



Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt: Ein Beitrag zur Quantifizierung der Gentrifizierung am Fallbeispiel Wien

Robert Musil (Institut für Stadt- und Regionalforschung/ÖAW)

Florian Brand (HuB Architekten)

20. September 2023 / FS-268: Gentrifizierung und Gentrifizierungsforschung

ÖAW

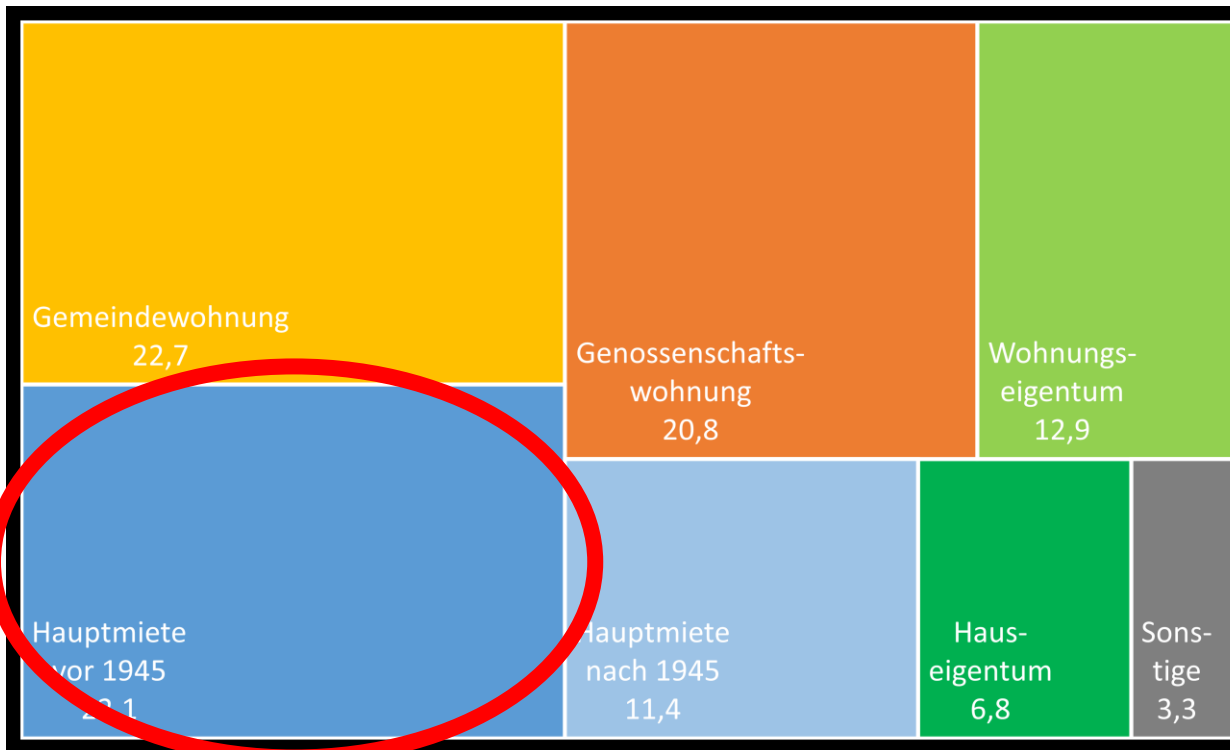
ÖSTERREICHISCHE
AKADEMIE DER
WISSENSCHAFTEN

HuB RAUMFORSCHUNG
STADTERNEUERUNG
BARCHITEKTEN ZT GMBH
HUEMERundBRAND | staatlich beeidete Ziviltechniker

1. Zur Bedeutung der Wiener Gründerzeitstadt

(I) Quantitative Bedeutung

Die Struktur des Wiener Wohnungsmarktes



Anteil der HWS nach dem Rechtsverhältnis 2019

(Statistik Austria 2020)

>> Welche Segmente sind Gentrifizierbar, welche sind „Un-Gentrifizierbar“?

