



AKTEURE UND STRATEGIEN DER ZINSHAUS-TRANSFORMATION

EINE FALLSTUDIE IN WIENER STADTQUARTIEREN

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

Das Forschungsprojekt untersucht die Transformation der gründerzeitlichen Bestandsstadt in Wien, wobei der Fokus auf jenen Akteuren liegt, die diesen Wandel vorantreiben. Die qualitative Untersuchung erfolgte in neun ausgewählten Stadtquartieren in unterschiedlichen Lagen im Stadtraum. Diesen Quartieren ist gemein, dass sie Hotspots der Transformation gründerzeitlicher Zinshäuser – also Abrisse und Parifizierungen – sind. Dort wurden für 90 Zinshäuser „Häuserbiographien“ erstellt, um die Eigentümerstrukturen und deren langfristigen Wandel zu erfassen. Weiters wurde den für die Transformation maßgeblichen Unternehmen und ihren Verwertungsstrategien nachgegangen. Abschließend erfolgte eine Gegenüberstellung der Eigentümer bzw. Akteure mit dem baulichen Zustand der jeweiligen Zinshäuser. Diese qualitative Studie bietet damit einen Einblick in die Akteursstrukturen am Wiener Zinshausmarkt und trägt damit zum Verständnis aktueller Marktprozesse wie auch der baulichen Veränderungen in der gründerzeitlichen Bestandsstadt bei.

KEYPOINTS

- Das Forschungsprojekt analysiert die Eigentümer- und Akteursstrukturen in 90 Zinshäusern, die sich über neun ausgewählte Stadtquartiere verteilen. Bei diesen Quartieren handelt es sich um Hotspots der Transformation, in denen überproportional viele Zinshäuser abgerissen oder parifiziert wurden.
- Der Wandel der Eigentümerstrukturen deutet offensichtlich auf eine Verlagerung von privaten Eigentümern zu juristischen Personen hin. Gleichzeitig hat die Haltedauer der untersuchten Zinshäuser beträchtlich abgenommen.
- Die Transformation am Wiener Zinshausmarkt wird von einer sehr heterogenen Gruppe an Akteuren vorangetrieben: Das Spektrum reicht von Ein-Personen-Unternehmen über spezialisierte Baufirmen, Händler bis zu großen Immobilien-Aktiengesellschaften.
- Die Ergebnisse zeigen, dass beträchtliche Unterschiede hinsichtlich der baulichen Transformation zwischen den unterschiedlichen Lagen im Stadtraum existieren, aber auch zwischen parifizierten und nicht-parifizierten gründerzeitlichen Wohnhäusern.

PROBLEMSTELLUNG, HINTERGRUND

Vor dem Hintergrund der stark steigenden Nachfrage nach Wohnraum, aber auch aufgrund des zunehmenden Veranlagungsdrucks hat der Wiener Wohnungsmarkt in den vergangenen eineinhalb Dekaden einen außergewöhnlichen Preisschub erfahren. Die Folge dieses Nachfrageüberhangs ist einerseits ein Neubauboom in den Stadterweiterungsgebieten Wiens, andererseits steht auch die gründerzeitliche Bestandsstadt zunehmend im Fokus von Anlegern. Die Abrisse sowie die Sanierungen und Dachgeschoßausbauten, die meist mit einer Parifizierung (Begründung von Wohnungseigentum) einhergehen, sind Ausdruck dieser Transformation. Während im ersten Teil des Forschungsprojektes die quantitative Analyse der Transformationsdynamik im Vordergrund gestanden ist (vgl. ISR-Bulletin 1/2021), richtet sich bei dieser qualitativen Analyse der Fokus auf die Akteure der Transformation.

Das Ziel dieses Forschungsprojektes ist es, einen Einblick in die Akteursstrukturen, die Eigentumsverhältnisse sowie in jene Strategien zu gewinnen, die der Transformation der gründerzeitlichen Bestandsstadt zugrunde liegen. Darüber hinaus soll untersucht werden, wie sich die Akteursstrukturen auf die bauliche Transformation der jeweiligen Zinshäuser auswirken.

