

GENTRIFICATION IN WIEN

MARA VERLIC

AKADEMIE DER BILDENDEN KÜNSTE WIEN

JUSTIN KADI

UNIVERSITÄT AMSTERDAM

ARBEITERKAMMER WIEN – 4. NOVEMBER 2014

ABLAUF

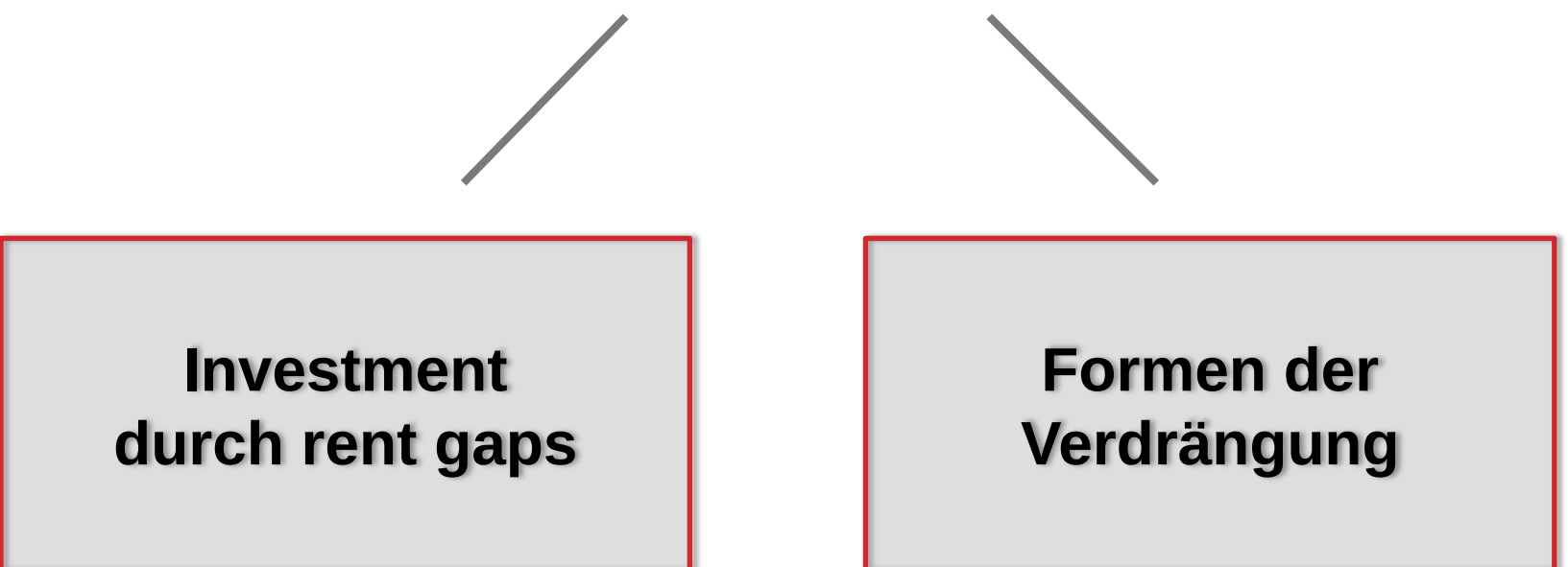
- 1. Der Diskurs zu Gentrification in Wien**
- 2. Gentrification aus Wohnungsmarktperspektive**
- 3. Rent gaps im Altbausektor in Wien**
- 4. Verdrängung im Altbausektor in Wien**
- 5. Forschungsausblick**

DER DISKURS ZU GENTRIFICATION IN WIEN

- **Fokus:** Veränderungen des öffentlichen Raums, der Geschäftsstruktur, von Märkten, der Infrastruktur von Stadtteilen
- **Resultat:** Gentrifizierung gäbe es nur in stark abgeschwächter Form
“more indirect”, “spatially restricted”, “takes a longer time”,
“does not reflect classical gentrification”
(z.B.: Steinbach, 2003; Bretschneider, 2010; Novy, 2011; Huber, 2011;
Fassmann / Hatz, 2006)
- **Begründung:** Wohnungsmarktregulierung unterbindet Gentrification weitestgehend
- **Unklar:** starke Veränderungen auf Wohnungsmarkt seit den 1980ern fanden bisher kaum Einzug in Diskurs

GENTRIFICATION - WOHNUNGSMARKTPERSPEKTIVE

Gentrification = Investment in die bauliche Substanz in städtischen Gebieten und die damit einhergehende Verdrängung einkommensschwacher Haushalte durch Mieterhöhungen



```
graph TD; A[ ] --- B[Investment durch rent gaps]; A --- C[Formen der Verdrängung];
```

**Investment
durch rent gaps**

**Formen der
Verdrängung**

INVESTMENT DURCH RENT GAPS

- **Rent gap Theorie (*Mietlückentheorie*):** ein Erklärungskonzept für die Re-investition von privatem Kapital in Immobilien als grundlegender Mechanismus der Gentrification (vgl. Smith 1979; Lees et al. 2008)
- **Rent gap = Differenz zwischen aktuell realisierten Mieteinnahmen eines Grundstücks und den potenziell erzielbaren Mieteinnahmen durch Investition**
- **Mechanismus:** in einem verfallenden Wohnungsbestand werden Investitionen in Sanierungen ertragreich, wenn im Anschluss die Mieten erhöht werden können

