissenschaftlichen Debatte vor allem auf zwei konzeptionelle Erklärungsrahmen zurückgegriffen: Erstens auf den Gentrifizierungsansatz, der – explizit für den Wohnungsmarkt entwickelt – auf eine Londoner Fallstudie zurückgeht, die den Zusammenhang von baulicher Aufwertung und sozialen Verdrängungsprozessen behandelt. Zweitens auf das ursprünglich für den Unternehmenssektor entwickelte Konzept der Finanzialisierung (Aglietta 2002, Epstein 2005), das später auf den Wohnungsmarkt übertragen worden ist.

Bei beiden Ansätzen stehen Akteure und deren Praktiken am Wohnungsmarkt im Zentrum des Interesses: Bei der Gentrifizierung sind es die Haushalte, die durch ihre Nachfrage Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse auslösen. Bei der Finanzialisierung steht hingegen die Anbieterseite im Mittelpunkt: Investoren und Immobilienentwickler, die die Verwertungslogiken und -strategien des Finanzmarktes auf die urbanen Wohnungsmärkte übertragen. In der Folge werden die konzeptionellen Grundlagen, die empirischen Zugänge sowie die Kritik an den beiden genannten Ansätze diskutiert (Kapitel 4.1 und Kapitel 4.2) und abschließend hinsichtlich ihrer Aussagekraft für die Wiener Gründerzeitstadt reflektiert (Kapitel 4.3).

4.1 Gentrifizierung – Aufwertung und Verdrängung an städtischen Wohnungsmärkten

Die Grundlagen: eine Fallstudie aus Islington (London)

Mit der Studie „London: Aspects of Change" (Glass 1964) hat die Stadtsoziologin Ruth Glass in den 1960er Jahren den Begriff der Gentrifizierung geprägt. Darin beschreibt sie die Transformation von Islington, einem heruntergekommenen, aber innenstadtnahen Londoner Arbeiterquartier mit historischer Bausubstanz. Auslöser dieser Veränderungen war die steigende Nachfrage von Haushalten der Mittel- und Oberschicht. Diese führte zu einer baulichen Aufwertung des Quartiers; mit den steigenden Wohnungspreisen kam es zu einer Verdrängung der alteingesessenen, sozial

schwachen Haushalte (vgl. Holm 2012, Eckardt 2018). Gentrifizierung kann demnach definiert werden als „stadtteilbezogener Aufwertungsprozess, der auf der Verdrängung unterer Einkommensschichten durch den Zuzug wohlhabender Schichten basiert und zu Qualitätsverbesserungen im Gebäudebestand führt" (Helbrecht 1996, p. 3). Eine stärkere Systematisierung des Begriffes erfolgte in den 1970er Jahren, indem Clay (1979) zwei zentrale Akteursgruppen identifizierte: Erstens die Pioniere, zu denen vor allem Künstler, Kreative und Studierende mit überwiegend geringem Einkommen zählen, die die heruntergekommenen – und damit günstigen – Innenstadtquartiere schätzen. Zweitens die Gentrifizierer, junge, kaufkräftige Haushalte (mit und ohne Kinder), die das von den Pionieren geprägte kreativ-urbane Milieu, aber auch die historische Bausubstanz und die zentrale Lage dieser Quartiere anspricht. Die Nachfrage der letztgenannten Akteursgruppe und die dadurch ausgelösten Investitionen und baulichen Aufwertungen führen zu Preissteigerungen, die zur Verdrängung der alteingesessenen Bewohnern, aber auch der Pioniere führt (dieser Verdrängungsprozess wird auch als „doppelter Invasions-Sukzessions-Zyklus" beschrieben; vgl. Dangschat & Blasius 1990, als Übersicht Musil 2019).

Seit der Fallstudie von Ruth Glass ist es zu einer kontinuierlichen inhaltlichen Erweiterung des Konzepts gekommen: „Studentification" etwa beschreibt die Gentrifizierung, die durch die residentielle Konzentration von Studierenden ausgelöst wird (Smith & Hubbard 2014), bei der „Super-Gentrifizierung" (Lees 2003) geht der Prozess von (super-)reichen Haushalten aus, bei der „Neubau-Gentrifzierung" (Davidson & Lees 2005) führen Neubauprojekte zu Preissteigerungen und Verdrängungen in umliegenden Quartieren. Die Auflistung der Subformen und Begriffe, die sich um das ursprüngliche Konzept „angelagert" haben, könnte noch beträchtlich erweitert werden.

Eine wichtige konzeptionelle Erweiterung des Gentrifizierungsansatzes erfolgte durch Neil Smith, der an einem zentralen Kritikpunkt ansetzte: Das Modell des doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus beschrieb zwar einen Transformationsprozess am Wohnungsmarkt, ohne diesen aber erklären zu können. Smith (1996) gelang es mit dem Rent-Gap-Ansatz, den Prozess der Gentrifizierung in einen breiteren, politökonomischen Erklärungszusammenhang zu stellen. Während der klassische Gentrifizierungsansatz die Nachfrageseite (also Pioniere und Gentrifizierer) als Auslöser von baulichen Aufwertungs- und sozialen Verdrängungsprozessen sieht, argumentiert die Rent-Gap-Theorie stärker von der Seite des Angebots: Sie erklärt jene ökonomischen Voraussetzungen bzw. Rahmenbedingungen, unter denen Gentrifizierungsprozesse erst möglich sind. Der Rent-Gap – also die Mietertragslücke – liefert ein Argument, wann und wo es für Investoren wieder interessant wird, in den innenstadtnahen, heruntergekommenen Altbaubestand zu investieren: nämlich dann, wenn die Lücke zwischen potenziellem und tatsächlichem Mietertrag größer ist als die Kosten für Erwerb und Sanierung einer Immobilie (Smith 2010). Die Rent-Gap-Theorie ist dem Gentrifizierungsansatz gewissermaßen „vorgelagert" und erklärt, wann und wo es zu Gentrifzierungsprozessen kommen kann.

Von der Islington-Fallstudie zur „global travelling idea"

In den vergangenen Dekaden, insbesondere seit den 1980er Jahren, ist es zu einer räumlichen Ausbreitung und Rezeption des Gentrifizierungsansatzes gekommen, der mit der oben beschriebenen Erweiterung des Begriffes einhergegangen ist. So ist eine unüberblickbare Zahl an Publikationen erschienen, die sich mit dem Phänomen der Gentrifizierung in Städten quer über den Globus auseinandergesetzt haben. Die Entwicklung von einer lokalen Fallstudie zu einer globalen Theorie der Stadtforschung kann in folgende Phasen untergliedert werden (Eckardt 2018):

- Die frühe Gentrifizierungsforschung erfolgte in direkter Anlehnung an die Arbeit von Ruth Glass, die vor allem im regionalen und nationalen Kontext wahrgenommen worden ist und keinen breiteren konzeptionellen Niederschlag in der Stadtforschung gefunden hat.
- Die New Yorker Fallstudien der 1980er Jahre überwanden die humanökologische Tradition der Stadtforschung und stellten mit dem Konzept der Gentrifizierung aktuelle Prozesse der Stadtentwicklung vor allem in einen politökonomischen bzw. neomarxistischen Kontext.
- In den 1990er Jahren setzte eine zunehmende Globalisierung der Gentrifizierungsforschung ein. Zahlreiche europäische Fallstudien haben sich dabei eng an den angloamerikanischen Studien orientiert.
- Mit der jüngeren Gentrifizierungsforschung seit den 2000er Jahren ist es zu einer räumlichen und konzeptionellen Erweiterung des Konzeptes der Gentrifizierung gekommen.

Das Konzept der Gentrifizierung hat sich über die Jahrzehnte von einer lokalen Fallstudie zu einer Theorie globaler Reichweite entwickelt. Hinter dem Begriff „*planetary gentrification*" (Lees et al. 2016) steht der Anspruch, dass es sich um einen allgemein gültigen Stadtentwicklungsprozess, um eine globale Strategie der Profitmaximierung des Kapitalismus handelt, die sich vom (angloamerikanischen) Zentrum aus in die Peripherien ausgebreitet hat.

Die zunehmende Kritik an der Annahme der globalen Gültigkeit des Gentrifizierungsansatzes zielt vor allem darauf ab, dass dabei der spezifische urbane Kontext ausgeblendet wird – etwa nationale und regionale Regulierungen, (partei-)politische Machtverhältnisse oder die Pfadabhängigkeit des bestehenden Wohnungsbestandes (Franz & Torri 2017). Während sich die frühen Autoren (Ruth Glass, Neil Smith) noch der Kontextgebundenheit des Gentrifizierungsansatzes bewusst waren, rückt diese mit der Verallgemeinerung, mit dem Wandel zu einem „one size fits all"-Konzept, zunehmend in den Hintergrund – und ermöglicht damit erst dessen globale Verbreitung (Maloutas 2018). Die mangelnde Generalisierbarkeit des (kontextgebundenen) Gentrifizierungsansatzes wurde dadurch überwunden, indem gerade dieser Kontext ausgeblendet wurde. In dieser Dekontextualisierung scheint der Erfolg bzw. der Aufstieg des Gentrifizie-

rungsansatzes zu einer dominierenden Theorie der Stadtforschung zu liegen (Maloutas 2018), eines Konzeptes, das eigentlich fest im Kontext der angloamerikanischen Stadt verankert ist: "…gentrification is a concept highly dependent on contextual causality, and its universal use does not remove its contextual attachment to the Anglo-American metropolis." (ibd., p. 253).

Dieses Ausblenden des urbanen Kontexts in der Gentrifizierungsforschung hat dazu geführt, dass weniger die Prozesse des sozioökonomischen Wandels, als vielmehr die Ähnlichkeit der stadträumlichen Strukturen in den Fokus der Forschung gerückt sind. Maloutas (2012, p. 38f.) hält dazu fest: „An important consequence of the contextual stretching of gentrification is that the emphasis is sliding from causal mechanisms and processes of socio-spatial change (as these become inevitably more diverse) to similarities in outcomes. Similarity in outcomes overshadows diversity in mechanisms and processes and contributes, through the eclectic use of case studies, to increasingly inductive rather than deductive reasoning." Anders ausgedrückt: Nur weil ein Stadtquartier den visuellen Eindruck von Gentrifizierung macht, bedeutet das nicht, dass es nicht auch andere Mechanismen geben könnte, die diesen Strukturen zugrundeliegen.

Die Lücke zwischen der „urbanen Realität" und dem Gentrifizierungsansatz scheint mit zunehmender Entfernung vom Zentrum zuzunehmen, wobei hier keine räumliche, sondern eine institutionelle Distanz gemeint ist – also die Entfernung von jenen marktliberalen Rahmenbedingungen, die vor allem in angloamerikanischen Städten vorherrschen. Dies zeigt sich nicht zuletzt daran, dass Stadtforscher, die zu Städten des globalen Südens arbeiten, zu den stärksten Kritikern des Ansatzes zählen. Aus dieser Perspektive wird etwa hervorgehoben, dass die Allokation von Bauland häufig nicht über den Markt, sondern über formelle und informelle Institutionen erfolgt, die Land für bestimmte soziale, ethnische oder religiöse Gruppen bereitstellen (Abasa et al. 2012). Mit Blick auf die Städte Indiens (Ghertner 2015) zeigt sich, dass gerade die gewaltsamen Vertreibungen in den Slums nicht durch den Markt erklärt werden können. Der Gentrifizierungsansatz ist gewissermaßen blind für jene Prozesse, die nicht durch Markt- und Kapitallogiken erklärt werden bzw. nach diesen erfolgen. Dieser Umstand ist dafür ausschlaggebend, „why gentrification fails in so much of the world" (ibd.). Eckardt (2018) geht noch weiter und fragt, ob sich hinter der Idee der „planetary gentrification" nicht ein theorie-imperialistischer Anspruch verbirgt, um die aus dem eigenen urbanen Kontext entwickelte Theorie anderen Städten aufzuzwingen und um dort Diskurse zu dominieren.

Letztendlich geht es bei der Frage, ob der Gentrifizierungsansatz für einen Wohnungsmarkt relevant und aussagekräftig ist, um die Ausgestaltung des Marktes. Wie wird der Wohnungs- oder Grundstücksmarkt reguliert? Welche Prozesse am Wohnungsmarkt finden außerhalb des Marktes statt, beziehungsweise sind stärker durch Institutionen geregelt? Dahinter steht die noch grundsätzlichere Frage, welche Bedeutung individuelles Eigentum in den jeweiligen Gesellschaften hat.

Für das Verhältnis zwischen Markt und Institutionen existieren mehrere politikwissenschaftliche und institutionenökonomische Ansätze: etwa die Wohlfahrtsregime und

deren Einfluss auf den Wohnungsmarkt (Esping-Andersen 1990, Matznetter 2002), oder die Varieties of Residential Capitalism (Schwartz & Seabrooke 2008), die Volkswirtschaften nach der Struktur ihrer Eigentumsmärkte typisieren. Eine weitere Typologie, der die politischen und regulativen Machtverhältnisse der städtischen Wohnungsmärkte zugrunde liegen, sind die Urban Housing Regimes (Hegedüs 2020, Matznetter 2020). Bemerkenswert ist, dass bislang kaum Versuche unternommen worden sind, Gentrifizierungsdynamiken nach diesen Typologien zu differenzieren. Denn es ist naheliegend, dass der Gentrifizierungsansatz, der im Kontext des liberalen (angloamerikanischen) Marktmodells entwickelt worden ist, in den „anderen" Wohlfahrtsregimen oder Kapitalismustypen nur einen eingeschränkten Erklärungswert hat.

Man muss nicht auf die Städte Indiens blicken, um Zweifel an der These des unmittelbaren Zusammenhanges zwischen baulicher Aufwertung und Verdrängung von sozial schwachen Mietern zu bekommen. Diese These relativiert sich auch in jenen europäischen Staaten, die auf die eine oder andere Weise vom liberalen Wohnungsmarktmodell abweichen: die skandinavischen Länder mit dem starken sozialen Wohnungsbau, die osteuropäischen Länder mit einer Eigentumsquote, die selbst in den Städten bei über 80 % liegt. Insbesondere für Wien stellt sich die Frage, in welchem Segment des Wohnungsmarktes Gentrifizierung überhaupt möglich sein kann. Und weiter gefragt: Gibt es Verdrängungsprozesse, die außerhalb des Marktes stattfinden? Konkret auf den Wiener Wohnungsmarkt bezogen muss man sich fragen, – ohne die gegenwärtigen Probleme der steigenden Preise und der Leistbarkeit am Wohnungsmarkt zu relativieren – ob eine zu enge Fokussierung auf die Gentrifizierung dazu führt, dass andere Prozesse im Stadtraum schlichtweg übersehen werden?

Konzeptuelle Unschärfe

Der Begriff der Gentrifizierung stellt einen „catch all"-Sammelbegriff dar, unter dem man vielfältige Veränderungen an städtischen Wohnungsmärkten, die gewisse soziale Problemlagen beinhalten, zusammenfassen bzw. erklären kann (Eckardt 2018). Dahinter steht eine gewisse analytische Unschärfe, die mehrere Aspekte aufweist:

- Erstens fällt die Zuordnung von sozialen Gruppen bzw. Haushalten zu den für die Gentrifizierung relevanten Akteuren schwer: Unklar ist, wer exakt als Pionier bzw. als Gentrifizierer eingestuft werden kann. Daher ist es auch kaum überraschend, dass die Abfolge des „doppelten Invasions-Sukzessions-Zyklus" empirisch kaum nachweisbar ist. Überdies kann es auch dazu kommen, dass es mit dem sozialen Aufstieg der in einem Quartier lebenden Haushalte zu baulichen Aufwertungen und Preissteigerungen kommen kann – man spricht hier von einem „incumbent upgrading" (Clay 1979, Friedrichs 2000).
- Zweitens ist die Grenze zwischen notwendiger bzw. gerechtfertigter städtebaulicher Aufwertung (im Sinne der Überwindung des Stadtverfalls, der viele Städte bis in die 1980er Jahre prägte) und sozialen Verdrängungsprozessen –

also Gentrifizierung – unklar. Folgt man der Vorstellung von Ruth Glass, dass Gentrifizierung – sobald der Prozess begonnen hat – unumkehrbar ist, so steht jede bauliche Aufwertung, Sanierungsförderung oder auch die Aufwertung des öffentlichen Raumes potenziell unter dem Verdacht, Gentrifizierungsprozesse auszulösen. Letztlich ist diese Bewertung bzw. Grenzziehung eine schwierige, mitunter politisch-ideologische Frage. Gerade für Wien zeigt sich, dass man mit dem Programm der „sanften Stadterneuerung" durch Förderprogramme versucht hat, städtebauliche Aufwertungen ohne negative soziale Effekte zu induzieren (Fassmann & Hatz 2006).

- Drittens ist die Identifikation und die Abgrenzung von gentrifizierten Stadtquartieren häufig eine sehr willkürliche, die sich weniger an objektiven Parametern wie Immobilienpreisen oder bau- und sanierungsrelevanten Merkmalen, als an subjektiven, sichtbaren Kriterien – wie einer kreativen Nutzung in den Erdgeschoßzonen – orientiert (Friedrichs 2000, Üblacker 2017).
- Viertens ist unklar, wo die Grenze zwischen Gentrifizierung und anderen gesellschaftlichen Prozessen, wie der Tertiärisierung oder der Sub-/Reurbanisierung, verläuft. Die Zunahme wohlhabender Haushalte kann auch eine Folge der Transformation zur Dienstleistungsgesellschaft sein, die im Stadtraum ungleich erfolgt. Wegzüge von Haushalten aus Quartieren mit einer Aufwertungsdynamik können die Folge von Verdrängung, sie können aber auch dem Wunsch nach Wohnen im Grünen geschuldet sein (Hamnett 2003).

Die Quantifizierung der Gentrifizierung

Während es weltweit eine enorme Zahl an qualitativen Fallstudien zu Gentrifizierungsprozessen in ausgewählten städtischen Nachbarschaften gegeben hat, blieben Studien, die den Versuch einer Quantifizierung des Phänomens unternommen haben, im überschaubaren Rahmen. Beispielhaft können hier etwa die Arbeiten von Wyly & Hammel (1999), Freeman & Braconi (2004), Newman & Wyly (2006), Hedin et al. (2012), Freeman et al. (2016), Desmond & Gershenson (2017), Holm & Schulz (2018) oder von Beran (2018) genannt werden. Diese Studien basieren auf zwei Grundlagen: amtlichen Daten sowie quantitativen Surveys, die jedoch nur eine eingeschränkte räumliche Differenzierung nach Stadtquartieren zulassen. Die Daten ermöglichen es, die Mobilität von Haushalten zu erfassen, der Zusammenhang zwischen den Umzügen und den dahinterstehenden Ursachen (freiwilliger Umzug oder Verdrängung) bleibt im Unklaren (Freeman and Braconi 2004).

Das Ungleichgewicht zwischen qualitativen und quantitativen Fallstudien ist insofern kritisch zu sehen, als sie zur Relevanz von Gentrifizierungs-Prozessen für städtische Wohnungsmärkte unterschiedliche, wenn nicht gegensätzliche Schlüsse zulassen. Denn qualitative Fallstudien, die auf deskriptiven, ethnographischen oder kulturgeographischen Methoden basieren, erwecken häufig den Eindruck, dass es sich

um ein sich unaufhaltsam ausbreitetendes Phänomen handelt, das ein Stadtquartier nach dem anderen erfasst (Eckardt 2018). Diesem Bild widersprechen allerdings mehrere quantitative Studien: Für die USA zeigen Analysen, dass Gentrifizierung nur in einer Minderheit an Städten, und überdies oft nur in überschaubaren, innenstadtnahen Quartieren, einen relevanten Prozess darstellt (etwa Hwang 2015), während die Abwertung von Quartieren durch den Niedergang oder durch die Abwanderung der Mittelschicht viel bedeutender ist. Quantitative Studien sind also insofern relevant, als sie helfen, beobachtete Gentrifizierungsdynamiken in einen breiteren Kontext unterschiedlicher städtischer Dynamiken zu stellen.

Forschungsdesign quantitativer Gentrifizierungsstudien

Die oben genannten quantitativen Gentrifizierungsstudien folgen in der Regel einem zweistufigen Forschungsdesign: In einem ersten Schritt werden auf Grundlage quantitativer, meist amtlicher Statistiken jene Stadtquartiere identifiziert, in denen aufgrund der sozioökonomischen Struktur und Dynamik Gentrifizierungsprozesse wahrscheinlich sind. Für diese Identifikation hat Freeman (2005) folgende fünf Indikatoren herangezogen: Nähe zum Stadtzentrum, unterdurchschnittliches Haushaltseinkommen, historische Gebäudestruktur, Anstieg von Haushalten mit hohem Bildungsniveau sowie stark steigende Immobilienpreise. Holm & Schulz (2018) haben in ihrer Gentrifizierungsstudie zu Berlin („GentriMap“) zwei Indikatoren gebildet: Einerseits einen Sozialindex, der aus der Veränderung sozial schwacher Haushalte gebildet wird, andererseits einen Immobilienmarktindex, der auf der Veränderung von Immobilienpreisen basiert. Die Operationalisierung von Gentrifizierung erfolgt durch die Kombination dieser zwei Dimensionen zu einem Index, der Quartiere mit abnehmenden Anteilen von sozial schwachen Haushalten sowie mit steigenden Preisen identifiziert.

In einem zweiten Schritt, nach der Identifikation von jenen Quartieren, in denen aufgrund der Daten Gentrifizierungsdynamiken wahrscheinlich sind, wurden dort sozioökonomische Veränderungen vertieft untersucht: Anhand von lokalen Mobilitäts- bzw. Migrationsdaten (etwa der Umzug in nicht-gentrifizierungsgefährdete Quartiere) sowie Haushaltsbefragungen wurde das Ausmaß der Verdrängung von sozial schwachen Haushalten bewertet: Entweder als Schätzung durch ein Regressionsmodell, oder anhand der von Respondenten genannten Umzugsmotive.

Hemniss der Quantifizierung: die Operationalisierung von direkter Verdrängung

Ein zentrales Hemmnis für die Quantifizierung der Gentrifizierung stellt die Operationalisierung der Verdrängung von sozial schwachen Haushalten in den betreffenden Stadtquartieren dar (Easton et al. 2020). Der häufig unterstellte Zusammenhang zwischen baulicher Aufwertung bzw. steigenden Preisen, sozialer Aufwertung und Verdrängung – die Kernthese des Gentrifizierungsansatzes – wird in vielen Studien angenommen, ist aber nicht zwingend. Die Schwierigkeit der Quantifizierung liegt an der komplexen Definition von Verdrängung, die etwa von Grier & Grier (1978)

durch drei Kriterien festgelegt wird: Nämlich, wenn ein Umzug (1.) von den Haushalten nicht gesteuert oder verhindert werden kann, (2.) stattfindet, obwohl die zuvor aufgezwungenen Bedingungen der Wohnungsbelegung erfüllt wurden, und (3.) eine weitergehende Wohnungsbelegung für die betroffenen Haushalte unmöglich, gefährlich oder unleistbar ist. Somit lassen sich unterschiedliche Formen von Verdrängung unterscheiden (Marcuse 1986, Friedrichs 2000): Direkte Verdrängung, bei der Mieterhaushalte aufgrund steigender Wohnkosten zum Auszug gezwungen werden (ökonomische Verdrängung) oder durch (illegale) Maßnahmen – wie partielle Abrissarbeiten am Haus, kurzfristige Unterbrechung von Wasser-, Strom- und Gasleitungen – zum Wegzug genötigt werden. Dem gegenüber kommt es zu einer ausschließenden Verdrängung, wenn der Umbau einer Wohnung oder eines Wohnhauses dazu führt, dass ein Haushalt jener sozialen Gruppe, die dort vor dem Umbau gewohnt hat, sich diese danach nicht mehr leisten kann. Letztens kann ein Verdrängungsdruck (kulturelle Verdrängung) auch durch die soziale Veränderung des Wohnquartiers, das Wegbrechen nachbarschaftlicher Netzwerke oder die Transformation der Erdgeschoßzonen erfolgen.

Aufgrund der Komplexität des Phänomens ist vor allem die Erfassung der direkten Verdrängung durch quantitative Zugänge kaum operationalisierbar. Damit ist unklar, ob die Migrationsmuster, die Veränderung der Haushaltsstruktur oder die steigenden Immobilienpreise nicht anderen Prozessen geschuldet sind: etwa der Suburbanisierung, dem demographischen Wandel oder dem allgemeinen Wandel zur urbanen Dienstleistungs- und Wissensökonomie (Hamnett 2003). Nicht nur die implizite Annahme der Kausalität zwischen Aufwertung und Verdrängung ist eine Schwachstelle der quantitativen Gentrifizierungsforschung; im Rahmen von Befragungen wurde außerdem festgestellt, dass die Respondenten die wahren Gründe der Wohnsitzverlagerung nicht angeben oder eine Verdrängung gar nicht als solche wahrgenommen worden ist (Desmond & Gershenson 2017).

„Tenement conversion" – Mechanismus am Zinshaus-Markt

Die Quantifizierung direkter Verdrängung setzt bei den oben beschriebenen Studien auf der Akteursebene an, also bei den unmittelbar verdrängten Haushalten, woraus sich die genannten Schwierigkeiten der Operationalisierung ergeben. Ein alternativer Zugang rückt hingen die Transformation des Wohnungsbestandes in den Mittelpunkt. Dabei steht die Verlagerung von Wohnungen zwischen den Wohnungsmarktsegmenten im Mittelpunkt, also etwa die vom Miet- in den Eigentumsmarkt. Dieser Prozess wird als „tenement conversion" bezeichnet, bei der in internationalen Studien meist die Privatisierung von öffentlichen Wohnungsbeständen im Mittelpunkt stand: So haben Hamnett & Randolph (1984) etwa die sozialen Wirkungen und Verdrängungseffekte der „Right-to-buy"-Politik in London untersucht. Aber auch über die Privatisierung hinaus waren die sozialen Effekte der „tenement conversion" Gegenstand quantitativer Studien. Beispielsweise hat Brousseau (2015) für San Francisco die Verlagerung des Wohnungsbestandes vom Mietmarkt- zum Eigentumssegment erfasst und konnte

zeigen, dass es mit diesem Strukturwandel zu einem starken Rückgang von Haushalten mit Migrationshintergrund gekommen ist: Der Rückgang des (günstigen) Mietmarktsegments ist ein plausibler Indikator für ausschließende Verdrängung.

Der immobilienökonomische Mechanismus hinter der „tenement conversion" ist der sogenannte „Value-Gap" (Clark 1992), der sich aus der Differenz zwischen den zukünftig zu erwartetenden Mieteinnahmen sowie dem potenziellen Quadratmeterpreis – als leerstehende Wohnung – am Eigentumsmarkt ergibt. Der „Value-Gap" öffnet sich, wenn diese beiden Werte unterschiedliche Wachstumsraten aufweisen, also die Mieteinnahmen – etwa aufgrund von Regulierungen – sinken oder stagnieren und gleichzeitig die Eigentumspreise steigen. Je stärker diese beiden Werte auseinanderlaufen, umso höher ist der ökonomische Anreiz, eine Mietwohnung am Eigentumsmarkt zu verkaufen. Genau dieser Mechanismus ist in den vergangenen Jahren am Wiener Zinshausmarkt, bzw. am Altbau-Mietmarkt zu beobachten gewesen: Die starke Regulierung der Mieten durch das MRG hat einerseits die Mietpreise gedämpft, andererseits aufgrund der Preissteigerungen zur Transformation des Wohnungsbestandes beigetragen.

