



# DIE TRANSFORMATION DER WIENER GRÜNDERZEITSTADT

## DYNAMIKEN AM WIENER ZINSHAUSMARKT

**ROBERT MUSIL, PETRA KÖCK & MAXIMILIAN WONASCHÜTZ (ISR),  
FLORIAN BRAND & HANNES HUEMER (HUB ARCHITEKTEN)**

Die gründerzeitliche Bestandsstadt in Wien ist vor dem Hintergrund steigender Immobilienpreise einem zunehmenden Verwertungsdruck ausgesetzt, der in den vergangenen Jahren zu einer Zunahme an Abrissen und Neubauten sowie zu Parifizierungen geführt hat. Die Folge dieser Entwicklung ist nicht nur der sukzessive Verlust des baukulturellen Erbes der Stadt, der gründerzeitliche Wohnungsbestand ist auch ein günstiges und niederschwelliges Wohnungsmarktsegment, das für Zuwanderer aus dem In- und Ausland von großer Bedeutung ist. Diese bauliche und rechtliche Transformation von Zinshäusern führt häufig zu steigenden Wohnkosten und in weiterer Folge zu ausschließenden Verdrängungseffekten. Die Studie liefert einen quantitativen empirischen Beitrag zum Verständnis aktueller Marktprozesse in der gründerzeitlichen Bestandsstadt und deren sozialen Implikationen. Darüber hinaus ist es mit dieser Studie erstmals möglich, das Gentrifizierungspotential für den gesamten Wiener Wohnungsmarkt abzuschätzen.

### KEYPOINTS

- Dieses Forschungsprojekt erfasst die Transformation des gründerzeitlichen Zinshausbestandes in Wien zwischen 2007 und 2019. Damit wird es auch erstmals möglich, das Gentrifizierungspotential für den gesamten Wohnungsmarkt in Wien quantitativ abzuschätzen.
- Grundlage der Untersuchung bildet eine umfangreiche, auf Registerdaten basierende Datenbank, mit der für den gründerzeitlichen Baubestand auf Liegenschaftsebene Informationen bezüglich der baulichen Struktur sowie der Eigentümer vorliegen.
- Im Zentrum der Untersuchung stehen die rund 17.800 Wiener Zinshäuser (2007), von denen im Untersuchungszeitraum rund 12 % eine Transformation durchlaufen haben. Das räumliche Muster dieser Transformation sowie deren sozioökonomische Wirkung werden mit quantitativen Methoden und GIS-Analysen untersucht.

## PROBLEMSTELLUNG, HINTERGRUND

Der Wiener Wohnungsmarkt hat in den vergangenen Jahren enorme Preissteigerungen erfahren: Zwischen 2007 und 2019 betrug das durchschnittliche jährliche Preiswachstum – gemäß OeNB-Immobilienmarktmonitor – 7,5 %. Diese Preisentwicklung resultiert einerseits aus dem starken Bevölkerungswachstum der österreichischen Bundeshauptstadt, andererseits wird von Anlagegesellschaften und Fonds wie auch von privaten Haushalten der Immobilienmarkt zunehmend als sicheres und lukratives Anlagefeld (Stichwort „Betongold“) erkannt. Vor diesem Hintergrund ist es in den vergangenen Jahren einerseits zu einer intensiven Neubautätigkeit in den Stadterweiterungsgebieten gekommen, andererseits hat eine Transformation der gründerzeitlichen Bestandsstadt stattgefunden. Diese Veränderung im Bestand, deren augenscheinlichstes Merkmal die zunehmenden Gebäudeabriss sind, werden hinsichtlich ihrer sozialen Wirkungen – oft unter dem Schlagwort der Gentrifizierung – in der medialen Öffentlichkeit wie auch in der Wissenschaft intensiv diskutiert.

Das Ziel dieses Forschungsprojektes ist es erstens, einen empirischen Beitrag zur Transformation der gründerzeitlichen Gesamtstadt zu leisten. Zweitens zielt das Projekt auf eine kritische Reflexion der Gentrification-Theorie und des Finanzialisierungsansatzes – jener Konzepte, die die aktuelle Stadtforschung dominieren. Hier geht es vor allem um die Frage der Übertragbarkeit und die Aussagekraft dieser „global travelling ideas“ für den sehr spezifischen und stark regulierten gründerzeitlichen Wohnungsbestand in Wien.