FORMEN DER VERDRÄNGUNG

Direkte Verdrängung

ökonomische
Verdrängung

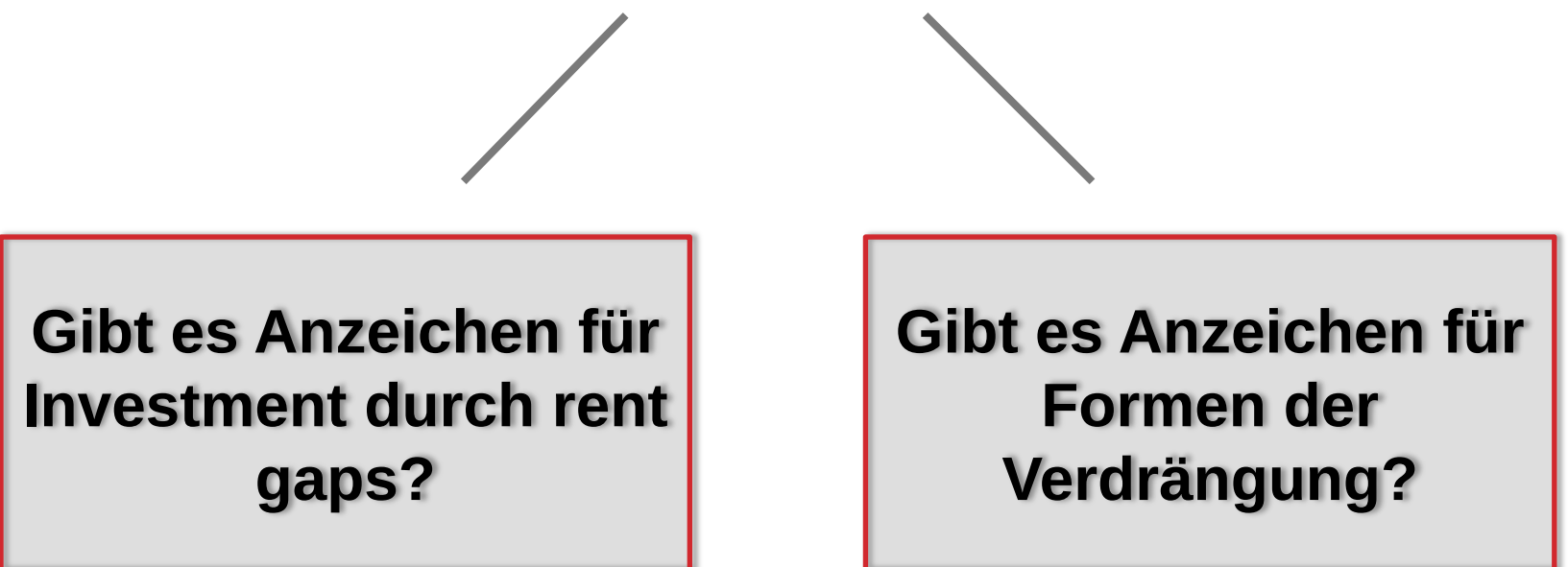
physische
Verdrängung

Ausschließende Verdrängung

Bei Auszug eines Haushalts
wird es einem sozioökonomisch
gleichgestelltem durch
Mieterhöhung unmöglich in
dieselbe Wohnung zu ziehen.

FOKUS: GENTRIFICATION IN WIEN

Sektoraler Fokus auf Veränderungen im regulierten privaten Mietwohnungssektor („Altbausektor“) in Wien



```
graph TD; A[Sektoraler Fokus auf Veränderungen im regulierten privaten Mietwohnungssektor („Altbausektor“) in Wien] --> B[Gibt es Anzeichen für Investment durch rent gaps?]; A --> C[Gibt es Anzeichen für Formen der Verdrängung?];
```

Gibt es Anzeichen für Investment durch rent gaps?

Gibt es Anzeichen für Formen der Verdrängung?

Quellen: Literatur, Sekundärdaten, eigene Berechnungen

ANZEICHEN FÜR RENT GAPS IN WIEN

**Ausgangslage: Altbausektor in 1980er Jahren in Wien
gekennzeichnet durch**

- verfallende Bausubstanz
- strikte Regulierung
- keine profitable Investitionsmöglichkeit

Drei Aspekte der Veränderung seit 1980ern:

1. Attraktivierung von privatem Kapital
2. Erleichterung von Mieterhöhungen
3. Steigende Investitionen und Mieterhöhungen

1. ATTRAKTIVIERUNG VON PRIVATEM KAPITAL

→ Durch das Programm der Sanften Stadterneuerung

- Seit 1985 im STEP
- PPP – öffentliche Förderungen für die Sanierung von privaten Altbauhäusern
- Soziale Verträglichkeit: Mieten dürfen nicht erhöht werden → jedoch: Möglichkeiten zur Anhebung nach 15 Jahren
- Zwischen 1991 und 2011 wurde mithilfe der sanften Stadterneuerung der Anteil an Substandardwohnungen von 28% auf 10% gesenkt (Fassmann & Hatz, 2006)

