



universität
wien

Gentrifizierung durch das Programm der Sanften Stadterneuerung

Gerhard Hatz

Disclaimer:

Aus Gründen der leichten Verständlichkeit wird im folgenden Beitrag die gewohnte männliche Sprachform bei personenbezogenen Substantiven und Pronomen verwendet.

Dies impliziert jedoch keine Benachteiligung des weiblichen Geschlechts, sondern soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein.



Analyse

der Austauschprozesse der Wohnbevölkerung im gründerzeitlichen Stadtgebiet Wiens
in Wohngebäuden

saniert im Rahmen der sanfte Stadterneuerung





➤ **Ausgangsbasis der sanften Stadterneuerung:**
Stadt Wien lernt aus Konsequenzen von Sanierungen-
Blutgassenviertel



Spittelberg



Folgen: Wechsel der Mieter – „betuchtes“ Klientel - Gentrification

Sanften Stadterneuerung

In Wien wird Stadterneuerung seit Jahrzehnten mit großem Erfolg praktiziert. Dies wird sichtbar, wenn man durch die alten Stadtviertel spaziert, deren Straßen und Gassen von schöner Lebendigkeit erfüllt sind. Das war nicht immer so. Abgeworfene Häuser, in denen vorwiegend alte Menschen in Substandardwohnungen hausten, prägten stehende Stadtteile. Um dies schwindenden Verfall von Wienes dreißigjährigen Stadtgebieten aufzuhalten, war eine grundlegende Erneuerung dieser Gebiete erforderlich, was, wie sich herausstellte, leichter gesagt als getan war.



Das Aufgabenfeld war enorm, denn von den rund 200.000 Wohnungen anfangs der 1970er Jahre wurden etwa 200.000 als Substandardwohnungen ausgewiesen, was rund 42 Prozent des Gesamtbestandes entsprach. Die ersten Ansätze zur Sanierung von Wohnverfall in den 1970er- und 1980er-Jahren verliefen unbedeutend. Erneuerungen im „Faktenstil“ in Erdberg und in Lichtenhain im 18. Bezirk basierten auf Kalkulationsorientierung, ein Weg, den man in Wien im Gegensatz zu anderen Städten auf keinen Fall weiter beschreiten sollte.

Bei der aufwändigen Renovierung der Wiener Altkaser im Blutgassenviertel der Wiener Innenstadt mussten die Eigentümerinnen einen Teil der Kosten übernehmen, was dazu führte, dass nur mehr ein betuchtes Klientel in die Altkaser einziehen konnte. Auch die Sanierung des Spittelbergens muss mit einem Wirtschaft der



- **Ziele:**
 - **Bewahrung und Sanierung des Altbaubestandes** |
 - Gewährleistung **sozialer Nachhaltigkeit** der **Sanierung**
- **Instrumentarium:**
 - massiver Einsatz von **Fördermittel** der Stadt Wien
 - **Ziel**=> Reduktion der Sanierungskosten für Hauseigentümer
 - **Leitendes Prinzip:** Kostenneutralität der Sanierungsmaßnahmen
- **Ausgleich** der mit Sanierung verbundenen Effekte von **Mietzinserhöhungen**
- Konzeption als **PPP Modell** > Anreize für Sanierungsmaßnahmen durch private Hauseigentümer



- **Problematik: Kostenneutralität kein ausreichender Anreiz für private Hauseigentümer**
- **Anreiz für private Hauseigentümer zur Sanierung nur durch Erwartung zusätzlicher Renditen:**
- **Zusätzliche Mieterträge im Fall der Neuvermietung (zu marktüblichen Mieten) von Wohnraum lukrieren private Hauseigentümer**

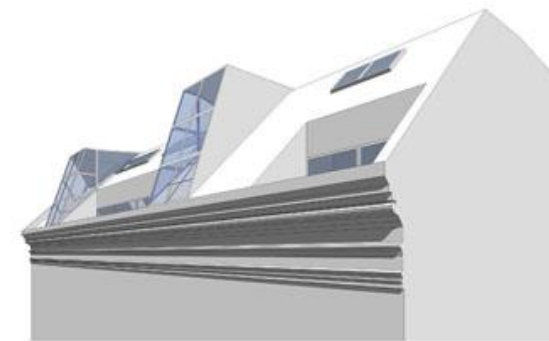
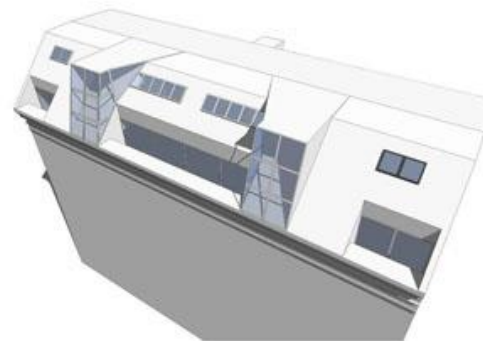
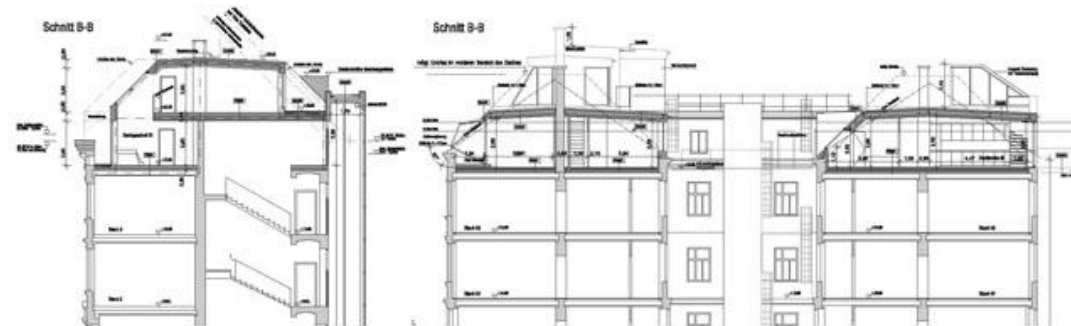