1. Zur Bedeutung der Wiener Gründerzeitstadt

(2) Qualitative Bedeutung

Städtebaulich: Baukulturelles Erbe, Gründerzeithäuser sind das prägende „Gesicht der Stadt“; Urbanität = hohe Nutzungsdichte und -vielfalt

Wohnungspolitisch: Günstiges privates Mietmarktsegment aufgrund starker Regulierung der Mietpreise sowie starker Mieterschutz(MRG)

Und: Niederschwellige Zugänglichkeit für Ankommende, die „Arrival City“ Wiens

>> Sind die Qualitäten der Wiener Gründerzeitstadt durch die aktuellen Marktentwicklungen in Gefahr?

Oben: Brünnerstraße 124

Unten: Wiedner Gürtel 22

(Blog wienschauen.at)



2. Die Quantifizierung der Gentrifizierung

Stand der Forschung

- **Dominanz qualitativer Studien**, die die Transformation von Stadtquartieren mit sozialwissenschaftlichen/sozialanthropologischen Methoden untersuchen (Easton et al. 2020, für Wien vgl. Franz 2015, Kadi & Verlic 2019, Liebhart et al. 2019, Stupphann 2019)
- Methodenbedingt tendenziell **unterschiedliche Einschätzung** von G.: qualitative Studien betonen die Ausbreitung von Gentrifizierungsprozessen als „**unaufhaltsamer Prozess**“ (Eckardt 2018), quantitative Studien heben hingegen den „**inselartigen Charakter**“ von G. hervor, Abwertungsprozesse oft relevanter (Hwang 2015)

Problemstellung/Forschungslücke

- wenig Wissen über die Relevanz des Phänomens G. für einen städtischen Wohnungsmarkt, abseits weniger Hotspots
- Konzeptionelle Hürden hinsichtlich der Quantifizierung von G.

2. Die Quantifizierung der Gentrifizierung

Hindernisse der Quantifizierung – wie Verdrängung erfassen?

- **Verdrängung – ein diffuses Phänomen:** Komplexe, vielschichtige Definition (Grier & Grier 1978); Unterschiedliche Formen von Verdrängung
→ Indikator: Preisveränderungen & Mobilitätsdaten (Holm & Schulz 2018)
- **Gentrifizierung als global gültiger Erklärungsrahmen?** Es handelt sich um eine kontext-gebundene Theorie, implizite Annahme eines liberalen Wohnungsmarktes → Variation des urbanen Kontext oft nicht berücksichtigt (Ghertner 2015, Maloutas 2018)

>> Alternativer Zugang: Fokus auf die Transformation des Wohnungs- und Gebäudebestandes

„Tenure conversion“: Verlagerung von Wohnungen in ein anderes Marksegment, mit beträchtlichen direkten und indirekten Verdrängungseffekten

3. Datengrundlage, Methodik

Zentrale These: Transformation der Gründerzeitstadt als Indikator für potentielle Verdrängung/Gentrifizierung am Wiener Wohnungsmarkt



Definition Zinshaus

- (1) Vor 1919 errichtet
- (2) Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen
- (3) Nicht „parifiziert“/kein Wohnungseigentum begründet

Zinshaus-Marktbericht
(Quelle: Otto Immobilien 2019)



3. Datengrundlage, Methodik

Formen der Transformation

Transformation der Zinshäuser

(1) Abriss und Neubau

- keine MRG-gebundenen Wohnungen
- mehr Wohnfläche (mehr Etagen)



(2) Begründung von Wohnungseigentum (Parifizierung)