4.2 Finanzialisierung und Immobilienmärkte

Während beim Gentrifizierungsansatz jene Akteure im Mittelpunkt stehen, deren Nachfrage am Wohnungsmarkt zur baulichen Aufwertung und damit zur Verdrängung von alteingesessenen Haushalten führt, argumentiert das Konzept der Finanzialisierung stärker über die Kapital- und Anbieterseite: Hier liegt das Hauptaugenmerk vor allem auf den institutionellen Investoren, aber auch auf privaten Haushalten, die durch die Veranlagung auf städtischen Wohnungsmärkten Transformationsprozesse auslösen.

Grundlagen: der finance housing nexus

In den vergangenen zwei Dekaden sind enorme Kapitalmengen in die Immobilienmärkte der entwickelten Volkswirtschaften geflossen; diese „wall of money" (Serfati 2011) hat zu einem globalen Immobilienboom und in weiterer Folge zur Bildung von Preisblasen geführt (Giese et al. 2011, Martin 2011). In den USA platzte die Blase 2008, als der steigende Leitzinssatz der FED, in Kombination mit einer Rezession, die Nachfrage einbrechen ließ und zu einem enormen Preisverfall am Subprime-Markt führte (als Übersicht siehe Musil 2019). Der Konkurs von Hypothekarbanken in den USA (Fanni Mae, Freddie Mac), der Zusammenbruch des Interbankenmarktes in Europa (Sinn 2012) und die folgende Finanz- und Eurokrise mit ihren schwerwiegenden sozialen Folgen zeigen deutlich, wie eng Finanzsektor und Immobilienmärkte miteinander verflochten sind. Dies gilt aber nicht für alle Länder, denn Österreich oder Deutschland wurden von diesem Boom nicht erfasst. Allerdings ist es in diesen Ländern seit der Krise 2009 zu enormen Preissteigerungen, vor allem auf städtischen Wohnungsmärkten, gekommen. Man kann daher von einem „Post-Krisen-Boom" sprechen.

Mittlerweile werden auch hierzulande Befürchtungen hinsichtlich der Überbewertung von Immobilien und negativen Effekten auf die Finanzmarktstabilität laut (Schneider 2013, Schneider et al. 2017, OeNB 2021). Die Risiken, die sich aus der zunehmenden Verflechtung von Immobilien- und Finanzmarkt ergaben, aber auch die Implikationen auf die Leistbarkeit des Wohnens, haben in den Sozialwissenschaften zu einer intensiven Debatte über die Finanzialisierung von städtischen Wohnungsmärkten geführt (Fernandez & Aalbers 2016, Theurillat et al. 2016).

Der Begriff „Finanzialisierung" umschreibt ganz allgemein die zunehmende Bedeutung von Finanzmärkten bzw. deren Akteuren (v.a. institutionelle Investoren wie Anlagefonds), die die Rendite- und Kapitalverwertungslogiken des Finanzsektors auf die Realwirtschaft oder die Gesellschaft im weiteren Sinne übertragen (Aglietta 2002, Epstein 2005). Der Einfluss dieser Akteure und ihrer Praktiken resultiert aus den wachsenden Kapitalvermögen, die in verschiedenen Finanzprodukten veranlagt werden (v.a. Vermögens- und Pensionsfonds). Ursprünglich standen Industriebranchen im Mittelpunkt, die durch neue Anleger- und Verwertungslogiken (Shareholder Value) transformiert wurden, beispielsweise die Pharmaindustrie, in der die Forschungsstrategien durch die geänderten Eigentumsverhältnisse neu ausgerichtet wurden (Zeller 2003). Kennzeichen der Finanzialisierung ist, dass keine neuen Branchen entstehen, sondern Bestehendes hinsichtlich einer optimalen Verwertungslogik umstrukturiert wird. Spätestens seit dem Immobilienpreisboom der 2000er Jahre ist dieses Thema auch in der Stadtforschung angekommen (Aalbers 2019). Diese Entwicklungen, vor allem auf städtischen Wohnungsmärkten, werden verstärkt im Kontext der Finanzialisierung – als *finance housing nexus* – diskutiert.

Die Debatte um die Finanzialisierung von Immobilienmärkten knüpft an zwei Theoriegebäuden an: Erstens an die Regulationstheorie, die aus einer eher institutionenökonomischen Perspektive den Wandel von einem fordistischen zu einem finanzmarktdominierten Akkumulationsregime beschreibt (Boyer 2000, Aglietta 2002). Zweitens an die marxistische Stadtforschung (Harvey 1982), der zufolge es durch die Überakkumulationskrisen des Kapitalismus zu Kapitalverlagerungen in den „zweiten Kapitalkreislauf" kommt, in dem überschüssiges Kapital „geparkt" werden kann, um Krisen räumlich und zeitlich zu verschieben (Belina 2010, Wiegand 2013). Für diese Verlagerung haben städtische Wohnungsmärkte eine zentrale Bedeutung: Es sind die großen Kapitalspeicher, die überschüssiges Kapital absorbieren können – allerdings nur in einem bestimmten Ausmaß und um den Preis, dass das (leistbare) Wohnen zu einer drängenden sozialen Frage wird.

Kennzeichen und Akteure der Finanzialisierung

Im Mittelpunkt der Finanzialisierungsdebatte stehen unterschiedliche Akteursgruppen, die die Transformation des Wohnungsmarktes zu einer Anlageklasse vorantreiben oder die Voraussetzungen dazu schaffen. Hier sind an erster Stelle institutionelle Investoren zu nennen, die es Anlegern ermöglichen in den Immobilienmarkt zu inves-

tieren, ohne eine Immobilie direkt zu erwerben. Bei diesen indirekten Immobilienanlagen werden die Beträge von Groß- und Kleinanlegern gebündelt, die einen Anspruch auf die Bewirtschaftungserträge einer Immobilie erwerben, ohne weitere Eigentümerverpflichtungen zu übernehmen. Dabei können zwei grundsätzliche Formen unterschieden werden (Scharmanski & Korinke 2010):

- Börsennotierte Anlageformen, bei denen von Immobilien-AGs Aktien emittiert werden, mit denen Immobilienprojekte finanziert werden; bedeutende Immobilien-AGs sind in Österreich etwa die S Immo oder die CA Immo, in Deutschland die Vonovia oder die Deutsche Wohnen.
- Nicht-börsennotierte Anlageformen umfassen in erster Linie Fonds, die etwa von Banken oder Versicherungen aufgelegt werden, um von Kleinanlegern (Publikumfonds) oder von institutionellen Investoren (Spezialfonds) Kapital für Immobilieninvestitionen zu sammeln.

Traditionell spielen indirekte Immobilienanlagen in jenen Ländern eine größere Rolle, in denen die Pensionsvorsorge weniger über das staatliche Umlageverfahren, sondern über private Pensionsfonds erfolgt. Daher sind die Fonds aus diesen liberalen Ökonomien (etwa USA, Großbritannien) zentrale Treiber der Finanzialisierung; man spricht in diesem Zusammenhang von einem „pension fund capitalism" (Clark 2000).

Durch diese neuen Veranlagungsstrategien haben sich städtische Wohnungsmärkte von „versteinerten Märkten" (Lichtenberger 1995) zu „mobilen Anlageformen" (Heeg 2004, Heeg 2013a) entwickelt: Einerseits, weil Immobilien fungible (also leicht austauschbare) Anlageobjekte geworden sind, und andererseits, weil Immobilieninvestitionen zunehmend grenzüberschreitend durchgeführt werden. Der Aufstieg institutioneller Investoren ist eng mit der Zunahme an grenzüberschreitenden Immobilieninvestitionen verbunden; Grund dafür ist erstens der Umstand, dass es in den Heimatländern der Fonds und Immobilien-AGs nicht ausreichend Anlagemöglichkeiten für die steigende Nachfrage nach indirekten Immobilienanlagen gibt,[7] zweitens werden erfolgreiche Geschäftsmodelle in andere Märkte „exportiert" und drittens ist die Risikostreuung ein wichtiger Treiber der Internationalisierung (Just 2010).

Seit den 2000er Jahren lässt sich ein beständig steigender Anteil grenzüberschreitender Immobilieninvestitionen feststellen, wobei ursprünglich Büro- und andere Gewerbeimmobilien aufgrund der höheren Transparenz dominierten. In den vergangenen Jahren ist der Internationalisierungsgrad bei Investitionen in Wohnimmobilien gestiegen (für Wien vgl. Kapitel 2.3), wobei der Mangel an großen Wohnungsbeständen meist der limitierende Faktor ist. Wie stark der Internationalisierungsdruck sein kann, wenn die Rahmenbedingungen günstig sind – also ein entsprechendes Angebot sowie der politische Wille existiert – hat sich bei der Privatisierung von kommunalen Wohnungsbeständen in Deutschland gezeigt: Dort wurden hunderttausende Wohnungen

[7] „Zu viel Geld, zu wenig Häuser: Erste Immobilienfonds schließen ihre Tore gegen die Geldflut" titelte die Frankfurter Allgemeine Zeitung, 7. April 2016.

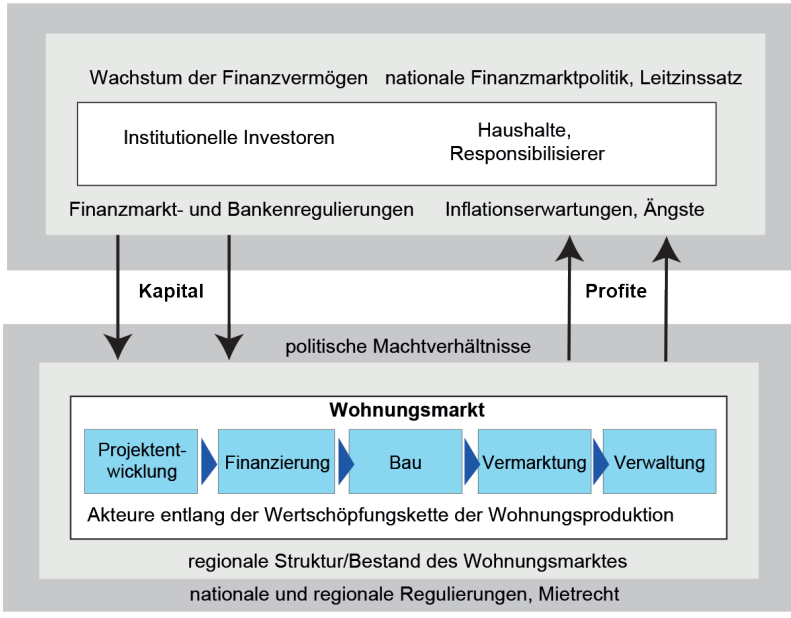
an US-amerikanische Hedgefonds (wie Cerberus oder Fonds Fortress) verkauft, um sie wenige Jahre später wieder weiterzuverkaufen. Die wohnungspolitischen, sozialen und städtebaulichen Implikationen dieser Handelsstrategie sind seither Gegenstand intensiver politischer und akademischer Auseinandersetzungen, bis hin zur Debatte um die Enteigung der großen Immobilien-AGs in Berlin (Holm 2010, Classen & Zander 2010, Kaufmann 2013).

Die Veranlagungsstrategien institutioneller Investoren auf Wohnungsmärkten werden meist als kurzfristig, spekulativ und rein gewinnorientiert charakterisiert. Allerdings zeigen Studien zu ausgewählten Immobilien-AGs, dass es durchaus auch langfristige Veranlagungsstrategien gibt, die auf stabile, langfristig sichere Erträge abzielen (Wijburg et al. 2018); dieser Strategiewandel wird als Übergang von der „Finanzialisierung 1.0" zur „Finanzialisierung 2.0" umschrieben. Dass die Verwertungsstrategien von institutionellen Investoren auf Wohnungsmärkten einen Wandel vollziehen, zeigen Wijburg & Aalbers (2017), die für Deutschland drei „Wellen der Finanzialisierung" unterscheiden. Die erste Welle war geprägt von einer Liberalisierung und Expansion des Hypothekenmarktes, der vom Bankensektor getragen wurde (1988–1999). Die zweite Welle umfasste die oben beschriebene finanzialisierte Privatisierung des kommunalen Wohnungsbestandes, getragen von internationalen institutionellen Investoren (1999–2009). Die dritte Welle seit 2009 ist vom Aufstieg großer Immobilien-AGs geprägt, die durch ihr Anlegerverhalten in den urbanen Zentren zu einem enormen Preisanstieg, vor allem im Mietmarktsegment, beigetragen haben.

Neben den oben genannten institutionellen Investoren sind auch private Haushalte zu wichtigen Akteuren des *finance housing nexus* geworden. Die Unsicherheit in Folge der Euro-Krise, der niedrige Leitzinssatz wie auch Ängste hinsichtlich der Sicherheit der staatlichen Pensionsvorsorge haben dazu geführt, dass Haushalte zunehmend direkt in den Wohnungsmarkt investieren; insbesondere der Aspekt der Alters- und Risikovorsorge wird mit dem Begriff der „Responsibilisierung" beschrieben (Heeg 2013a, Heeg 2013b). Aus welchen Gründen auch immer: Die Flucht ins „Betongold" ist neben der effektiven Nachfrage in den Stadtregionen zu einem relevanten Preistreiber auf den Wohnungs- und Grundstücksmärkten geworden. Es handelt sich gewissermaßen um eine Finanzialisierung „von unten", bei der die Haushalte als Unternehmer am Wohnungsmarkt auftreten, die einerseits Mietrenten lukrieren, aber auch vielfältige Risiken tragen müssen (vgl. Kapitel 2.3).

Die Kernaussage des *finance housing nexus* ist die zunehmende Verflechtung zwischen Finanz- und Wohnungsmarkt (Abbildung 4.2/1). Voraussetzungen dafür sind eine Expansion des an Finanzmärkten veranlagten Kapitals sowie eine steigende Durchlässigkeit zwischen den Anlagemärkten. Für Letzteres sind drei Aspekte relevant: erstens die regulativen Rahmenbedingungen (wie Finanzmarktfördergesetze, keine Kapitalverkehrsbeschränkungen), zweitens die Akteure und Veranlagungsstrategien sowie drittens ein Wohnungsangebot, das auch den Bedürfnissen der Anlager entspricht (vor allem große, standardisierte Wohnungsbestände mit geringen mietrechtlichen Regulierungen).

Abbildung 4.2/1: **Konzeptuelle Darstellung des *finance housing nexus***



Quelle: eigene Darstellung, basierend auf Ambrose 1991

Die Operationalisierung von Finanzialisierung

Diese Zusammenstellung macht deutlich, dass hinter der sehr allgemeinen Definition des Begriffes der Finanzialisierung sehr unterschiedliche Akteure, Anlagestrategien und -formen stehen. Die wissenschaftliche Debatte ist durch eine gewisse Widersprüchlichkeit gekennzeichnet: Einerseits besteht ein breiter Konsens dahingehend, dass Entwicklungen von Wohnungsmärkten zunehmend von finanzialisierten Akteuren beeinflusst werden (Aalbers 2019), andererseits regt sich auch Kritik an der Unschärfe des Begriffes. Christophers (2015) weist auf die beträchtliche Anzahl an Definitionen von „Finanzialisierung" hin, deren gemeinsamer Nenner darin besteht, dass der Finanzsektor eine enorme Bedeutung hat; der Begriff weist damit eine Beliebigkeit und analytische Unschärfe auf. Weiters bringt der Begriff Finanzialisierung nur wenig über das hinaus, was David Harvey vor dreißig Jahre in der urbanen politischen Ökonomie festgehalten hat, nämlich dass Immobilien zunehmend als finanzielle Anlage gehandelt werden. Es fehlt eine Abgrenzung zu anderen Theorien (neben der politischen Ökonomie auch zur Regulationstheorie). Jacobs & Manzi (2020) halten fest, dass es sich bei Finanzialisierung um eine Verschmelzung von bekannten Begriffen handelt: Globalisierung, Neoliberalismus und Kommodifizierung. Ebenso kritisieren French et al. (2011), dass das Konzept der Finanzialisierung ein Narrativ darstellt, das gewisser-

maßen als Sammelbegriff oder Black Box zwar zusammenhängende, aber doch sehr unterschiedliche Prozesse zusammenfasst.

Die analytische Unschärfe des Konzepts hat dazu geführt, dass es zwar eine umfangreiche theoretische Auseinandersetzung mit dem *finance housing nexus* gegeben hat, aber nur in verhältnismäßig geringem Umfang empirische Untersuchungen durchgeführt worden sind. Kurz auf den Punkt gebracht: Die wissenschaftlichen Debatten haben dazu geführt, dass man Finanzialisierung zwar sehr gut beschreiben kann, aber es ist offen, wie man dieses Phänomen messen kann. Man weiß viel über die Praktiken und das Verhalten (Stichwort „Gewinnmaximierung") im Kontext der Finanzialisierung, dies lässt sich jedoch schwer operationalisieren. Aalbers (2019) differenziert für die Analyse des *finance housing nexus* vier empirische Zugänge:

1. Die Verschuldung privater Haushalte, etwa gemessen als Anteil am BIP.
2. Die Entwicklung von Finanzinnovationen, insbesondere die Verbriefung von Hypothekarkrediten, die sich von liberalen angloamerikanischen Ländern (USA, UK) aus stark ausgebreitet hat.
3. Die „finanzialisierte Privatisierung" des öffentlichen Mietwohnungsmarktes.
4. Und letztens die Finanzialisierung der Bauträger und Developer in der Wohnungsneubauproduktion.

Der empirische Gehalt der nach diesen vier Zugängen durchgeführten Studien ist sehr unterschiedlich. Die Ausbreitung des *finance housing nexus* wird häufig durch einfache makroökonomische Indikatoren erklärt, wie den steigenden Verschuldungsgrad der Privathaushalte (ad 1; vgl. dazu auch die Kritik von Wijburg & Aalbers 2017), oder durch die qualitativ-deskriptive Auseinandersetzung mit einzelnen Unternehmen (z.B. Vonovia, Deutsche Wohnen) und ihre Strategiewechsel (ad 2 und 3). Damit lässt sich wohl das Narrativ der Finanzialisierung belegen, allerdings bleiben vor allem räumlich differenzierte Fragen, wie die Implikationen auf den Stadtraum, im Unklaren.

Eine der wenigen quantitativen Arbeiten, die sich mit der Finanzialisierung von Bauträgern (Zugang ad 4) auseinandergesetzt hat, ist jene von Alice Romainville (2017). Sie hat den Zusammenhang zwischen Finanzialisierung und dem Wohnungsmarkt – genauer der Wohnungsneubauproduktion – untersucht. Allerdings nicht anhand der Praktiken ausgewählter Unternehmensfallstudien, sondern anhand der Beteiligungs- und Finanzierungsstrukturen von Bauträgern und Immobilien-Developern. Die Operationalisierung des *finance housing nexus* erfolgte nach zwei Kriterien: Erstens danach, ob das Unternehmen am Finanzmarkt selbst aktiv ist, und zweitens, ob es Immobilienprojekte über den Finanzmarkt finanziert.

Romainville konnte mit der Analyse von 2.900 Neubauprojekten in Brüssel zwischen 2003 und 2011 aufzeigen, wie sich einerseits finanzialisierte und nicht-finanzialisierte Bauträger in Brüssel hinsichtlich ihrer Struktur (Unternehmensgröße, Internationalisierungsgrad, Finanzierungsformen, Geschäftsfelder) sowie hinsichtlich der durchgeführten Neubauprojekte (Lage im Stadtraum, Größe der Bauprojekte) unterscheiden.

Kurz zusammengefasst hat sie festgestellt, dass finanzialisierte Bauträger größer und stärker international orientiert sind, sich überwiegend über den Finanzmarkt (als Aktiengesellschaften) finanzieren und über ein breiteres Geschäftsspektrum verfügen. Sie setzten größere Projekte um, meist in guten/peripheren Lagen (was als Ausdruck einer gewissen Risikoaversion interpretiert werden kann). Einen sehr ähnlichen Zugang, nämlich die Differenzierung von Bauträgern nach der Finanzialisierung, hat Tischler (2020) gewählt, um die Neubautätigkeit in Wien zu untersuchen. Dabei zeigt sich, dass gemäß der in Anlehnung an Romainville definierten Kriterien selbst gemeinnützige Bauträger (sogar überwiegend, 39 von 41 Unternehmen) als finanzialisiert einzustufen sind.

Um das Phänomen des *finance housing nexus* empirisch adäquat zu erfassen und zu operationalisieren, schlagen Jacobs & Manzi (2020) vor, zwischen drei Ebenen zu differenzieren: Erstens einer strukturellen Ebene, die auf die Wohnungsmarkt- sowie die Wohlfahrtspolitik des Staates abzielt. Zweitens einer institutionellen Ebene, bei der Unternehmen (insbesondere frei finanzierte wie auch gemeinnützige Bauträger, Banken und Versicherungen, vor allem aber auch institutionelle Investoren) wie auch deren Praktiken und Strategien im Fokus stehen. Und drittens der Ebene der Haushalte, auf der die Wirkungen auf Miethaushalte sowie die Risiken für private Wohnungseigentümer im Mittelpunkt stehen.

4.3 Gentrifizierung und Finanzialisierung in der Wiener Gründerzeitstadt?

Die hier vorgestellten Ansätze der Gentrifizierung und der Finanzialisierung bilden in aktuellen Debatten der Stadtforschung zentrale konzeptionelle Erklärungsrahmen. Es handelt sich trotz – oder wegen – ihrer konzeptionellen Unschärfe um „global travelling theories", die aus einem spezifischen urbanen und regulativen Kontext herausgelöst wurden und weltweit Debatten in der Stadtforschung prägen. Das Ziel dieser Studie ist es, die Anwendbarkeit und Aussagekraft dieser beiden Ansätze für den Wiener Wohnungsmarkt, genauer für die gründerzeitliche Bestandsstadt in Wien, zu diskutieren. Dabei stellt der spezifische regulative Kontext dieses Wohnungsmarktsegmentes zwar eine Herausforderung dar, allerdings geben die aktuellen Entwicklungen – die starke Abrissdynamik sowie die Parifizierungen – einen Hinweis, wie sich Gentrifizierungs- und Finanzialisierungsprozesse ihren Weg durch die unübersichtlichen Regulierungen am Wiener Wohnungsmarkt bahnen können.

Aus der Sicht des gebauten Wohnungsbestandes weisen die beiden Ansätze Gemeinsamkeiten, aber auch deutliche Unterschiede auf. Der Ansatz der Gentrifizierung rückt die Nachfragepräferenzen von bestimmten Akteuren – Pioniere, Gentrifizierer – in den Mittelpunkt. Sie sind es, die die Transformation der Bestandsstadt und in weiterer Folge die Verdrängung sozial schwacher Gruppen vorantreiben. Zumindest im

ursprünglichem Konzept von Ruth Glass geht es dabei nicht um die Kommodifizierung des Wohnens oder um die Optimierung von Veranlagungsstrategien, sondern um die Wohnnachfrage unterschiedlicher sozialer Gruppen, die auf einem liberalen Wohnungsmarkt um den gleichen Wohnungsbestand eines Quartiers konkurrieren.

Der Finanzialisierungsansatz bildet hingegen einen konzeptionellen Rahmen, der Veranlagungsstrategien von Akteuren des Finanzsektors, oder jene Unternehmen, die sich über diesen finanzieren, in den Mittelpunkt stellt. Das Schlagwort „Wohnen als Ware" beschreibt wohl die zentrale Idee des *finance housing nexus*. Trotz der unterschiedlichen Orientierung existieren Berührungspunkte zwischen diesen Ansätzen: Erstens stellen der Rent-Gap-Ansatz wie auch der Value-Gap-Ansatz soetwas wie ein Bindeglied dar, weil diese dem Prozess der Gentrifizierung vorgelagert sind und – wie auch der Finanzialisierungsansatz – an die Theorie der marxistischen Stadtforschung anknüpfen. In beiden Ansätzen wird der Zusammenhang zwischen den lokalen Wohnungsmarktdynamiken und dem globalen Kapitalismus mit seinen Überakkumulationskrisen geschlossen. Einen zweiten Berührungspunkt bilden jene Haushalte, die nachfrageseitig als Responsibilisierer am Wohnungsmarkt auftreten und (Vorsorge-) Wohnungen erwerben; diese potenziellen Gentrifizierer bewohnen ihre Wohnungen jedoch nicht selbst, sondern erwerben diese für die individuelle Vorsorge.

Aus der Sicht des urbanen Wohnungsmarktbestandes handelt es sich um zwei ineinander verschachtelte Konzepte, die den Preisauftrieb und die Leistbarkeit des Wohnens, die bauliche Aufwertung und Verdrängung der Bestandsstadt erklären. Mit Blick auf den Wiener Wohnungsmarkt stellt sich die Frage: Wo – und wenn ja, wie – können die beiden Prozesse überhaupt stattfinden? Welche Segmente sind gewissermaßen „ungentrifizierbar" (Eckardt 2018) und „unfinanzialisierbar", und welche nicht? Weiters ist unklar, ob diese zwei Prozesse überhaupt für bestimmte Wohnungsmarktsegmente gleichermaßen relevant sind. Die Studie von Romainville weist ja darauf hin, dass eher nicht-finanzialisierte Bauträger in diversen, sozial unterdurchschnittlichen Quartieren Projekte entwickeln, während große, finanzialisierte Bauträger in guten Randlagen oder Business-Vierteln aktiv sind. Lassen sich in der gründerzeitlichen Bestandsstadt Hinweise auf den *finance housing nexus* finden? Der kleinteilige Bestand könnte den institutionellen Investoren, oft international agierenden Akteuren, als zu kleinteilig und intransparent erscheinen. Umgekehrt ist dieses Wohnungsmarktsegment für private Haushalte durchaus attraktiv, die als „Responsibilisierer" im Sinne der Finanzialisierung auftreten.

Ausgangspunkt der empirischen Analyse sind in diesem Forschungsprojekt nicht die Akteure oder ihre Anlagestrategien, sondern die gebaute Struktur der gründerzeitlichen Bestandsstadt mit ihren spezifischen mietrechtlichen Regulierungen. Das Zinshaus dient hier als zentraler Indikator der Transformation, von dem ausgehend Gentrifizierungsdynamiken sowie Strategien der Finanzialisierung erfasst und analysiert werden.

5 Analyse des Zinshausmarktes: Datengrundlage, Forschungsfragen und Methodik

Die Transformation der gründerzeitlichen Bestandsstadt in Wien hat sich spätestens mit der Finanz- und Eurokrise ab 2008/09 deutlich intensiviert; im Zentrum der Dynamik steht das Wiener Zinshaus, das für Investoren eine sichere und zugleich lukrative Anlageform darstellt. Die Transformation des Zinshausbestandes erfolgt einerseits durch Abriss und Neubau, andererseits durch die Begründung von Wohnungseigentum (Parifizierung). Beide Formen der Transformation haben beträchtliche soziale und wohnungspolitische Implikationen für den Stadtraum. Es handelt sich um einen sukzessiven, langsam ablaufenden Prozess, der meist nur in Einzelfällen medial diskutiert wird; etwa weil ein prominentes und identitätsstiftendes, aber baukulturell nicht schützenswertes Gebäude abgerissen wird (etwa Hetzgasse[8] oder das Gasthaus Sperl in der Karolinengasse[9]) oder weil es zum Teilabriss von noch bewohnten Häusern kommt (Radetzkystraße[10]). In der Regel handelt es sich um eine Vielzahl an kleinen Eingriffen in der gründerzeitlichen Bestandsstadt, abseits der medialen Wahrnehmung.

Dieses „Dahinschmelzen" des Wiener Zinshaussegments wird in dieser Studie als Indikator für die Gentrifizierungsdynamik in Wien herangezogen und soll darüber hinaus einen Einblick in die Finanzialisierungsprozesse in der gründerzeitlichen Bestandsstadt liefern. In der Folge wird die Entwicklung der Datengrundlagen (Kapitel 5.1) sowie das Zinshaus als Indikator der Transformation (Kapitel 5.2) beschrieben. Die angewandten Methoden und die räumlichen Bezugsebenen der quantitativen und qualitativen Analysen werden in Kapitel 5.3 erläutert sowie die Forschungsfragen formuliert.