- **Breites Spektrum an Sanierungsmaßnahmen:**
- **Quantitativ Bedeutend (85% der geförerten Sanierungskosten):**
 - **gebäudeseitige Sanierungsmaßnahmen**





- *Gebäudeseitige Sanierungsmaßnahmen:*
- **Sockelsanierung:** *durchgreifende schrittweise Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen*
- *(77% der geförderten Sanierungskosten)*



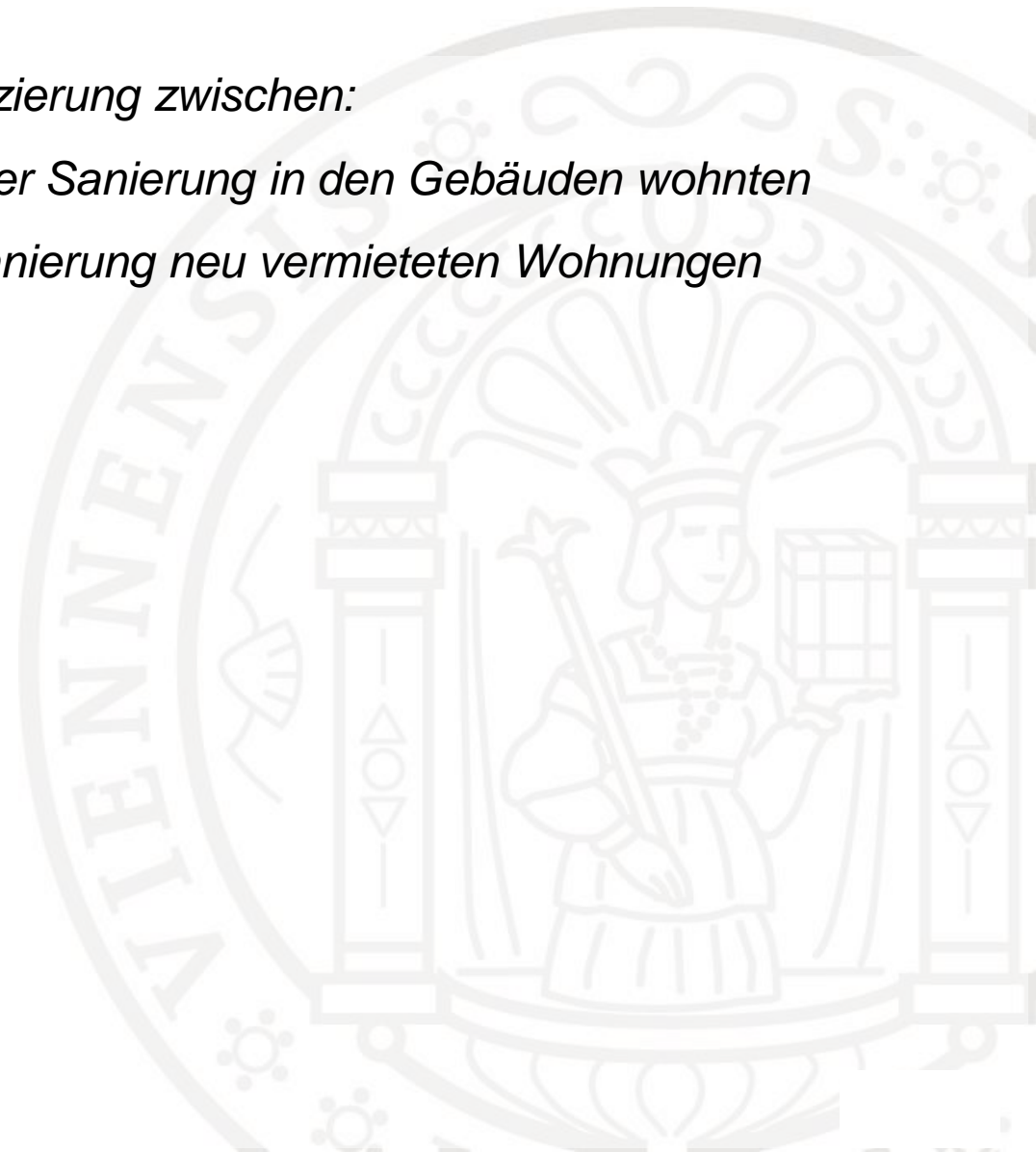


- *Optionen für Mieter bei Sockelsanierung:*
 - *Verbleib in unveränderter Wohnung*
 - *Auszug*
 - *(a) gegen Abfertigung*
 - *(b) Ersatzwohnung (vom Vermieter bereitgestellt)*
 - *Verbesserung der bewohnten Wohnung (Huckepacksanierung)*