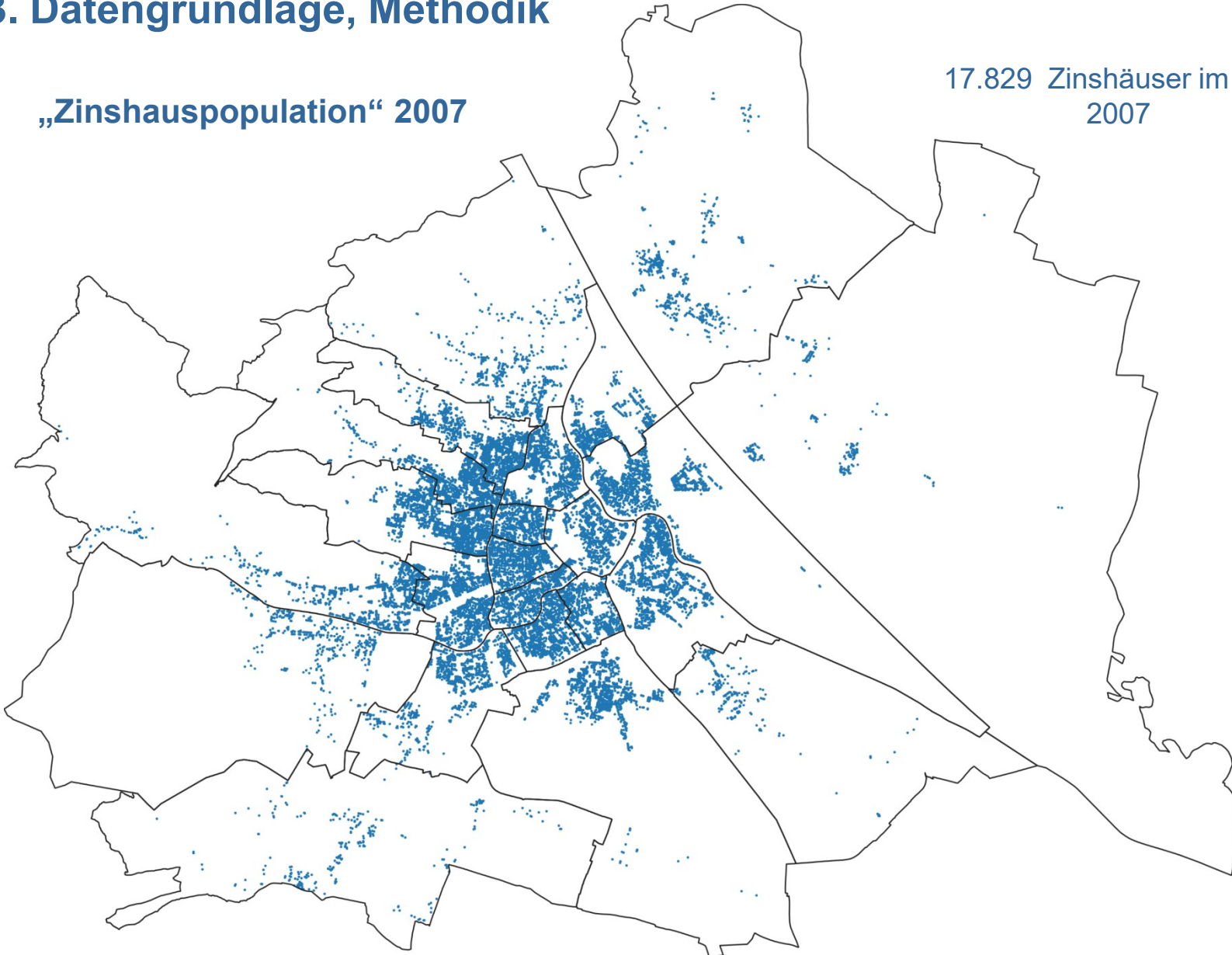
- Verlagerung in den Eigentumsmarkt
- Erhaltung/ Aufwertung der baulichen Substanz