### ZUR BEDEUTUNG DER WIENER GRÜNDERZEITSTADT

Die gründerzeitliche Stadt stellt einen kompakten und überwiegend zentrumsnahen Gebäudebestand dar, der zwischen 1848 und dem Ende des Ersten Weltkrieges errichtet worden ist. Er ist gekennzeichnet durch eine hohe Bebauungsdichte mit einer geschlossenen Blockrandbebauung („Wiener Block“). Dem häufigen Mangel an Grünflächen steht eine zentrumsnahe Lage sowie eine gute Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr gegenüber. Trotz einer gewissen Leerstandsproblematik repräsentiert die Gründerzeitstadt – aufgrund der vielfältigen Erdgeschoßzonen und der sozialen Durchmischung – die Urbanität der europäischen Großstadt.

Darüber hinaus ist der gründerzeitliche Wohnungsbestand wegen der starken mietrechtlichen Regulierung (Mietrechtsgesetz, MRG) ein günstiges Marktsegment mit gedeckelten Mieten; aufgrund dessen sowie eines niederschweligen Zuganges war und ist die Gründerzeitstadt immer auch die Ankunftsstadt für Zuwanderer aus dem In- und Ausland. Die Relevanz des gründerzeitlichen Wohnungsmarktsegmentes ergibt sich schon aus seiner Quantität: die 202.000 gründerzeitlichen Wohnungen machten 2019 rund 22% des gesamten Wohnungsbestandes, aber 65% des privaten Mietmarktes in Wien aus. Die Transformation des gründerzeitlichen Gebäudebestandes hat somit einen Einfluss auf das leistbare, private Mietmarktsegment.

## FORSCHUNGSDESIGN

### DAS ZINSHAUS ALS INDIKATOR DER TRANSFORMATION

Für das Verständnis der Transformation der Gründerzeitstadt ist das sogenannte Zinshaus relevant: Es handelt sich dabei um Mehrwohnungsgebäude, die in der entsprechenden Periode errichtet wurden und nicht parifiziert sind, d.h. es wurde kein Wohnungseigentum begründet: Der/die Eigentümer eines Zinshauses besitzen Anteile am Gesamtobjekt, aber keine einzelnen Wohnungen. Die Transformation dieser Zinshäuser ist für Investoren und Immobilienentwickler lukrativ, weil damit die starke mietrechtliche Regulierung aufgehoben werden kann. Dies kann auf zwei Wege erfolgen:

- Das Zinshaus wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt; damit wird auf der gleichen Grundfläche mehr Wohnfläche geschaffen (niedrigere Raumhöhe, höhere Gebäudehöhe, damit mehr Etagen), überdies unterliegen die Neubauwohnungen nicht dem MRG, d.h. diese können zu maximalen Marktpreisen vermietet werden.
- Die Parifizierung eines Zinshauses, also die Begründung von Wohnungseigentum, ermöglicht den Verkauf der einzelnen Wohnungen als (hochpreisige) Eigentumswohnungen.

In beiden Fällen kommt es zu einer Steigerung der Wohnkosten, weil die Neubaumieten über den MRG-gebundenen Mieten liegen oder weil diese als Eigentumswohnungen verkauft werden. In der Folge kommt es häufig zur ausschließenden Verdrängung der ehemaligen Mieter, die sich die höheren Mieten oder die Finanzierung von Wohneigentum schlichtweg nicht leisten können.

### DATENBASIS

Die Identifikation der Zinshäuser erfolgt nach baulichen und rechtlichen Kriterien, die auf verschiedenen Datenbanken basieren. Daher wurden etwa Daten wie das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister, die Gebäudetypologie, das Grundbuch sowie die Wiener Kaufpreissammlung in ein GIS auf Liegenschaftsebene zusammengeführt. Aufgrund widersprüchlicher Angaben sowie Lücken in den Datensätzen wurden tausende Gebäude mittels Begehung oder Online-Recherche überprüft.

