

Kadi, Justin; Schneider, Antonia Elisabeth

Article

Eine indikatorbasierte Identifizierung von Gentrifizierungsgebieten in Wien

Wirtschaft und Gesellschaft (WuG)

Provided in Cooperation with:

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien

Suggested Citation: Kadi, Justin; Schneider, Antonia Elisabeth (2022) : Eine indikatorbasierte Identifizierung von Gentrifizierungsgebieten in Wien, *Wirtschaft und Gesellschaft (WuG)*, ISSN 0378-5130, Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien, Vol. 48, Iss. 1, pp. 23-57, <https://doi.org/10.59288/wug481.92>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/333090>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.



<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

Eine indikatorbasierte Identifizierung von Gentrifizierungsgebieten in Wien

Justin Kadi, Selim Banabak, Antonia Elisabeth Schneider

1. Einleitung

Steigende Mieten, explodierende Wohnungspreise, Verdrängung – in vielen europäischen Großstädten werden diese Themen heiß diskutiert. Die Investitionen in Wohnimmobilien im Kontext der Finanzkrise und der darauffolgenden Niedrigzinsphase haben die Immobilienpreise vielerorts angetrieben und den Verdrängungswettbewerb am Wohnungsmarkt angeheizt. Preiswerter Wohnraum in innerstädtischen Lagen ist knapp, und einkommensschwache Haushalte werden von kaufkräftigeren Haushalten verdrängt. In der Wissenschaft werden diese Prozesse unter dem Begriff der Gentrifizierung diskutiert (Lees et al. 2007). Darunter wird die immobilienwirtschaftliche Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel verstanden, die zur Verdrängung einkommensschwacher Haushalte führt (Holm 2012).

Vor dem Hintergrund der steigenden Relevanz der und Aufmerksamkeit für Gentrifizierungsprozesse wurden in den letzten Jahren vermehrt methodische Ansätze entwickelt, um Gebiete zu identifizieren, die von Gentrifizierung betroffen sind. Speziell in den USA und Deutschland haben ForscherInnen für ausgewählte Städte entsprechende methodische Werkzeuge entwickelt. Der Fokus liegt dabei in der Regel auf einer Analyse ausgewählter immobilienwirtschaftlicher und sozioökonomischer Indikatoren, die als Proxys für Gentrifizierung herangezogen werden. Ziel der vorliegenden Studie ist es, auf diesem internationalen Forschungsstand aufbauend eine Methode zur Identifizierung von Gentrifizierungsgebieten in Wien zu entwickeln. Neben den empirischen Befunden bietet die Studie damit erstmals einen methodischen Zugang zur quantitativen Identifizierung von Gentrifizierung im Wiener Kontext.

Die Forschung zu Gentrifizierung in Wien ist begrenzt. Lange herrschte die Meinung vor, dass Gentrifizierung im stark regulierten Wiener Wohnungsmarkt wenig Relevanz hat (siehe z.B. Steinbach 2003; Bretschneider 2010; Novy 2011; Huber 2011; Faßmann und Hatz 2006), was auch zur Folge hatte, dass sich wenige Arbeiten empirisch mit dem Phänomen auseinandersetzten. Besonders betont wurde dabei der große Anteil an Gemeindebau bzw. gemeinnützigem Wohnbau am Wohnungsmarkt (ge-

meinsam aktuell rund 43%; Statistik Austria 2020, 89), der immobilienwirtschaftliche Aufwertungsdynamiken und damit Gentrifizierung einschränkt.

Wenngleich die hohe Relevanz des sozialen Sektors am Wohnungsmarkt in Wien unbestritten ist, befinden sich doch rund 33,5% des Wohnungsmarkts, also ein Drittel, im privaten Mietwohnungsmarkt, in dem Gentrifizierung grundsätzlich möglich ist (Statistik Austria 2020, 89). Der private Mietwohnungsmarkt hat sich in den letzten Jahren auch im Kontext einer umfassenderen Restrukturierung des Wohnungsmarkts rasant gewandelt. War Wien für Immobilieninvestoren lange Zeit ein weitgehend unentdecktes Terrain, boomen seit der Finanzkrise 2007/08 die Transaktionen. Wohnungen werden gekauft, saniert und weiterverkauft, Preise und Mieten steigen, und die Nachfrage nach Wiener Immobilien unter InvestorInnen und AnlegerInnen ist hoch (Kadi 2017). Betrachtet man die Entwicklung der Mietpreise, so zeigt sich, dass der Investitionsboom von deutlichen Mietsteigerungen begleitet wurde. Der mittlere Hauptmietzins im privaten Mietwohnungssektor ist zwischen 2008 und 2016 im Bestand um 53% gestiegen, von durchschnittlich 4,14 € auf 6,34 € pro Quadratmeter (Tockner 2017). In diesem Zusammenhang gibt es Hinweise auf eine steigende Relevanz von Verdrängungsprozessen aus innenstadtnahen Wohnvierteln (Rosifka 2014; Kadi 2017; Kadi und Verlič 2019a).