5.1 Datengrundlage – der Aufbau der Zinshaus-Datenbank

Definition und Grundlagen

Die für diesen Bericht gewählte Definition von Zinshäusern orientiert sich nicht nur an bauhistorischen oder baumorphologischen Kriterien (wie etwa Baualter, Baustil, Fassadengestaltung, Traufenhöhe), sondern auch am rechtlichen Kriterium der Parifi-

[8] Hetzgasse 8, 1030 Wien: <https://wien.orf.at/v2/news/stories/2799904/> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

[9] Karolinengasse 13, 1040 Wien: <https://www.derstandard.at/story/2000105115631/frueheres-gasthaus-sperl-in-wien-wieden-darf-abgerissen-werden> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

[10] Radetzkystraße 24-26, 1030 Wien, <https://kurier.at/chronik/wien/gruenderzeithaus-eigentuemer-muss-nach-teilabriss-dach-wiederherstellen/400544969> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

zierung, das Zinshäuser für Investoren so lukrativ macht. Damit ist es möglich, dieses Wohnungsmarktsegment aus einer Perspektive zu analysieren, die auch für Anleger relevant ist. In Anlehnung an den Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien (2020) definiert sich ein Zinshaus nach folgenden Kriterien:

1. Mehrwohnungsgebäude mit mehr als zwei Wohnungen.
2. Gründerzeitliches Wohngebäude, zwischen 1848 und 1918 errichtet.
3. Nicht-parifiziertes Eigentum (Wohnungseigentum nicht begründet).

Das Wissen um den Zinshausbestand in Wien beschränkt sich auf die bereits angeführten Marktberichte (v.a. von OTTO Immobilien und EHL), die von der hier gewählten Definition abweichen (etwa berücksichtigt der Zinshaus-Marktbericht von OTTO Immobilien auch architektonische Stilelemente). Daher stimmen die im Rahmen

Tabelle 5.1/1: **Register-Quellen der Zinshaus-Datenbank**

Datenbank	Quelle	Zeitpunkt	Inhalt	Anmerkung
Adress-Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR)	MA 23	2019 – kein genauer Stichtag	Alle Gebäude Wiens, unabhängig von HWS-Meldungen	Untererfassung der 2000er Jahre, fehlende Informationen zu Ausbauten/ Umbauten – Georeferenzierung durch WBR
Wiener Bevölkerungsregister (kurz: WBR)	MA 23	1.1.2019 (Geo-Referenz des Datensatzes) 1.4.2019 (Informationen zu Bevölkerung/ Gebäude/ Wohnungen)	Alle Gebäude Wiens, wo mindestens eine Person HWS gemeldet ist	Nicht aktuell, Schlüssel zu WBR-Georeferenzierung nicht aktuell
Bauperioden und Bautypologien	MA 19 via Open Government Data[11]	Datensatz laufend aktualisiert – letzter Download: Mai 2019	Relevante Gebäude Wiens mit Schwerpunkt Bauperioden und Bautypologien	Nicht flächendeckend, nicht historisiert
Katastralmappe samt Grundstückdaten und Eigentümerdaten	Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen	1.4.2019	Gesamter Kataster für die Stadt Wien samt Eigentümer zum Stichtag 1.4.2019	Sonderabfrage zur Feststellung des Datums der Parifizierung

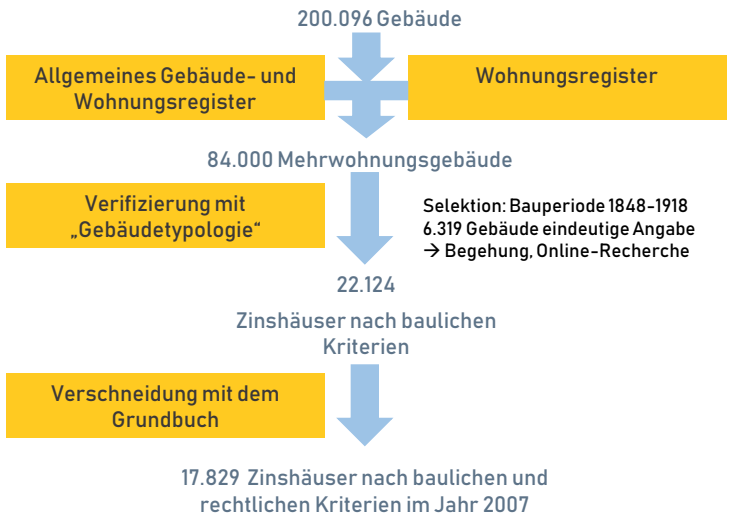
Quelle: eigene Darstellung.

[11] <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/38aac30b-6b79-4fee-88f0-a37b2e6c0f92> [letzter Zugriff: 30.08.2021]

dieser Studie ermittelten Zahlen auch nicht mit denen der genannten Marktberichte überein. Da die bautechnisch-rechtliche Dimension „Zinshaus" auch in keiner amtlichen Statistik aufscheint, war die Entwicklung einer Datenbank auf Grundlage mehrerer Register erforderlich. Dazu zählen das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR)[12], das Wiener Bevölkerungsregister[13], die Datenbank der Bauperioden und -typologien[14] sowie die Katastralmappe mit den Grundstücks- und Eigentümerdaten (Grundbuch)[15]. Diese vier zentralen Datenquellen dienten als Ausgangsbasis (vgl. Tabelle 5.1/1), um aus dem gesamten Häuserbestand Wiens den Zinshausbestand herauszufiltern.

Die Identifikation des Zinshausbestandes erfolgte in drei Schritten (als Übersicht vgl. Abbildung 5.1/1), wobei der Grundstückskataster Wiens die zentrale Ebene bildet, auf der sämtliche Daten verschnitten wurden. In einem ersten Schritt erfolgte eine Verschneidung von AGWR und dem Bevölkerungsregister, um sämtliche Wohngebäude in Wien auf Parzellenebene zu identifizieren. Von diesen 200.096 Gebäuden wurden jene

Abbildung 5.1/1: **Organigramm – Entwicklung der Zinshaus-Datenbank**



Quelle: eigene Darstellung.

---

12 <www.statistik.at/web_de/services/adress_gwr_online/allgemeines/gebaeude_und_wohnungsregister/index.html> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

13 <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/9ecf5866-dbe8-4cb2-b156-5097c7eec01f> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

14 <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/bauperioden-bautypologien-wien> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

15 <https://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,3175363&_dad=portal&_schema=PORTAL> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

Mehrwohnungsgebäude selektiert, die erstens über mehr als zwei Wohnungen verfügten und zweitens zwischen 1848 und 1918 errichtet wurden. Diese Datenbank wurde mit den Daten zu den Bauperioden und -typologien verifiziert, um das Baualter einwandfreizu bestimmen. Aufgrund widersprüchlicher Angaben war es notwendig, 6.319 Gebäude mittels Vor-Ort-Begehung oder durch Online-Recherche (Google StreetView) zu verifizieren. Das Ergebnis dieser Datenbank-Analyse war die parzellengenaue Identifikation von 22.124 gründerzeitlichen Mehrwohnungsgebäuden für das Jahr 2019.

In einem zweiten Schritt wurden die Daten um die juristische Dimension ergänzt: Mittels Verschneidung der Datenbank mit dem Grundbuch wurde festgestellt, ob für das jeweilige Gebäude 2007 ein Wohnungseigentum begründet war oder nicht. 17.829 gründerzeitliche Mehrwohnungsgebäude waren mit 1. Jänner 2007 nicht parifiziert. Diese „Zinshaus-Population" bildete die Ausgangsbasis dieser Studie.

Der dritte Erhebungsschritt zielte auf die Erfassung der Transformation des Zinshausbestandes seit 2007 ab: Welche Zinshäuser wurden seither abgerissen, welche parifiziert? Die Erhebung der Abrisse gestaltete sich als aufwändig, da keine amtlichen Daten, etwa seitens der Baupolizei, verfügbar sind. Abrisse von Zinshäusern wurden einerseits kontinuierlich während der Datenerhebung mitdokumentiert. Die Inkonsistenz der Datensätze (etwa: Baualter 1897 und 2009) war teilweise die Folge von Abrissen und Neubauten, welche durch Luftbildvergleich, Vor-Ort-Sichtung sowie Google Street View verifiziert wurde. Andererseits konnte durch Online-Recherche einschlägiger Foren von einzelnen Bürgerinitiativen und durch das semi-automatisierte Durchkämmen der Blogs von Vereinen ein umfassendes Abbild der Abrissdynamik erreicht werden. Hier war insbesondere der Blog „WienSchauen" von Georg Scherer mit einer strukturierten Aufbereitung von Abrissen hilfreich.[16] Darüber hinaus erwies sich auch das systematische Abfragen von Social-Media-Kanälen diverser Abrissfirmen als ergiebige Informationsquelle.

Parifizierungen sind im Vergleich zu Abrissen eine „unsichtbare Transformation". Zwar weisen bauliche Veränderungen wie sanierte Fassaden oder ausgebaute Dachgeschoße häufig auf Parifizierungen hin, konkreten Aufschluss darüber erlaubt jedoch nur das Grundbuch. In der sogenannten „Plombe" des Grundbuchs ist bei parifizierten Objekten der Eintrag „Wohnungseigentum eingetragen" vermerkt. Im B-Blatt des Grundbuchs, welches Aufschluss über die derzeitigen und ehemaligen Eigentümern gibt, ist auch das Datum der Parifizierung einsehbar. Durch eine gesonderte Abfrage beim Bundesrechenzentrum konnten sämtliche Parifizierungen in der Zinshaus-Population identifiziert werden.

16 <http://www.wienschauen.at/> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

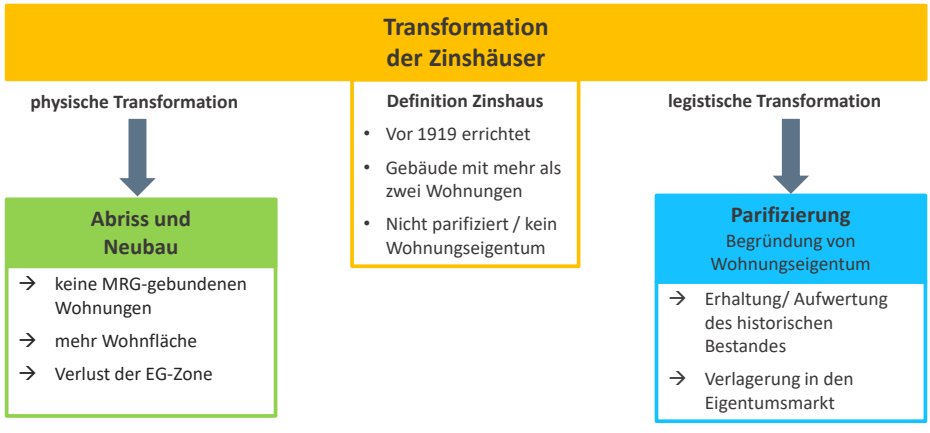
5.2 Das Zinshaus als Indikator der Transformation in der gründerzeitlichen Bestandsstadt

Die Zinshaus-Population und deren langsames Verschwinden ist ein zentrales Kennzeichen für die gegenwärtigen Dynamiken in der gründerzeitlichen Bestandsstadt Wiens. Dieses „Verschwinden" bzw. die Transformation der Zinshäuser kann in zwei Formen stattfinden (Abbildung 5.2/1 und Abbildung 5.2/2):

- Abriss des bestehenden Gebäudes und Errichtung eines Neubaus. Damit ergeben sich für den Investor bzw. den Immobilienentwickler zwei Vorteile: Erstens nimmt die vermietbare Gesamtwohnfläche zu, weil die zulässige Bauhöhe oft über dem historischen Bestand liegt, das Grundstück möglicherweise dichter verbaut werden kann und letztlich aufgrund der heute deutlich geringeren Raumhöhe mehr Etagen errichtet werden können. Neben der Erhöhung der Gesamtwohnfläche ergibt sich mit dem Neubau noch ein zweiter Vorteil: Im Falle einer Vermietung unterliegen die Wohnungen nicht dem Mietrechtsgesetz, die Miethöhe wird durch das freie Marktniveau bestimmt.
- Die Transformation eines bestehenden Zinshauses durch die Begründung von Wohnungseigentum (Parifizierung) ermöglicht es, die Wohnungen – je nach Marktlage saniert oder unsaniert – als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Meist kommt es im Zuge der Parifizierung zum Ausbau des Rohdachbodens, wobei oft hochpreisige Dachgeschoßwohnungen errichtet werden.

Beide Formen der Transformation von Zinshäusern haben auch Effekte, die über die wohnungspolitischen Folgen hinausgehen. Dies betrifft insbesondere den Abriss

Abbildung 5.2/1: **Formen der Transformation von Zinshäusern**



Quelle: eigene Darstellung.

bzw. Neubau. Hier kommt es einerseits zum Verlust des baukulturellen Erbes, andererseits bestehen häufig negative Effekte für den öffentlichen Raum des betroffenen Quartiers. Denn die Erdgeschoßzonen von Neubauten in der Bestandsstadt werden meist für Garageneinfahrten, Technik- und Müllräume genutzt (Hauer et al. 2012), wodurch genau jene Lebendigkeit und Urbanität verloren geht, die die Gründerzeitstadt eigentlich ausmacht. Aus diesen Gründen ist es 2018 zu einer Novellierung der Bauordnung gekommen, die den Abriss von gründerzeitlichen Gebäuden genehmigungspflichtig macht. Ob diese Maßnahme nur zu einer mittelfristigen Verzögerung oder tatsächlich zu einer geringeren Abrissdynamik führt, wird sich erst zeigen.

Im Fall der Parifizierung bleibt das Zinshaus in seiner physischen Form bestehen und wird in seiner Substanz meistens aufgewertet, allerdings wird es in ein anderes Wohnungsmarktsegment, nämlich in den Eigentumsmarkt, verlagert – hier kommt es zur „tenement conversion" (vgl. Kapitel 4.1). Die neuen Eigentümer der Wohnungen nutzen diese selbst oder vermieten diese als Vorsorgewohnungen – teurer als vor der Parifizierung – weiter, wenngleich diese nach wie vor unter das MRG fallen.

Eine Variation dieser beiden Formen der Transformation stellt das Bauherrenmodell dar. Dabei handelt es sich um eine Bauform, bei der sich eine Gruppe von Investoren zusammenschließt, um eine Immobilie zu erwerben, zu sanieren oder neu zu errichten und langfristig zu vermieten. Bei dieser Konstruktion scheinen die Investoren rechtlich und v.a. steuerrechtlich nicht als Eigentümer auf. Dieses Modell ist ein langfristiges Veranlagungsmodell, auf dessen Basis es möglich ist, neben der Förderinanspruchnahme auch durch die langfristige Absetzbarkeit Steuervorteile in Anspruch zu nehmen. Die letztgenannten Aspekte sind auch ein entscheidender Vorteil im Vergleich zu den klassischen Vorsorgewohnungen (Aumayr 2018). Ein Kennzeichen des Bauherrenmodells, das im Kontext dieses Forschungsprojektes relevant ist, ist der Umstand, dass die Parifizierung des Gebäudes meist erst nach 15 oder 20 Jahren erfolgt, die eigentliche Transformation jedoch schon viel früher stattfindet. In den quantitativen Analysen (Kapitel 6) werden Bauherren-Projekte als eine zeitlich verzögerte Variation der beiden oben beschriebenen Formen der Transformation thematisiert, sofern sie den Zinshausbestand betreffen.

Zinshaus-Transformation als Indikator für Verdrängung

Abriss und Neubau oder die Parifizierung von gründerzeitlichen Mehrwohnungsgebäuden – also Zinshäusern – sind zwei Strategien, die es ermöglichen, aus dem historischen Wohnungsbestand enorme Profite zu schlagen. Paradoxerweise ist es auch die starke Regulierung dieses historischen Gebäudebestandes, vor allem der Mieterschutz in Form des Mietrechtsgesetzes (MRG), die zum sukzessiven Verschwinden des Zinshausbestandes beiträgt. Die starke Regulierung des Altbau-Mietmarktes hat einerseits eine frühe Transformation verhindert, andererseits ist auch dadurch in den vergangenen Jahren der Value-Gap (also die Lücke zwischen Verkaufspreis und langfristigen

Abbildung 5.2/2: **Die zwei Formen der Transformation von Zinshäusern: Abriss/Neubau und Parifizierung**



Quelle: Projektteam.

Mieteinnahmen, vgl. Kap. 4.2) aufgegangen. Beide Formen der Transformation gehen mit einer Verdrängung der Altmieter einher: Beim Abriss des Zinshauses, aber auch bei der Parifizierung erfolgt diese meist, nachdem ein Haus „leergemacht" wurde; vereinzelt kommt es dazu, dass Altmieter die eigene Wohnung kaufen. Wenn es bei der direkten Verdrängung eine gewisse Unschärfe gibt, so kann auf jeden Fall davon ausgegangen werden, dass eine indirekte, ausschließende Verdrängung stattfindet: Denn jene soziale Gruppe, die zuvor eine MRG-gebundene Wohnung um rund 7 Euro/m² gemietet hat, ist vermutlich eine gänzlich andere, als jene, welche die gleiche Wohnung um etwa 5.000 Euro/m² kauft. Um diese Unschärfe zu berücksichtigen, wird in weiterer Folge von der „potenziellen Verdrängung" gesprochen.

Die hier beschriebenen Formen der Transformation des gründerzeitlichen Gebäudebestandes dienen einerseits der Operationalisierung der Verdrängung am Wiener Wohnungsmarkt, andererseits werden anhand ausgewählter Hotspots jene Akteure untersucht, die diese Transformation vorantreiben. Damit wird ein Beitrag zur Analyse des *finance housing nexus* am Beispiel der historischen Bestandsstadt Wiens geleistet.

5.3 Forschungsfragen, Analyseebenen und Methodik

Forschungsfragen

Dieses Forschungsprojekt zielt darauf ab, die Transformation der gründerzeitlichen Bestandsstadt in Wien aus dem Blickwinkel des Zinshausmarktes zu analysieren. Neben diesem empirischen Erkenntnisinteresse möchte das Forschungsprojekt auch auf der konzeptionellen Ebene einen Beitrag zu aktuellen Debatten in der Stadtforschung leisten. Einerseits geht es darum, einen neuen Ansatz zur Operationalisierung von Verdrängung zu diskutieren, der sich an den spezifischen regulativen Rahmenbedingungen des Wiener Wohnungsmarktes orientiert. Andererseits soll ein Einblick in die Eigentümer- und Akteursstrukturen gewonnen werden sowie in die Praktiken, die die Transformation der gründerzeitlichen Bestandsstadt vorantreiben. Dazu lassen sich folgende Forschungsfragen formulieren:

1. Welche Dynamiken weist die Transformation des Zinshausmarktes seit dem Beginn des aktuellen Immobilienpreis-Booms auf?
2. Welche räumlichen Muster lassen sich bei der Transformation des Zinshausbestandes feststellen? Ist es im Untersuchungszeitraum zu räumlichen Verlagerungen der Transformationsdynamik gekommen?
3. Führt die Transformation von Zinshäusern zu sozioökonomischen Veränderungen in der jeweiligen Nachbarschaft?
4. Welche Akteurs- und Eigentümerstrukturen treiben den Wandel voran? Welche Einflüsse lassen sich auf die bauliche Transformation feststellen?

Analyseebenen und Methodik

Die Analysen in dem Forschungsprojekt und die Beantwortung der Forschungsfragen basieren auf quantitativen und qualitativen Methoden, die auf unterschiedlichen Maßstabsebenen angesiedelt sind, wobei die Grundlage immer die hier entwickelte Zinshaus-Datenbank auf Ebene der einzelnen Parzellen darstellt.

Auf der **Ebene der Gesamtstadt** wird die Dynamik der Transformation am Zinshausmarkt über den gesamten Untersuchungszeitraum zur Beantwortung von **Forschungsfrage (1)** analysiert. Neben der Entwicklung von Abrissen und Parifizierungen werden unterschiedliche Preisindikatoren zur Kontextualisierung herangezogen sowie der Strukturwandel der Eigentümer untersucht.

Die Analyse der räumlichen Muster zur Beantwortung von **Forschungsfrage (2)** erfolgt in erster Linie auf der **Ebene des Einzelobjekts**. Damit ist es möglich, die Verteilung der Zinshäuser nach Lage- oder Distanzkriterien zu erfassen. Das Muster der Transformationsdynamik sowie dessen zeitliche Veränderung wird weiters mit geostatistischen Methoden in QGIS analysiert: Einerseits werden mit einer Nearest-Neighbour hierarchischen Clusteranalyse signifikante Konzentrationen identifiziert (vgl. Levine 2013), andererseits werden mit einer Kerndichteschätzung (kernel density estimation) die Hotspots und Coolspots für unterschiedliche Zeitperioden visualisiert (Ester et al. 1996). Die Anwendung dieser zwei geostatistischen Methoden dient dazu, die Validität der Ergebnisse zu erhöhen. Beide Methoden wurden in der räumlichen Stadtforschung zur Analyse von Einzelobjekten eingesetzt (vgl. Musil & Eder 2015). Ergänzend werden das räumliche Muster des Zinshausbestandes und seine Transformation auf Grundlage der Wiener Wohngebietstypologie 2016 (Stadt Wien/MA 18, 2016) analysiert. Dies erfolgt aufgrund der Datenverfügbarkeit auf **Zählsprengelebene**.

Die sozioökonomischen Implikationen der Transformation des Zinshausbestandes, also **Forschungsfrage (3)** betreffend, werden auf der **Ebene von Rasterzellen** (250-m-Grid) analysiert. Dies ist die kleinste räumliche Gebietseinheit, auf der sozioökonomische Variablen der Statistik Austria ohne datenschutzrechtliche Auflagen verfügbar sind. Auf dieser Ebene wurden die sozioökonomischen Veränderungen für unterschiedliche Raster-Typen analysiert und verglichen: Rasterzellen mit bzw. ohne Zinshäuser, Rasterzellen mit transformierten Zinshäusern sowie Rasterzellen in signifikanten Clustern der Transformation. Die Unterschiede der sozioökonomischen Dynamiken zwischen den räumlichen Teilgruppen wurden mittels Varianzanalyse ANOVA getestet (auf SPSS 25 und R 4.02, Signifikanzlevel <0,05).

Weiters wurde mittels eines multivariaten linearen Regressionsmodells der Einfluss der Zinshaus-Transformation auf sozioökonomische Veränderungen geschätzt. Abhängige Variablen waren etwa Anteilsveränderungen von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund (Türkei, Ex-Jugoslawien, Osteuropa, Deutschland), Veränderungen von Bildungsvariablen (Akademikerquote, Anteil Pflichtschulabsolventen) sowie die Veränderung der Arbeitslosenrate und des Netto-Haushaltseinkommen. Unabhängige Variable war der Anteil der Wohnungen in transformierten

Zinshäusern am Gesamtbestand der Wohnungen in der gegebenen Rasterzelle. Um Scheinkorrelationen zu identifizieren und um damit die Aussagekraft des Modells zu erhöhen, wurden sozioökonomische Variablen als Co-Variablen in das Modell integriert.

Um die Eigentümerstrukturen und deren Wandel sowie die relevanten Akteure der Zinshaus-Transformation zu untersuchen – **Forschungsfrage (4)** –, wurden in ausgewählten Hotspots auf Ebene der Zählsprengel qualitative Analysen durchgeführt. In insgesamt neun Zählsprengeln wurden für parifizierte und nicht-parifizierte Zinshäuser die Veränderungen der Eigentümerstrukturen erfasst, insbesondere das Auftreten von institutionellen Investoren und juristischen Personen war hier von Interesse. Dazu erfolgte eine detaillierte Grundbuchanalyse, auf deren Grundlage „Häuserbiographien" erstellt wurden. Weiters erfolgte mittels Firmenbuch und Desk-Research eine Erhebung der Immobilienfirmen und Projektentwickler der betroffenen Gebäude. Diese Informationen wurden mit den baulichen Veränderungen (Sanierungsmaßnahmen, Dachgeschoßausbauten, ...) verknüpft und mit sozioökonomischen Variablen der betreffenden Zählsprengel ergänzt.

In der Folge gliedert sich der empirische Teil in zwei Abschnitte: Kapitel 6 umfasst die quantitativen Analysen (Forschungsfrage 1 bis 3), in Kapitel 7 sind die qualitativen Analysen für die 9 Hotspots aufgearbeitet (Forschungsfrage 4).

6 Die Transformation des Zinshausbestandes

Die quantitative Analyse des Zinshausbestandes sowie der Dynamik und Muster der Transformation in den Jahren 2007 bis 2019 erfolgt in mehreren Schritten und auf unterschiedlichen Maßstabsebenen. Zuerst wird auf gesamtstädtischer Ebene eine Analyse der allgemeinen Marktentwicklungen sowie der damit verbundenen Verschiebungen in der Eigentümerstruktur durchgeführt (Kapitel 6.1). In der Folge wird die Verteilung der Transformationen im Stadtraum untersucht: Auf der Grundlage unterschiedlicher Raumtypologien sowie anhand geostatistischer Methoden erfolgt eine Identifikation von Clustern und Hotspots der Transformation im Stadtraum (Kapitel 6.2). Abschließend werden die sozioökonomischen Implikationen der Zinshaus-Transformationen bewertet sowie das Gentrifizierungspotenzial für die Gesamtstadt geschätzt (Kapitel 6.3).

6.1 Transformationsdynamik und Eigentümerstruktur des Zinshausbestandes

Transformationsdynamik

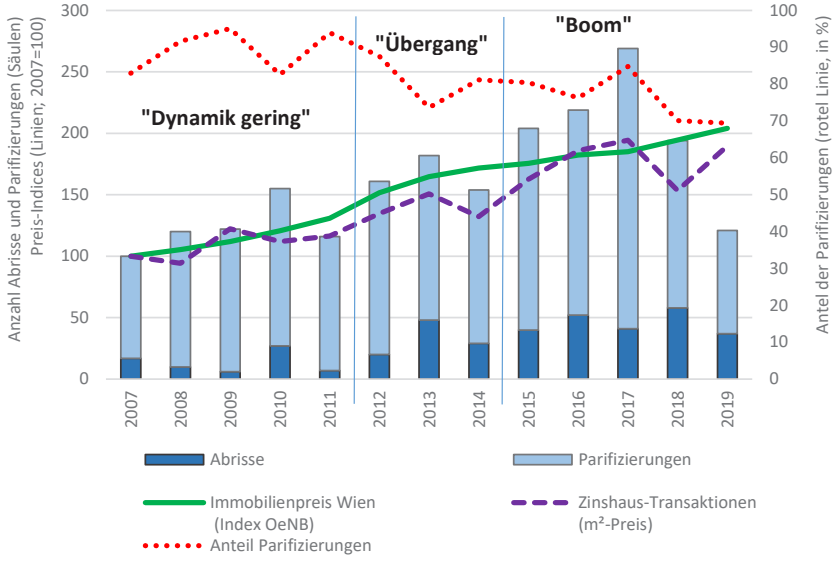
Die Zinshaus-Population in Wien erfuhr im Untersuchungszeitraum einen beträchtlichen Rückgang: 2007 lag der Bestand noch bei 17.829 Zinshäusern, 2019 nur noch bei 15.712. Dies entspricht einem Rückgang von 2.117 Zinshäusern oder 11,9 % über den gesamten Zeitraum bzw. einer jährlichen Wachstumsrate von -1,05 %. Extrapoliert man diesen Trend linear in die Zukunft, so würde der Gesamtbestand an Zinshäusern in Wien im Jahr 2030 bei rund 13.990 und im Jahr 2050 nur noch bei 11.340 Gebäuden liegen. Die ausgeprägte zyklische Entwicklung der Transformationen in den letzten Jahren lässt allerdings nicht darauf schließen, dass eine lineare Fortschreibung in die Zukunft realistisch ist.