Das Ergebnis der Analysen ist ein Datensatz, der in Wien 17.829 Zinshäuser für das Jahr 2007, dem Beginn des Untersuchungszeitraumes, umfasst. Dieser liegenschaftsgenaue Datensatz enthält für jedes Zinshaus Informationen zur baulichen Struktur und den Eigentumsverhältnissen. In einem weiteren Schritt wurde die Transformation, also die Abnahme der Zinshauspopulation erfasst (Abrisse oder Parifizierungen). Diese Angaben wurden durch Recherche bei NGOs (vgl. Blog wienschauen.at), Facebookseiten der Abrissfirmen, Begehungen, aus den Datenbanken sowie aus dem Grundbuch erhoben. Im Untersuchungszeitraum hat die Zahl der Zinshäuser in Wien um 2.117 (11,9 %) abgenommen. Diese Datenbasis ist die Grundlage für die weiteren Untersuchungen.

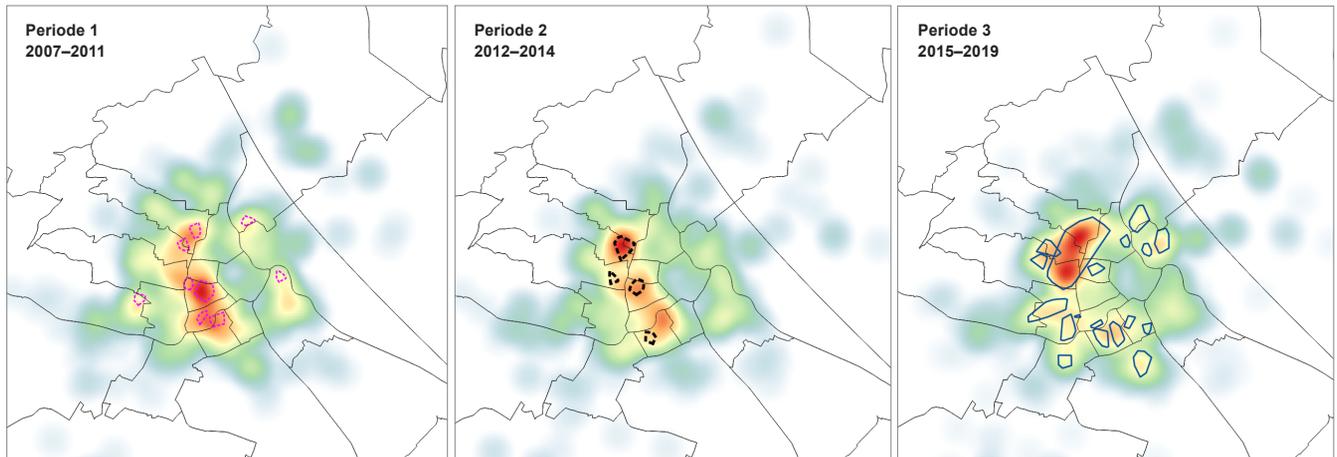


Abb. 1: Die Hotspots der Transformation der Gründerzeitstadt: Kerndichteschätzung (Heatmap) gewichtet nach Wohnungsanzahl, Cluster (Parameter: mindestens 10 Zinshäuser, maximal 300m Distanz) (Kartographie, Daten und Quelle: ISR)

## FORSCHUNGSFRAGEN

In der Untersuchung werden folgende Forschungsfragen behandelt:

- Welche Transformationsdynamik lässt sich am Wiener Zinshausmarkt feststellen?
- Lassen sich räumliche Muster hinsichtlich der Transformation am Zinshausmarkt erkennen?
- Führt die Transformation der Gründerzeitstadt zu einer sozioökonomischen Veränderung der betroffenen Quartiere?