Analyse - Theoretische Konzeption

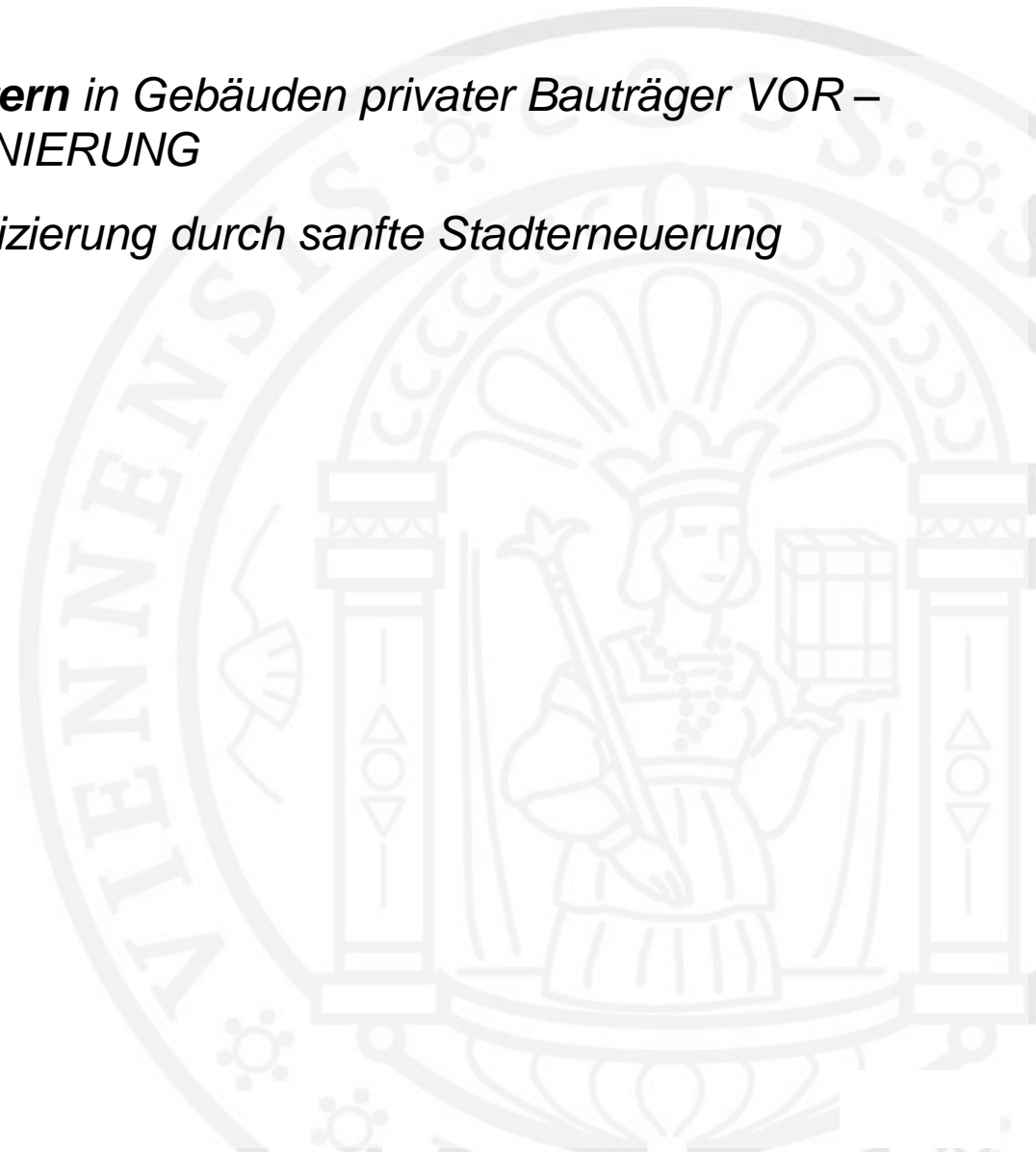
- *Forschungsdesign Differenzierung zwischen:*
- *Altm Mieter = Mieter die vor der Sanierung in den Gebäuden wohnten*
- *Neum Mieter = in nach der Sanierung neu vermieteten Wohnungen eingezogen*