FORSCHUNGSDESIGN

AUSWAHL DER UNTERSUCHUNGSGBIETE

Für die qualitative Untersuchung wurden auf Ebene der Zählsprenkel neun Stadtquartiere ausgewählt, die durch eine hohe Transformationsdynamik am Zinshausmarkt gekennzeichnet sind. Dies bedeutet, dass sämtliche Quartiere erstens in einem der identifizierten Cluster der Transformation liegen (vgl. ISR-Bulletin 1/2021) und zweitens der Flächenrückgang des Zinshausbestandes im Untersuchungszeitraum (2007 bis 2019) überdurchschnittlich war. Die neun Untersuchungsgebiete decken das vielfältige Spektrum der gründerzeitlichen Bestandsstadt in Wien ab (vgl. Abbildung 1): zwei Zählsprenkel liegen innerhalb des Gürtels (Josefstadt und Altlerchenfeld), ein Zählsprenkel im Volkertviertel, sowie sechs weitere außerhalb des Gürtels, davon zwei im Umfeld des Kutschkermarktes in Währing, je einer in Neulerchenfeld und am Wieneringerplatz. Zwei weitere Zählsprenkel liegen im Umfeld der Meidlinger Hauptstraße bzw. der Laxenburger Straße.

Entsprechend ihrer Lage im Stadtraum weisen die neun Untersuchungsgebiete beträchtliche Unterschiede hinsichtlich der Sozialstruktur (Migrationshintergrund, Bildungsniveau, Haushaltseinkommen) sowie des Gebäudebestandes auf. Die ausgewählten Quartiere haben aber auch Gemeinsamkeiten: Einerseits sind sie durch eine hohe soziale Durchmischung geprägt, andererseits besteht eine beträchtliche Dynamik, nicht nur hinsichtlich des Zinshausbestandes, sondern auch der sozioökonomischen Struktur.

DATENGRUNDLAGE UND METHODIK

In diesen Quartieren wurden aus dem Bestand von 2007 nach dem Zufallsprinzip 90 Zinshäuser ausgewählt (je zehn pro Zählsprenkel), die in der Akteursanalyse vertiefend untersucht wurden. Von diesem Sample wurde der überwiegende Teil – 56 Zinshäuser – parifiziert, also Wohnungseigentum begründet. Weitere vier Zinshäuser wurden abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Ein Drittel, also 30 Zinshäuser, blieben als solche erhalten. Für diese 90 Zinshäuser wurden auf Basis des historischen Grundbuches Gebäudebiographien erstellt, wodurch die Eigentümerverhältnisse bis in die 1920er Jahre zurückverfolgt werden konnten. Weiters wurden für die 60 transformierten Zinshäuser jene Unternehmen identifiziert, die die Transformation (also Parifizierung oder Abriss) durchgeführt haben.

Dabei konnten 45 Unternehmen erfasst und in der weiteren Analyse berücksichtigt werden. Zwischen März und August 2021 wurden mit zehn Akteuren aus dieser Gruppe Experteninterviews durchgeführt, um einen Einblick in die Anlage- und Verwertungsstrategien der jeweiligen Unternehmen zu erhalten. Auf Basis der Interviews und einer Online-Recherche wurde eine Akteurstypologie erstellt. Letztlich erfolgte eine Begehung der Zinshäuser mit dem Ziel, den baulichen Zustand und die Sanierungsmaßnahmen zu dokumentieren.