## EMPIRISCHE ERGEBNISSE

### DYNAMIK UND RÄUMLICHE MUSTER

Der Rückgang der Zinshauspopulation weist eine ausgeprägte Zyklizität auf. Nach einer Periode mit geringer Dynamik (2007 bis 2011) ist es zu einem ersten Anstieg in einer Übergangsperiode (2012 bis 2014) gekommen. Letztlich erreicht die Transformationsdynamik in einer Boom-Periode (2015 bis 2019) den Höhepunkt, in dessen Folge es zu einem starken Rückgang gekommen ist (Abb. 2). Die Transformationen erfolgten überwiegend durch Parifizierungen (81 %) und zu einem geringeren Teil durch Abrisse (19 %). Allerdings zeigen die jährlichen Werte, dass der Anteil der Abrisse beständig gestiegen ist.

Die Transformationsdynamik zeigt im zeitlichen Verlauf für die drei Perioden unterschiedliche räumliche Muster (Abb. 1). In der ersten Periode war die Transformation hochgradig auf den 6. und 7., teilweise auf den 5. und 8. Bezirk konzentriert, kleinere Cluster liegen vereinzelt außerhalb des Gürtels. In der Übergangsperiode beginnt sich dieses Muster aufzulösen, in der Boom-Periode ab 2015 lässt sich eine deutliche Verlagerung erkennen: Die bisherigen Hotspots innerhalb des Gürtels sind vollständig verschwunden, die Dynamik hat sich in die äußeren Bezirke verlagert, vor allem in den gürtelnahen Bereich des 16., 17. und 18. Bezirks. Überdies konnten neue Hotspots im 10. und 12. Bezirk identifiziert werden – Quartiere, die bislang nicht

im Fokus der Gentrifizierungsdebatte gestanden sind. Die räumliche Verlagerung der Transformationsdynamik erklärt vermutlich auch den steigenden Anteil der Abrisse, da in diesen Quartieren Gebäude im schlechten baulichen Zustand (oft mit weniger Geschoßen) häufiger sind und leichter abgerissen werden.

### SOZIALE TRANSFORMATION DURCH ZINSHAUS-TRANSFORMATION?

Um den Zusammenhang zwischen der Zinshaus-Transformation und sozioökonomischen Veränderungen in den betreffenden Quartieren abzuschätzen, wurde der Datensatz auf ein 250 m-Raster übertragen und mit diversen sozioökonomischen Variablen verschnitten. Unabhängige, erklärende Variable war die Transformationsdynamik (Anteil der transformierten Wohnungen am Gesamtbestand der Wohnungen in dem Raster), deren Einfluss auf mehrere Variablen mittels eines multilinenen Regressionsmodells getestet wurde (Tab. 2).

Die Ergebnisse zeigen insgesamt einen schwachen, aber signifikanten Einfluss der Zinshaus-Transformation auf sozioökonomische Veränderungen: Mit zunehmender Transformationsdynamik kommt es zwar nicht zu einem generellen Rückgang der ausländischen Wohnbevölke-

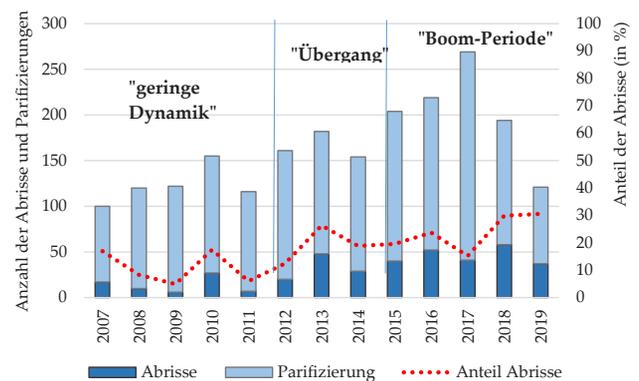


Abb. 2: Transformationsdynamik am Wiener Zinshaus-Markt (Quelle: ISR)