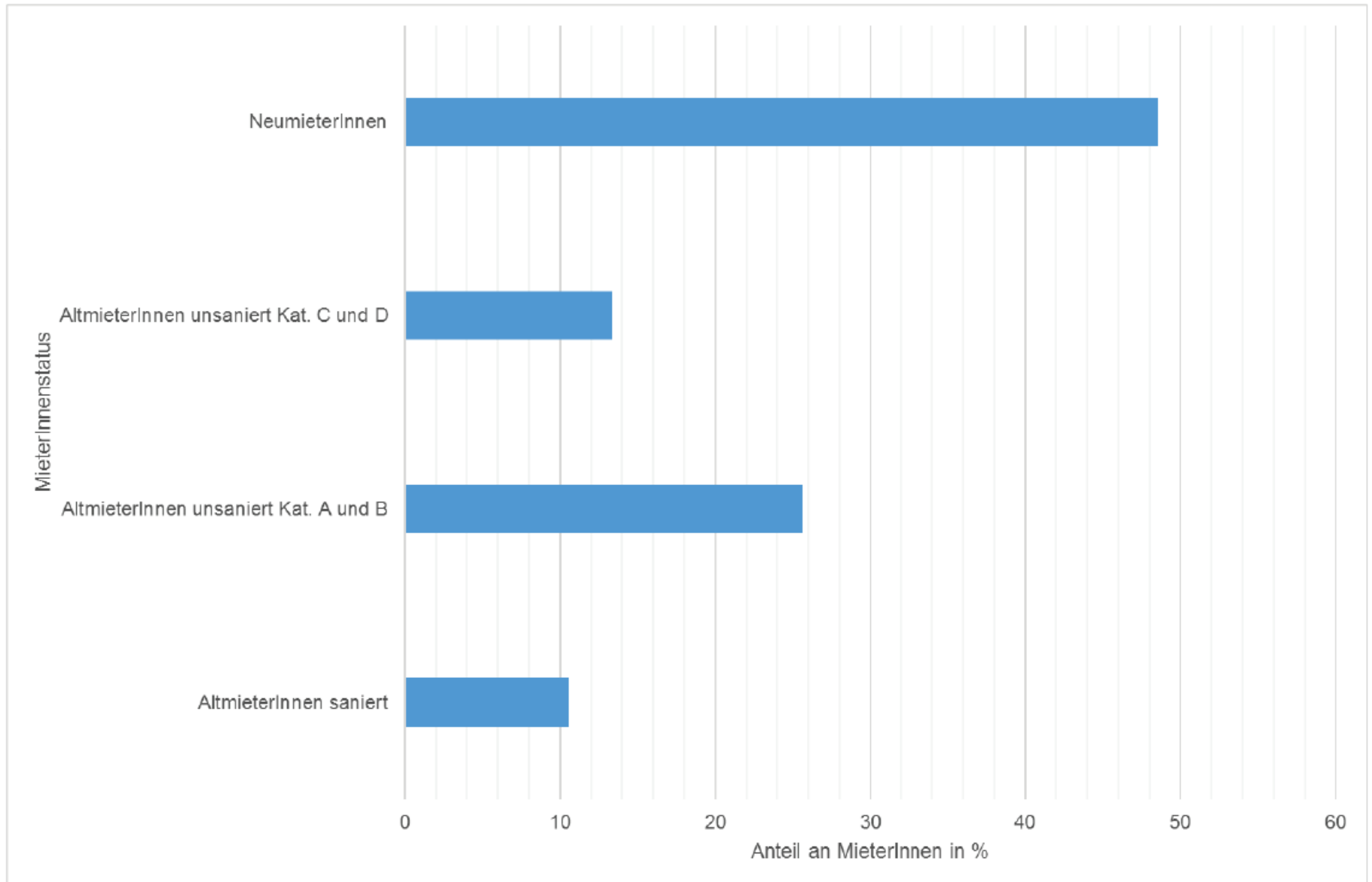




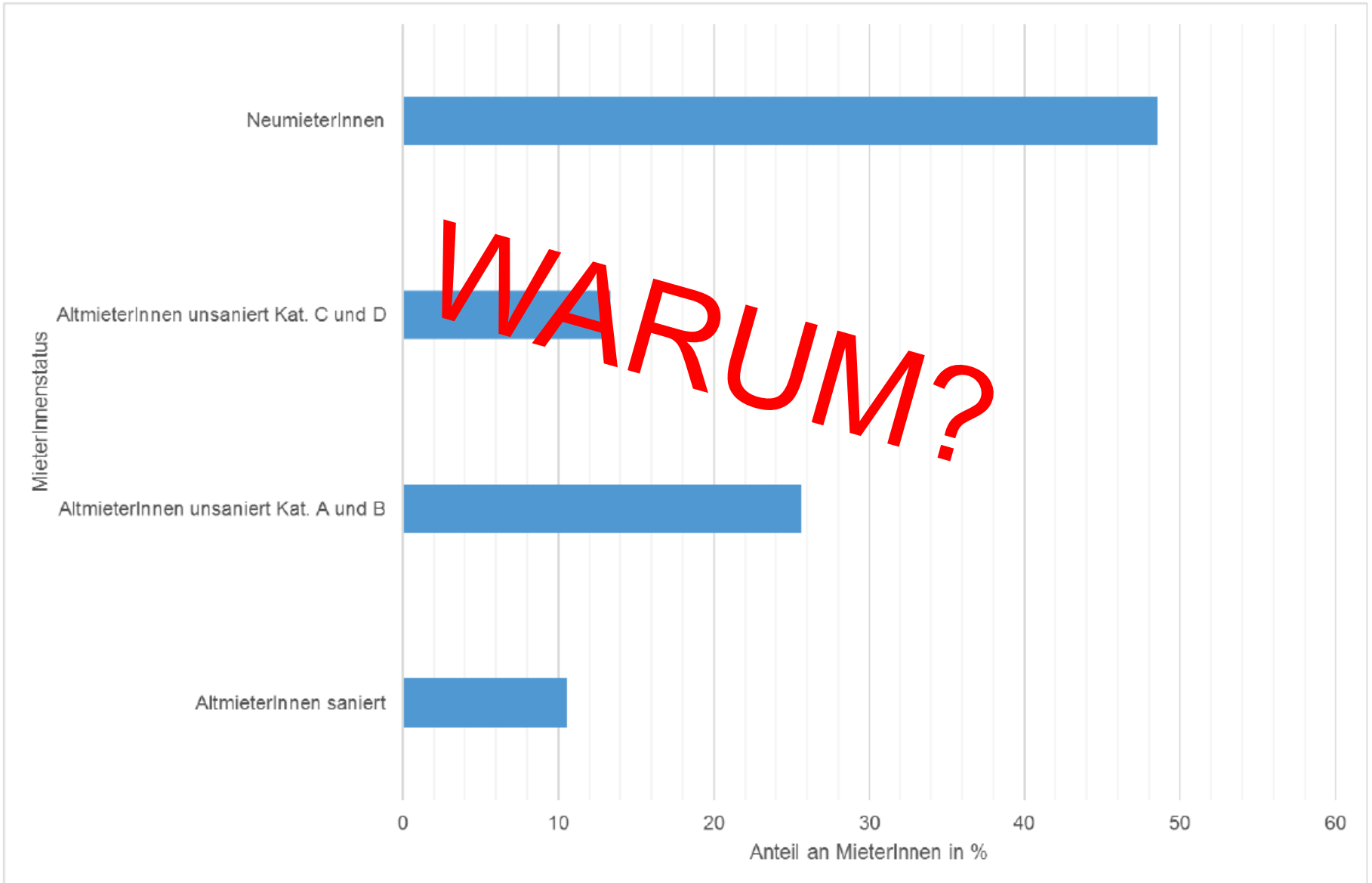
Befragung von (ca.650) **Mietern** in Gebäuden privater Bauträger VOR –
WÄHREND - NACH DER SANIERUNG

-Nullhypothese: Keine Gentrifizierung durch sanfte Stadterneuerung