Der Rückgang der Zinshaus-Population fand überwiegend durch Parifizierungen (81,5 %) und nur zu einem geringeren Anteil (18,5 %) durch Abrisse statt. Die jährlichen Daten der Zinshaus-Transformation zeigen eine erhebliche Zyklizität, die sich in drei Phasen untergliedern lässt (Abbildung 6.1/1): Die erste Phase (2007–2011) war durch eine relativ geringe Dynamik geprägt, die Anzahl der Transformationen betrug jährlich 100 bis 150 Zinshäuser (im Durchschnitt 123 Zinshäuser pro Jahr). In einer zweiten, kurzen Übergangsperiode (2012–2014) lag die Zahl der jährlichen Transformationen durchgängig über 150 (im Durchschnitt jährlich 166). In der dritten Periode (2015–

2019) kam es zu einer deutlichen Steigerung der Dynamik, die 2017 mit 269 Transformationen ihren Höhepunkt erreichte und in den Folgejahren deutlich zurückging (im Durchschnitt jährlich 201 Zinshaus-Transformationen in der dritten Periode).

Die Gründe für den Einbruch der Transformationen nach 2017 sind unklar. Auf jeden Fall handelt es sich nicht um die Folge eines generellen Markteinbruches, denn die Quadratmeterpreise am Wohnungsmarkt in Wien insgesamt weisen auf einen kontinuierlichen Preisanstieg hin (vgl. grüne Linie, Abb. 6.1/1). Die in der Wiener Kaufpreissammlung[17] erfassten Zinshaus-Transaktionen zeigten zwar von 2017 auf 2018 einen Rückgang der Quadratmeterpreise um 21,0 %, doch schon im Jahr 2019 wurde das Rekordniveau von 2017 beinahe wieder erreicht (vgl. violette Linie). Denkbar ist, dass die Änderung der Bauordnung, die einen Abriss von historischen Gebäuden (vor 1945 errichtet) genehmigungspflichtig macht, zu einem gewissen Vorzieheffekt geführt hat – wenngleich die starken Schwankungen von 2015 bis 2017 und von 2017 bis 2019 weniger auf Abrisse als auf Parifizierungen zurückgehen.

Abbildung 6.1/1: **Jährliche Transformationen am Wiener Zinshausmarkt, 2007-2019**



Quelle: eigene Erhebung, Immobilienpreisindex OeNB, Wiener Kaufpreissammlung (eigene Darstellung).

[17] <https://www.data.gv.at/katalog/dataset/c307f89d-b01a-4da2-9f9e-cf3fd2dd651e> [letzter Zugriff: 30.08.2021].

Über den gesamten Untersuchungszeitraum hinweg ist es zu einem sukzessiven Rückgang der Parifizierungen an den Transformationen gekommen: Lag der Anteil der Parifizierungen in der ersten Periode noch durchschnittlich bei 89,1 %, ging dieser in der zweiten Periode auf 80,5 % und in der dritten Periode auf 77,4 % zurück. Im Jahr 2019 erfolgten bereits 30,6 % der Zinshaus-Transformationen durch Abrisse. In den Interviews mit Akteuren der Zinshaus-Transformation (vgl. Kapitel 7.3) wurden folgende Erklärungen für den Rückgang der Parifizierungen genannt: erstens die zunehmende Bedeutung institutioneller Investoren auf der Käuferseite, die nicht-parifizierte Zinshäuser erwerben und in ihrem Portfolio halten (Textfeld 6.1/1, Q1), zweitens eine generelle Abnahme des Angebots an geeigneten Zinshäusern am Wiener Zinshausmarkt (Textfeld 6.1/1, Q2, Q3) und drittens eine Verunsicherung der Investoren aufgrund sich ändernder rechtlicher Rahmenbedingungen (vgl. Kapitel 3.3, Textfeld 6.1/1, Q4).

Textfeld 6.1/1: **Interviews I – Transformationsdynamik**

„Was schon zugenommen hat ist, dass Investoren verstärkt auf das ganze Haus gehen. Da stehen institutionelle Investoren oder Stiftungen dahinter ...“ (Q1/Interview 4, Typ 2)

„Das Angebot ist nicht mehr da. Die Ware, die auf den Markt kommt, ist viel zu wenig.“ (Q2/Interview 5, Typ 3)

„Ich glaube, es gibt schlichtweg zu wenig attraktive Häuser am Markt, und wenn, dann werden Phantasiepreise bezahlt ...“ (Q3/Interview 2, Typ 1)

„2017 – da wurde schon intensiv über die Abrissgenehmigungen diskutiert. Das haben viele Investoren genau beobachtet und sich gesagt, schaun wir mal, was passiert. [...] Vielleicht ist das auch schon eine Verlagerung, dass Investoren mehr in den Neubau gehen.“ (Q4/Interview 8, Typ 3)

Quelle: eigene Erhebung.

Eine Sonderform der Veränderung im gründerzeitlichen Baubestand stellen die Bauherrenmodelle dar; diese Investitionsform betrifft sowohl Wohnhäuser, die in der Zinshaus-Datenbank enthalten sind, aber auch Objekte darüber hinaus. Im Zeitraum von 2007 bis 2019 wurden in Wien von den dominierenden Unternehmen in diesem Geschäftsbereich 168 Bauherrenmodelle entwickelt (Tabelle 6.1/1). Der größte Teil davon – 102 Zinshäuser – wurde weder abgerissen noch parifiziert, ist also in dieser Studie als „nicht-transformiertes“ Zinshaus berücksichtigt. Ob es hier zu Verdrängungen von Altmietern gekommen ist, ist unklar; die öffentlichen Förderungen gehen jedoch mit einem starken Mieterschutz in den Bauherrenmodellen einher. Hingegen sind 18 Bauherrenmodelle als transformierte Zinshäuser eingestuft, davon überwiegend Abrisse (17), und nur eines als parifiziertes Zinshaus. Weiters sind 48 Bauherrenmodelle in der Zinshaus-Datenbank nicht enthalten, aus unterschiedlichen Gründen: Weil es sich ursprünglich um kein Wohngebäude gehandelt hat, also die Anzahl der Wohnungen zu

gering war (1 oder 2 Wohnungen), weil das Gebäude nicht in der Gründerzeit errichtet wurde (nach 1919) oder weil die Transformation des Gebäudes schon vor 2007 erfolgte.

Tabelle 6.1/1: **Bauherrenmodelle im Kontext der Zinshaus-Transformation**

	2007-11	2012-14	2015-19	Gesamt
BHM nicht im Zinshaus-Datensatz	24	12	12	48
nicht-parifizierte Zinshäuser	59	26	17	102
Abrisse	3	7	7	17
parifizierte Zinshäuser	0	0	1	1
Gesamt	86	45	37	168

Quelle: eigene Erhebung.

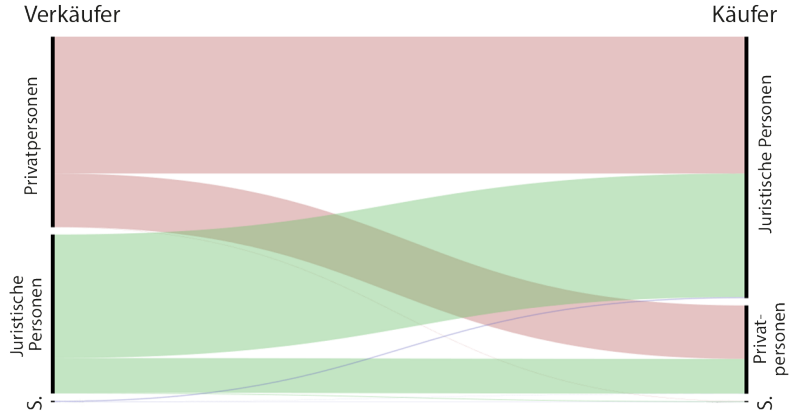
Eigentümerstruktur und deren Wandel

Die Transformationsdynamik am Wiener Zinshausmarkt geht auch mit einer Veränderung der Eigentümerstrukturen einher. Dies spiegelt sich besonders deutlich in der Auswertung der Wiener Kaufpreissammlung wider, bei der sämtliche Kauftransaktionen am Wiener Zinshausmarkt zwischen 2007 und 2019 berücksichtigt wurden. Insgesamt handelt es sich um 3.013 Kauftransaktionen. Bei den beteiligten Akteuren wurde vor allem zwischen Privatpersonen und juristischen Personen unterschieden, in die Kategorie „Sonstige" fallen vor allem gemeinnützige Bauträger (Abbildung 6.1/2). Auf der Verkäuferseite überwiegen, über den gesamten Zeitraum betrachtet, die Privatpersonen mit einem Anteil von 54,3 % gegenüber den juristischen Personen (45,3 %). Umgekehrt dominieren auf der Käuferseite ganz klar juristische Personen mit einem Anteil von 74,5 %, während nur noch jeder vierte Käufer (25,2 %) eine Privatperson war. Die zunehmende Professionalisierung der Eigentümerstrukturen und die steigende Bedeutung von Investoren zeigt sich auch an den jährlichen Transformationen: so stieg der Anteil juristischer Personen als Käufer seit 2009 von 59,0 % auf 93,0 % im Jahr 2019.

Wie radikal sich die Eigentümerstruktur am Wiener Zinshausmarkt gewandelt hat, lässt sich im Vergleich zu älteren Studien sehr deutlich zeigen. So betrug der Anteil der juristischen Personen auf der Käuferseite für den Zeitraum 1987 bis 2005 noch 50,7 % (Blaas et al. 2007). In der Untersuchung von Kaufmann & Hartmann (1984) zeigt sich vor 1980 eine Dominanz privater Käufer: Nur 12 % der Zinshäuser wurden von juristischen Personen erworben, hier hat es sich in erster Linie um Wohnbaugenossenschaften und um die Gemeinde Wien gehandelt. Institutionelle Investoren im heutigen Sinne waren in den 1980er Jahren (und davor) am Wiener Zinshausmarkt nicht existent.

Die Eigentümerstruktur, differenziert nach der Zahl der Eigentümer je Zinshaus (Tabelle 6.1/2), zeigt, dass 2007 zwei Drittel (66,4 %) im Besitz eines Einzeleigentümers waren; ein weiteres Fünftel der Zinshäuser hatte zwei Eigentümer, der Streubesitz darüber hinaus spielte mit insgesamt 12,7 % keine große Rolle. Die Streuung

Abbildung 6.1/2: **Käufer- und Verkäuferstruktur am Wiener Zinshausmarkt**



Quelle: Wiener Kaufpreissammlung (eigene Darstellung).

der Eigentumsverhältnisse hat sich bis 2019 insofern verändert, als der Anteil der Einzeleigentümer weiter zugenommen hat (auf 70,6 %). Grund dafür dürfte einerseits die zunehmende Bedeutung juristischer Personen als Eigentümer sein, andererseits werden Zinshäuser im Einzelbesitz vergleichsweise selten transformiert. Mit zunehmender Zersplitterung des Eigentums (d.h. hohe Eigentümerzahl im Jahr 2007) steigt die Wahrscheinlichkeit einer Parifizierung/eines Abrisses in den folgenden Jahren. Von jenen Zinshäusern, die 2007 im Einzelbesitz waren, wurde rund jedes zehnte Zinshaus (10,9 %) transformiert, beim Streubesitz mit mehr als fünf Eigentümern mehr als die Hälfte, bei mehr als 10 Eigentümern mehr als zwei Drittel.

Tabelle 6.1/2: **Wandel der Eigentümerstrukturen**

Zinshäuser mit		**2007**	**2019**	**Anteil Transformationen am Zinshausbestand 2007**
		17.767	15.674	
…Anzahl der Eigentümer	1	*66,4 %*	*70,6 %*	*10,9 %*
	2	*20,9 %*	*17,4 %*	*12,9 %*
	3	*5,9 %*	*5,4 %*	*19,3 %*
	4	*2,6 %*	*2,2 %*	*28,1 %*
	5	*1,1 %*	*1,1 %*	*23,7 %*
	6 bis 10	*1,8 %*	*1,6 %*	*53,4 %*
	>10	*1,3 %*	*1,7 %*	*68,3 %*

Quelle: eigene Erhebung.

6.2 Räumliche Muster der Zinshaus-Transformationen

Verteilung des Zinshausbestandes und Transformation nach Raumtypen

Die räumliche Verteilung der Zinshaus-Population für das Jahr 2007 sowie die Transformationsdynamik bis 2019 wird in einem ersten Schritt nach drei unterschiedlichen Raumtypen differenziert: Erstens nach den Bebauungstypen gemäß der Wohngebietstypologie der MA 18 (Stadt Wien/MA 18 2016, vgl. auch Abbildung 3.1/2), zweitens nach einer Gruppierung der Wiener Gemeindebezirke und drittens nach Distanzzonen, ausgehend vom Stadtzentrum/Stephansdom (Tabelle 6.2/1).

Das räumliche Muster des Zinshausbestandes aus dem Jahr 2007 verdeutlicht die Kompaktheit und Zentrumsorientierung des gründerzeitlichen Baubestandes. Der überwiegende Teil der Zinshäuser liegt in einer Zone zwischen einem und fünf Kilometer vom Stadtzentrum (insgesamt 82,2 %), also im Westen ungefähr zwischen dem Ring und der Vorortelinie. Wenig überraschend lassen sich knapp 80 % des Zinshausbestandes den beiden gründerzeitlichen Bebauungstypen zuordnen (GZ Altstadt und GZ Vorstadt), weitere 17 % den Stadtquartieren mit gemischter Bausubstanz aus der Errichtungsperiode 1919 bis 1979; in den Neubau- und Stadterweiterungsgebieten sowie in den Einfamilienhauslagen ist der Zinshausbestand mit 3 % vernachlässigbar. Nach Bezirksgruppen dominieren die Zinshäuser in zentralen Bezirken (1.-9.) sowie in den westlichen Bezirken (13.-19.); auf diese Bezirke entfallen zusammen 79,5 % des Gesamtbestandes. In den großen Flächenbezirken im Süden (10.-12., 23.) ist der Anteil deutlich geringer, gleiches gilt für die östlichen Flächenbezirke (20., 21., 22.). Insbesondere jenseits der Donau gibt es nur kleinere Bestände, etwa im Bereich des historischen Siedlungskerns von Floridsdorf, im Umfeld des Zentrums von Stadlau oder in Kaisermühlen/Schüttau.

Die Verteilung der Zinshaus-Transformationen folgt im Wesentlichen dem beschriebenen Muster des Gesamtbestandes von 2007, allerdings zeigen sich zwischen den Raumtypen deutliche Unterschiede betreffend der Art der Transformation (also Parifizierung oder Abriss). Über alle Raumtypen zusammengefasst, sinkt der Anteil der Parifizierungen an den Transformationen der Zinshäuser, der in den zentralen gründerzeitlichen Quartieren innerhalb des Gürtels bei rund 90 % liegt, nach außen hin deutlich ab. In den südlichen und östlichen Bezirken, insbesondere in Neubaugebieten und in der Peripherie, beträgt der Anteil der Parifizierungen nur 50 bis 60 %. Dies bedeutet umgekehrt, dass knapp jede zweite Zinshaus-Transformation in den städtischen Randlagen durch einen Abriss und Neubau erfolgt. Weiters ist es im Untersuchungszeitraum zu einer Verlagerung der Transformationsdynamik gekommen: Dies zeigt sich besonders deutlich im Vergleich zwischen der ersten (2007–2011) und der dritten Periode (2015–2019). So reduzierte sich der Anteil der zentralen Bezirke, der gründerzeitlichen Altstadt wie auch der zentrumsnahen Lagen an der Transformationsdynamik, während die Vorstädte (außerhalb des Gürtels), die westlichen und südlichen Bezirke und die mittleren Lagen anteilsmäßig deutlich zugelegt haben.

Tabelle 6.2/1: **Zinshausbestand und -transformation nach Raumtypen**

		Zinshäuser 2007		Transformationen			Anteil Transformationen		
		Bestand	***Anteil***	**Zahl**	***Anteil***	***Anteil Parifiz.***	**2007-2011**	**2012-2014**	**2015-2019**
Bebauungstypen	GZ Altstadt	7.006	*39,3*	821	*38,8*	*83,7*	*41,8*	*41,9*	*35,5*
	GZ Vorstadt	7.247	*40,6*	839	*39,6*	*86,8*	*37,0*	*35,6*	*43,2*
	Periode 1919-79	3.035	*17,0*	393	*18,6*	*70,5*	*19,6*	*18,5*	*18,0*
	Neubaugebiet (1980-)	306	*1,7*	47	*2,2*	*53,2*	*1,3*	*2,8*	*2,5*
	Einfamilienhaus-Gebiet	235	*1,3*	17	*0,8*	*47,1*	*0,3*	*1,2*	*0,9*
Bezirkstypen	Zentral (Bez 1-9)	7.387	*41,4*	850	*40,2*	*90,6*	*43,1*	*43,8*	*34,7*
	Ost (Bez 20, 21, 22)	1.288	*7,2*	173	*8,2*	*61,8*	*8,0*	*8,0*	*8,5*
	Süd (Bez 10, 11, 12, 23)	2.367	*13,3*	243	*11,5*	*58,8*	*8,6*	*10,4*	*14,6*
	West (Bez 13-19)	6.787	*38,1*	851	*40,2*	*82,8*	*40,3*	*37,8*	*42,2*
Distanz-Zonen	Zentrum (bis 1km)	756	*4,2*	48	*2,3*	*93,8*	*2,3*	*2,4*	*2,2*
	zentrumsnahe (1-3km)	8.418	*47,2*	1.010	*47,7*	*88,3*	*49,1*	*50,9*	*45,3*
	Mitte (3-5km)	6.233	*35,0*	757	*35,8*	*76,4*	*33,9*	*32,4*	*38,5*
	Rand (5-7km)	1.645	*9,2*	214	*10,1*	*72,0*	*10,6*	*10,1*	*9,8*
	Peripherie (über 7km)	777	*4,4*	88	*4,2*	*63,6*	*4,1*	*4,2*	*4,2*
	Gesamt	**17.829**		**2.117**			**613**	**497**	**1.007**
	Gesamt/jährlich						**123**	**166**	**201**

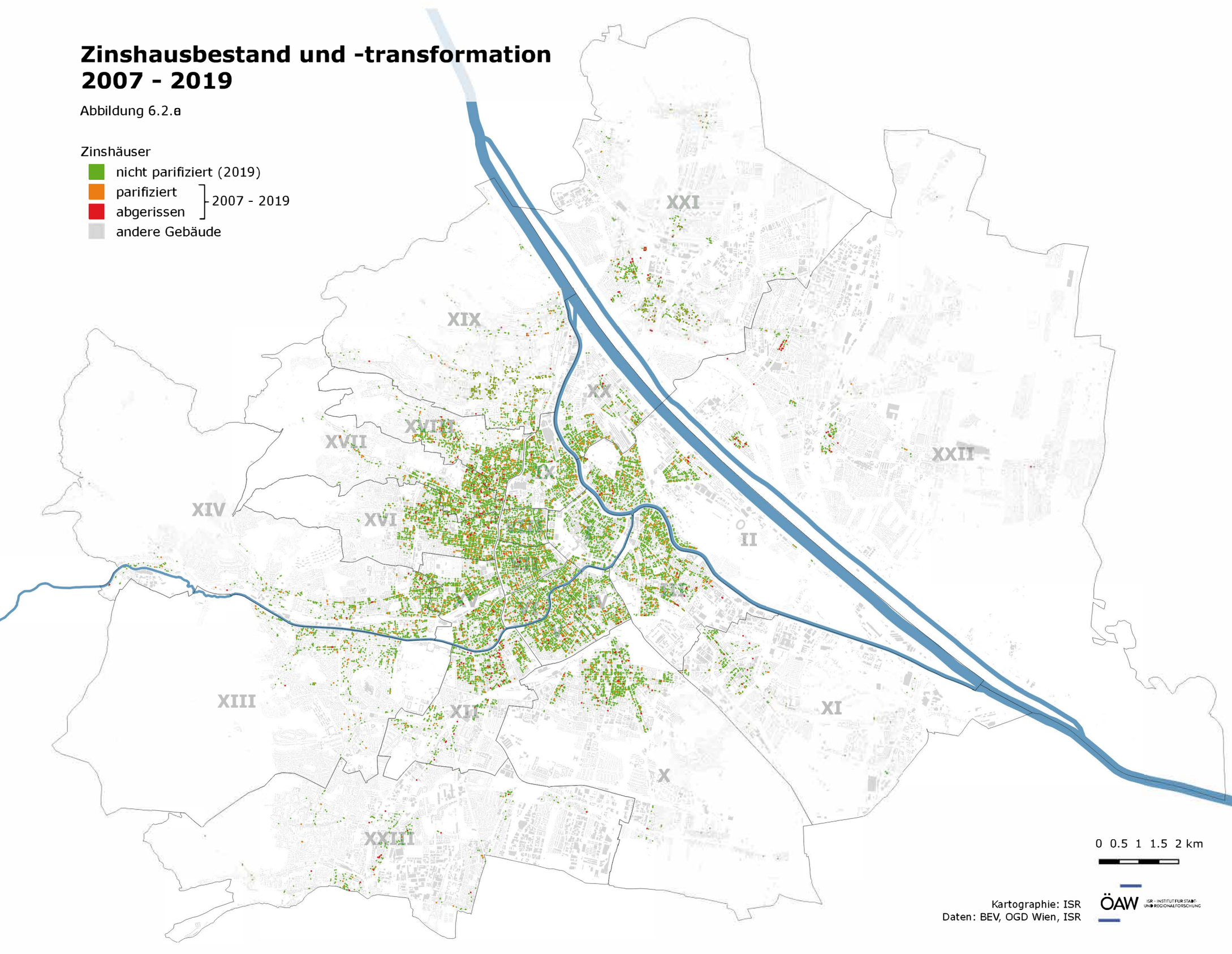
Quelle: eigene Erhebung.

Eine detaillierte Darstellung des Zinshausbestandes sowie der Transformationsdynamik zeigen die folgenden Faltkarten. Abbildung 6.2/1(a) zeigt die Zinshaus-Population für 2019 (grün) sowie die im Untersuchungszeitraum transformierten Zinshäuser auf Einzelobjektebene. Augenscheinlich ist die Kompaktheit der gründerzeitlichen Bestandsstadt in den zentralen Bezirken bzw. Bezirksteilen sowie die dispers gestreuten Kerne in den peripheren Lagen. Um die Transformationsdynamik trotz dieser

Abbildung 6.2/1: **Zinshausbestand und -transformation, 2007-2019**
(a) Räumliches Muster (Objektebene)
(b) Anteil der Zinshäuser am Gebäudebestand, Anteil der Transformationen am Zinshausbestand
(c) Anteil der Wohnungen transformierter Zinshäuser am Wohnungsbestand

Zinshausbestand und -transformation 2007 - 2019

Abbildung 6.2.a

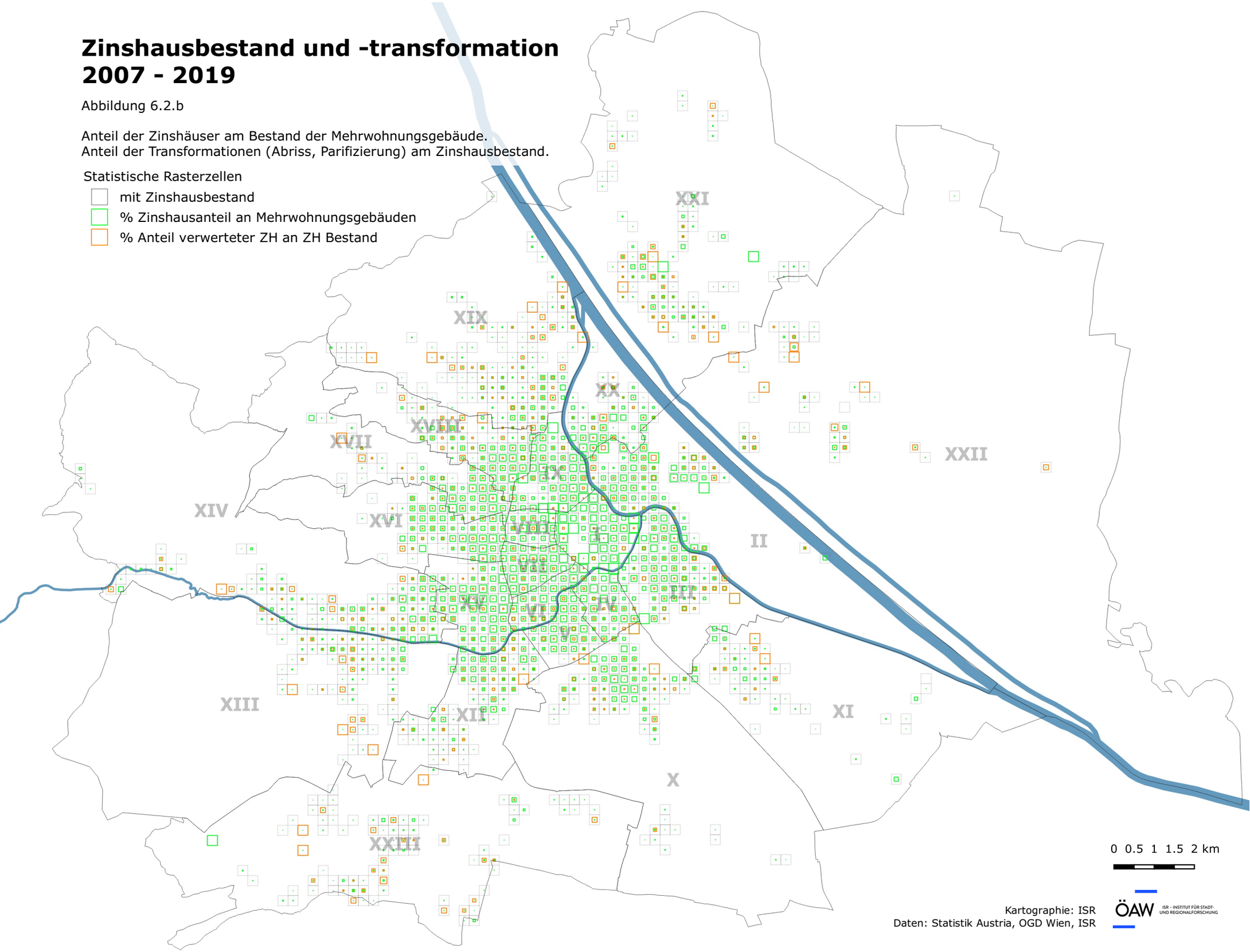


Zinshausbestand und -transformation 2007 - 2019

Abbildung 6.2.b

Anteil der Zinshäuser am Bestand der Mehrwohnungsgebäude.
Anteil der Transformationen (Abriss, Parifizierung) am Zinshausbestand.