Im Zuge der fortschreitenden Restrukturierung des Wohnungsmarkts befasst sich auch die Forschung zunehmend mit Gentrifizierung (vgl. z.B. die Beiträge in Kadi und Verlič 2019). Entsprechende Arbeiten fokussieren auf Fallstudien einzelner Quartiere, wie etwa den Spittelberg (Weingartner et al. 2010), das Karmeliterviertel (Huber 2011), Gumpendorf (Franz 2011) oder das Brunnenviertel (Dlabaja 2016; Hammer und Wittrich 2019). Kadi und Verlič (2019a) untersuchen Investitionstätigkeiten und Verdrängungsprozesse auf sektoraler Ebene des privaten Altbaus, jedoch ohne Aussagen über kleinräumige Entwicklungen (siehe auch Hatz 2019). Während diese Arbeiten Hinweise auf eine steigende Relevanz von Gentrifizierung für einzelne Viertel bzw. Sektoren des Wohnungsmarkts in den letzten Jahren geliefert haben, hat bisher eine datengestützte quantitative Analyse auf stadtweiter Ebene gefehlt, welche Gebiete von Gentrifizierung betroffen sind. Die vorliegende Studie hatte das Ziel, diese Lücke zu füllen.

Neben der dargestellten spezifischen Gentrifizierungsliteratur leistet die Studie einen Beitrag zur breiteren sozialgeographischen Stadtforschung im Wiener Kontext (siehe z.B. Giffinger 1998; Steinbach et al. 2005; Faßmann und Hatz 2004; Hatz et al. 2015). Noch gibt es in dieser Literatur wenige Arbeiten, die neben der Analyse sozialer Strukturen und Veränderungen auch immobilienwirtschaftliche Dimensionen einbeziehen. Das erscheint weniger inhaltlich begründet, da die Entwicklung des Immobilienmarkts ohne Zweifel eng mit der Veränderung der Sozialstruktur verknüpft ist, als vielmehr pragmatisch, da die Datenlage für Wien – insbesondere in

kleinräumiger Auflösung – sehr begrenzt ist. Die vorliegende Studie bietet hier als eine der ersten eine zweidimensionale Analyse sozioökonomischer und immobilienwirtschaftlicher Entwicklungen auf kleinräumiger Ebene und liefert damit umfangreiche Ansatzpunkte für ein breiteres Verständnis kürzlicher städtischer Entwicklungen sowie Anknüpfungspunkte für zukünftige Forschungen.

Gegenüber der quantitativen Identifizierung von Gentrifizierung ist durchaus Kritik angebracht. So rückt bei der Messung des Ausmaßes und der geographischen Lokalisierung des Phänomens die Beschäftigung mit den Ursachen in den Hintergrund (Holm und Schulz 2016). Diese Auseinandersetzung ist insbesondere deswegen notwendig, da sie Möglichkeiten aufzeigt, Gentrifizierung und die damit einhergehenden sozialen Ungleichheiten (speziell Verdrängungsprozesse) einzuschränken. Für die Entwicklung politischer Gegenstrategien ist es gleichwohl ebenso notwendig, Wissen über die räumliche Ausdehnung und Lokalisierung des Phänomens zu erarbeiten. Das kann sozialen Bewegungen, aber auch Stadtverwaltungen ermöglichen, gegen Gentrifizierung aktiv zu werden. Neben einem Wissen über die zugrunde liegenden Ursachen braucht es daher eine Analyse, wo diese Prozesse ablaufen und welche Gebiete betroffen sind (ebd.). Dazu leistet die vorliegende Studie einen Beitrag.