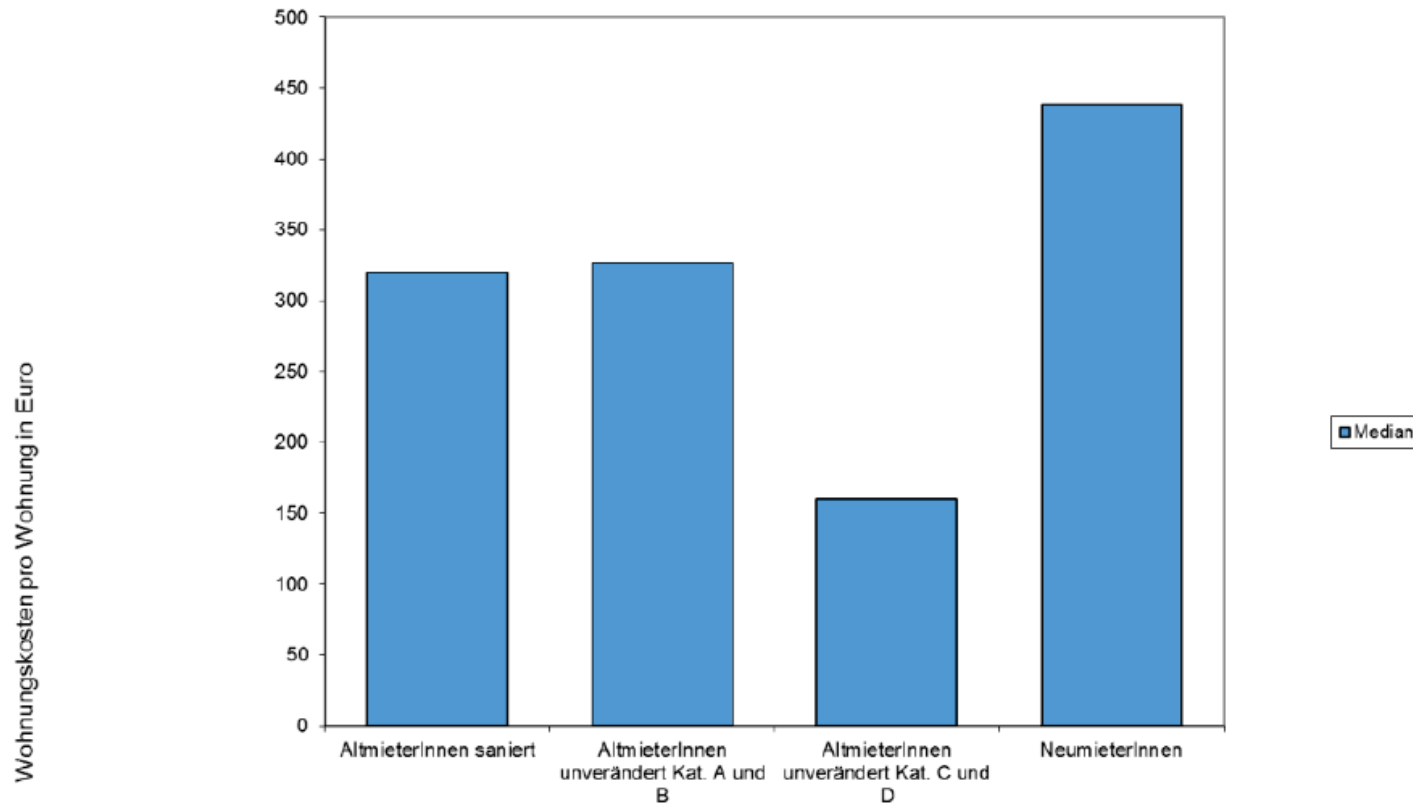
*Knapp die Hälfte: lukrativste Form für Hauseigentümer dominiert: Neumieter knapp die Hälfte
...nur geringer Anteil der Altmietler (11%)partizipiert an wohnungsseitiger Sanierung (Huckepacksanierung)*