Statistische Rasterzellen
- mit Zinshausbestand
- % Zinshausanteil an Mehrwohnungsgebäuden
- % Anteil verwerteter ZH an ZH Bestand



Kartographie: ISR
Daten: Statistik Austria, OGD Wien, ISR

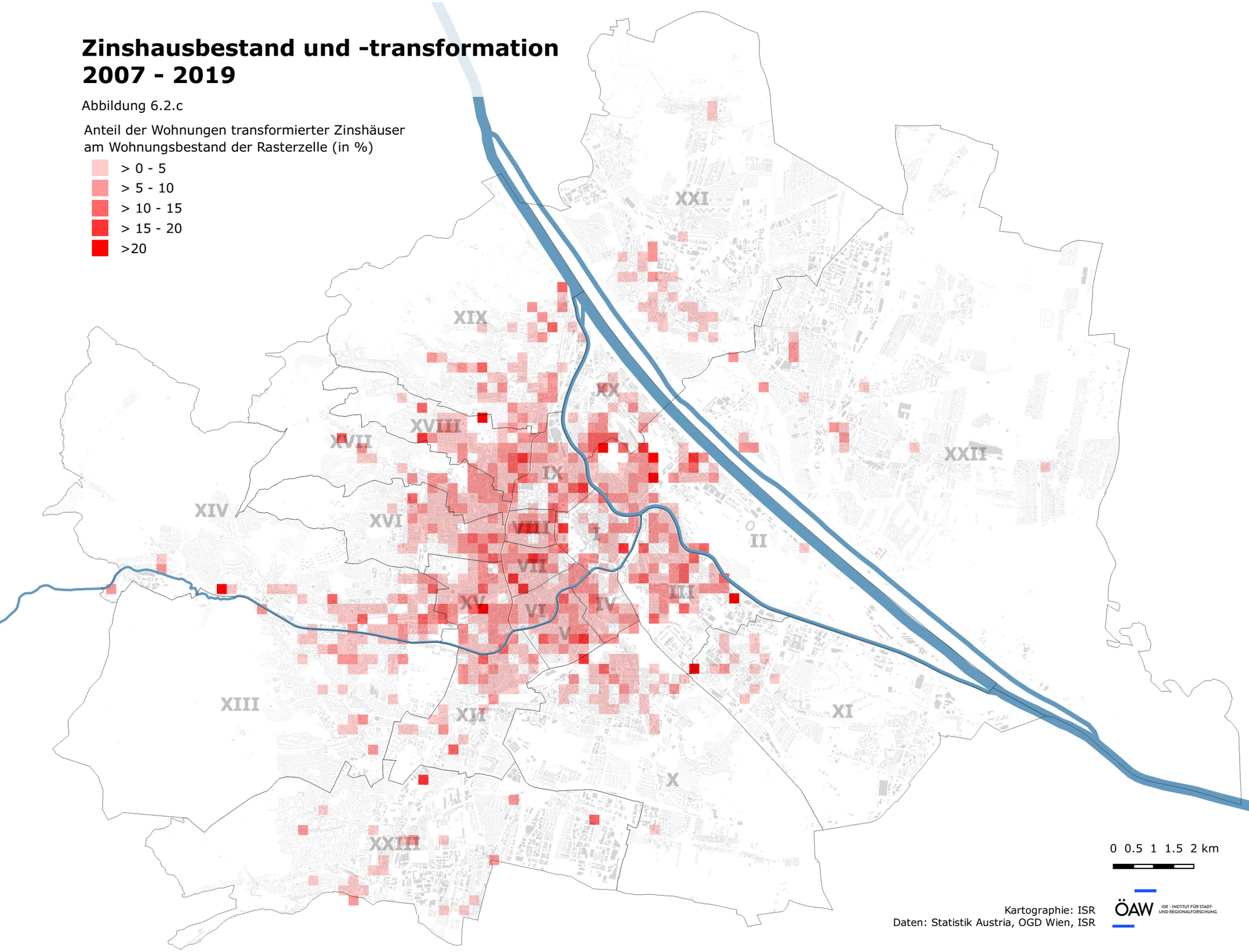
ÖAW ISR – INSTITUT FÜR STADT- UND REGIONALFORSCHUNG

Zinshausbestand und -transformation 2007 - 2019

Abbildung 6.2.c

Anteil der Wohnungen transformierter Zinshäuser am Wohnungsbestand der Rasterzelle (in %)

- > 0 - 5
- > 5 - 10
- > 10 - 15
- > 15 - 20
- >20



Kartographie: ISR
Daten: Statistik Austria, OGD Wien, ISR

ÖAW ISR - INSTITUT FÜR STADT- UND REGIONALFORSCHUNG

ungleichen Verteilung im Stadtraum adäquat zu erfassen, wurden der Zinshausbestand und die Transformationen in das Verhältnis zum Gebäude- und Wohnungsbestand auf Rasterzellen-Ebene gesetzt. Dazu zeigt Abbildung 6.2/1(b) einerseits den Anteil der Zinshäuser am Mehrwohnungsbestand je Rasterzelle (grüne Signatur), der vom Zentrum, in dem der gründerzeitliche Zinshausbestand den Gebäudebestand dominiert, zum Rand hin aber deutlich abnimmt. Umgekehrt verhält es sich mit dem Anteil der transformierten Zinshäuser am Zinshausbestand der jeweiligen Rasterzelle (orange Signatur); aufgrund der geringen absoluten Zahl an Zinshäusern ist dieser Anteilswert in den Randbereichen deutlich höher als im Zentrum. Abbildung 6.2/1(c) visualisiert den Anteil der Wohnungen in transformierten Zinshäusern im Verhältnis zum Gesamtwohnungsbestand der jeweiligen Rasterzelle. Der damit dargestellte Einfluss auf den lokalen Wohnungsbestand erlaubt es, potenzielle Gentrifizierungseffekte abzuschätzen. Diese Variable bildet auch die unabhängige Variable im Regressionsmodell (Kapitel 6.3).

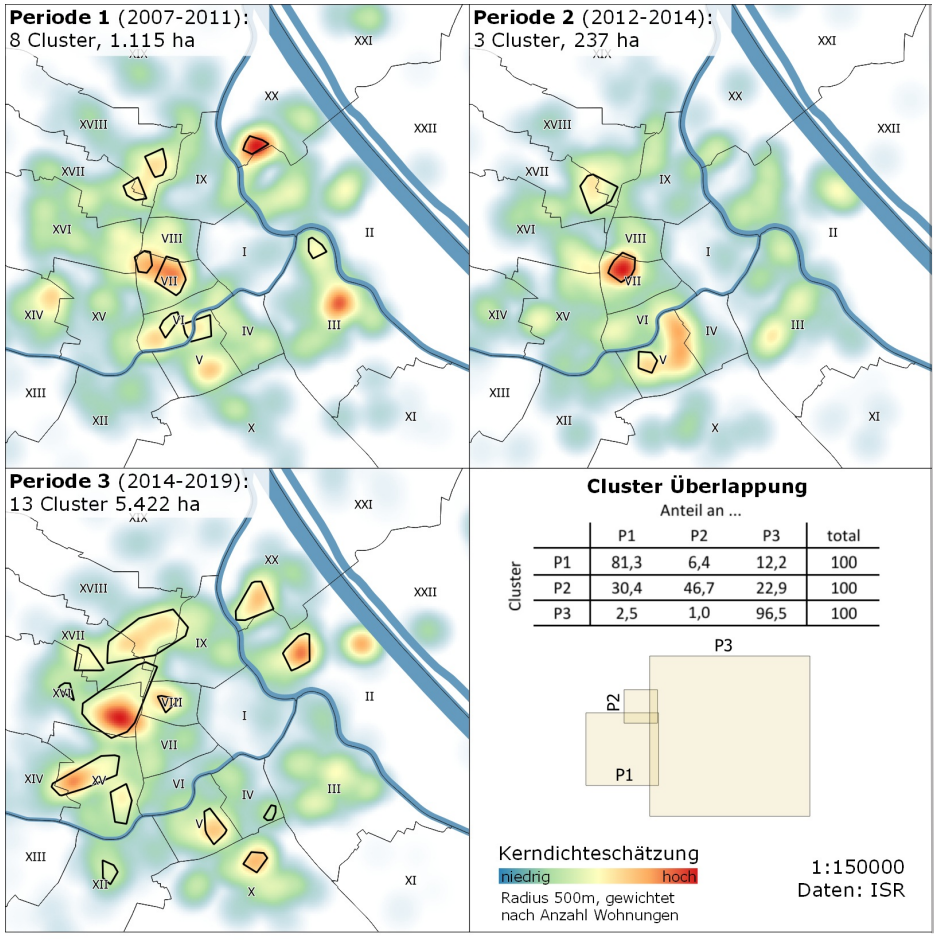
Hotspots und Cluster

Die Analyse der Zinshaus-Transformationen auf Gebäudeebene ermöglicht einen detaillierten Einblick in das räumliche Verteilungsmuster und dessen Dynamik. Für die drei Zeitperioden wurden die räumlichen Muster der Zinshaus-Transformation mit zwei geostatistischen Methoden analysiert: Erstens mit einer Kerndichteschätzung, die es ermöglicht Hotspots zu identifizieren, zweitens mit einer Nearest Neighbour hierarchischen Clusteranalyse.[18] Mit der Anwendung unterschiedlicher Methoden können die Ergebnisse validiert bzw. kann die Aussagekraft besser eingeschätzt werden. Um die Bedeutung der Zinshaus-Transformationen für den Wohnungsmarkt in den geostatistischen Analysen zu berücksichtigen, wurden die transformierten Zinshäuser nach der Wohnungsanzahl gewichtet. Die Unterschiede in den Ergebnissen zwischen den drei Perioden sind auch eine Folge der unterschiedlichen Zeiträume bzw. der Anzahl der Transformationen je Periode. Dies gilt insbesondere für die zweite Periode (Zwischenperiode), die nur drei Jahre umfasst. Damit ist die Vergleichbarkeit der in dieser Periode identifizierten Hotspots gegenüber jenen der anderen beiden Perioden eingeschränkt, da die Kerndichteschätzung räumliche Konzentrationen unabhängig von der absoluten Fallzahl visualisiert.

In der ersten Periode („geringe Dynamik“, vgl. Abbildung 6.2/2) konzentrierte sich die Dynamik der 613 Zinshaus-Transformationen auf acht signifikante Cluster, die vor allem in bürgerlichen Quartieren innerhalb des Gürtels, im 6., 7. und teilweise im 5. Bezirk – also im klassischen Wiener „Boboville“ – liegen (Dusl 2009). Darüber hinaus befinden sich noch zwei kleinere Cluster im gürtelnahen Bereich des 18. und teilweise des 17. Bezirks sowie zentrumsnahe im 3. Bezirk und an der Grenze zwischen dem 2. und 20. Bezirk. Während die zweite Periode („Übergang“) aufgrund der geringen Zahlen (497 Transformationen) nur drei signifikante Cluster zeigt, die auf eine beschränkte

[18] Parameter der Clusteranalyse: minstestens 10 Transformationen, Distanz zwischen den Zinshäusern maximal 300 Meter

Abbildung 6.2/2: **Hotspot-Analyse und Cluster der Zinshaus-Transformationen**



Quelle: eigene Erhebung.

Verlagerung der Transformationsdynamik schließen lassen, kommt es in der dritten Periode („Boom“) zugleich zu einer enormen Ausweitung der Dynamik (1.007 Transformationen) hinsichtlich der Anzahl (13) sowie der Größe der Cluster, wie auch zu einer deutlichen räumlichen Verschiebung.

Besonders augenscheinlich ist in der dritten Periode, dass sich der frühere Hotspot im 6. und 7. Bezirk defacto zu einem „Coolspot“ gewandelt hat. Innerhalb des Gürtels liegen nur noch drei kleinere Cluster: im 8. Bezirk, im gürtelnahen 4. Bezirk (im Nahbereich des Hauptbahnhofes) sowie im 5. Bezirk (Umfeld Zentaplatz/Ramperstorffer-

gasse). Die Transformationsdynamik am Zinshausmarkt hat sich stadtauswärts, in die historischen Arbeiter- und späteren Gastarbeiterquartiere der Vororte, verschoben: Etwa in den 15. Bezirk (gürtelnahe im Bereich Fünfhausgasse/Kranzgasse sowie nördlich des Westbahnhofes zwischen Wieningerplatz und Kardinal-Rauscher-Platz) und in den gürtelnahen Bereich des 16., 17. und 18. Bezirks (insbesondere im Bereich Währinger Straße/Teschnergasse). Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang besonders zwei Cluster, einer im 10. (Umfeld Laxenburger Straße/Gudrunstraße) sowie einer im 12. Bezirk (Umfeld Ruckergasse/Ratschkygasse). Hier handelt es sich um Quartiere, die bislang definitiv nicht im Blickfeld der Gentrifizierungsforschung lagen. Weitere signifikante Cluster liegen im 2. Bezirk (im Umfeld der Heinestraße) sowie im 20. Bezirk (Umfeld Brigittapark).

Das Ausmaß der Verlagerung zwischen den drei Perioden lässt sich auch an der sehr geringen Überlagerung der jeweiligen Clusterflächen ermessen (vgl. Flächendiagramm in Abbildung 6.2/2). Nur 6,4 % der Clusterfläche aus Periode 1 überlagern sich mit der Clusterfläche aus Periode 2, und 12,2 % mit der Clusterfläche aus Periode 3. Umgekehrt überlagern sich nur 2,5 % und 1,0 % der Clusterflächen aus der Periode 3 mit jenen aus den ersten beiden Perioden. Dies ist ein deutlicher Hinweis auf die hohe räumliche Mobilität des Transformationsgeschehens am Wiener Zinshausmarkt. Das räumliche Muster der Cluster in Periode 3 zeigt nicht nur eine starke Ausbreitung der Transformationsdynamik in der Fläche – diese ist mit 5.422 Hektar nahezu fünfmal so groß wie die Cluster in Periode 1 (1.115 Hektar) und 23-mal so groß wie die Cluster in Periode 2 (237 Hektar).

Neben der flächenmäßigen Ausdehnung weist das räumliche Muster der Transformationsdynamik auch auf eine Verlagerungstendenz hin, die weg von hochpreisigen, bürgerlichen Stadtquartieren hin zu Lagen führt, die durch ein niedrigeres Preisniveau sowie durch klassische Arbeiter- und Zuwanderermilieus geprägt sind (vgl. die Cluster im 10. und 12. Bezirk sowie die peripheren Cluster im 15. und 16. Bezirk). Diese Verlagerung folgt einem räumlich-sozialen Gradienten und erklärt auch die Zunahme der Abrisse an der Transformationsdynamik, da die Parifizierungen in den zentralen gründerzeitlichen Quartieren innerhalb des Gürtels am stärksten dominieren und gegenüber der Peripherie deutlich abnehmen. Die Ursache dafür könnte in einer niedrigeren Bebauungshöhe des gründerzeitlichen Gebäudebestandes liegen, die einen Abriss lukrativer macht, sowie in der schlechteren Bausubstanz der Arbeiter-Zinshäuser gegenüber den bürgerlichen Zinshäusern innerhalb des Gürtels wie auch dem weitgehenden Fehlen von Schutzzonen.

Die Ergebnisse der räumlichen Analyse der Zinshaus-Transformation bestätigen einerseits bereits bekannte Hotspots, die intensiv unter dem Aspekt der Gentrifizierung diskutiert werden (vgl. Kadi & Verlic 2019, etwa im 16. Bezirk: Brunnenmarkt und Yppenplatz; im 18. Bezirk: Währinger Straße/Kutschkermarkt). Andererseits weisen die Ergebnisse auch auf eine starke Transformationsdynamik in Stadtquartieren hin, die bislang nicht Gegenstand von Gentrifizierungs-Debatten waren.

Die Verlagerung der Transformationsdynamik in peripherere Stadträume wurde im Rahmen der Interviews überwiegend durch ein fehlendes Angebot an Zinshäusern in den zentralen Lagen innerhalb des Gürtels erklärt, aber auch durch die hohen Häuserpreise (Textfeld 6.2/1, Q1 bis Q4). Umgekehrt existiert in den peripheren Lagen ein größerer Häuserbestand, der auch am Markt verfügbar ist. Diese Verlagerung wird teilweise auch kritisch gesehen, weil das gute Image (etwa Brunnenviertel, Yppenmarkt) angeblich auf keinen objektiven Lagefaktoren basiert (Textfeld 6.2/1, Q5).

Textfeld 6.2/1: **Interviews II – Räumliche Muster der Transformationsdynamik**

„Diese Verschiebung in die Außenbezirke deckt sich auch mit unserer Auftragslage. Grund dafür ist einerseits die Preisentwicklung, der 7. ist viel zu teuer. Und die Investitionen in den öffentlichen Raum, so wie die neue Beleuchtung in der Koppstraße, sowas macht diese Lagen auch attraktiver ...“ (Q1/Interview 1, Typ 4)

„Weil es drinnen immer teurer wird, wandert die Masse der Immobilienentwickler immer weiter hinaus. Für die breite Masse, wie gesagt. Ich mache immer noch viel innerstädtisch. Ich bin hier [Anm.: innerstädtisch] noch unterwegs, weil ich da noch schönere Grätzel sehe. [...] Im 2. gibt es eine Reihe von Developern, die sind nur dort unterwegs. Das ist dann sehr Community-spezifisch.“ (Q2/Interview 4, Typ 2)

„Das ist der Markt. Die Bezirke 3 bis 9 sind einfach durchparifiziert. Wir schauen dort garnicht mehr, weil die Chancen so gering sind. Und der Aufwand steht nicht in Relation zu den Kosten.“ (Q3/Interview 5, Typ 3)

„Wenn ich ein Zinshaus um 4.000 Euro am Quadratmeter verkaufe, kann ich nicht jede Wohnung um 8.000 Euro am Quadratmeter verkaufen. Das geht sich dann alles nicht mehr aus. [..] Drinnen ist schon alles hergerichtet; draußen, im 20. oder im 3. wird noch viel passieren. Im 7. verkauft auch niemand mehr. “ (Q4/Interview 8, Typ 3)

„Die peripheren Lagen ziehen einfach nach, aber wenn man das mit dem Investitionsvolumen gegenüberstellt, wird das relativiert. [...] Ich glaub, die Infrastruktur ist sehr wichtig, wo die Investitionen hingehen. [...] Da steckt auch viel Marketing dahinter – der Yppenmarkt ist angeblich so cool, aber in Wahrheit ist dort nichts passiert. [..] Hier spielt auch der Migrationshintergrund eine Rolle. Dort tun sich die alten Eigentümer leicht, zu verkaufen, weil die haben auch viel Zores, und natürlich Vorurteile.“ (Q5/Interview 8, Typ 3)

Quelle: eigene Erhebung.

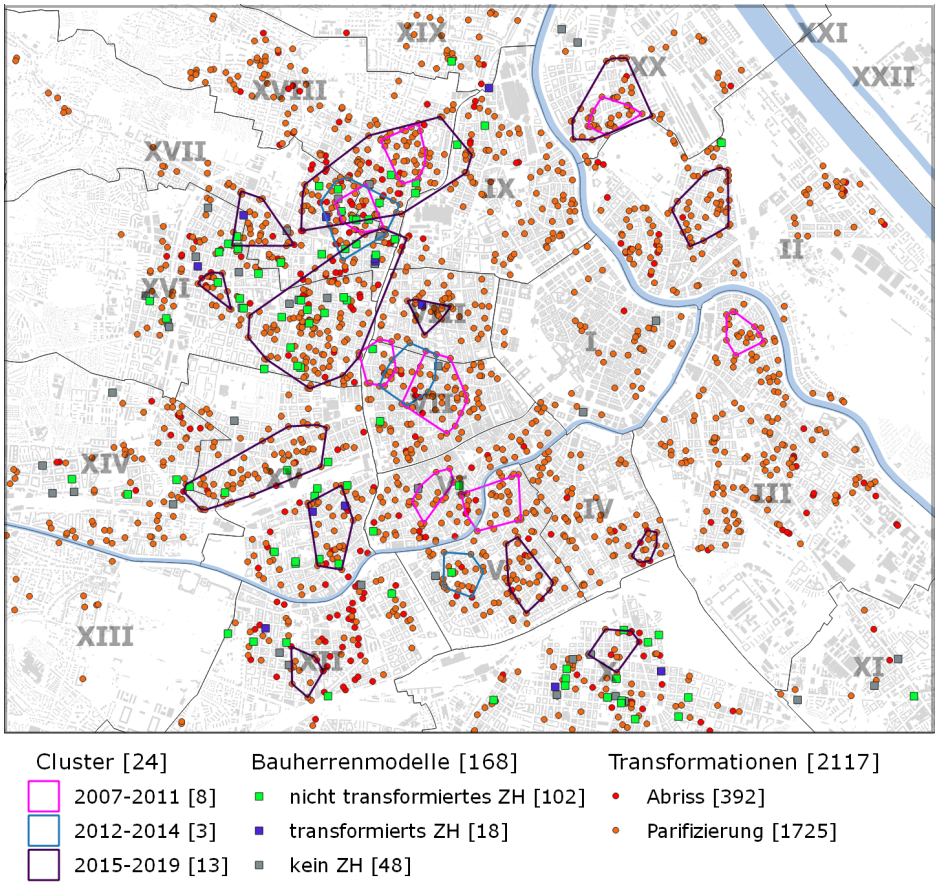
Räumliches Muster der Bauherrenmodelle

Die im Untersuchungszeitraum 2007 bis 2019 erfassten Bauherrenmodelle zeigen ein Muster, das sich vom Zinshausbestand sowie den Transformationen teilweise unterscheidet. So liegen auffallend wenig Bauherrenmodelle in den zentralen Bezirken innerhalb des Gürtels: in den Bezirken 1 bis 9 befinden sich insgesamt nur 14 Bauherrenmodelle (Abbildung 6.2/3). Umgekehrt zeigt sich eine auffallende Konzentration

auf die gürtelnahen Lagen in den westlichen Bezirken (15. Bezirk: 13; 16. Bezirk: 32; 17. Bezirk: 13). In weiteren stadtauswärtigen, gürtelnahen Lagen liegen darüber hinaus noch Bauherrenmodelle im 18. (7) und im 19. Bezirk (1) sowie im 10. (19) und im 12. Bezirk (8).

Die günstigen Lagen in den ehemaligen Arbeiterquartieren scheinen demnach eher dem Geschäftsmodell der Bauherrenmodelle zu entsprechen als die hochpreisigen Quartiere innerhalb des Gürtels. Sieht man von den Clustern im 16. und 17. Bezirk ab, so fällt auch die Überlappung mit den Bauherrenmodellen eher gering aus: Nur 50 Objekte oder 30 % liegen innerhalb der identifizierten Cluster.

Abbildung 6.2/3: **Bauherrenmodelle und Cluster**



Quelle: eigene Erhebung.

6.3 Sozioökonomische Implikationen der Zinshaus-Transformationen

Das Gentrifizierungspotenzial Wiens

Seit mehreren Jahren wird angesichts der enormen Preissteigerungen am Wiener Wohnungsmarkt eine intensive Debatte um die Leistbarkeit des Wohnens sowie um die Gentrifizierung von Stadtquartieren geführt. Zahlreiche Fallstudien haben sich mit Verdrängungsprozessen in Wien auseinandergesetzt (etwa Huber 2013, Friesenecker & Franz 2019); im Mai 2019 hat die Arbeiterkammer Wien eine Tagung unter dem Titel „Gentrifizierung in Wien" organisiert, auf der zahlreiche empirische Arbeiten zu unterschiedlichen Aspekten der Gentrifizierung vorgestellt wurden (Kadi & Verlic 2019). Was die bislang erschienenen Studien vermissen lassen ist eine Quantifizierung des Gentrifizierungspotenzials, um die Relevanz dieses Phänomens für den Wohnungsmarkt in Wien insgesamt abschätzen zu können.

Für die quantitative Bewertung des Gentrifizierungspotenzials ist es notwendig, zwischen jenen Wohnungsmarktsegmenten zu differenzieren, in denen Gentrifizierung möglich ist und jenen, in denen es aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen oder der Eigentumsverhältnisse gar nicht zu Gentrifizierung kommen kann. Im letztgenannten Fall kann man von einem „ungentrifizierbaren" Wohnungsbestand sprechen (Eckardt 2018).

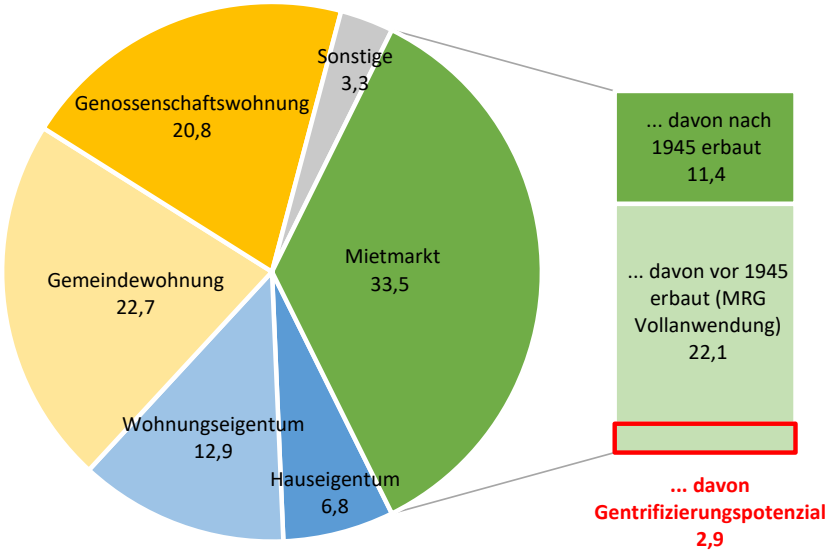
Welche der Wiener Wohnungsmarktsegmente (nach dem Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitze, vgl. Abbildung 6.3/1) können als gentrifizierbar bzw. ungentrifizierbar eingestuft werden? Im großen Segment des **sozialen bzw. geförderten Wohnbaus** (Gemeindewohnungen: 22,7%, Genossenschaftswohnungen: 20,8 %) sind Gentrifizierungsprozesse unmöglich. Dies schließt zwar nicht aus, dass es in diesem Wohnungsmarktsegment nicht zu Verdrängungen aufgrund sozialer Konflikte, Lärmbeeinträchtigung usw. kommen kann (Stichwort „kulturelle Verdrängung"), allerdings nicht auf Grundlage von Marktmechanismen, da die Allokation und die Preisbildung nicht über den freien Markt erfolgen. Auch im **Eigentumssegment** (Hauseigentum: 6,8 %, Wohnungseigentum 12,9 %) ist eine Verdrängung der Eigentümer durch Marktmechanismen auszuschließen.

Jenes Wohnungsmarktsegment, in dem Gentrifizierung möglich ist, ist der **Mietmarkt**, der in Wien insgesamt 33,5 % des Wohnungsbestandes ausmacht. Dieses kann in zwei weitere Segmente differenziert werden (vgl. Kapitel 2.1): erstens das kleinere Segment der Hauptmiete nach 1945 („Neubau-Mietmarkt"; 11,4 % am Gesamtbestand oder rund ein Drittel des Mietmarktes), zweitens das Segment der Hauptmiete vor 1945 („Altbau-Mietmarkt"; 22,1 % oder rund zwei Drittel des Mietmarktes). Im **Neubau-Mietmarkt** ist Gentrifizierung rein rechtlich möglich, allerdings unwahrscheinlich, weil es sich hier überwiegend um jüngere Wohnungsbestände (großteils seit den 1980er Jahren errichtet) handelt, die zu hohen, marktkonformen Mietpreisen

vergeben worden sind. Dem gegenüber ist das **Altbau-Mietsegment**, das den gründerzeitlichen Wohnungsbestand umfasst und unter den Vollanwendungsbereich des MRG fällt, vorrangig von Gentrifizierung betroffen. Immobilienökonomisch betrachtet ist hier der Value-Gap, also die zunehmende Diskrepanz zwischen dem Verkaufserlös einer Wohnung und den zukünftig zu erwartenden Mieteinnahmen, der zentrale Mechanismus der Verdrängung. Die Verlagerung der Wohnungen aus dem Miet- in den Eigentumsmarkt und im weiteren die Aushebung der mietrechtlichen Regulierungen, die mit der Zinshaus-Transformation (Abriss/Neubau oder Parifizierung) einhergehen, sind aufgrund der enormen Profite ein maßgeblicher Treiber potenzieller Gentrifizierungsprozesse (vgl. Kapitel 5.2).