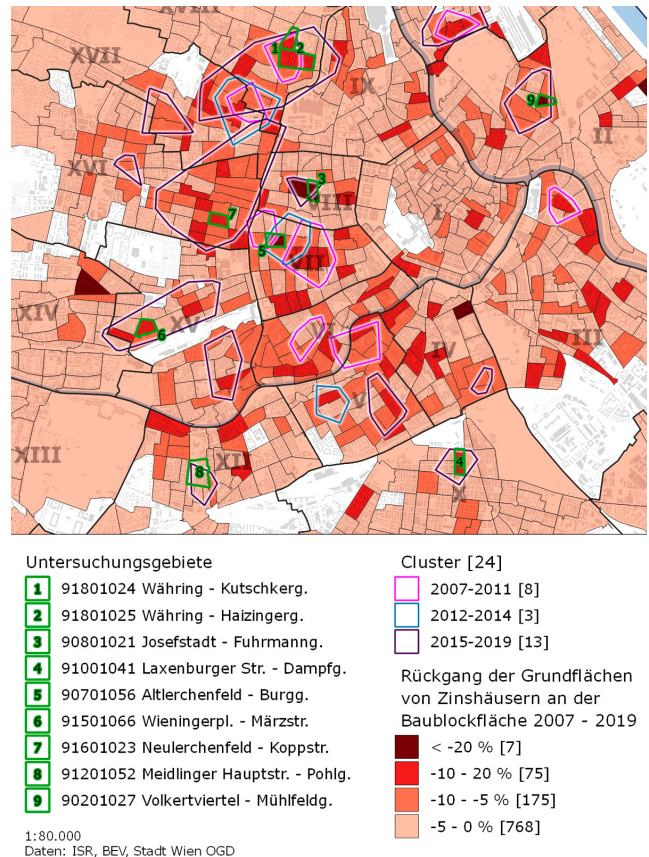


Abb. 1: Untersuchungsgebiete im Wiener Stadtraum (Kartographie, Daten und Quelle: ISR)

FORSCHUNGSFRAGEN

In der Untersuchung werden folgende Forschungsfragen behandelt:

- Welcher Wandel lässt sich in der Eigentümerstruktur der Zinshäuser feststellen?
- Welche Akteure treiben die Transformation des Zinshausbestandes voran? Mit welchen Strategien?
- Welche Zusammenhänge lassen sich zwischen Eigentümern bzw. Akteuren, den bauliche Maßnahmen sowie der Lage im Stadtraum feststellen?

EMPIRISCHE ERGEBNISSE

WANDEL DER EIGENTÜMERSTRUKTUREN

Von den 90 Zinshäusern waren im Jahr 2007 etwas mehr als die Hälfte (51) im Besitz eines einzelnen Eigentümers, bei 19 Häusern gab es zwei Eigentümer, bei acht drei oder vier, und bei 12 Häusern betrug die Zahl der Eigentümer fünf oder mehr. Die Wahrscheinlichkeit, dass ein Zinshaus transformiert oder abgerissen wird, nimmt mit der Zahl der Eigentümer zu: Bei den Zinshäusern mit einem Eigentümer wurden 60% transformiert, bei jenen mit fünf oder mehr Eigentümern hingegen 92%. Der Wandel der Eigentümerstrukturen zeigt sich vor allem in der zunehmenden Bedeutung juristischer Personen und der Abnahme an privaten Eigentümern.

Die Analyse der „Häuserbiographien“ hat ergeben, dass es langfristig zu einer abnehmenden Haltedauer der Zinshäuser gekommen ist. Vor allem bei jenen Zinshäusern, bei denen es zu einer Parifizierung gekommen ist, fanden in den Jahren davor besonders häufige Eigentümerwechsel statt. Im Fall von 28 Zinshäusern kam es zu fünf oder mehr Eigentümerwechseln, teilweise sogar mehrmals innerhalb eines Jahres. Hier spiegelt sich die Praxis wider, dass Zinshäuser mehrfach gehandelt werden, bevor es zur eigentlichen Transformation kommt. Zinshäuser sind zu einem spekulativen Handelsobjekt geworden. Die abnehmende Haltedauer der Immobilien zeigt sich besonders deutlich im Vergleich zu älteren Studien aus den 1980er Jahren.

AKTEURE UND STRATEGIEN DER TRANSFORMATION

Auf Grundlage der Recherchen im Grundbuch, im Firmenbuch sowie anhand von Experteninterviews wurde eine Typologie entwickelt, um der Heterogenität der Akteure der Zinshaustransformation gerecht zu werden. Neben der Unternehmensgröße und der Rechtsform wurde vor allem die Position in der Wertschöpfungskette (WSK: Projektentwicklung-Finanzierung-Bau-Vermarktung-Verwaltung) berücksichtigt. Folgende fünf Akteurstypen konnten dabei identifiziert werden:

- **Typ 1: Mikro-Akteur:** Es handelt sich um Ein-Personen-Unternehmen, oft Handwerker sowie um Personen, die durch den familiären oder beruflichen Kontext Wissen über den Zinshausmarkt erworben haben und auch selbst nutzen. Die Firmen bestehen oft nur wenige Jahre, häufig existiert keine Homepage. Der Fokus bei der Zinshaus-Transformation liegt in der Projektent-

wicklung und im Bau, andere Stufen der WSK werden über persönliche Netzwerke abgedeckt.