*Knapp die Hälfte: lukrativste Form für Hauseigentümer dominiert: Neumieter knapp die Hälfte
...nur geringer Anteil der Altmietler (11%)partizipiert an wohnungsseitiger Sanierung (Huckepacksanierung)*



➤ *Wohnungskosten nach Mieterstatus*



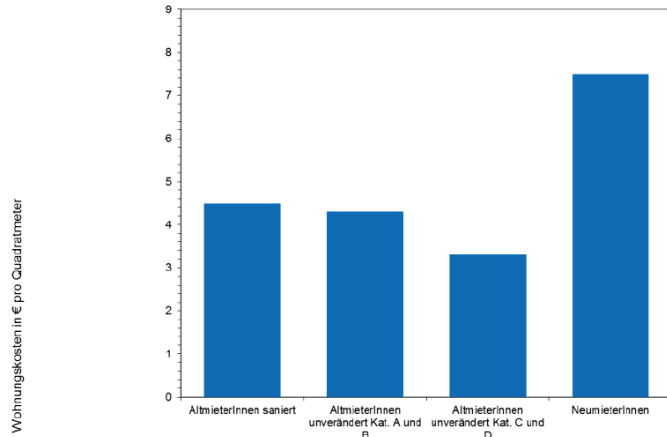
⇒ *Sanfte Stadterneuerung scheint zu greifen*

⇒ *Wohnungskosten AltmieterrInnen saniert AltmieterrInnen unverändert Kat. A und B Wohnungen: kein signifikanter Unterschied*

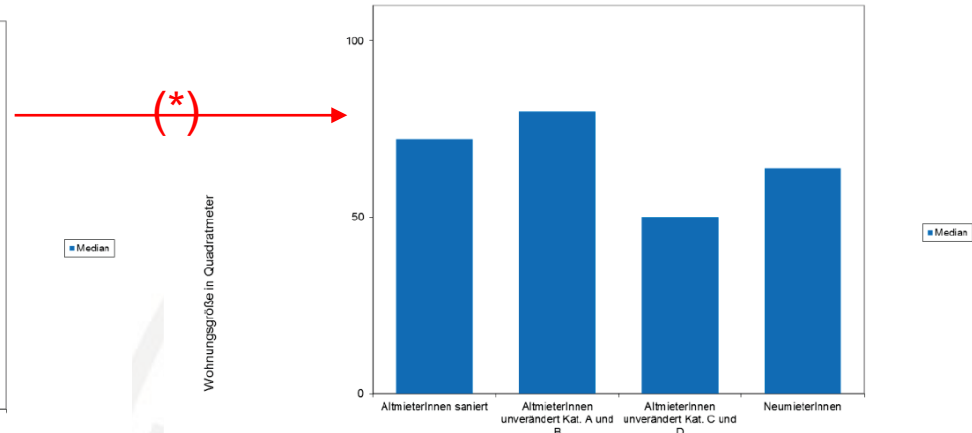
NeumieterrInnen höchste Wohnungskosten (> Renditeerwartung privater Hauseigentümer)