Schätzt man das Gentrifizierungspotenzial auf Basis der Parifizierungen und Abrisse von Zinshäusern in diesem historischen Mietmarktsegment (vor 1945 errichtet), so war in der Periode von 2007 bis 2019 mit 2.117 transformierten Zinshäusern ein Bestand von 30.300 Wohnungen insgesamt bzw. von durchschnittlich 2.331 Wohnungen jährlich betroffen. Bezogen auf den gesamten Wohnungsbestand Wiens, der sich gemäß Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR) auf rund 1,032.100 Wohnungen beläuft, ergibt sich für den gesamten Untersuchungszeitraum ein Gentrifizierungspotenzial von 2,9 % oder von 0,22 % pro Jahr.

Abbildung 6.3/1: **Das Gentrifizierungspotenzial in Wien (Angaben in %)**



Quelle: Statistik Austria 2020 (eigene Darstellung).

Dieser Wert stellt, wie schon festgehalten, nur eine Schätzung des Gentrifizierungspotenzials dar. Mehrere Aspekte sind hier als Einschränkung zu nennen:

- Erstens lässt sich die Unterscheidung zwischen „gentrifizierbaren" und „ungentrifizierbaren" Wohnungsmarktsegmenten nicht eindeutig durchführen. So kann es auch im nicht MRG-gebundenen „Neubau-Mietmarktsegment" zu Verdrängungsprozessen kommen, wenngleich der ökonomische Anreiz bzw. die aus dem Value-Gap zu schlagenden Profite nicht bestehen. Weiters sind auch Verdrängungen im Eigentumssegment – etwa von Untermietern – möglich. Die aktuelle Forschungslage lässt allerdings vermuten, dass Verdrängungen in beiden genannten Fällen nur eine sehr untergeordnete Rolle spielen und es sich hier weniger um einen strukturellen Prozess, sondern um Einzelfälle handelt.
- Zweitens kann es auch durch Bauherrenmodelle zu einer Verdrängung von Altmietern kommen, wenngleich aufgrund der Förderung der starke Mieterschutz in den betroffenen Wohngebäuden bestehen bleibt und häufig Bauherrenmodelle mit Altmietern im Bestand durchgeführt werden. Da die Bauherrenmodelle teilweise als Transformation erfasst sind, teilweise auch nicht, besteht hier ein gewisser Verzerrungsfaktor.
- Die dritte Einschränkung bezieht sich unmittelbar auf das geschätzte Gentrifizierungspotenzial im Zinshausbestand, denn Verdrängung ist dort zwar potenziell möglich (und auch wahrscheinlich), findet aber nicht zwingend statt. So können die betreffenden Wohnungen auch durch den (freiwilligen) Umzug der Mieter oder durch deren Ableben „frei werden". Mitunter kann es auch ohne Transformation in einem bestehenden Zinshaus zu Verdrängungen kommen.

Trotz einer gewissen Unschärfe liefert das hier ermittelte Gentrifizierungspotenzial eine brauchbare Orientierungshilfe, um die Relevanz dieses Prozesses für den Wiener Wohnungsmarkt einzuschätzen. Eine internationale Einordnung durch Vergleichsstudien ist faktisch nicht möglich, da andere quantitative Studien häufig nur die Wahrscheinlichkeit der Gentrifizierung bewerten (etwa Freeman et al. 2016, Desmond & Gershenson 2017) oder nur das Potenzial für ausgewählte Stadtquartiere untersuchen (Döring & Ulbricht 2018). Das hier geschätzte Gentrifizierungspotenzial für den Wiener Wohnungsmarkt dürfte jedoch im Vergleich zu westeuropäischen Städten – schon allein aufgrund der quantitativen Bedeutung ungentrifizierbarer Wohnungsmarktsegmente – verhältnismäßig klein sein. Es scheint eine gewisse Schieflage zwischen dem gesellschaftlichen und wissenschaftlichen Diskurs über Gentrifizierung in Wien und dem effektiven Ausmaß des Prozesses zu bestehen. Dies ist aus wohnungsmarktpolitischer Sicht insofern problematisch, als Diskurse, die mit den falschen oder überschätzten Begriffen und Konzepten geführt werden, möglicherweise den Blick auf andere, vielleicht auch größere Problem- und Handlungsfelder verdecken.

Implikationen der Zinshaus-Transformationen für den sozioökonomischen Wandel

Der Zusammenhang zwischen der physischen Transformation bzw. der baulichen Aufwertung der Wohnungsbestände und einem sozioökonomischen Wandel, mit dem Verdrängungsprozesse einhergehen, ist die zentrale Annahme des Gentrifizierungsansatzes. In den transformierten Zinshäusern kommt es potenziell zu direkten oder indirekten Verdrängungen, aber führt dies zu einer sozioökonomischen Veränderung der jeweiligen Quartiere? Um diesen Effekt abzuschätzen, wurde die Veränderung der Sozialstruktur auf der Ebene von Rasterzellen (250m-Grids) untersucht.

Die 3.116 Rasterzellen, die das bewohnte Stadtgebiet von Wien abdecken, wurden in vier Gruppen geteilt (Tab. 6.3/1): Die erste Gruppe umfasst jene 1.809 Rasterzellen (58,1 %), in denen kein Zinshausbestand existiert. Zur zweiten Gruppe zählen 533 Rasterzellen (17,1 %) mit Zinshäusern ohne Transformation und zur dritten Gruppe 774 Rasterzellen (24,8 %) in denen es zur Tranformation von Zinshäusern gekommen ist. Die vierte Gruppe umfasst jene Rasterzellen, die die Cluster der jeweiligen Periode umfassen. Für diese Gruppen wurden die sozialen Implikationen anhand sozioökonomischer Variablen zum Migrationshintergrund sowie anhand von Bildungs-, Arbeitsmarkt- und Einkommensvariablen analysiert. Die Unterschiede zwischen den ersten drei Raster-Gruppen wurden mittels F-Test auf ihre statistische Signifikanz geprüft.

Tabelle 6.3/1: **Zinshausbestand, -transformation und sozioökonomische Veränderungen**

Veränderung des Anteils von ...		**Anzahl Raster**	**Bev. mit Migh.**	**Migh. Türkei, Ex-Jugo-slawien**	**Migh. Dtl.**	**Migh. EU-Ost**	**Akade-miker-anteil**	**Pflicht-schul-absolv.**	**Arblos. -rate**	**HH-Eink.**
			Veränderung in%							
Gesamt		3.116	*6,02*	*-0,10*	*0,36*	*2,78*	*2,88*	*-1,21*	*2,56*	*13,97*
kein ZH-Bestand		1.809	*5,54*	*1,25*	*0,10*	*2,69*	*2,80*	*-1,14*	*2,49*	*14,99*
ZH-Bestand ohne Transformation		533	*7,17*	*-0,51*	*0,35*	*2,87*	*2,47*	*-0,79*	*2,75*	*13,43*
ZH-Bestand mit Transformation		774	*6,38*	*-2,99*	*0,96*	*3,02*	*3,40*	*-1,73*	*2,63*	*11,49*
F-Test			**14,496***	**309,084***	**62,676***	0,923	**7,110***	4,196	0,376	0,438
Anzahl Raster in Clustern der...	…Periode 1	65	*4,69*	*-4,62*	*2,09*	*1,87*	*5,12*	*-2,30*	*1,93*	*10,03*
	…Periode 2	30	*5,57*	*-5,48*	*2,22*	*2,74*	*5,30*	*-2,46*	*2,42*	*10,21*
	...Periode 3	173	*5,56*	*-5,97*	*1,39*	*3,45*	*3,86*	*-2,31*	*3,42*	*9,90*
Anmerkung: p-Signifikanzniveaus: *<0.05, **<0.01%, ***<0.001%										

Quelle: Statistik Austria, eigene Erhebung.

Bei der Veränderung der Wohnbevölkerung mit Migrationshintergrund liegt das höchste Wachstum in der Gruppe der Rasterzellen ohne Zinshaus-Transformationen (7,17 %), während die Rasterzellen mit transformierten Zinshäusern ein etwas geringeres Wachstum aufweisen (6,38 %), das aber noch deutlich über jenen Rasterzellen liegt, in denen es keinen Zinshausbestand gibt (5,54 %). Nach Herkunftsgruppen ergibt sich hier ein sehr heterogenes Bild; so nimmt die Bevölkerungsgruppe mit Migrationshintergrund aus der Türkei und Ex-Jugoslawien in den beiden Gruppen mit Zinshausbestand ab, insbesondere in der Gruppe mit transformierten Zinshäusern (-2,99 %). Umgekehrt steigt der Anteil dieser Herkunftsgruppe in den Rasterzellen ohne gründerzeitlichen Bestand (1,25 %). Diese Entwicklung kann Ausdruck einer gewissen Etablierung dieser Herkunftsgruppe am Wiener Wohnungsmarkt sein, der sich in einer Verlagerung, einerseits zu anderen Wohnungsmarktsegmenten (etwa dem sozialen oder geförderten Wohnbau oder dem Eigentumssegment) oder andererseits in periphere Stadträume mit Grünlage, manifestiert. Im Gegenzug nimmt der Anteil anderer Zuwanderergruppen in der gründerzeitlichen Bestandsstadt deutlich zu, insbesondere aus dem östlichen Europa.

Die Bildungsdaten weisen deutlich auf eine soziale Aufwertung in jenen Rasterzellen hin, in denen es zu Zinshaus-Transformationen gekommen ist: Dort nimmt der Akademikeranteil am stärksten zu (3,40 %), während Pflichtschulabsolventen in dieser Gruppe den stärksten Rückgang vollziehen (-1,73 %). Die Arbeitslosenrate zeigt eine Veränderung nahe am Durchschnitt der Gesamtstadt und weist in den Rasterzellen mit transformierten Zinshäusern einen etwas geringeren Anstieg auf als in jenen ohne transformierte Zinshäuser. Das Haushaltseinkommen wächst überraschenderweise in jenen Rasterzellen mit Zinshaus-Transformationen schwächer als in den Gruppen ohne Zinshäuser bzw. ohne Transformationen.

Diese uneinheitlichen Befunde zeigen, dass die gründerzeitliche Bestandsstadt sozial divers ist und nach wie vor eine wichtige Funktion als Ankunftsstadt („Arrival City") einnimmt, wenngleich diese aufgrund der Transformationsdynamik im Zinshausbestand abnimmt. Die Verschiebung zwischen den unterschiedlichen Herkunftsgruppen weist auf eine hohe Mobilität in der Gründerzeitstadt hin, eine unmittelbare soziale Aufwertung lässt sich weniger für die Herkunftsgruppen oder Haushaltseinkommen, als vielmehr für das Bildungsniveau feststellen. Die Veränderungen in den jeweiligen Clustern der drei Perioden, also in den Hotspots der Zinshaus-Transformation, bestätigen diesen Befund. Die Unterschiede zwischen den drei Clusterperioden weisen auf die festgestellte räumliche Verschiebung der Transformationsdynamik hin, da in den jeweiligen Perioden Stadträume mit unterschiedlichen sozioökonomischen Strukturen dominieren. So ist in der dritten Periode (v.a. große Cluster außerhalb des Gürtels) der Anteil der Einwohner mit deutschem Migrationshintergrund nur sehr gering angestiegen, jener aus Osteuropa hingegen besonders stark. Diese Ergebnisse lassen vermuten, dass die Zinshaus-Transformationen nicht zwangsläufig als sozioökonomische Aufwertung interpretiert werden muss. Zutreffender erscheint es, eher allgemeiner von einer sozialräumlichen Sukzession zu sprechen (Kohlbacher & Reeger 2006).

Korrelationsanalysen

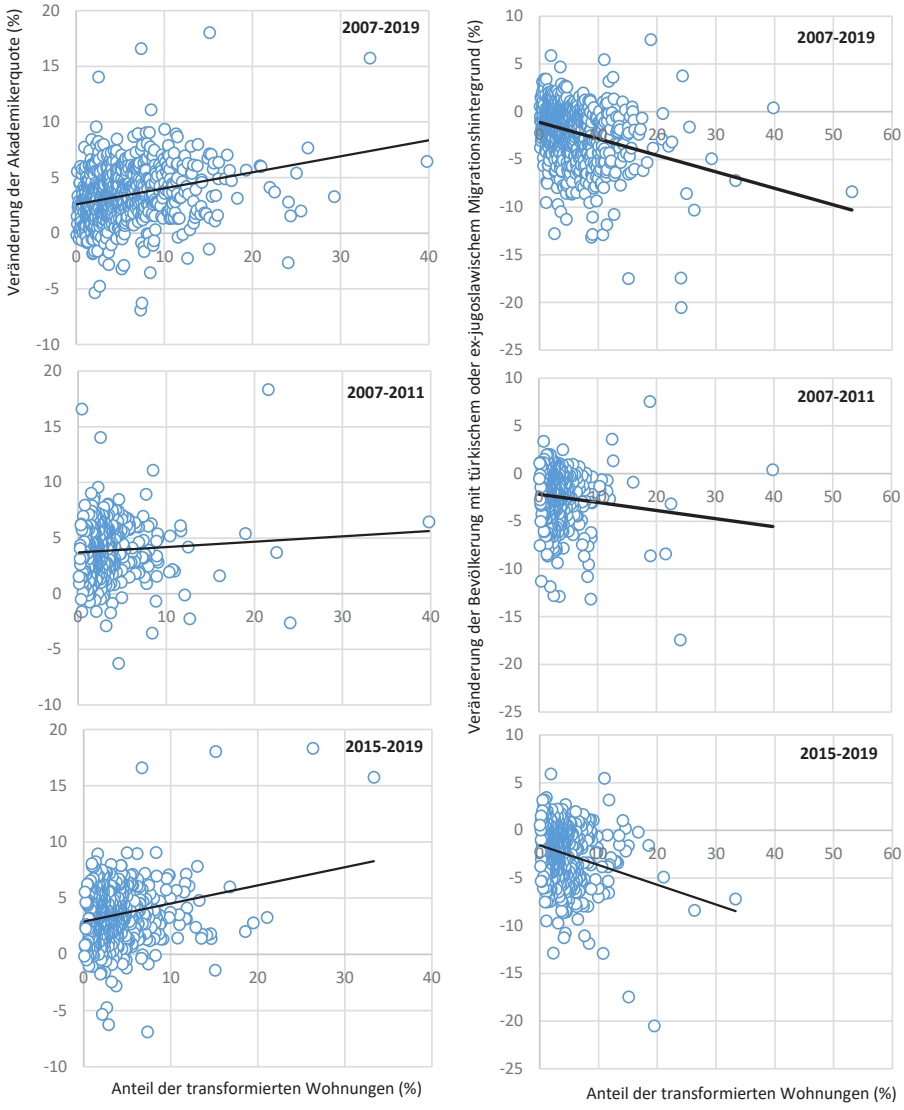
Die nach Pearson berechneten Korrelationsanalysen weisen, wenn auch teilweise signifikante, eher schwache Koeffizienten auf. Aus diesem Grund soll hier eher von Tendenzen gesprochen werden (vgl. Tabelle 6.3/2); insgesamt werden die deskriptiven Ergebnisse aus Tabelle 6.3/1 jedoch bestätigt. Über den gesamten Zeitraum hinweg korreliert der Transformationsindikator (Anteil der transformierten Wohnungen am Gesamtbestand der Raumeinheit) negativ mit der Veränderung des Anteils der Bevölkerung mit Migrationshintergrund. Zwischen den Herkunftsgruppen bestehen, wie schon zuvor festgestellt, gegenläufige Entwicklungen: einer Abnahme der Bevölkerung mit türkischem und ex-jugoslawischem Migrationshintergrund steht eine Zunahme von Personen aus dem östlichen Europa (EU-Staaten) sowie aus Deutschland gegenüber. Über alle Variablen hinweg nehmen die Korrelationskoeffizienten von der ersten zur dritten Periode zu. Dieser Umstand kann darauf zurückzuführen sein, dass die Transformationen in der ersten Periode überwiegend solche Quartiere betroffen haben, die schon länger von einer Transformationsdynamik im Zinshausbestand betroffen sind – vor 2007 – und daher der potenzielle Verdrängungseffekt dort vermutlich geringer ist (etwa 7. oder 8. Bezirk, vgl. Abbildung 6.2/2).

Tabelle 6.3/2: **Korrelationsanalyse: Transformationsdynamik und sozioökonomische Veränderung**

	Anteil der Wohnungen transformierter Zinshäuser am Wohnungsbestand			
Veränderung des Anteils von…	**2007-11**	**2012-14**	**2015-19**	**2007-19**
Bevölkerung mit Migrationshintergrund (2012-19)	-0,049	-0,051	-0,055*	-0,082**
Bevölkerung mit Migrationshintergrund Türkei & Ex-Jugoslawien (2012-19)	-0,160**	-0,130**	-0,248**	-0,296**
Bevölkerung mit Migrationshintergrund Deutschland (2012-19)	0,080**	0,068*	0,080**	0,122**
Bevölkerung mit Migrationshintergrund Osteuropa (EU) (2008-19)	-0,004	0,002	0,104**	0,063*
Akademikerquote (2011-17)	0,145**	0,126**	0,185**	0,247**
Anteil Pflichtschulabsolventen (2011-17)	-0,086**	-0,099**	-0,165**	-0,191**
Anteil Arbeitslose (2011-17)	0,014	-0,032	-0,080**	-0,056*
HH-Einkommen (2011-17)	-0,062*	-0,010	0,023	-0,023
Anmerkung: p-Signifikanzniveaus: *<0.05, **<0.01%, ***<0.001%				

Quelle: Statistik Austria 2020 (eigene Berechnung).

Abbildung 6.3/2: **Zusammenhang Transformationsdynamik und sozio-ökonomische Veränderung**



Quelle: Statistik Austria, eigene Erhebung.

Bei den sozioökonomischen Indikatoren zeigt die Korrelationsanalyse – wie auch schon zuvor festgestellt – vor allem bei der Veränderung der Akademikerquote einen Zusammenhang, der auf eine tendenzielle Aufwertung in den betroffenen Quartieren hinweist, umgekehrt sind die Koeffizienten bei der Veränderung der Pflichtschulabsolventen sowie beim Anteil der Arbeitslosen zwar sehr schwach, aber überwiegend negativ. Die Veränderung des Haushaltseinkommens zeigt ein uneindeutiges Bild.

Die Streuungsdiagramme in Abbildung 6.3/2 zeigen den Zusammenhang zwischen der Transformationsdynamik und ausgewählten sozioökonomischen Variablen für den gesamten Untersuchungszeitraum sowie für die erste (2007–2011) und dritte (2015–2019) Periode. In beiden Fällen (Veränderung der Akademikerquote, links sowie Veränderung der Bevölkerung mit türkischem und ex-jugoslawischem Migrationshintergrund, rechts) zeigt sich eine deutliche Verstärkung des Zusammenhanges zwischen der ersten und dritten Periode, mit negativen bzw. mit positiven Vorzeichen.

Regressionsmodell

Um den Einfluss der Zinshaus-Transformationen auf die sozioökonomische Struktur in der unmittelbaren Nachbarschaft zu bewerten, wurden mehrere multivariate Regressionsmodelle berechnet, in denen potenzielle Cofounders exkludiert wurden, indem alle abhängigen Variablen als Kontrollvariablen in das Modell integriert wurden. Als unabhängige Variable wurde der Anteil der Wohnungen in transformierten Zinshäusern am Gesamtbestand der Wohnungen in der Rasterzelle herangezogen, der den Einfluss der Zinshaus-Transformationen auf den Wohnungsmarkt wiedergibt.

Abhängige und unabhängige Variablen sind in Tabelle 6.3/3 erklärt, wobei die statistischen Streuungsmaße (Median, Quartil 1 und Quartil 3) sowohl für Rasterzellen mit und ohne Zinshausbestand angegeben sind. Hier ist besonders auffällig, dass alle Variablen in der ersten Spalte (mit Zinshausbestand) einen deutlich höheren Medianwert aufweisen, mit Ausnahme des Haushaltseinkommens. Dies hebt nochmals die Bedeutung des gründerzeitlichen Wohnungsbestandes als „Arrival Space“ bzw. als Wohnungsbestand hervor, der durch eine hohe soziale Diversität geprägt ist und leistbaren Wohnraum niederschwellig bereitstellt.

Welchen Einfluss haben die Zinshaus-Transformationen? Werden die Qualitäten der „Arrival City“ mit ihrer sozialen Diversität eingeschränkt? Die Daten weisen darauf hin, dass dies zumindest teilweise der Fall ist (Tabelle 6.3/4). Während die Zunahme an Zinshaus-Transformationen einen leicht negativen, aber keinen signifikanten Einfluss auf den Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund hat, zeigt das Modell einen leichten, aber signifikanten Rückgang der Bevölkerung mit türkischem oder ex-jugoslawischem Migrationshintergrund. Im Gegenzug dazu geht in der Periode 3 mit einem steigenden Anteil der Zinshaus-Transformationen auch ein Anstieg der Bevölkerung mit osteuropäischem sowie mit deutschem Migrationshintergrund einher.

Das Modell bestätigt die deskriptiven Befunde und zeigt, dass der Einfluss der Zinshaus-Transformationen stärker auf eine Veränderung des Bildungsniveaus wirkt als

Tabelle 6.3/3: **Deskriptive Statistik der abhängigen und unabhängigen Variablen in den Regressionsmodellen**

		Rasterzellen mit Zinshausbestand		Rasterzellen ohne Zinshausbestand	
		Median (Q1–Q3)		Median (Q1–Q3)	
Anteil der Zinshäuser am Gebäudebestand	2007	24,13	(9,21–43,50)		
Anteil der Wohnungen transformierter Zinshäuser am Wohnungsbestand	2007-19	1,75	(0,00–5,34)		
	2007-11	0,00	(0,00–1,39)		
	2012-14	0,00	(0,00–0,62)		
	2015-19	0,00	(0,00–2,14)		
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund	2008	29,60	(22,71–37,04)	15,86	(11,04–21,07)
	2019	36,82	(29,55–44,38)	20,97	(14,00–28,83)
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus der Türkei und Ex-Jugoslawien	2008	10,08	(5,15–18,53)	3,56	(1,20–7,48)
	2019	8,89	(4,86–15,68)	4,05	(1,46–9,50)
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus dem östlichen Europa (EU)	2008	7,07	(5,45–8,77)	4,37	(2,71–6,19)
	2019	9,79	(7,61–12,24)	6,04	(3,85–8,23)
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus Deutschland	2008	2,29	(1,49–3,72)	1,52	(0,82–2,49)
	2019	2,99	(1,83–4,70)	1,56	(0,87–2,74)
Anteil Pflichtschul-absolventen	2011	20,82	(14,24–28,09)	17,19	(12,59–24,69)
	2017	19,64	(13,03–26,22)	16,13	(11,65–23,55)
Anteil Akademiker	2011	17,33	(10,93–28,57)	11,51	(6,29–19,66)
	2017	20,86	(13,77–32,29)	14,25	(8,35–23,10)
Arbeitslosenrate	2011	8,36	(5,43–11,64)	5,56	(2,91–9,70)
	2017	10,80	(6,96–15,03)	7,41	(4,25–13,33)
Median Haushaltseinkommen (in 1.000 €)	2011	31,39	(27,07–38,06)	41,36	(33,56–50,16)
	2017	34,44	(29,69–41,83)	46,35	(36,71–56,05)

Quelle: Statistik Austria, eigene Erhebung.

auf den Migrationshintergrund. Für den Akademikeranteil besteht der stärkste Effekt, für den gesamten Zeitraum sowie für beide Perioden. Umgekehrt weisen die Koeffizienten für den Anteil der Pflichtschulabsolventen auf einen negativen Zusammenhang, der insgesamt wie auch für die letzte Periode signifikant negativ ist; ebenso ist die Arbeitslosenquote in der dritten Periode signifikant negativ. Kein Effekt zeigt sich hingegen bei der Veränderung der Haushaltseinkommen, eine Zunahme wohlhabender Haushalte – potenzielle Gentrifizierer – geht mit den Zinshaus-Transformationen nicht einher.

Tabelle 6.3/4: **Regressionsmodell**

Veränderung von…	Gesamt 2007-2019	Periode 1 2007-2011	Periode 3 2015-2019
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund	-0,040 [-0,103; 0,022]	-0,056 [-0,160; 0,048]	-0,020 [-0,114; 0,073]
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus der Türkei und Ex-Jugosl.	-0,064*** [-0,098; -0,030]	-0,086** [-0,143; -0,030]	-0,065* [-0,116; -0,014]
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus dem östlichen Europa (EU)	0,045 [-0,001; 0,090]	0,000 [-0,075; 0,077]	0,108** [0,040; 0,177]
Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund aus Deutschland	0,008 [-0,006; 0,024]	0,012*** [-0,012; 0,038]	0,003*** [-0,019; 0,026]
Anteil Pflichtschul-absolventen	-0,049* [-0,090; -0,009]	-0,025 [-0,092; 0,041]	-0,074* [-0,134; -0,014]
Anteil Akademiker	0,124*** [0,078; 0,161]	0,112*** [0,050; 0,174]	0,146*** [0,090; 0,201]
Arbeitslosenrate	-0,039 [-0,084; 0,005]	0,056 [-0,018; 0,132]	-0,113** [-0,180; -0,004]
Median Haushaltseinkommen (in 1.000 €)	-14,458 [-72,072; 43,155]	-24,044 [-119,731; 71,641]	-16,132 [-101,788; 69,523]
Anmerkung: Geschätzte Regressionskoeffizienten inkludieren einen 95% Konfidenzintervall. Signifikante Werte sind mit * markiert: * p-Wert < 0.05; **: <0.01; ***: < 0.001			

Quelle: eigene Erhebung.

Insgesamt deutet das Modell auf einen schwachen, aber signifikanten sozioökonomischen Effekt der Zinshaus-Transformationen hin. Damit wird die zuvor formulierte Annahme bestätigt, dass die inklusiven und sozialen Qualitäten in jenen Quartieren beeinträchtigt werden, in denen die Transformationsdynamik des Zinshausbestandes besonders ausgeprägt ist. Man könnte diesen beschleunigten sozialen Wandel, der vor allem in der dritten Periode des Untersuchungszeitraums in Richtung soziale Aufwertung weist, als „Schatten-Gentrifizierung" bezeichnen, da ja nicht nur die von der Transformation unmittelbar betroffenen Gebäude, sondern das unmittelbare Umfeld (also die jeweilige Rasterzelle) betroffen ist. Dieser Effekt könnte in der dritten Periode wohl auch deshalb stärker ausgeprägt sein (im Vergleich zu Periode 1), weil hier Verdrängungsprozesse erst begonnen haben, während es in den innerstädtischen Clustern der Periode 1 eine längere Transformations- und Aufwertungsphase gegeben hat. Die Mechanismen hinter diesem Schatteneffekt sind unklar und bedürfen weiterer empirischer Analysen.

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.