- **Typ 2: Verwalter:** Bei diesem Akteur steht die langfristige Verwaltung des eigenen Vermögens im Mittelpunkt; der Fokus liegt auf der Verwaltung und der bautechnischen Entwicklung, die meisten Bereiche der WSK werden extern abgedeckt. Verkäufe finden kaum statt.
- **Typ 3: Trader:** Dieser sehr aktive Akteurstyp konzentriert sich vor allem auf den Handel von Zinshäusern; die Haltedauer ist entsprechend kurz. Die Unternehmensgröße variiert beträchtlich. Das Wissen über die gesamte Wertschöpfungskette ist eher oberflächlich, der Fokus liegt im Bereich Projektentwicklung und Vermarktung.
- **Typ 4: Builder:** Diese Gruppe setzt sich aus Planungs- und Architekturbüros zusammen, die auf die bauliche Transformation des gründerzeitlichen Baubestandes, oft auf den Ausbau von Dachgeschossen, spezialisiert sind. Diese Unternehmen entwickeln entweder als Bau-träger selbst Zinshausprojekte oder arbeiten als Generalplaner für andere Projektentwickler.
- **Typ 5: Big Player:** Diese zahlenmäßig kleine, aber sehr bedeutende Gruppe unterscheidet sich vor allem durch ihre Größe von anderen Akteuren am Zinshausmarkt. Es handelt sich häufig um Aktiengesellschaften, die nur in einem geringen Ausmaß auf den Zinshausmarkt spezialisiert sind. Ein großer Teil der Wertschöpfungskette wird unternehmensintern oder über Tochterfirmen abgedeckt.

Bei den Akteuren konnten vier unterschiedliche Verwertungsstrategien beobachtet werden: erstens der reine **Handel**, bei dem das Zinshaus mit Gewinn möglichst rasch weiterverkauft wird. Eine Strategie der Wertsteigerung ist

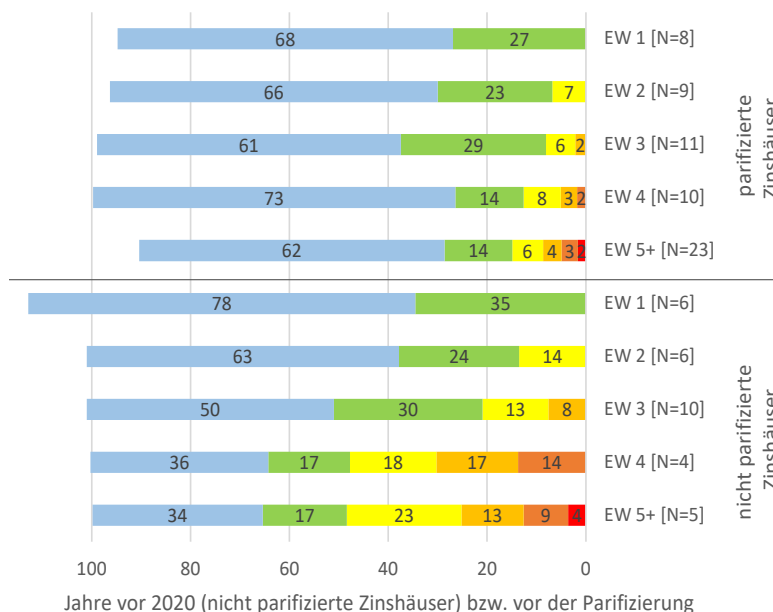


Abb. 2: Eigentümerwechsel und Haltedauer in parifizierten und nicht-parifizierten Zinshäusern (eigene Erhebung)

die „Entmietung“, die eine Verdrängung der Altmietler/innen impliziert. Diese Strategie wird von vielen Akteuren besonders kritisch gesehen, weil dadurch die Preise in die Höhe getrieben werden und in der Folge eine umfassende Sanierung nicht mehr finanzierbar ist. Zweitens die „Parifizierung“, bei der es nur zu oberflächlichen Sanierungen kommt (v.a. Fassade) und die Eigentumswohnungen abverkauft werden. Die „Transformation“ ist die dritte, umfassendste Verwertungsstrategie, bei der es im Zuge der Sanierung auch zu einem Lifteinbau und Dachgeschossausbau kommt. Vierte Strategie ist die „Verwaltung“, bei der vorab bauliche Erhaltungsmaßnahmen gesetzt werden. Zinshäuser werden gelegentlich parifiziert, aber nicht abverkauft. Die langfristige Sicherung und Werterhaltung steht hier im Mittelpunkt.