➤ Wohnungskosten pro m2

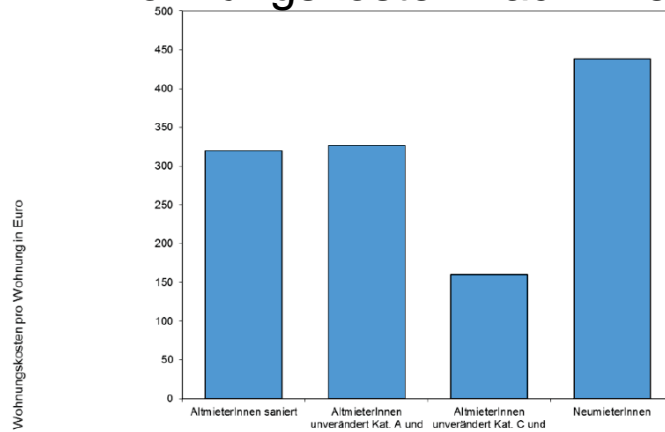


> Wohnungsgrößen



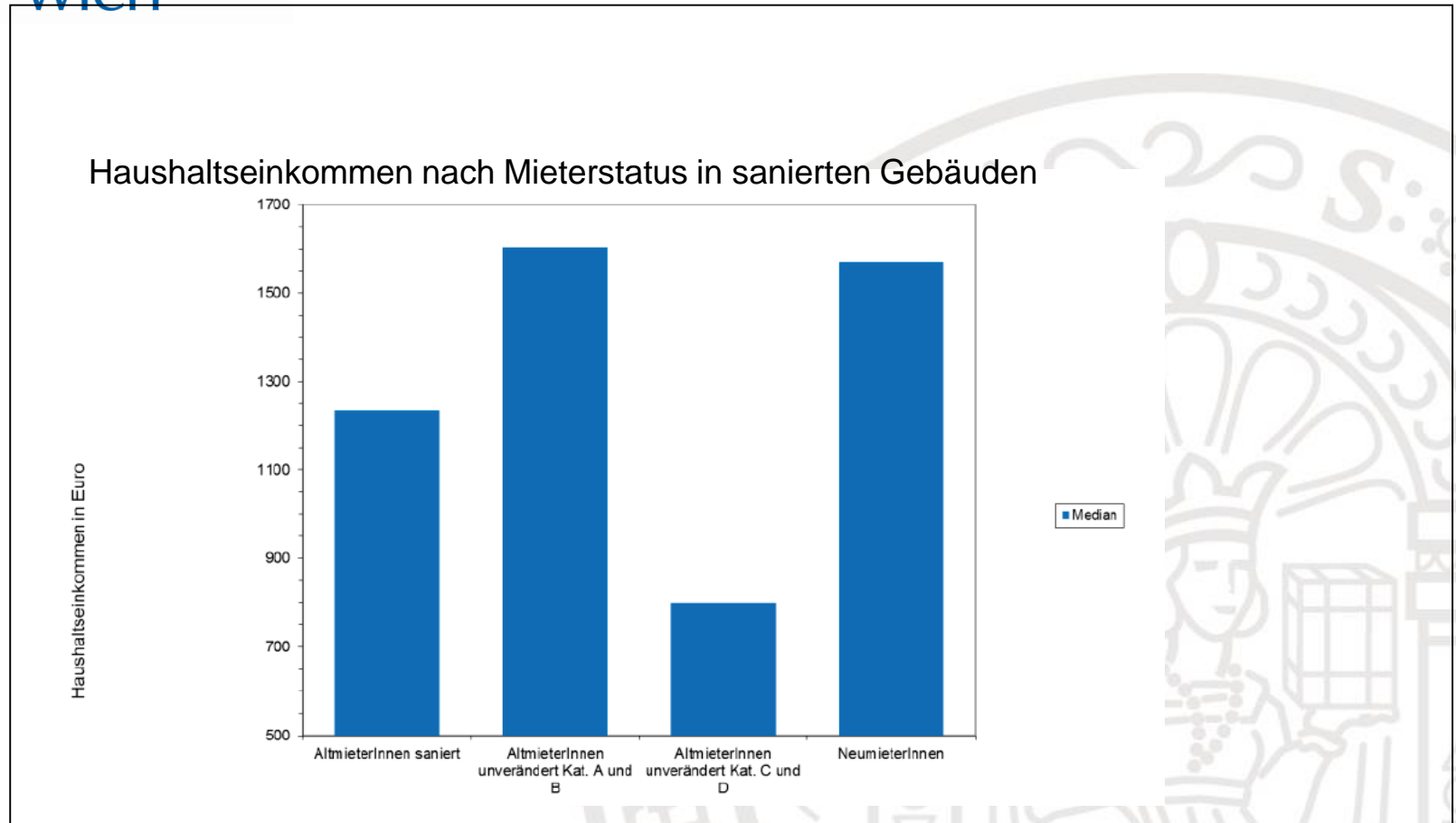
(*)

Wohnungskosten nach Mieterstatus



(=)