3. Datengrundlage, Methodik

„Zinshauspopulation“ 2007

17.829 Zinshäuser im Jahr
2007



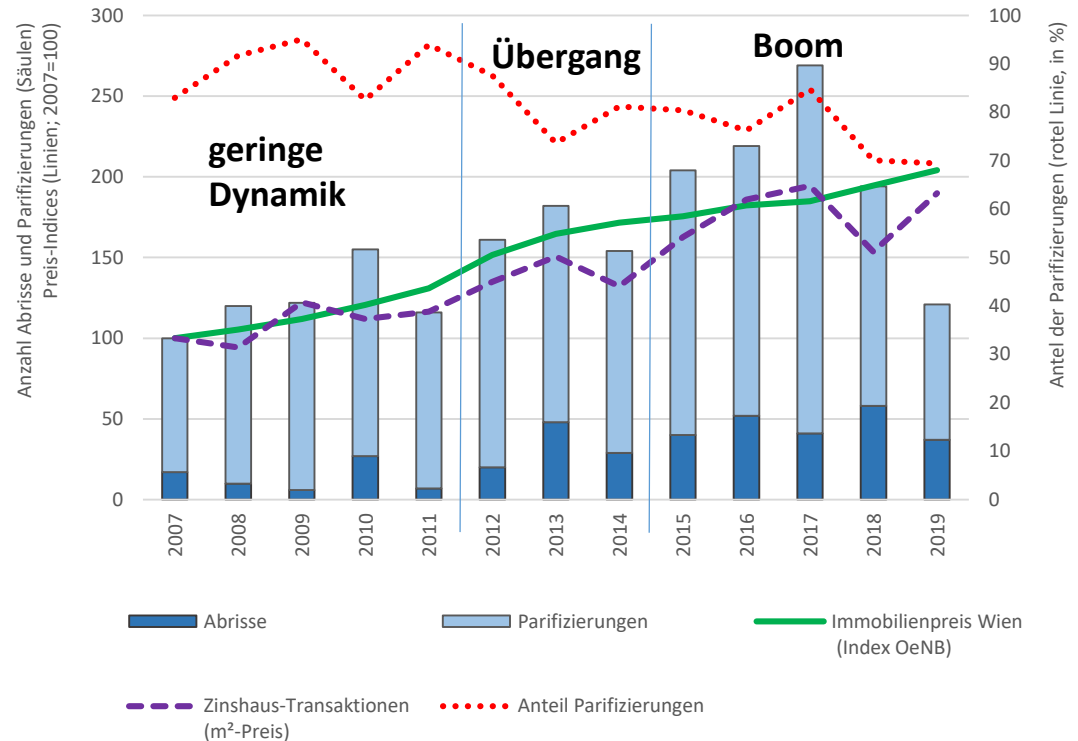
4. Forschungsfragen

- Welche **Dynamik** weist die Transformation des gründerzeitlichen Gebäudebestandes in Wien auf?
- Welche **räumliche Muster** lassen sich identifizieren?
Verändern sich diese über den Untersuchungszeitraum?
- Welchen Einfluss haben die Zinshaus-Transformationen auf die **sozioökonomische Struktur** der betroffenen Quartiere?

5. Empirische Ergebnisse

(1) Dynamik der Transformation

- Rückgang der ZH-Population von 17.800 auf 15.700 (-12%)
- Überwiegend (81%) durch Parifizierungen, Abrisse nehmen tendenziell zu
- 2.117 transformierte Zinshäuser → 30.300 Wohnungen, Gentrifizierungspotential von 0,22% pro Jahr
- Peak in 2017, seither starker Rückgang → **Gründe?**



„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)