2. ERLEICHTERUNG VON MIETERHÖHUNGEN

→ Durch die schrittweise Liberalisierung des Mietrechts 1982, 1986 und 1994

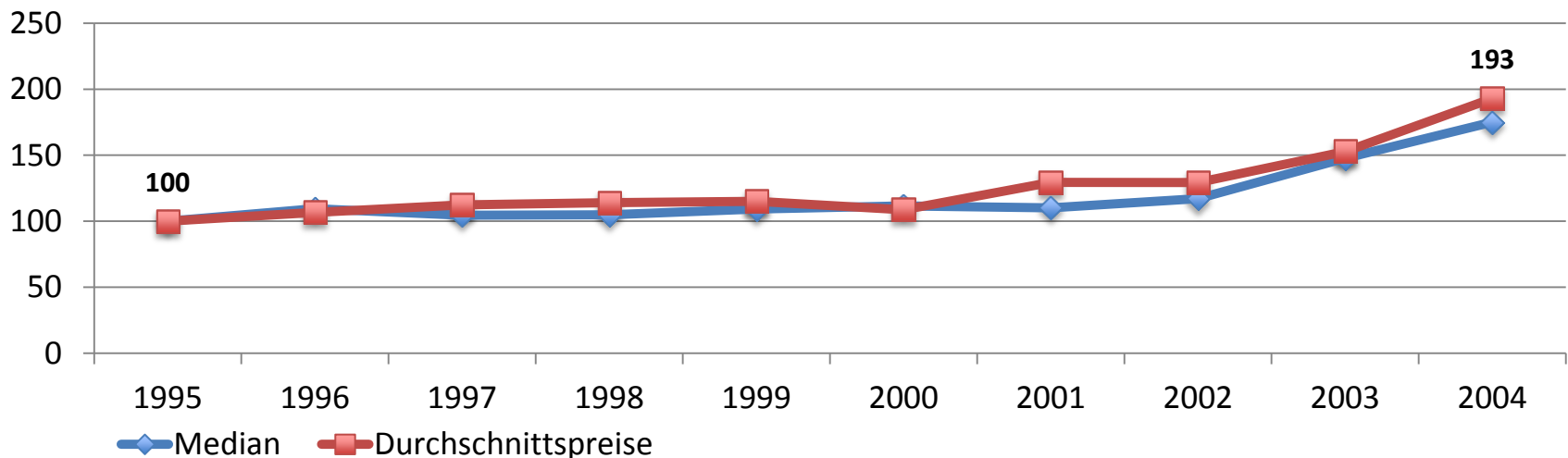
- **Reform 1986:**
 - Kategorie A Wohnungen von Regulierung ausgenommen
- **Reform 1994:**
 - Richtwertmietzins
 - Lagezuschlag
 - Befristung

3. INVESTITION UND MIETERHÖHUNGEN

Steigende Investitionen, vor allem seit 2000ern

- 1987 – 2005: 1/3 der Gebäudetransaktionen betraf Altbauhäuser
- Rund 5.600 Altbauhäuser Gegenstand einer Transaktion in diesem Zeitraum (ca. 25% des Gesamtbestands dieser Häuser)

Preis für Altbauhaus pro m2 1995 - 2004 (1995 = 100)



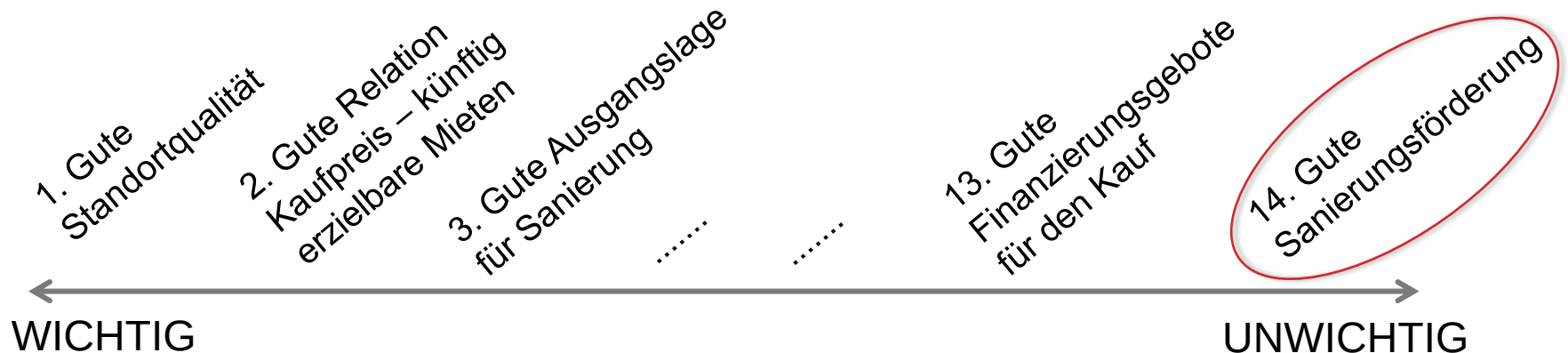
Q: Blaas et al. 2007: 3; Eigene Darstellung

3. INVESTITION UND MIETERHÖHUNGEN

Die Rolle der sanften Stadterneuerung für Investitionen

- Wichtig zur Sanierung vor allem in 1990ern und frühen 2000ern
- In letzten Jahren zunehmend unwichtiger – Renovierungen auch ohne Förderungen und der Möglichkeit rascher Mieterhöhung (Franz, 2011; siehe auch SRZ, 2007)

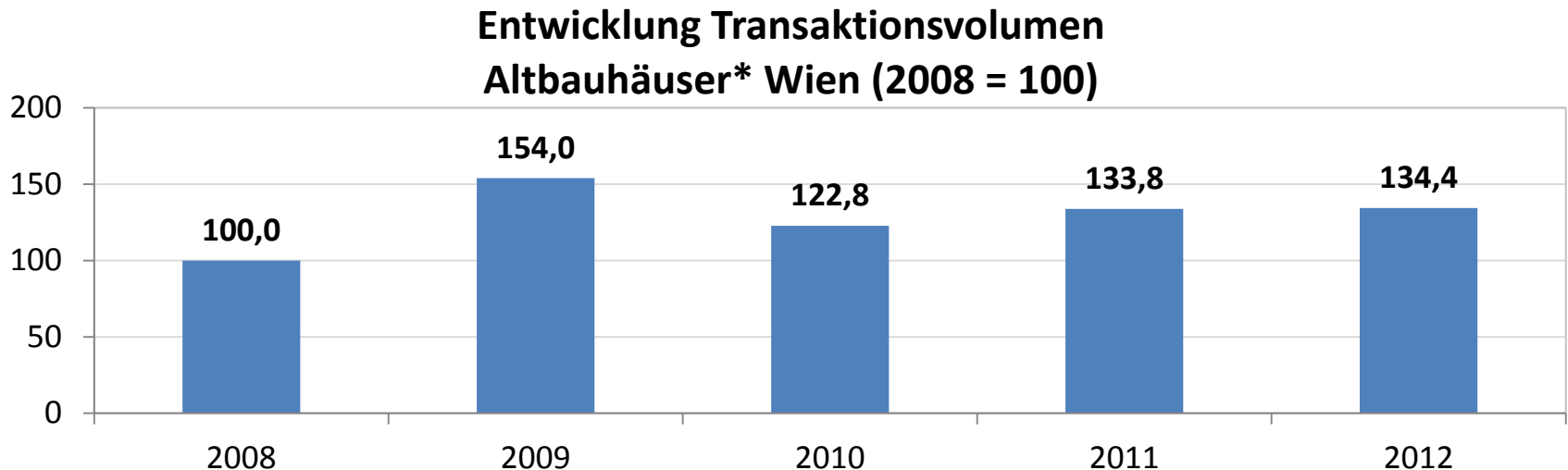
Wichtigkeit von Kriterien bei Kauf eines Wr. Altbauhauses (SRZ, 2007)