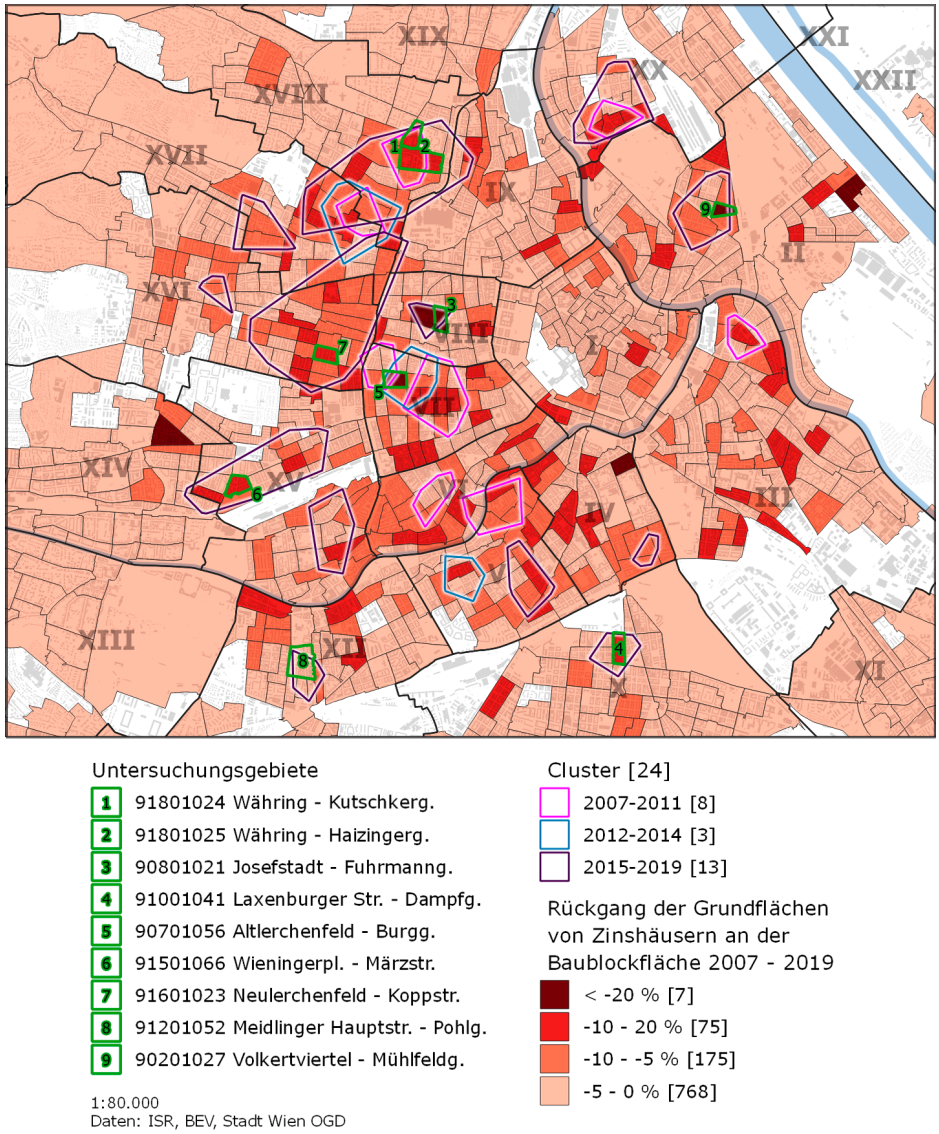
7.1 Untersuchungsgebiete, Gebäudestruktur, sozioökonomische Struktur

Auswahl der Untersuchungsgebiete

Für die qualitativen Analysen wurden Untersuchungsgebiete (auf Ebene der Zählsprengel) 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 Zählsprengel für die vertiefende Analyse der Fallstudien ausgewählt (vgl. Abbildung 7.1/1).

Diese neun Zählsprengel decken – entsprechend der Cluster – ein breites Spektrum innerhalb der gründerzeitlichen Bestandsstadt ab: zwei Zählsprengel liegen innerhalb des Gürtels in der Josefstadt/Fuhrmannsgasse (8. Bezirk) sowie in Altlerchenfeld/Burggasse (7. Bezirk). Ein Zählsprengel 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 Wieningerplatz/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 Zählsprengel Währing/Kutschkergasse umfasst 97 Mehrwohnungsgebäude, das Volkertviertel und der Zählsprengel 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 Zählsprengeln sehr hoch, die höchsten Anteilswerte mit 75,0 % und 81,3 % haben Neulerchenfeld und Wieningerplatz. Den geringsten relativen Zinshausbestand weisen hingegen die Zählsprengel 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 Zählsprengeln 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 Zählsprengel 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 Zählsprengeln 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 Zählsprengeln 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 Zählsprengel

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

		Gebäude-bestand	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 Zählsprengel mehr oder weniger deutlich darunter. Das geringste Netto-Haushaltseinkommen weist der Zählsprengel in der Laxenburger Straße auf: Dies betrug mit 32.222 Euro (2018) sogar nur die Hälfte der einkommensstärksten Zählsprengel und ist überdies zwischen 2011 und 2018 nahezu stagniert. Die meisten Zählsprengel 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 Zählsprengel 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 Zählsprengeln 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 Zählsprengel ein relativ geringes Niveau an Arbeitslosigkeit auf.

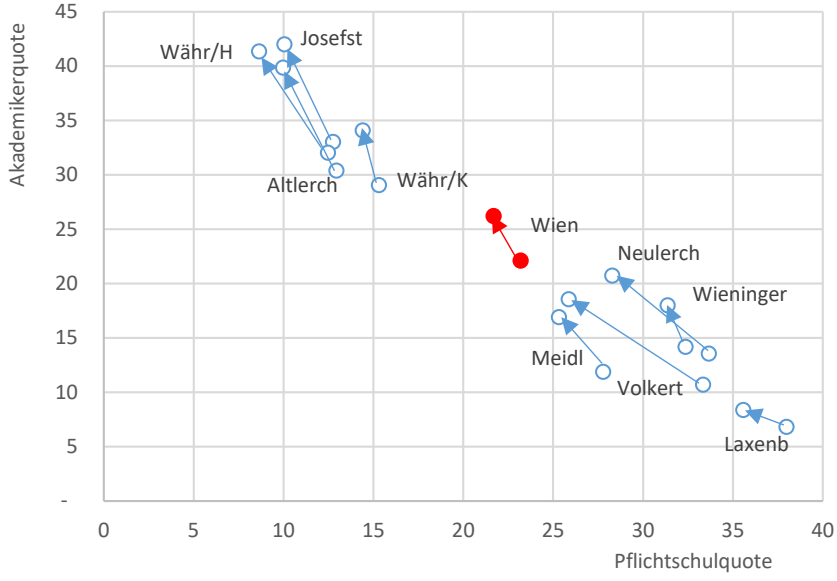
Die Heterogenität, aber auch das hohe soziale Transformationspotenzial in den neun Untersuchungsgebieten, zeigt sich besonders deutlich am Niveau und in der Veränderung der Bildungsstruktur (Abbildung 7.1/2). In allen neun Zählsprengeln hat sich die Bildungsstruktur entsprechend dem Trend in Wien entwickelt, 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 Zählsprengeln 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 Zählsprengeln, die zwar eine unterdurchschnittliche Bildungsstruktur aufweisen, zu einer sehr heterogenen Dynamik gekommen: In den Zählsprengeln 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 Zählsprengeln Wieningerplatz und Meidlinger Hauptstraße dar. Einzig der Zählsprengel 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 Zählsprengeln 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 Zählsprengeln 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-Jugoslawien	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, Eigentümertyp 2007 und Transformation**

Eigentümer-zahl		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

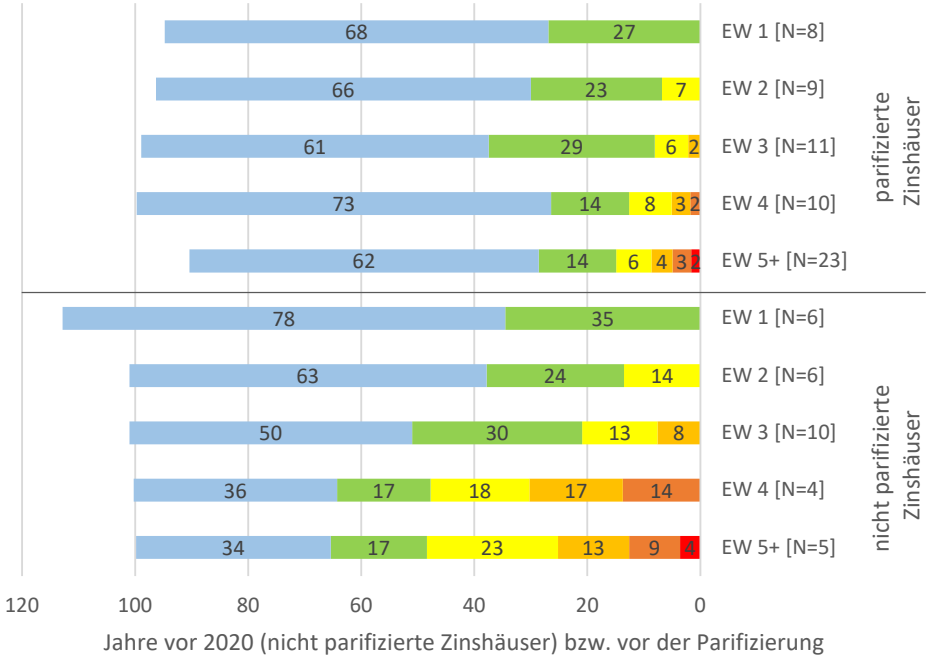
Eine abnehmende Haltedauer der Eigentümer von Immobilien wird in der Stadt- und Wohnungsmarktforschung als ein zentrales Wesensmerkmal der Transformation von Wohnungen zu einem Handelsgut bzw. der Kommodifizierung des Wohnens angesehen (Heeg 2013b). Tatsächlich lässt sich dieser Trend auch für das vorliegende Häusersample 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.

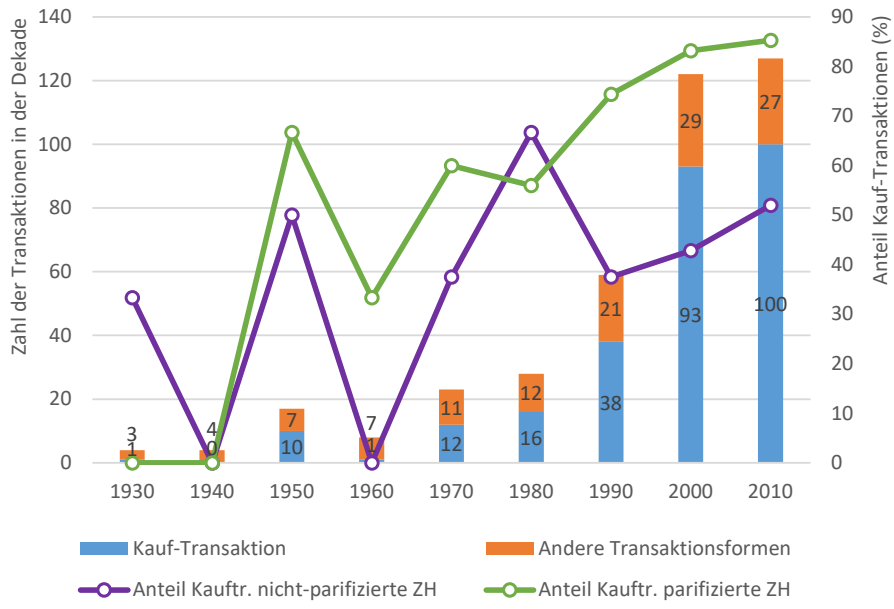
Wie hoch die Dynamik der Eigentümerwechsel in der vergangenen Dekade – vor allem bei den parifizierten Zinshäusern – ist, lässt sich im Vergleich zur Studie von Kaufmann & Hartmann (1984) zeigen. Diese hatten die Eigentümerstrukturen und damit auch die Häufigkeit der Eigentümerwechsel zwischen den frühen 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 Nachkriegsjahrzente 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 marktbasierte 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 marktbasierten und nicht-marktbasierten Transaktionsformen ist in den letzten Dekaden allerdings sukzessive gekippt: Erfolgten 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 parifizierten und nicht-parifizierten Zinshäusern erkennen: ab den 1980er Jahren ist der Anteil der Kauftransaktionen bei jenen Zinshäusern, die letztendlich parifiziert wurden deutlich höher als bei nicht parifizierten 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 parifiziert 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-Interviews[20] 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 wrid	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.

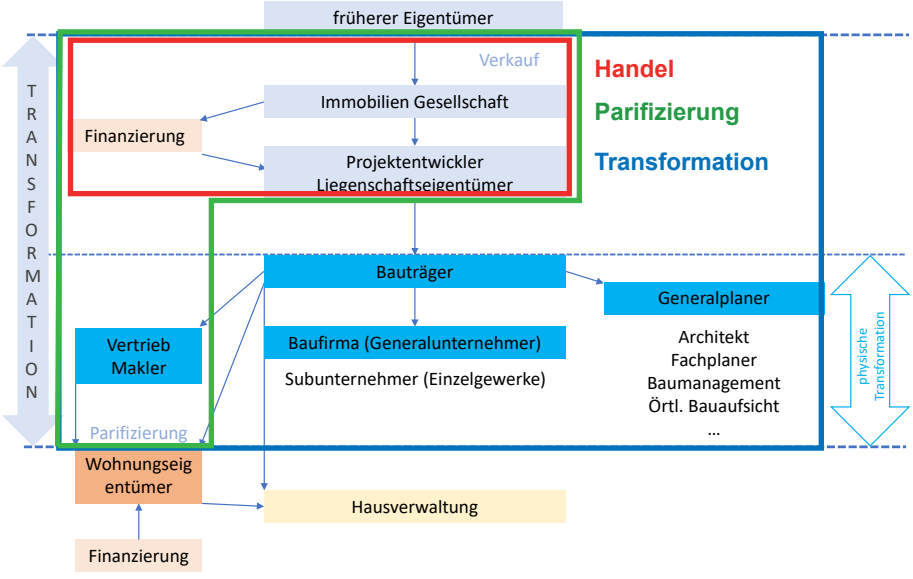
Die Abdeckung der Wertschöpfungskette durch die Unternehmen hängt naturgemäß von der Verwertungsstrategie ab. Dabei können vier Formen unterschieden werden:

- 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 oder15 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 Banken- zur 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 mann 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 Bewertungskritierien 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 Zählsprengel.

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 sich aber doch relativ deutlich, dass in den meisten Kategorien die Zinshäuser im Einzelbesitz etwas besser bewertet worden sind. Insgesamt hat die Erhebung ergeben, das parifizierte Zinshäuser tendenziell in einem besseren Gebäudezustand sind als nicht-parifizerte Zinshäuser. Weiters lässt sich festhalten, dass die Unterschiede im Sample nicht als substanziell 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 Fragmentierung
			neuwertig	uneinheitlich			
	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 Zählsprengel in eine zentrale und periphere Gruppe eingeteilt, wobei die beiden innerstädtischen Zählsprengel (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 Zählsprengel 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**

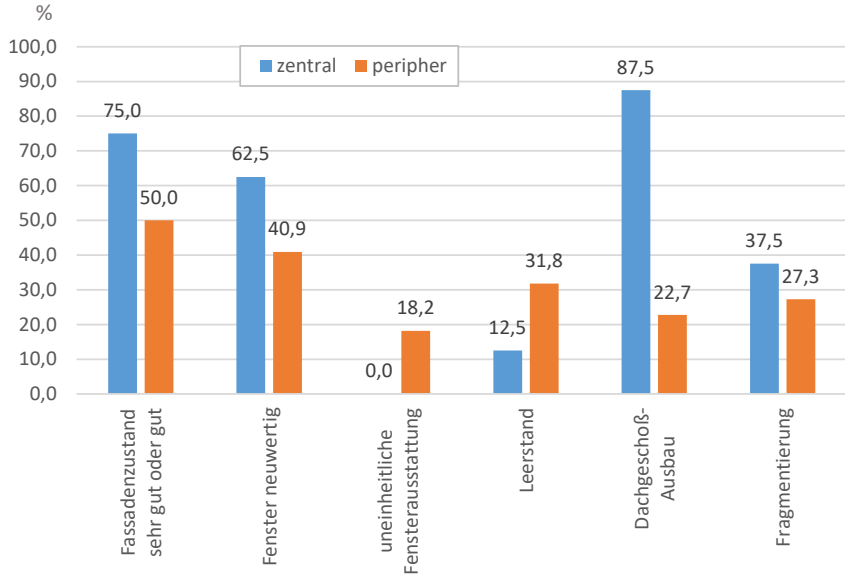
		Zustand Fassade sehr gut/ gut	Fenster		EG-Leerst. partiell od. vollständig	Dachgeschoß-ausbau	hohe Fragmentierung
			neuwertig	uneinheitlich			
	N	absolute Zahlen					
zentral	38	33	19	8	5	35	9
nicht-parif. ZH	8	6	5	0	1	7	3
parifizierte ZH	30	27	14	8	4	28	6
peripher	48	32	23	9	12	27	12
nicht-parif. ZH	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, das 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)**



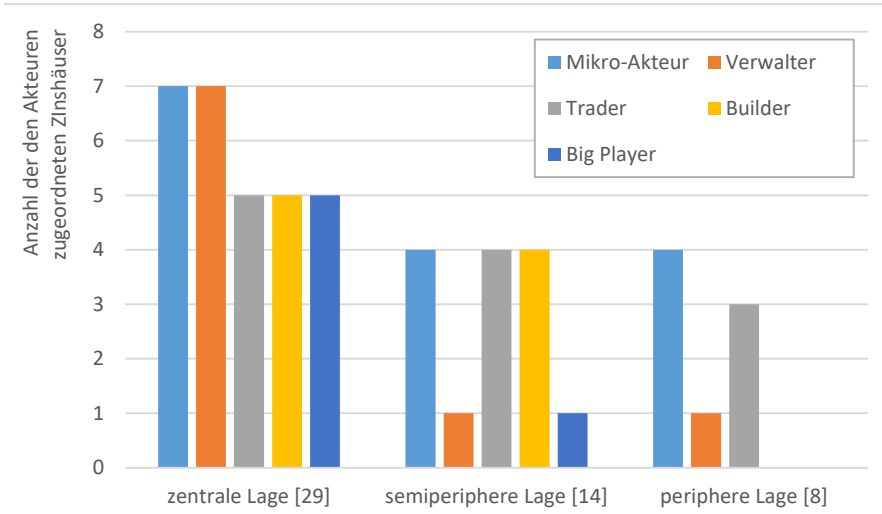
Abbildung 7.4/5: **Baulicher Zustand eines parifizierten Zinshauses, zentrale Lage (8. Bezirk)**



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 Zählsprengel 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 Zählsprengel 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.

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 Investorenseite 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 Eigenümer 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 Wohnungsmarktpolitik

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 Wohnungsmarktpolitik 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.

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 sozioökonomische 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 **Haltedauer 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.

10 Conclusion

- This study investigates the **transformation of the *Gründerzeit* housing stock**. Applying a quantitative approach, it is **aimed** at a first-time evaluation of the gentrification potential on the Viennese real-estate market. Additionally, it should provide insight into the structures of ownership and actorship underlying the transformation of the *Gründerzeit* city.
- The empirical basis of this research project is the **Viennese *Zinshaus*** (or so-called tenement house; characteristics: residential building with more than two apartments, built before 1919, undivided property). The **"disappearance" of *Zinshäuser* through parification or demolition is the central indicator for the operationalisation of potential displacement**.
- The ***Zinshaus* population** in Vienna comprised 17 829 buildings in 2007. During the period of investigation, this number decreased by 2 117, which is equivalent to a decrease of 11,9%. A linear projection of this dynamics into the future shows an expected reduction of the number of tenement houses in Vienna to 13 990 (by 2030) and to 11 340 (by 2050).
- **Transformation dynamics however prove to be largely cyclical**. The year 2017 marks the zenith of the cycle, with numbers falling sharply in the two following years. The reasons for this pattern are not quite clear. Rising investor interest in undivided tenement houses may possibly have an influence, as may the low supply of *Zinshäuser* on the market. Throughout the period of investigation, the **share of parifications in the total transformation dynamics has decreased slightly**, whereas that of demolitions has increased (to 30,6% by 2019).
- The **ownership structure of the *Zinshaus* market in Vienna** has undergone a considerable change: buyers predominantly tend to be legal entities (74,5%). As the number of owners of a tenement house increases, that is, the greater its fragmentation is, the greater is the probability of a transformation taking place.
- The **spatial pattern of *Zinshaus* transformations** is highly condensed in the urban space. Clusters or hotspots could be identified through geostatic analyses, which point to a **definite tendency towards spatial shifts in transformation dynamics** throughout the period of investigation. Original hotspots in inner-city locations (especially the 7th district) turned into "coolspots", whereas the dynamics now lie in new central places outside the *Gürtel*. Larger clusters can be found alongside the western *Gürtel* (15th to 18th districts), which already are well-known as gentrification hotspots (e.g., Brunnenmarkt, Yppenplatz, Kutschkermarkt). Our analyses

however also reveal new hotspots that have not received attention in gentrification research until now, for instance in the 10th and 12th districts.

- These spatial shifts clearly point to a tendency away from high-priced, bourgeois urban districts towards locations characterised by low price-levels and working-class as well as migration milieus. **The pattern of spatial shifts follows a clear spatial-social gradient**.
- Vienna has a projected **gentrification potential of 30 300 apartments** in which potential displacement might have taken place during our period of investigation, 2007-2019. Calculated in relation to the total residential stock in Vienna, there is a gentrification potential of 0,22% per year. Even if this is a low value, a notable drive towards displacement may result from it in certain areas, due to the high spatial concentration of transformation dynamics.
- *Zinshaus* transformations have a **significant influence on the socio-economic structure** of the resident population, which may be described as a reduction in the quality of the *Gründerzeit* housing stock as "arrival city". This is particularly noticeable in the fact that the transformation dynamics show a rise in the share of degree holders and a reduction in the share of residents that have completed mandatory schooling only. Household income however seems to remain unaffected. We are therefore unable to confirm a central premise of the gentrification approach, namely the displacement of the existing population by wealthier households ("gentrifiers"). **The resident population with a migration background displays succession**: whereas the demographic share of residents with Turkish or ex-Yugoslavian backgrounds has declined, that of residents from eastern EU-states as well as from the Federal Republic of Germany has increased.
- We have investigated the transformation of ownership structures in ninety tenement houses from selected hotspots according to **structure biographies**. Here, too, the **relation between property fragmentation and transformation probability** could be confirmed. Furthermore, the **period of ownership was decreasing** in the tenement houses under our consideration. Buildings that have undergone parification were observed to have been resold particularly often in previous years. Ownership transfers were dominated by selling transactions, which points to the removal of the *Zinshaus* stock from family-ownership contexts.
- **Five different actor constellations** could be identified for the ninety tenement houses as drivers of transformation: micro actors, property administrators, traders, builders, and big players. These represent different sections of the value chain. To a certain extent, they follow different exploitation strategies, which are also expressed in different spatial preferences.
- In our sample, **building projects were predominantly financed** by smaller regional Austrian banks, which can be explained by personal contacts as well as decision-making processes that were carried out quickly and unbureaucratically.

Bibliographie

Aalbers M. (2019), *Financial Geographies of Real Estate and the City. A Literature Review.* Financial Geography Working Paper Series. The Global Network on Financial Geography, Band 21. Oxford, Oxford University.

Abasa M., Dupret B. & Denis E. (eds.) (2012), *Popular Housing and Urban Land Tenure in the Middle East: Case Studies from Egypt, Syria, Jordan, Lebanon and Turkey.* Cairo, American University in Cairo Press.

Aglietta M. (2002), Die finanzielle Globalisierung. In: Aglietta M., Bischoff J., Boccara P., Haug W. und Huffschmid J. (eds.), *Umbau der Märkte: Akkumulation-Finanzkapital-soziale Kräfte.* Hamburg, VSA-Verlag, pp. 9-24.

Amann W., Jurasszovich S. und Mundt A. (2016), *Berichtsstandard Wohnbauförderung 2016*. IIBW (=Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen). Wien.

Amann W., Mundt A. und Oberhuber A. (2020), *Berichtsstandard Wohnbauförderung 2020*. IIBW (=Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen). Wien.

Ambrose P. (1991), The Housing Provision Chain as a Comparative Analytical Framework. *Scandinavian Housing & Planning Research*, 8, pp. 91-104.

Aumayr L. (2018), *Das Bauherrenmodell im Ertragssteuer- und Verkehrsteuerrecht.* Wien, Linde Verlag.

Belina B. (2010), Krise und gebaute Umwelt. Zum Begriff des „sekundären Kapitalkreislaufs" und zur Zirkulation des fixen Kapitals. *Zeitschrift für marxistische Erneuerung*, 83, pp. 8-19.

Beran F. (2018), *Verdrängung der Wohnbevölkerung auf angespannten Wohnungsmärkten am Beispiel von Berlin*. Dissertation, Humboldt-Universität Berlin.

Blaas W., Czasny K., Feigelfeld H. & Wieser R. (2007), *Eigentümerstruktur im Wiener Privaten Althausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien*. Wien, Arbeiterkammer Wien.

Bobek H. & Lichtenberger E. (1966), *Wien: Bauliche Gestalt u. Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts.* Wien, Böhlau.

Bosak A. & Grosse M. (2019), *Wohnbauprojekte in der Pipeline*. Wien**,** exploreal. <https://www.exploreal.at/magazin/wohnbauprojekte-der-pipeline> [letzter Zugriff: 30.8.2021]

Boyer R. (2000), Is a finance-led growth regime a viable alternative to Fordism? A preliminary analysis. *Economy and Society*, 29 (1), pp. 111-145.

Brousseau F. (2015), *Displacement in the Mission District.* San Francisco, City and County of San Francisco Board of Supervisors.

Christophers B. (2015), The Limits to Financialisation. *Dialouges in Human Geography*, 5 (2), pp. 183-200.

CBRE (ed.) (2019a), *Immobilienmarkt Österreich. Update 2020*. Wien, CBRE.

CBRE (ed.) (2019b), *Mehrgeschossiger Wohnungsneubau in Wien 2019*. Wien, CBRE.

CBRE (ed.) (2020), *Wohnungsmarktbericht 2020*. Wien, CBRE.

Clark E. (1992), On gaps in gentrification theory. *Housing Studies*, 7 (1), pp. 16-26.

Clark G. (2000), *Pension fund capitalism.* Oxford, Oxford University Press.

Classen G. & Zander C. (2010), Handel mit Mietwohnungsportfolios in Deutschland. Umfang und Auswirkungen vor dem Hintergrund von Internationalisierung und Professionalisierung. *Informationen zur Raumentwicklung*, 5/6 (2010), pp. 377-390.

Clay P.L. (1979), *Neighborhood renewal: middle-class resettlement and incumbent upgrading in American neighborhoods*. Lexington, D.C. Heath.

Dangschat J.S. & Blasius J. (1990), *Gentrification. Die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel.* Frankfurt am Main, Campus.

Davidson M. & Lees L. (2005), New-build 'gentrification'and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, 37 (7), pp. 1165-1190.

Desmond M. & Gershenson C. (2017), Who gets evicted? Assessing individual, neighborhood, and network factors. *Social Science Research*, 62, pp. 362-377.

Döring C. & Ulbricht K. (2018), Gentrification Hotspots and Displacement in Berlin. A quantitative Analysis. In: Helbrecht I. (ed.), *Gentrification and Resistance*. Wiesbaden, Springer, pp. 9-35.

Dusl A.M. (2009), *Boboville*. Salzburg, Residenz Verlag.

Easton S., Lees L., Hubbard P. & Tate N. (2020), Measuring and mapping displacement: The problem of quantification in the battle against gentrification. *Urban Studies*, 57 (2), pp. 286-306.

Eckardt F. (2018), *Gentrifizierung: Forschung und Politik zu städtischen Verdrängungsprozessen*. Springer.

EHL (ed.) (2019), *Zinshausmarktbericht 2019*. Wien, EHL.

EHL (ed.) (2020), *Vorsorgewohnungen in Wien. Marktbericht 2020*. Wien, EHL.

Epstein G.A. (ed.) (2005), *Financialization and the world economy*. Cheltenham, Edward Elgar Publishing.

Esping-Andersen G. (1990), *The three worlds of welfare capitalism*. Princeton, Princeton University Press.

Ester M., Kriegel H.-P., Sander J. & Xu X. (1996), A density-based algorithm for discovering clusters in large spatial databases with noise. *kdd*, 96 (34), pp. 226-231.

Fassmann H. & Hatz G. (2006), Urban renewal in Vienna. In: György E. & Kovacs Z. (ed.), *Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres. The Case of Central Europe.* Pecs, Hungarian Academy of Sciences. Centre for Regional Studies, pp. 218-236.

Fernandez R. & Aalbers M. (2016), Financialization and housing: Between globalization and Varieties of Capitalism. *Competition and Change*, 20 (2), pp. 71-88.