FINANZIERUNG DER TRANSFORMATION

Ein überraschendes Ergebnis stellt die Finanzierung der Zinshaus-Transformation dar: im Sample erfolgte die Finanzierung – unabhängig vom Akteurstyp – nicht über die Wiener Großbanken, sondern ausschließlich über kleine Banken aus zahlreichen Regionen Österreichs. Als Gründe werden dafür in den Interviews vor allem persönliche Netzwerke sowie die raschen und unkomplizierten Entscheidungswege genannt.

EIGENTÜMERSTRUKTUREN UND DIE WIRKUNG AUF DEN BAULICHEN ERHALTUNGSZUSTAND

Die Eigentümerstruktur zeigt für das Sample der 90 Zinshäuser einen deutlichen Einfluss auf den baulichen Erhaltungszustand der Zinshäuser. So weisen parifizierte Häuser in den meisten Bewertungskategorien (Abb. 3) tendenziell einen besseren Erhaltungszustand auf: beim Fassadenzustand, den Fenstern, dem einheitlichen Erscheinungsbild (bzw. dem geringen Fragmentierungsgrad). Besonders deutlich zeigt sich der Unterschied beim Ausbau des Dachgeschosses: In parifizierten Zinshäusern sind diese zu rund 90% ausgebaut, bei nicht-parifizierten Zinshäusern 40%. Weiters hat die Erhebung ergeben, dass bei nicht-parifizierten Zinshäusern der Erhaltungszustand tendenziell umso schlechter ist, je stärker das Eigentum zersplittert ist, das Haus also mehrere Eigentümer aufweist.

Neben der Eigentümerstruktur hat auch der Lagefaktor einen beträchtlichen Einfluss auf den baulichen Erhaltungszustand. Wenig überraschend ist das Ergebnis, dass der bauliche Zustand der Zinshäuser stark von der Lage beeinflusst wird: Zentrale Lagen weisen einen deutlich besseren Erhaltungszustand auf. Dieses Bild variiert allerdings deutlich nach den Eigentümerstrukturen: Während bei parifizierten Zinshäusern de facto kein Unterschied zwischen zentralen und peripheren Lagen erkennbar ist, bestehen für beinahe alle Bewertungskategorien beträchtliche Unterschiede in der Gruppe der nicht-parifizierten Zinshäuser (vgl. Abbildung 3).

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-bulletin21-04

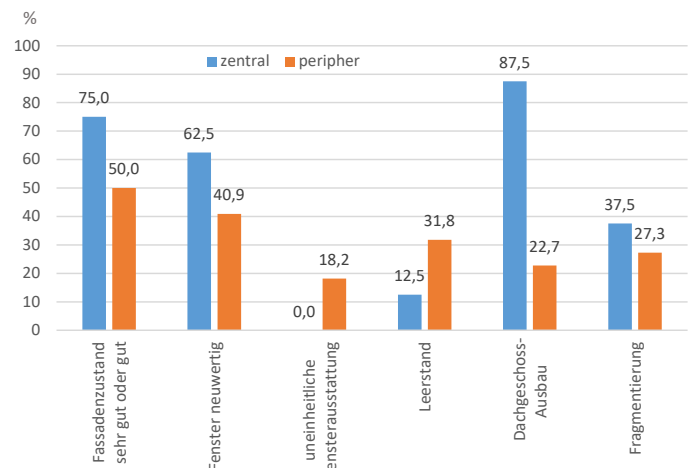


Abb. 3: Bewertung des baulichen Zustandes nicht-parifizierter Zinshäuser in zentralen und peripheren Lagen (eigene Erhebung)

Das Forschungsprojekt bietet für die ausgewählten Untersuchungsgebiete einen vertiefenden Einblick in die vielfältigen Akteurskonstellationen sowie ihre Verwertungsstrategien am Wiener Zinshausmarkt. Es kann auch gezeigt werden, dass sich Zinshäuser von einem „versteinerten“ Markt zu einem fungiblen Handelsobjekt verändert haben. Die Eigentümerstrukturen haben – in Kombination mit der Lage – einen erheblichen Einfluss darauf, welche Verwertungsstrategien umgesetzt werden, die sich letztlich auch in einem sehr unterschiedlichen baulichen Erhaltungszustand niederschlagen können.

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-Forschungsbericht 55. 135 Seiten. Wien: Verlag der ÖAW.

KONTAKT

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