3. INVESTITION UND MIETERHÖHUNGEN

Investitionsschub seit Beginn der Finanzkrise

- ‚Betongold‘ als alternatives Finanzprodukt (Haiden, 2009)
- Verschiebung in EigentümerInnenstruktur hin zu juristischen Personen: zwischen 2009 und 2013 bereits für 71% des Transaktionsvolumens verantwortlich (OTTO, 2013: 93)



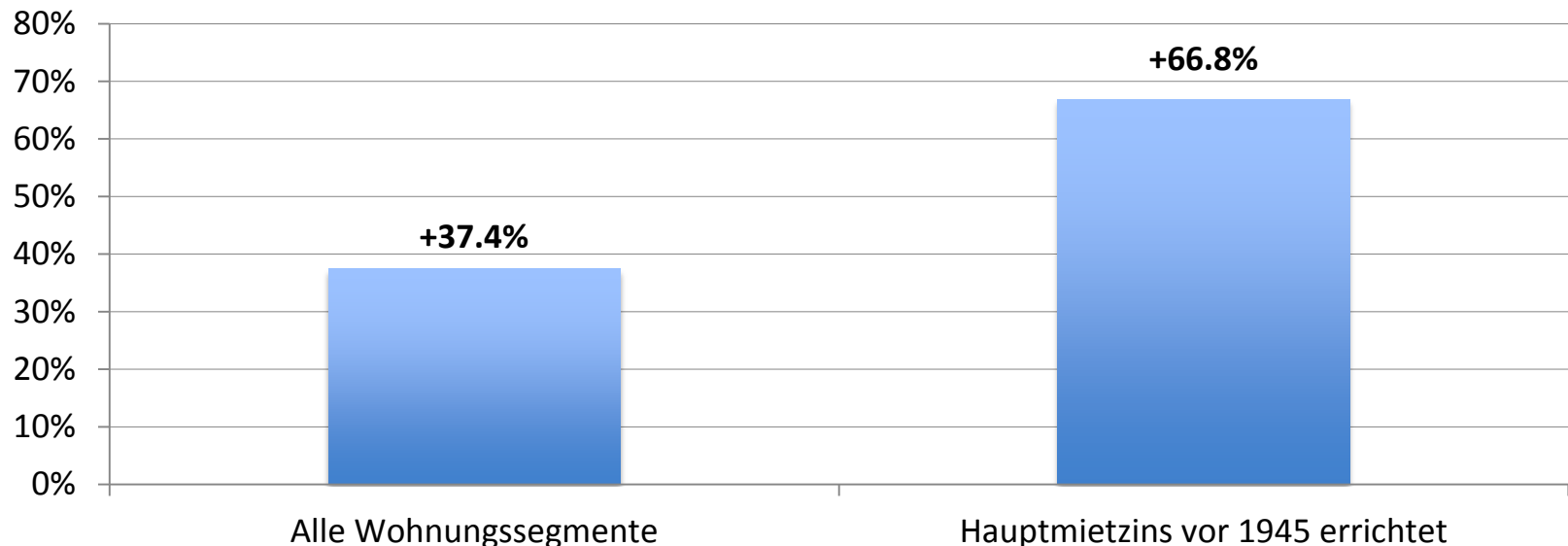
Q: OTTO: 2013. Eigene Darstellung.

3. INVESTITION UND MIETERHÖHUNGEN

Mieterhöhungen

- Umfassende Mietsteigerungen, vor allem seit 2000
- Altbausektor mit höchsten Anstiegen in Bestandsmieten

Relative Entwicklung Bestandsmieten Wien 2000 - 2010 (2000 = 100)



Q: TOCKNER, 2012; Eigene Darstellung

3. INVESTITION UND MIETERHÖHUNGEN

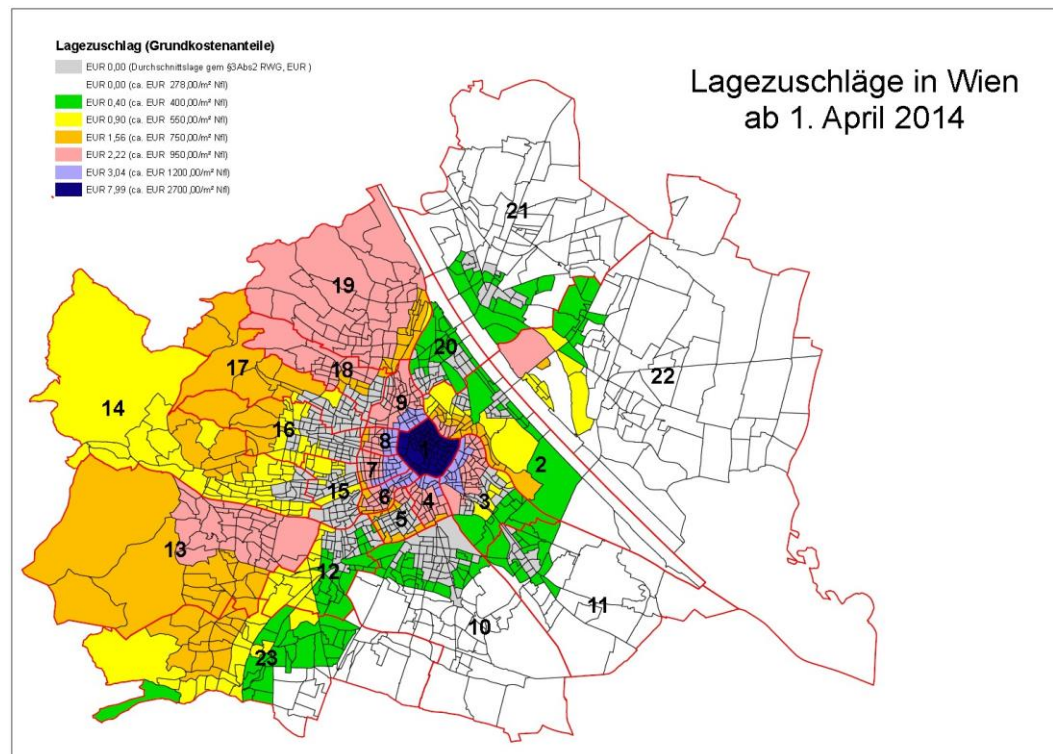
Die Rolle der Mietrechtsreform für Mieterhöhungen