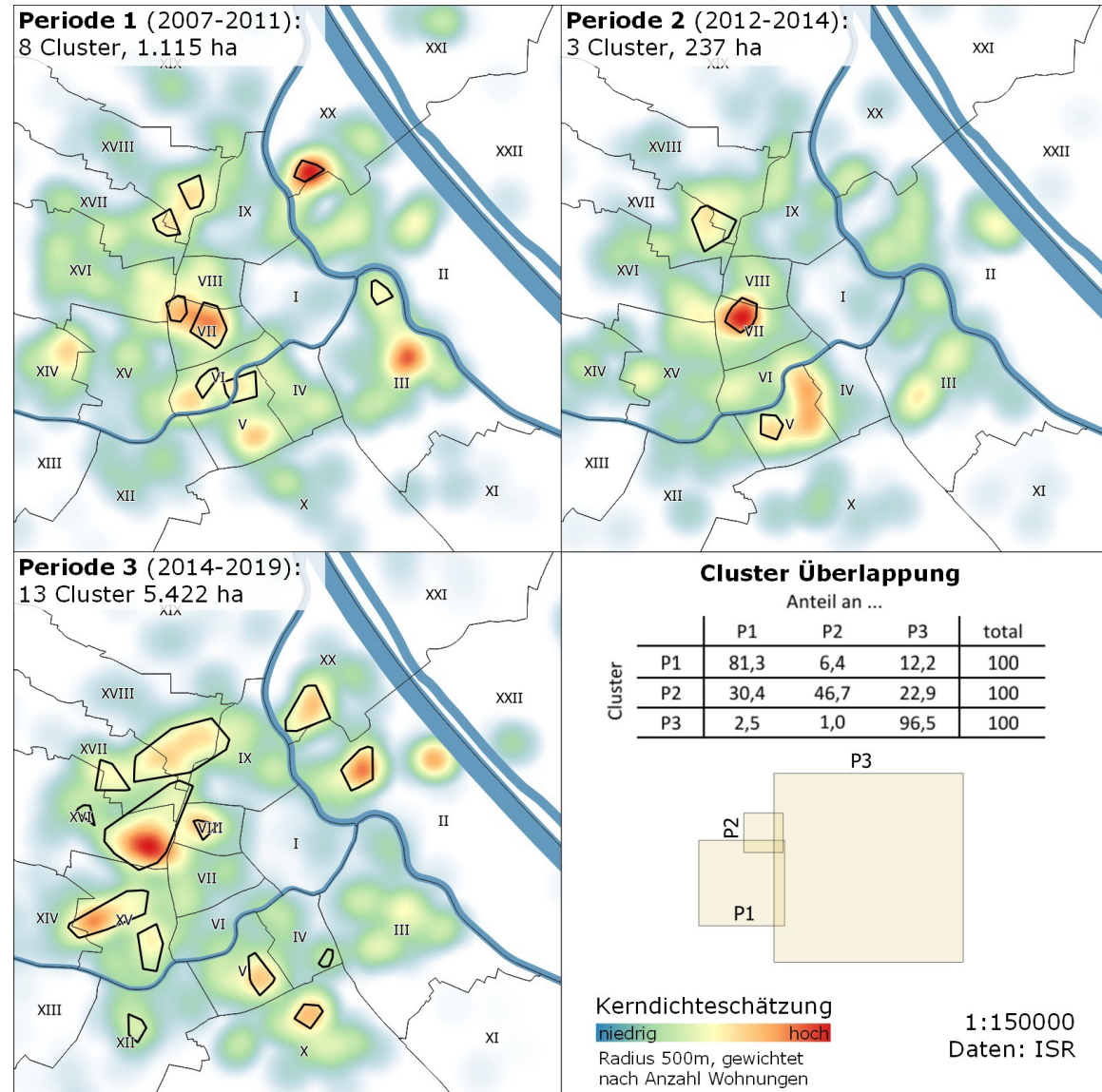
„Ich glaube, es gibt schlichtweg zu wenig attraktive Häuser am Markt, und wenn, dann werden Phantasiepreise bezahlt ...“ (Q3/Interview 2, Typ 1)