Förster W. & Menking W. (ed.) (2016), *Das Wiener Modell. Wohnbau für die Stadt des 21. Jahrhunderts.* Berlin, jovis.

Franz Y. (2015), *Gentrification in neighbourhood development: case studies from New York City, Berlin and Vienna*. V&R unipress GmbH.

Franz Y. & Torri R. (2017), The Impact of Gentrification in Times of Economic Crisis: Emerging New Socio-Economic Divisions of Urban Space. In: Cucca R. & Ranci C. (eds.), *Unequal cities: the challenge of post-industrial transition in times of austerity*. London, Routledge, pp. 69-88.

Frankfurter Allgemeine Zeitung (7/5/2016), *Zu viel Geld, zu wenig Häuser: Erste Immobilienfonds schließen Tore gegen die Geldflut*. <https://www.faz.net/aktuell/finanzen/fonds-mehr/erste-immobilienfonds-schliessen-ihre-tore-gegen-die-geldflut-14164204.html> [letzter Zugriff: 30.8.2021]

Freeman L. (2005), Displacement or succession? Residential mobility in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review*, 40 (4), pp. 463-491.

Freeman L. & Braconi F. (2004), Gentrification and displacement New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association*, 70 (1), pp. 39-52.

Freeman L., Cassola A. & Cai T. (2016), Displacement and gentrification in England and Wales: A quasi-experimental approach. *Urban Studies*, 53 (13), pp. 2797-2814.

French S., Leyshon A. & Wainwright T. (2011), Financializing space, spacing financialization. *Progress in Human Geography*, 35 (6), pp. 798-819.

Friedrichs J. (2000), Gentrification. In: Häussermann H. (ed.), *Großstadt. Soziologische Stichworte*, pp. 57-66. Opladen, Leske&Budrich.

Friesenecker M. & Franz Y. (2019), Durchs Reden kommen die Leute zusammen? Kommerzielle Veränderungsprozesse im Stadtteil und deren gemeinschaftsbildende Effekte. In: Kadi J. & Verlic M. (eds.), *Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis?* Wien, Arbeiterkammer Wien, pp. 101-114.

Ghertner D.A. (2015), Why gentrification theory fails in 'much of the world'. *City*, 19 (4), pp. 552-563.

Giese E., Mossig I. & Schröder H. (2011), *Globalisierung der Wirtschaft. Eine wirtschaftsgeographische Einführung*. Paderborn, Schöningh/UTB.

Glaser D. (2011), *Freie Räume: Strategien für den Wiener Block*. Wien, Sonderzahl.

Glaser D., Mörkl V., Smetana K. & Brand F. (2013), *Wien wächst auch nach innen. Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere*. Studie im Auftrag der Stadt Wien (MA50). Wien, ARGE Atelier Kaitna Smetana ZT GmbH.

Glass R. (1964), *London: aspects of change*. London, MacGibbon & Kee.

Grier G. & Grier E. (1978), *Urban displacement: A reconnaissance.* Washington DC, Department of Housing and Urban Development.

Gutheil-Knopp-Kirchwald G. & Getzner M. (2012), *Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien. Endbericht.* Wien, TU Wien/Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik.

Hamnett C. (2003), Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, 40 (12), pp. 2401-2426.

Hamnett C. & Randolph W. (1984), The role of landlord disinvestment in housing market transformation: an analysis of the flat break-up market in central London. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 9 (3), pp. 259-279.

Harvey, D. (1982), *Limits to Capital*. Oxford, Blackwell.

Hauer F., Krammer A., Psenner A. & Raith E. (2012), *Die Stadt 2020 - O!. Wohnen und Arbeiten 2020. Nutzungsoffene, veränderbare, ökologische und schöne Baustrukturen*. Wien, TU Wien.

Hedin K., Clark E., Lundholm E. & Malmberg G. (2012), Neoliberalization of housing in Sweden: Gentrification, filtering, and social polarization. *Annals of the Association of American Geographers*, 102 (2), pp. 443-463.

Heeg S. (2004), Mobiler Immobilienmarkt? Finanzmarkt und Immobilienökonomie. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographi*e, 48 (2), pp. 124-137.

Heeg S. (2013a), Wohnen als Anlageform: Vom Gebrauchsgut zur Ware. *Emanzipation*, 3 (2), pp. 5-20.

Heeg S. (2013b), Wohnen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. *surburban*, 2013/1, pp. 75-99.

Hegedüs J. (2020), Introduction to the Special Issue: Varieties of Housing Regime Approaches. *Critical Housing Analysis*, 7 (1), pp. 1-4.

Helbrecht I. (1996), Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum in der Gentrification. In: *Geographische Zeitschrift*, 84 (1), pp. 1-15.

Holm A. (2010), Institutionelle Anbieter auf deutschen Wohnungsmärkten - neue Strategien der Wohnungsbewirtschaftung. *Informationen zur Raumentwicklung*, 5/6 (2010), pp. 391-402.

Holm A. (2012), Gentrification. In: Eckardt F. (ed.), *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden, Springer, pp. 661-687.

Holm A. & Schulz G. (2018), GentriMap: A model for measuring gentrification and displacement. In: Helbrecht I. (ed.), *Gentrification and Resistance*. Wiesbaden, Springer, pp. 251-277.

Huber F. (2013), Gentrifizierung in Wien, Chicago und Mexiko Stadt. *Österreichische Zeitschrift für Soziologie*, 38 (3), pp. 237-257.

Hwang J. (2015), Gentrification in changing cities: Immigration, new diversity, and racial inequality in neighborhood renewal. *The Annals of the American Academy of Political Social Science*, 660 (1), pp. 319-340.

Jacobs K. & Manzi T. (2020), Conceptualising 'financialisation': governance, organisational behaviour and social interaction in UK housing. *International Journal of Housing Policy*, 20 (2), pp. 184-202.

Just T. (2010), Internationalisierung des deutschen Büroimmobilienmarktes. *Informationen zur Raumentwicklung*, 5/6 (2010), pp. 341-350.

Kadi J. & Verlic M. (ed. 2019), *Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis?* Standpunkte Nr 27. Wien, AK Wien.

Kaufmann A. & Hartmann B. (1984), *Wiener Altmiethäuser und ihre Besitzer*. Wien, Institut für Stadtforschung.

Kaufmann K.K. (2013), Verkauf kommunaler Wohnungsunternehmen an internationale Investoren. Auswirkungen auf lokale Stadtentwicklungs- und Wohnungsmarktprozesse. *Geographische Revue*, 14 (2), pp. 38-66.

Kohlbacher J. & Reeger U. (2006), *Die Dynamik ethnischer Wohnviertel in Wien. Eine sozialräumliche Longitudinalanalyse 1981 und 2005*, (=ISR Forschungsberichte, Band 33). Wien, Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.

Kurier (11/8/2014), *Preise für Immobilien beginnen zu sinken* <https://kurier.at/wirtschaft/preise-fuer-immobilien-beginnen-zu-sinken/79.738.697> [letzter Zugriff: 30.8.2021]

Lees L. (2003), Super-gentrification: The case of Brooklyn heights, New York city. *Urban Studies*, 40 (12), pp. 2487-2509.

Lees L., Shin H.B. & López-Morales E. (2016), *Planetary gentrification*. Cambridge, Polity Press.

Lélek V.É. (2019), *Urban Parterre, Budapest; the historical city planning and architectural practice of Budapest and their relevance in designing the streetscapes of tomorrow*. Dissertation, Technische Universität Wien.

Levine N. (2013), *CrimeStat IV. A Spatial Statistics Program for the Analysis of Crime Incident Locations.* Washington, The National Institute of Justices.

Lichtenberger E. (1995), Der Immobilienmarkt im politischen Systemvergleich. In: Fassmann H. & Lichtenberger E. (eds.), *Märkte in Bewegung. Metropolen und Regionen in Ostmitteleuropa*. Wien, Böhlau, pp. 47-57.

Liebhart C., Molina C. & Reinpreicht C. (2019), Aufwertung ist nicht Schwarz-Weiss. Perspektiven auf den Wandel des Volkert- und Alliertenviertels. In: Kadi J. & Verlic M. (eds.), *Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis?* Wien, Arbeiterkammer Wien, pp. 83-96.

Maloutas T. (2012), Contextual diversity in gentrification research. *Critical Sociology*, 38 (1), pp. 33-48.

Maloutas T. (2018), Travelling concepts and universal particularisms: A reappraisal of gentrification's global reach. In: *European Urban and Regional Studies*, 25 (3), pp. 250-265.

Marcuse P. (1986), Abandonment, gentrification and displacement: The linkages in New York City. In: Smith N. & Williams P. (eds.), *Gentrification of the City*, Boston, Allen and Unwin, pp. 153-177.

Martin R. (2011), The local Geographies of the Financial Crisis: from the Housing Bubble to economic Recession and Beyond. *Journal of Economic Geography*, 11, pp. 587-618.

Matznetter W. (2002), Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an Example. *Urban Studies*, 39 (2), pp. 265-282.

Matznetter W. (2019), 100 Jahre Mieterschutz: Ein Instrument zur Steuerung von Gentrifizierung. In: Kadi, J. & Verlic, M. (ed.), *Gentrifizierung in Wien. Perspektiven aus Wissenschaft, Politik und Praxis?.* Wien, Arbeiterkammer Wien. pp. 13-24.

Matznetter W. (2020), Integrating Varieties of Capitalism, Welfare Regimes, and Housing at Multiple Levels and in the Long Run. *Critical Housing Analysis*, 7 (1), pp. 63-73.

Mundt A. & Amann W. (2020), Wiener Wohnbauinitiative. A new financing vehicle for affordable housing in Vienna, Austria. In: VanBortel G., Gruis C., Nieuwenhuijzen J. & Pluijmers B. (eds.), *Affordable Housing, Governance and Finance. Innovations, Partnerships and Comparative Perspectives*. Routledge, pp. 187-208.

Musil, R. (2019), *Immobiliengeographie. Märkte. Akteure*. Politik. Braunschweig, Westermann Verlag.

Musil R. & Eder J. (2015), *Local buzz in der Wiener Forschung. Wissensintensive Cluster zwischen lokale Einbettung und internationaler Orientierung* (=ISR Forschungsberichte, Band 40). Wien, Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften.

Newman, K. & Wyly E.K. (2006), The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies*, 43 (1), pp. 23-57.

OeNB (2020), *Immobilien aktuell – International. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB.* Q1/20. Wien, Österreichische Nationalbank.

OeNB (2021), *Immobilien aktuell – Österreich. Die Immobilienmarktanalyse der OeNB.* Q2/21. Wien, Österreichische Nationalbank.

OTTO Immobilien (2019), *Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. Eine flächendeckende Studie über das Wiener Gründerzeithaus*. Ausgabe Herbst 2019. Wien.

OTTO Immobilien (2020), *Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. Eine flächendeckende Studie über das Wiener Gründerzeithaus*. Ausgabe Herbst 2020. Wien.

Romainville A. (2017), The financialization of housing production in Brussels. *International Journal of Urban and Regional Research*, 41 (4), pp. 623-641.

Scharmanski A. & Fuchs M. (2008), Rationale“ Routinen: Der Einfluss ökonomischer Modelle bei der Internationalisierung von Büroimmobilien-Investoren. *Geographische Zeitschrift*, 96 (3), pp. 158-179.

Scharmanski A. & Korinke E. (2010), Globale Immobilienwirtschaft, internationale Immobilienmärkte – ein einführender Überblick. *Informationen zur Raumentwicklung*, 5/6 (2010), pp. 325-339.

Schimmer G. (1874), Die Bevölkerung von Wien uns seiner Umgebung, nach dem Berufe und der Beschäftigung. 1. Theil. Wien.

Schneider M. (2013), Are recent Increases of Residential Property Prices in Vienna and Austria Justified by Fundamentals? *Monetary Policy & The Economy*, 4 (2013), pp. 29-46.

Schneider M., Wagner K. & Waschiczek W. (2017), *OeNB-Immobilienmarktmonitor, 4/*2017. Wien, Österreichische Nationalbank**.**

Schwartz H. & Seabrooke L. (2008), Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing. *Comparative European Politics*, 6, pp. 237-261.

Serfati C. (2011), Transnational groups as financial groups. *Work organisation, Labour & Globalisation*, 5 (1), pp. 10-38.

Siebel W. (ed.) (2004), *Die europäische Stadt*. Frankfurt am Main, edition suhrkamp.

Sinn H.W. (2012), *Die Target Falle.* München, Hanser.

Smith D.P. & Hubbard P. (2014), The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification. *Area*, 46 (1), pp. 92-100.

Smith N. (1996), *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. New York, Routledge.

Smith N. (2010), Towards a Theory of Gentrification: A back to the City Movement by Capital, not People. In: Lees L., Slater T. & Wyly E. (eds.), *The Gentrification Reader*. New York, Oxon, pp. 85-95.

Stadt Wien/MA18 (2016), *Wohngebietstypen 2016*. Beiträge zur Stadtentwicklung, 42. Wien, Stadt Wien.

Stadt Wien/MA21 (2018), *Masterplan Gründerzeit. Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt* (=Werkstattbericht, 180). Wien, Stadt Wien.

Statistik Austria (2019), *Berichtsband Wohnen*. Wien, Statistik Austria.

Statistik Austria (2020), *Mikrozensuserhebung, Sonderauswertung*. Wien, Statistik Austria.

Theurillat T., Vera-Büchel N. & Crevoisier O. (2016), Commentary: From capital landing to urban anchoring: The negotiated city. *Urban Studies*, 53 (7), pp. 1509-1518.

Tischler M. (2020), *Die Finanzialisierung der Wohnungsproduktion in Wien. Die Finanzmarktnähe von Bauträgern und deren räumliche Investitionsmuster im Wiener Wohnungsneubau*. Masterarbeit, Technische Universität Wien.

Üblacker J. (2017), Gentrification-Forschung in Deutschland: Eine Bestandsaufnahme der Methoden zur Erfassung sozialen Wandels. In: Lessenich S. (ed.), *Geschlossene Gesellschaften*. Verhandlungen des 38. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in Bamberg 2016.

Van-Hametner A. & Lang M. (2019), *(Verträglicher) Höhenflug am Immobilienmarkt? Untersuchung der Nachfrage nach Immobilieneigentum in Salzburg*. Salzburg, Universität Salzburg**.**

Weigl A. (2003), „Unbegrenzte Großstadt“ oder „Stadt ohne Nachwuchs“? Zur demographischen Entwicklung Wiens im 20. Jahrhundert. In: Eder F.X., Eigner P., Resch A. & Weigl A. (eds.), *Wien im 20. Jahrhundert. Wirtschaft, Bevölkerung, Konsum*. Wien, Studienverlag, pp. 141-200.

Wiegand F. (2013), David Harveys urbane Politische Ökonomie. *Emanzipation*, 3 (2), pp. 35-56.

Wijburg G. & Aalbers M. (2017), The Alternative Financialization of the German Housing Market. *Housing Studies*, 32 (7), pp. 968-989.

Wijburg G., Aalbers M. & Heeg S. (2018), The financialisation of rental housing 2.0: Releasing housing into the privatised mainstream of capital accumulation. *Antipode*, 50 (4), pp. 1098-1119.

Wyly E.K. & Hammel D.J. (1999), Islands of decay in seas of renewal: Housing policy and the resurgence of gentrification. *Housing Policy Debate*, 10 (4), pp. 711-771.

Zeller C. (2003), Bausteine zu einer Geographie des Kapitalismus. *Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie*, 47 (1), pp. 215-230.

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 *finance housing nexus* 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 sozioökonomische 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

Die Autorinnen und Autoren

Florian Brand, DI ist Architekt, Ziviltechniker und Geschäftsführer der HuB Architekten ZT GmbH. Nach dem Studium der Landschaftsplanung an der BOKU Wien, Wechsel zur Architektur und Abschluss an der TU Wien 2002. Neben der angewandten Planungs- und Beratungstätigkeit in der Architektur mit Schwerpunkt Wohnbau und Sanierung, jahrelange Arbeit im Bereich der Wiener Stadterneuerung. Mitwirken an zahlreichen Forschungs- und Entwicklungsprojekten im Bereich der urbanen Innovation.

Hannes Huemer, DI ist Architekt, Ziviltechniker und Geschäftsführer der HuB Architekten ZT GmbH. Er studierte an der TU Wien Architektur mit Abschluss im Jahr 2003. Neben der angewandten Planungs- und Beratungstätigkeit in der Architektur mit Schwerpunkt Sanierung, Bestandsinwertsetzung und Wohnbau war er von 2003 bis 2017 wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Stadt- und Regionalforschung der ÖAW. Bei der Mitwirkung an verschiedenen nationalen und internationalen Forschungsprojekten liegen seine Forschungsinteressen vorwiegend im Bereich der Wohnbausanierung sowie der Stadt- und Regionalentwicklung.

Petra Köck, BA MA ist Geographin und Anthropologin. Derzeit arbeitet sie im Bereich Stadtentwicklung und Stadtplanung in Innsbruck. An der Universität Wien studierte sie Kultur- und Sozialanthropologie (BA) sowie Raumforschung und Raumordnung (MA). Durch ihre Mitarbeit in diversen Forschungsprojekten bringt sie Expertise im Bereich Migration, Stadtforschung und Regionalentwicklung mit. Hier war sie für die Konzeption, Erstellung sowie Auswertung des Zinshaus-Datensatzes verantwortlich.

Robert Musil, PD MMag. Dr. ist Geograph und interimistischer Direktor am Institut für Stadt- und Regionalforschung an der ÖAW. Er hat an der Universität Wien Geographie studiert und 2005 an der Universität Innsbruck promoviert. Die Venia für das Fach Humangeographie hat er 2015 an der Universität Wien erhalten. Seine Forschungsinteressen liegen an der Schnittstelle der Wirtschafts- und Stadtgeographie, aktuelle Projekte beschäftigen sich mit regionalen Immobilienmärkten sowie mit Innovationsprozessen im urbanen Kontext.

Maximilian Wonaschütz, BSc ist Geograph und angehender Kartograph und derzeit wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Stadt- und Regionalforschung an der ÖAW. Er studiert am Institut für Geographie und Regionalforschung Kartographie und Geoinformation. Seine Erfahrung im Bereich GIS floss direkt in die Aufbereitung und Auswertung des Zinshaus-Datensatzes, sowie in die kartographischen Aufbereitung der im Zuge dieses Forschungsberichts entstandenen Ergebnisse ein.

ISR-Forschungsberichte

1 Zoltán Cséfalvay und Walter Rohn (1991): **Der Weg des ungarischen Arbeitsmarktes in die duale Ökonomie**

2 Elisabeth Lichtenberger (Hg., 1991): **Die Zukunft von Ostmitteleuropa. Vom Plan zum Markt**

3 Marlies Schulz (1991): **Der Tauschwohnungsmarkt in der zentralistischen Planwirtschaft – das Beispiel von Ostberlin**

4 Helga Schmidt (1991): **Die metropolitane Region Leipzig – Erbe der sozialistischen Planwirtschaft und Zukunftschancen**

5 Hugo Penz (1992): **Entwicklungsstruktur und Zukunft von ländlicher Siedlung und Landwirtschaft in der ČSFR und in Ungarn**

6 Zoltán Cséfalvay und Walter Rohn (1992): **Die Transition des ungarischen und Budapester Wohnungsmarktes**

7 Alina Muzioł-Węcławowicz (unter Mitarbeit v. Josef Kohlbacher, 1992): **Die Transformation des Wohnungswesens in Polen – eine Analyse des Warschauer Wohnungsmarktes**

8 Grzegorz Węcławowicz (unter Mitarbeit v. Josef Kohlbacher, 1993): **Die sozialräumliche Struktur Warschaus – Ausgangslage und postkommunistische Umgestaltung**

9 Markus Seidl (1993): **Stadtverfall in Bratislav**a

10 Heinz Fassmann, Josef Kohlbacher und Ursula Reeger (1993): **„Suche Arbeit" – Eine empirische Analyse über Stellensuchende aus dem Ausland**

11 Heinz Fassmann, Zoltán Cséfalvay und Walter Rohn (1993): **Regionalstruktur im Wandel – Das Beispiel Ungarn**

12 Ursula Bauer (1994): **Europa der Regionen – Zwischen Anspruch und Wirklichkeit**

13 Heinz Fassmann, Josef Kohlbacher und Ursula Reeger (1995): **Die „neue Zuwanderung" aus Ostmitteleuropa – Eine empirische Analyse am Beispiel der Polen in Österreich**

14 Heinz Fassmann (Hg., 1995): **Immobilien-, Wohnungs- und Kapitalmärkte in Ostmitteleuropa. Beiträge zur regionalen Transformationsforschung**

15 Heinz Fassmann und Christiane Hintermann (1997): **Migrationspotential Ostmitteleuropa. Struktur und Motivation potentieller Migranten aus Polen, der Slowakei, Tschechien und Ungarn**

16 Heike Jöns und Britta Klagge (1997): **Bankwesen und Regionalstruktur in Ungarn**

17 Konrad Scherf (1998): **Die metropolitane Region Berlin. Genese und Niedergang, Revitalisierung und Innovation**

18 Heinz Fassmann, Christiane Hintermann, Josef Kohlbacher und Ursula Reeger (1999): **„Arbeitsmarkt Mitteleuropa". Die Rückkehr historischer Migrationsmuster**

19 Zoltán Cséfalvay (1999): **Die Wettbewerbsfähigkeit der österreichischen Großstädte. Theoretische Ansätze und empirische Befunde**

20 Axel Borsdorf und Michaela Paal (Hg., 2000): **Die „alpine Stadt" zwischen lokaler Verankerung und globaler Vernetzung. Beiträge zur regionalen Stadtforschung im Alpenraum**

21 Walter Rohn (2000): **Forschungseinrichtungen in der Agglomeration Wien. Stellung im Innovationsprozeß und Einbindung in innovative Netzwerke**

22 Vera Mayer (2000): **Regionale Innovationspotentiale und innovative Netzwerke der Industrieunternehmen in der metropolitanen Region Wien. Ergebnisse einer Unternehmensbefragung**

23 Axel Borsdorf (Hg., 2000): **Perspectives of Geographical Research on Latin America for the 21st Century**

24 Wolfgang Berger (2001): **Photovoltaics in Europe in the Year 2020. Utilities, Sustainable Development and Culture**

25 Heinz Fassmann, Josef Kohlbacher und Ursula Reeger (in Zusammenarbeit mit Katharina Demel und Irene Stacher, 2001): **Integration durch berufliche Mobilität? Eine empirische Analyse der beruflichen Mobilität ausländischer Arbeitskräfte in Wien**

26 Walter Rohn (2002): **Regelung versus Nichtregelung internationaler Kommunikationsbeziehungen. Das Beispiel der UNESCO-Kommunikationspolitik**

27 Vera Mayer (2002): **Wohnpräferenzen von Jugendlichen in Wien. Ein Beitrag zur Kultur und Sozialgeographie des Wohnens**

28 Michael Janoschka (2002): **Wohlstand hinter Mauern. Private Urbanisierungen in Buenos Aires**

29 Axel Borsdorf und Christof Parnreiter (Hg., 2003): **International Research on Metropolises – Milestones and Frontiers**

30 Heinz Fassmann, Josef Kohlbacher und Ursula Reeger (2004): **Polen in Wien. Entwicklung, Strukturmerkmale und Interaktionsmuster**

31 Josef Kohlbacher und Ursula Reeger (2005): **Aus aller Herren Länder? Wien als Studienort und internationale Bildungsmetropole**

32 Josef Kohlbacher und Ursula Reeger (2006): **„Gespanntes Nachbarschaftsverhältnis?" Eine empirische Analyse des interethnischen Zusammenlebens in unterschiedlichen Wohnbaukategorien in Wien**

33 Josef Kohlbacher und Ursula Reeger (2006): **Die Dynamik ethnischer Wohnviertel in Wien. Eine sozialräumliche Longitudinalanalyse 1981 und 2005**

34 Wolfgang Bosswick, Heinz Fassmann, Josef Kohlbacher and Doris Lüken-Klassen (2007): **Housing and Residential Segregation of Migrants. A state-of-the-art report**

35 Josef Kohlbacher und Ursula Reeger (2008): **Staatsbürgerschaftsbonus beim Wohnen? Eine emprische Analyse der Unterschiede zwischen eingebürgerten und nichteingebürgerten Zuwanderern/-innen hinsichtlich ihrer Wohnsituation in Wien**

36 Heinz Fassmann and Yvonne Franz (Hg., 2010): **Integration Policies on the Local Level: Housing Policies for Migrants. Examples from New York City, St. Paul, Antwerp, Vienna and Stuttgart**

37 Josef Kohlbacher, Ursula Reeger and Philipp Schnell (2012): **Neighbourhood Embeddedness and Social Coexistence. Immigrants and Natives in Three Urban Settings in Vienna**

38 Peter Jordan (Hg., 2012): **Regional Development and Regionalisation in the Adriatic Space. Proceedings of the 3rd Conference of the Adriatic Forum, Vienna, September 23-25 2010**

39 Josef Kohlbacher und Ursula Reeger (2013): **Von der Nische ins Zentrum? Unternehmer mit türkischem oder exjugoslawischem Migrationshintergrund in der Wiener Wirtschaft**

40 Robert Musil und Jakob Eder (2013): **Wien und seine Hochschulen. Regionale Wertschöpfungsefekte der Wiener Hochschulen**

41 Robert Musil und Jakob Eder (2015): **Local Buzz in der Wiener Forschung. Wissensintensive Cluster zwischen lokaler Einbettung und internationaler Orientierung**

42 Peter Jordan (Hg., 2017): **10 Years of EU Eastern Enlargement – The Geographical Balance of a Courageous Step. Proceedings of the Symposion in Vienna, 3-4 December 2014**

43 Peter Jordan (Hg., 2017): **New Developments in the Rural Space of Central and South-East Europe – Proceedings of the meeting of the Working Group on Central Europe in conjunction with the German Congress of Geography, Berlin, September 30, 2015**

44 Yvonne Franz and Christiane Hintermann (Hg., 2017): **Unravelling Complexities. Understanding Public Spaces**

45 Josef Kohlbacher and Leonardo Schioccet (Hg., 2017): **From Destination to Integration – Afghan, Syrian and Iraqi refugees in Vienna**

46 Julia Dahlvik, Yvonne Franz, Myrte Hoekstra and Josef Kohlbacher (Hg., 2017): **Interethnic Coexistence in European Cities. A policy handbook**

47 Yvonne Franz, Hans Heinrich Blotevogel and Rainer Danielzyk (Hg., 2018): **Social Innovation in Urban and Regional Development Perspectives on an emerging field in planning and urban studies**

48 Jakob Eder (2019): **Innovation ohne Agglomeration. Ländliche Regionen in Österreich und ihre Herausforderungen und Chancen für innovative Unternehmen**

49 Josef Kohlbacher und Maria Six-Hohenbalken (Hg., 2019): **Die lange Dauer der Flucht – Analysen aus Wissenschaft und Praxis**

50 Eda Gemi (2019): **Integration and Transnationalism in a Comparative Perspective – The case of Albanian immigrants in Vienna and Athens**

51 Stefanie Döringer und Jakob Eder (Hg., 2020): **Schlüsselakteure der Regionalentwicklung - Welche Perspektiven bietet Enterpreneurship für ländliche Räume**

52 Josef Kohlbacher, Marie Lehner und Gabriele Rasuly-Paleczek (2020): **Afghan/inn/en in Österreich – Perspektiven von Integration, Inklusion und Zusammenleben**

53 Josef Kohlbacher und Maria Six-Hohenbalken (Hg., 2020): **Vulnerabilität in Fluchtkontexten**

54 Sandra Punz und Andreas Schwarzbauer (2020): **Verwirklichungschancen von Geflüchteten im Bildungsbereich – Lokale Aspekte von Integration in zwei ländlichen Regionen Niederösterreichs**



ISBN 978-3-7001-8935-0