- **Ineffektives Mietrechtsgesetz:**
 - Richtwertmietzins de facto zahllos
 - 2011 regulierte und unregulierte private Mietwohnungen gleich teuer
 - Intransparenz des Richtwertsystems zentrales Problem (siehe Rosifka & Postler, 2010; WIFO 2013)
- **Befristungen:**
 - Rapider Anstieg
 - 2001: bereits 15,8% der privaten Mietverträge (Statistik Austria, 2004)
 - 2011: 63% aller Neuvertragsabschlüsse (WIFO, 2012: 84)

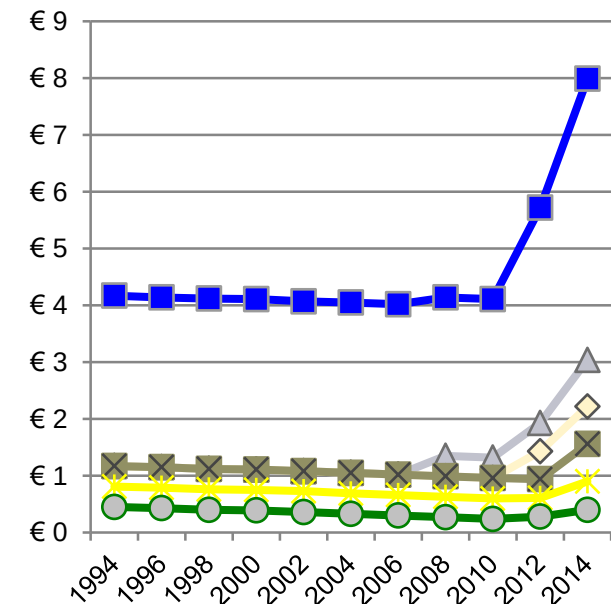
3. INVESTITION UND MIETERHÖHUNGEN

Die Rolle der Mietrechtsreform für Mieterhöhungen

- Lagezuschlag



Ermöglicht Mieterhöhung auch ohne direkte Investition in die Wohnung



Q: Magistratsabteilung 25, Lagezuschlagsrechner Online, eigene Abfrage und Darstellung

FAZIT: ANZEICHEN FÜR RENT GAPS IN WIEN

1. Attraktivierung von privatem Kapital durch das Programm der sanften Stadterneuerung
 2. Erleichterung von Mieterhöhungen durch die Liberalisierung des Mietrechts
- **Das Entstehen und Schließen von rent gaps wurde durch regulative Veränderungen erleichtert.**
3. Investitionen steigen und Mieterhöhungen finden statt
- **Das Schließen von rent gaps findet tatsächlich statt.**

ANZEICHEN FÜR FORMEN DER VERDRÄNGUNG

Direkte Verdrängung

ökonomische
Verdrängung

physische
Verdrängung

Ausschließende Verdrängung

Bei Auszug eines Haushalts
wird es einem sozioökonomisch
gleichgestelltem durch
Mieterhöhung unmöglich in
dieselbe Wohnung zu ziehen.

DIREKTE VERDRÄNGUNG

- **Ökonomisch:**
 - In bestehenden Mietverträgen gesetzlich unterbunden
 - Durch Befristungen und kurze Mietvertragsdauer zunehmend relevant
 - Steigende Armut als wichtiger kontextueller Faktor
- **Physisch:**
 - Zunehmend mehr Beispiele
 - Medienberichte über Schikanen von Mieter_innen:
 - „mafiose Methoden“ „Bewohner dort bekommen keine Haustorschlüssel mehr“ „mit Schutt und Müll verschandeltes Horrorhaus“ „Hausbegehungen in der Nacht“