5. Empirische Ergebnisse

(2) Räumliche Muster der Transformation

- **Räumliche Verlagerung** der Transformationsdynamik (Periode 1 > Periode 3)
- **Geringe Überlagerung** der Clusterflächen > hohe Volatilität, ehem. Hotspots wurden zu Coolspots (7. Bezirk)
- Bestätigung bekannter Gentrifizierungs-Hotspots (z.B. Brunnenmarkt, Yppenplatz), **Identifikation neuer Hotspots** (15., 12., 10. Bezirk)

Musil et al. 2021



5. Empirische Ergebnisse

(3) Soziale Implikationen der Transformation

Change of...	total 2007-2019	period 1 2007-2011	period 3 2015-2019
Share pop. with migrant background	-0,040	-0,056	-0,020
Share pop. from Turkey, former Yugoslavia	-0,064***	-0,086**	-0,065*
Share pop. from eastern Europe	0,045	0,000	0,108**
Share pop. from Germany	0,008	0,012***	0,003***
Share low education level	-0,049*	-0,025	-0,074*
Share of academics	0,124***	0,112***	0,146***
Unemployment rate	-0,039	0,056	-0,113**
Median household income	-14,458	-24,044	-16,132

note: Estimated regressions coefficients including 95% confidence intervals.

Significant effects are indicated by stars: *: p-value < 0.05, **: <0.01, *** < 0.001

Musil et al. 2021

- Rückgang bei der Bev. Türkei/Ex-Ju, Zunahme Deutschland/EU-Ost >> soziale Sukzession?
- Stärkster Effekt bei Bildungsvariablen (Zunahme Akademiker, Abnahme Pflichtschulabsolventen)
- kein Einkommenseffekt!

6. Fazit und Implikationen für die Stadtforschung

Empirische Ergebnisse

- (1) **Ausgeprägte Dynamik und Zyklizität der Transformationsdynamik**, Effekt auf Quartiersebene hoch, für den Gesamtmarkt eher gering
- (2) Verlagerung der Zinshaus-Transformationen von zentrale in periphere Lagen deutet auf eine **räumliche Volatilität**, weist auf Hotspots, die bislang nicht im Fokus der Gentrifizierungsforschung lagen
- (3) Soziale Implikationen deuten auf eine **soziale Sukzession** in der Arrival City, starker Einfluss auf Bildungsstruktur, **kein Effekt bei HH-Einkommen**

6. Fazit und Implikationen für die Stadtforschung

Weiterführende (konzeptionelle) Überlegungen

- **Gentrifizierungsansatz** als dominierender Deutungsrahmen ist (für Wien) zu hinterfragen: **Diskrepanz zwischen Diskurs und dem realen Phänomen** → mehr kritische Reflexion und Reality-check von „globalen“ Theorien und Begriffen notwendig?
- Gentrifizierung im **spezifischen urbanen Kontext** sehen → Wie & wo kann G. stattfinden? Was sind die Mechanismen der Verdrängung?
- **Maßstäblichkeit urbaner Dynamiken:** statistische Gebietseinheiten (Zählsprenkel/Neighbourhood/Quartier) überlagern Prozesse auf der Gebäude- und Liegenschaftsebene → Mikroebene (Gebäude) stärker in den Fokus der Forschung rücken

Zum Nachlesen



Musil R., Brand F. und Punz S. (2022): The commodification of a rent-regulated housing market. Actors and strategies in Viennese neighbourhoods. *Housing Studies*, Online first.

DOI <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2149707>

Musil, R., Brand, F., Huemer, H., Köck, P., Wonaschütz, M. (2021): Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt. Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007 - 2019. *ISR Forschungsbericht*. Band 55. Wien. <https://www.austriaca.at/8935-0>

Musil, R., Brand, F., Huemer, H., Wonaschütz, M. (2021): Zinshausmarket and gentrification dynamics: The transformation of the historic housing stock in Vienna, 2007-2019. In: *Urban Studies*, 59(5), p. 974-994. <https://doi.org/10.1177/00420980211051906>