Veränderung des	2007-2019 (gesamt)	2007-2011 (Periode 1)	2015-2019 (Periode 3)
Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund	-0,040	-0,056 [-0,160; 0,048]	-0,020
Bevölkerungsanteil Türkei, Exjugoslawien	-0,064***	-0,086**	-0,065*
Bevölkerungsanteil osteuropäische Länder	0,045	0,000	0,108**
Bevölkerungsanteil Deutschland	0,008	0,012***	0,003***
Anteil Pflichtschulabsolvent/inn/en	-0,049*	-0,025	-0,074*
Anteil Akademiker/innen	0,124***	0,112***	0,146***
Arbeitslosenrate	-0,039	0,056	-0,113**
Netto-Haushaltseinkommen	-14,458	-24,044	-16,132

Tab. 1: Regressionsmodell zur Erklärung des Einflusses der Zinshaus-Transformation auf sozioökonomische Variablen (Signifikanzniveaus: \*: p-Wert < 0.05, \*\*: < 0.01, \*\*\* < 0.001)

rung, allerdings sind verschiedene Herkunftsgruppen unterschiedlich betroffen. Mit zunehmender Intensität der Transformationen nimmt der Anteil türkischer- und exjugoslawischer Bevölkerung ab, während der Anteil von Personen aus dem östlichen Europa sowie aus Deutschland zunimmt.

Stärker als auf den Migrationshintergrund ist der Einfluss der Zinshaus-Transformation auf die Bildungsvariablen: mit steigender Transformationsintensität steigt der Anteil von Akademiker/innen, und sinkt jener von Pflichtschulabsolvent/inn/en sowie von Arbeitslosen. Überraschend ist, dass die Transformationsdynamik nicht zu einer Veränderung der Netto-Haushaltseinkommen führt. Demnach lässt sich die zentrale These des Gentrifizierungsansatzes, dass sozial schwache durch sozial starke Haushalte (=Gentrifizierer) verdrängt werden, für die gründerzeitliche Bestandsstadt Wien nicht bestätigen.

Insgesamt führt die Transformation zu einem sozialen Wandel der Gründerzeitstadt, der weniger als Gentrifizierung, sondern eher als Sukzession beschrieben werden kann. Die sozialen Implikationen der Verdrängungseffekte scheinen im Stadtraum unterschiedlich stark zu wirken: dies zeigt sich v.a. daran, dass in der dritten Periode (in der es zu einer Verlagerung in die Außenbezirke gekommen ist) die sozialen Veränderungen am stärksten waren.

Die Ergebnisse liefern neue Einblicke in die Dynamiken des gründerzeitlichen Wohnungsmarktes in Wien. Auf der konzeptionellen Ebene zeigt sich darüber hinaus, dass globale Konzepte – wie Gentrifizierung oder Finanzialisierung – mit Vorsicht auf den Wiener Wohnungsmarkt anzuwenden sind, und dass die regulativen Rahmenbedingungen wie auch spezifische Akteursstrukturen zu berücksichtigen sind.

#### ECKDATEN

**Projektteam:** Robert Musil, Petra Köck, Maximilian Wonaschütz (ISR), Florian Brand, Hannes Huemer (HuB Architekten)

**Laufzeit:** März 2019 bis August 2021

#### ZUM WEITERLESEN

Musil R., Brand F., Huemer H., Köck P. und Wonaschütz M. (2021), Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt. Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007 -2019. Wien: ISR Forschungsberichte 55. 135 Seiten. Wien: Verlag der ÖAW.

Musil R., Brand F., Huemer H. und Wonaschütz M. (2021), Zinshaus market and gentrification dynamics: The transformation of the historic housing stock in Vienna, 2007-2019. In: Urban Studies. S. 1-21 (Online first). DOI 10.1177/00420980211051906

#### KONTAKT

Priv.-Doz. Dr. Robert Musil  
T: +43 1 51581-3524  
robert.musil@oeaw.ac.at

#### Impressum

Medieninhaber: Österreichische Akademie der Wissenschaften, Dr.-Ignaz-Seipel-Platz 2, 1010 Wien. Herausgeber: Institut für Stadt- und Regionalforschung, Postgasse 7/4/2, 1010 Wien | Erscheinungsweise: halbjährlich | Satz: Mag. Florian Partl, Grafik, Design: ÖAW, ISR | Verwendbarkeit/Copyright: ISR | ISSN: 2708-9282

DOI 10.1553/isr-bulletin21-01