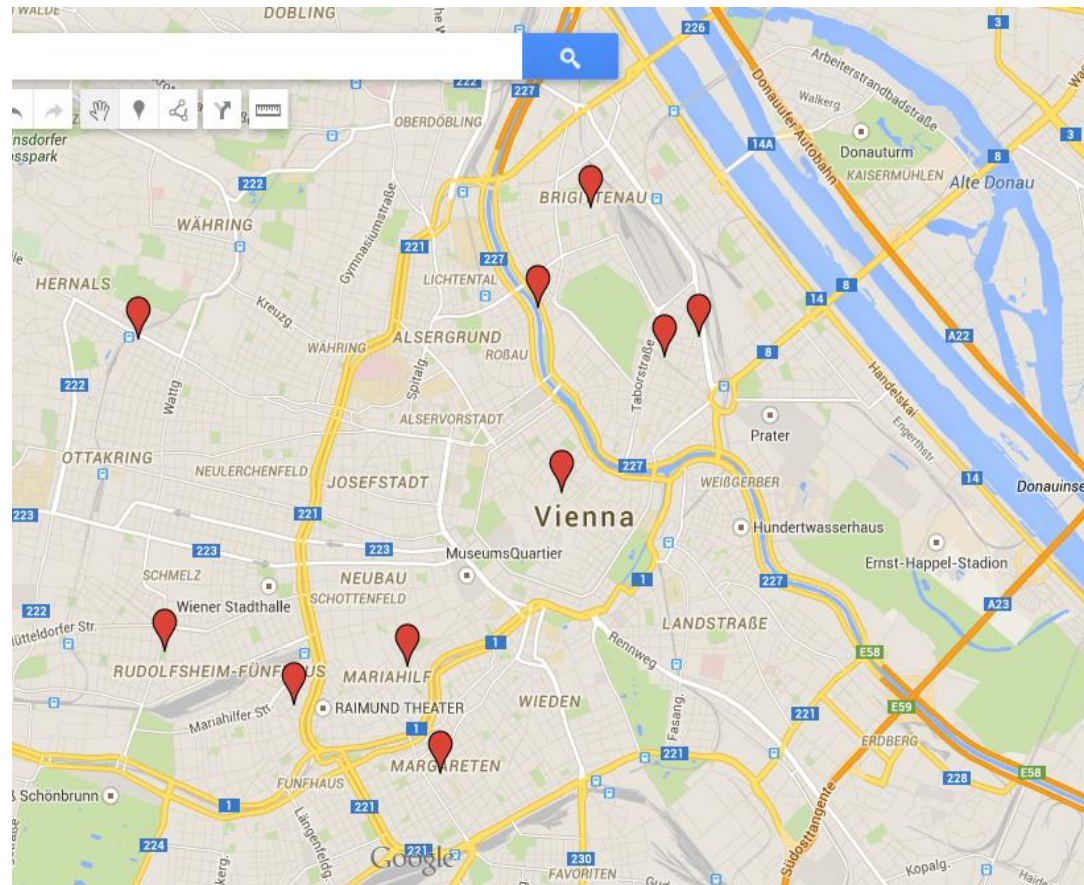
DIREKTE VERDRÄNGUNG

Medienberichte über Schikane von MieterInnen 1/2012 – 10/2014

„das Gas wurde
abgedreht“

„das Gang-WC
wurde ohne
Vorwarnung
entfernt“

„Punks mit der
Absicht ins Haus
geholt, die
verbliebenen
Altmietler zu
vergraulen“

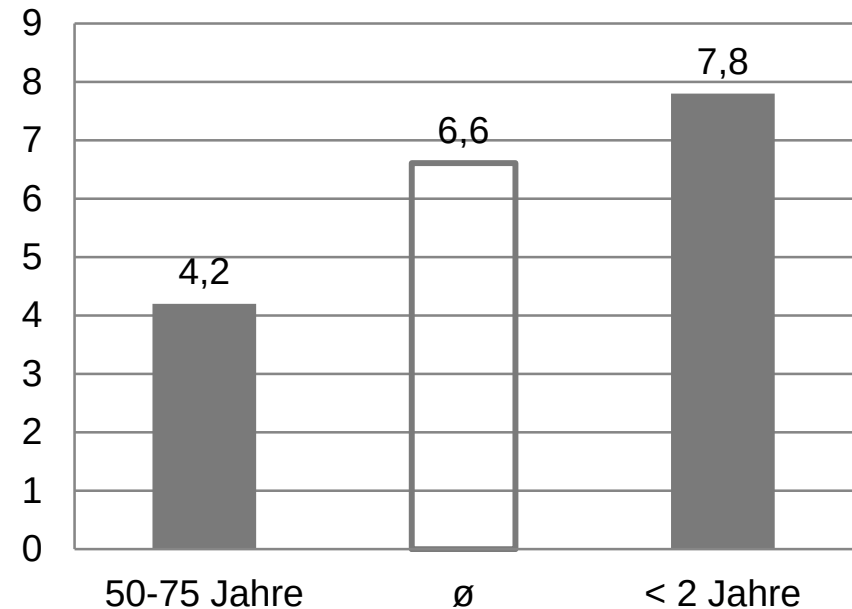


Q: derstandard.at; Kurier.at; Augustin.at; diePresse.com; Eigene Darstellung

AUSSCHLIEßENDE VERDRÄNGUNG

- Befristete Verträge als Motor für exkludierende Verdrängung
- Neue Mietverträge i.d.R. teurer: „Wiedervermietungseffekt“ (Bauer, 2009) (siehe auch IFES, 2005)
- Durchschnittliche Miethöhe von unbefristet und befristet Mietverträgen gleich hoch → Abschlag aufgrund von Befristung (laut MRG) empirisch nicht sichtbar (WIFO, 2012)

Mieterhöhungen mit neuen Verträgen



Wohnungsaufwand für Hauptmietwohnungen nach Alter des Mietvertrags

Q: Statistik Austria: Wohnen 2012 (Ergebnisse des Mikrozensus)

FAZIT

Was zeigt diese Analyse?