Unterschiedliche Wohnungskosten pro m2 Unterschiedliche Wohnungsgrößen als Multiplikator
 -> Altmieterrinnen unverändert kleinste Wohnungen /-> Altmieterrinnen saniert < Altmieterrinnen unverändert Kat. A | B
 -> Neumieterrinnen nach unsanierten Kat. C | D Wohnungen kleinste Wohnungen

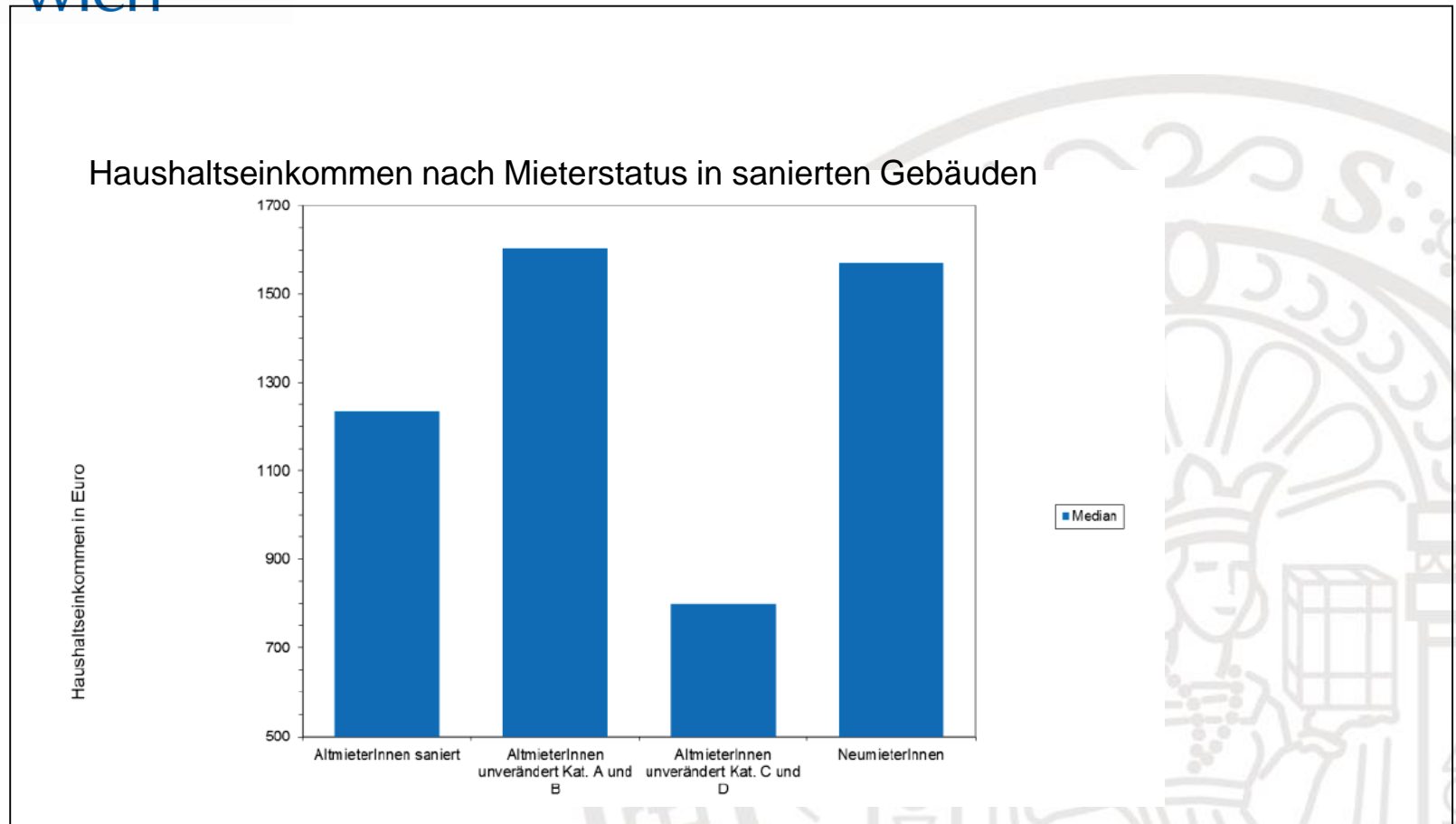


Wohnungskosten als Filter:

In Gebäuden verbleiben vor allem Altmiet in gut ausgestatteten Kat. A und B Wohnungen mit hohem Haushaltseinkommen

Altmiet saniert: signifikant höheres Einkommen als Altmiet unverändert in Kat. C und D Wohnungen

- Huckepacksanierung der Wohnung v.a. für vermögendere Haushalte. (=AltmietInnen saniert)
- Ambivalent: Zuzug durch Einkommensstarke Neumiet -> Gentrifizierung
- Aber Haushaltseinkommen der Neumiet nicht höher als Altmiet unsaniert in Kat. A und B Wohnungen
 - Soziale Differenzierung im Gebäude VOR der Sanierung



Fazit:

- Gentrification: Durch Zuzug einkommensstarker Neumieter
- Selektion einkommensstarker Almieter
- Wegzug einkommensschwacher Almieter