- Auf Ebene des Altbausektors ist ein Rent gap Mechanismus beobachtbar
- Ebenso sind Anzeichen für unterschiedliche Formen der Verdrängung beobachtbar
- Aus Wohnungsmarktperspektive gibt es Hinweis auf steigende Relevanz von Gentrification seit Beginn der 1990er Jahre

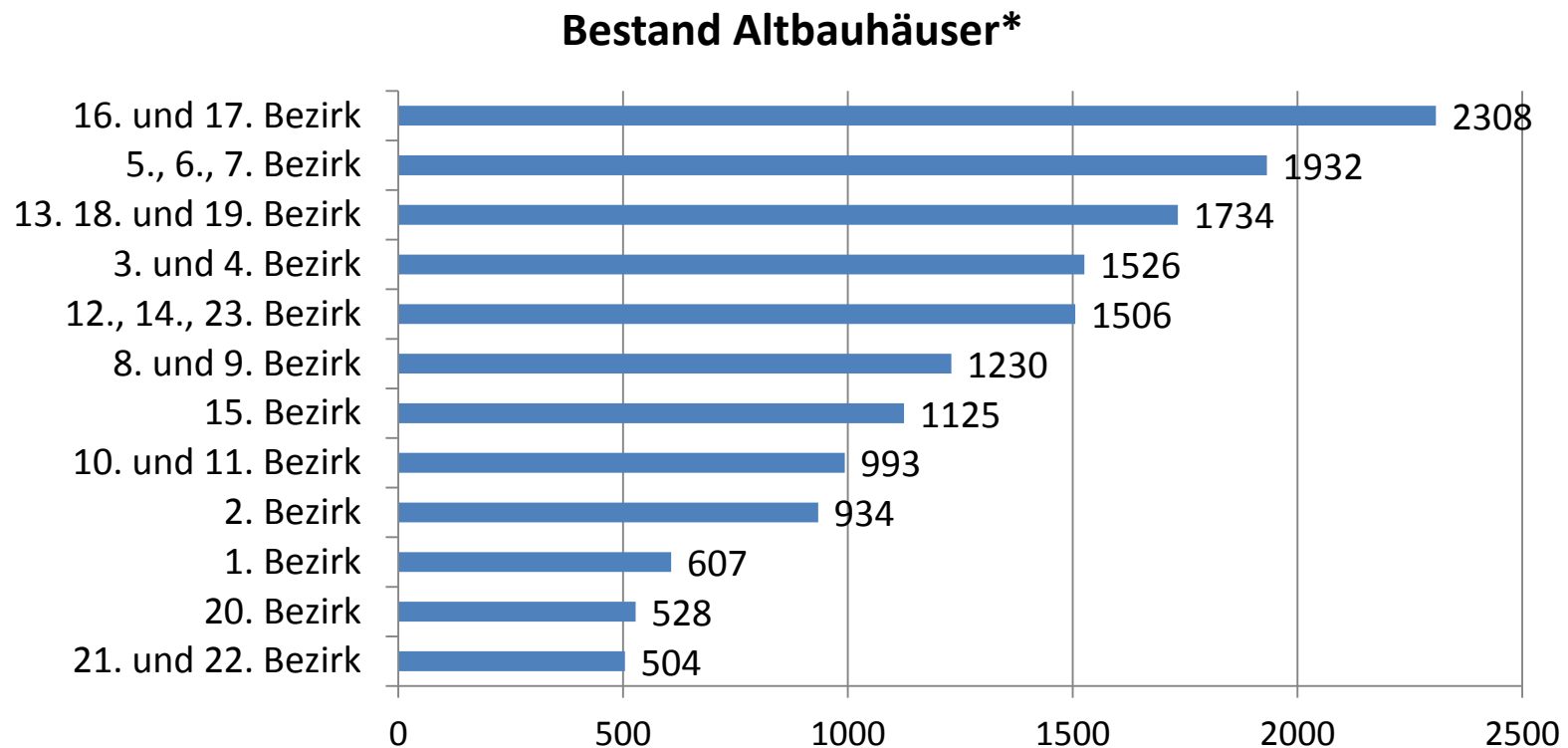
Was braucht es in der weiteren Beschäftigung mit dem Thema?

- Kritisches Hinterfragen bestehender Diskurse
- Empirische Forschung zur differenzierten Abbildung auf kleinräumiger Ebene

AUSBLICK: DIE GEOGRAPHIE DER GENTRIFICATION

Was braucht es um diese Prozesse kleinräumig abzubilden?

1. Wo sind Altbauhäuser?



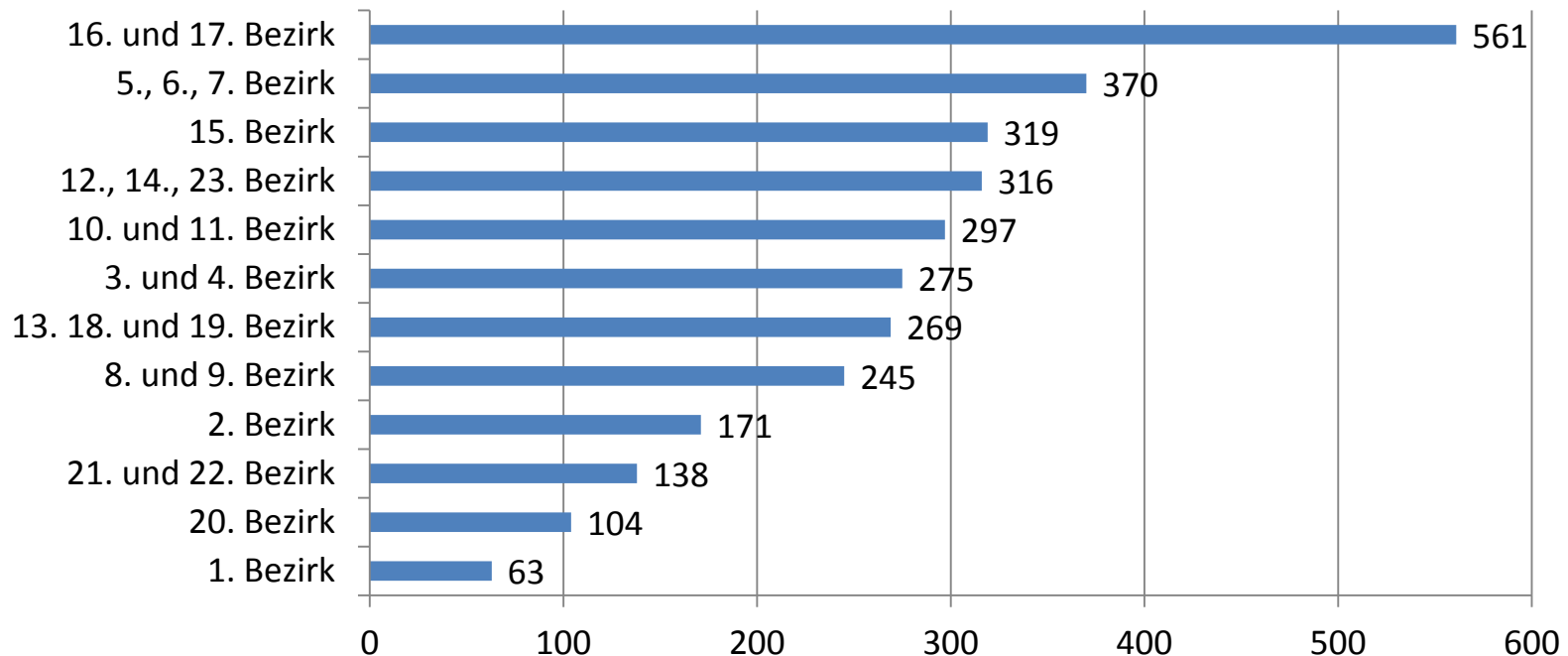
Q: OTTO: 2013. Eigene Darstellung.

AUSBLICK: DIE GEOGRAPHIE DER GENTRIFICATION

Was braucht es um diese Prozesse kleinräumig abzubilden?

2. Wo wurde kürzlich in Altbauhäuser investiert?

Summe Transaktionen Altbauhäuser* 2009 - 2013



Q: OTTO: 2013. Eigene Darstellung.

AUSBLICK: DIE GEOGRAPHIE DER GENTRIFICATION

Was braucht es um diese Prozesse kleinräumig abzubilden?

3. In welchen dieser Gebiete ist eine Veränderung beobachtbar in Bezug auf ...

**Struktur des
Wohnungsangebots**

+

Sozialstruktur

Danke für die Aufmerksamkeit!

REFERENZEN

Blaas, Wolfgang, Wieser, Robert, Feigelfeld, Heidrun & Karl Czasny (2007). Eigentümerstruktur im Wiener privaten Altbauhausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien. Verfasst im Auftrag der AK-Wien.

Bretschneider, Betül (2010): Comprehensive Urban Renewal: More than Building Regeneration: a Case Study in Vienna. In: REAL CORP 2010 Proceedings. Online: http://www.corp.at/archive/CORP2010_101.pdf. 1. August 2013.

Fassmann, Heinz/ Hatz, Gerhard (2006): Urban Renewal in Vienna. In: Enyedi, György, Kovács, Zoltán (eds.): Social Changes and Social Sustainability in Historical Urban Centres. The Case of Central Europe. Hungarian Academy of Science. Centre for Regional Studies, Pécs, 218-236.

Franz, Yvonne (2011): Gentrification in Vienna. In: SZIRMAI V. (ed.): Urban Sprawl in Europe. Budapest. 189-208.

IFES 2005. Mietkosten junger Arbeitnehmerhaushalte in Ballungsgebieten. Studie im Auftrag der Arbeiterkammer Wien: Wien.

Haiden, René Alfons (2009): Maßnahmen zur Bewältigung der Finanzkrise in Österreich. Eine aktuelle Analyse der heimischen Wirtschaft. In: Österreichs Kreditwirtschaft in der Weltfinanzkrise: Fakten, Analysen, Perspektiven und Chancen. Wien: NWV, 73-101.

REFERENZEN

Huber, Florian (2011): Gentrification als globales Phänomen und die Rolle der Akteur/innen : Ansätze einer Soziologie der Gentrifizierung. Online:

http://othes.univie.ac.at/18637/1/2011-11-14_9755381.pdf [14.6.2013]

Lees, Loretta, Slater, Tom & Elvin Wyly 2008. Gentrification. Routledge, New York.

Magistratsabteilung 25. Online Lagezuschlagsrechner. Abgerufen von:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbau technik/berechnung/lagezuschlag.html>. 11. April 2014.

Novy, Andreas. 2011. "Unequal Diversity – on the Political Economy of Social Cohesion in Vienna." European Urban and Regional Studies 18 (3) (July 1): 239–253.

doi:10.1177/0969776411403991.

Otto Immobilien Gruppe 2013. Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht. Wien: Otto-Immobilien Gruppe.

Rosifka, W. & Postler, R. 2010. Die Praxis des Richtwert-Mietzinssystems Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien. Wien: AK Wien.

Smith, Neil 1979. Towards a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not by people. Journal of the American Planning Association, 45 (4): pp. 538-548.

Statistik Austria 2004. Gebäude- und Wohnungszählung. Hauptergebnisse Wien. Statistik Austria: Wien.

REFERENZEN

Statistik Austria 2012. Wohnen 2012, Ergebnisse der Wohnungserhebung im Mikrozensus Jahresdurchschnitt 2012. Verfügbar unter:

http://www.statistik.at/web_de/dynamic/services/publikationen/7/publdetail?id=7&listid=7&detail=572. 11. April 2014.

Steinbach, Josef (2003): Aufgabenfelder der Wiener. Stadtentwicklungsplanung. Kommentar zum STEP 05. Online:

<http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/veranstaltungen/pdf/kommentar-steinbach.pdf> [14. Juni 2013]

Tockner, Lukas 2012. Mietensteigerung in Österreich und Wien. Auswertungen aus dem Mikrozensus, AK Wien.

http://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/mietensteigerungen_studie.pdf 10. Juli 2013.

WIFO 2012. Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik, Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien. Wien: WIFO Wien.

WIFO 2013. Die Mietpreisentwicklung in Österreich seit 2005, Presseinformation, available at http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/main.jart?content-id=1298017551022&publikation_id=46897&detail-view=yes (accessed 19 November 2013).