Die Analyse fokussiert auf den Zeitraum 2011 bis 2016. Das ist inhaltlich und forschungspragmatisch begründet. Inhaltlich umfasst der Zeitraum den Kontext der verstärkten Investitionen in den Wiener Immobilienmarkt im Nachgang der Finanzkrise, in dem der Wohnungsmarkt in verstärktem Wandel ist. Gleichzeitig ist das der Zeitraum, für den vergleichbare Immobilien- bzw. Sozialstatistikdaten in ausreichend kleinräumiger Auflösung für eine Analyse zur Verfügung stehen.

Der Beitrag gliedert sich wie folgt: Im nächsten Kapitel werden methodische Ansätze zur indikatorbasierten Identifikation von Gentrifizierungsgebieten aus der internationalen Stadtforschung vorgestellt. Als Vorlage für die Wiener Untersuchung dient das Berliner GentrifMap-Modell, welches in Kapitel 3 erläutert wird. Anschließend gehen wir auf methodische Spezifikationen, die Untersuchungsebene und Datengrundlage ein. Kapitel 5 präsentiert die zentralen Ergebnisse. In der abschließenden Diskussion werden die Forschungsergebnisse vor dem Hintergrund der vorhandenen Literatur kritisch betrachtet und zukünftiger Forschungsbedarf identifiziert.

2. Methodische Ansätze aus der internationalen Stadtforschung zur indikatorbasierten Identifizierung von Gentrifizierungsgebieten

Im Verhältnis zur gesamten Gentrifizierungsliteratur ist der Teil zur quantitativen Identifizierung von Gentrifizierung bemerkenswert klein. Erste

entsprechende Studien sind ab Ende der 1970er Jahre durchgeführt worden (z.B. LeGates und Hartman 1981; Grier und Grier 1980; Marcuse 1986; Hamnett und Williams 1979; Galster und Peacock 1986), verstärkt ab Anfang der 2000er Jahre, vor allem im amerikanischen und britischen Kontext (Lyons 1996; Atkinson 2000; Freeman und Braconi 2004; Newman und Wyly 2006; Wyly et al. 2010; Andersson und Magnusson Turner 2014). Der Fokus dieser Studien liegt in der Regel auf dem kleinräumigen Vergleich der Sozialstruktur zu zwei oder mehr Zeitpunkten mittels Querschnittsanalysen. Ein höherer sozialer Status, der aus dem Zuzug ökonomisch besser gestellter Haushalte und der Verdrängung ökonomisch schlechter gestellter Haushalte resultiert, wird als Indiz für Gentrifizierung gesehen (vgl. Atkinson 2000; Hedin et al. 2012; Atkinson et al. 2011). Bei der Messung werden unterschiedliche Proxy-Indikatoren herangezogen, etwa der Anstieg an Fachkräften, ManagerInnen und Beschäftigten in höheren Dienstleistungsberufen (für eine Kritik siehe Butler und Robson 2003). Einige der Studien gehen einen Schritt weiter und analysieren zusätzlich auch Verdrängungsraten aus Gebieten, die als Gentrifizierungsgebiete identifiziert wurden (für eine Übersicht siehe Atkinson und Wulff 2009). Atkinson (2000) etwa verwendet Longitudinaldaten und analysiert die Veränderungen in der Sozialstruktur von Gebieten in London basierend auf der Stellung der Haushalte im Beruf. Er zeigt, dass 38% der Arbeiterklassehaushalte zwischen 1981 und 1991 aus Gentrifizierungsvierteln weggezogen sind (für weitere jüngere Studien, die Verdrängungsraten quantifizieren, siehe auch Freeman und Braconi 2004 sowie Newman und Wyly 2006). Die baulich-immobilienwirtschaftliche Seite wird in den meisten dieser Studien nicht operationalisiert und in die Analyse einbezogen (für eine Ausnahme siehe Freeman 2005).

Aus den letzten Jahren gibt es eine Reihe neuerer Studien, insbesondere aus den USA und Deutschland, die sich dadurch auszeichnen, dass sie neben der sozioökonomischen auch immobilienwirtschaftliche Dimensionen betrachten. In der Zusammenschau der Studien kann man zwei Herangehensweisen unterscheiden: (1) indikatorbasiert und (2) mittels Checklistsensystem. Beispiele für die indikatorbasierte Suche nach Gentrifizierungsgebieten sind die Studien von Holm und Schulz (2016), Schulz (2017) oder Schnuck (2014), bei denen Trendberechnungen und zusammengesetzte Indizes für den Immobilienmarkt und die Sozialstruktur eingesetzt werden. Im Vordergrund steht dabei die Veränderung der betrachteten Variablen im Vergleich zum gesamtstädtischen Durchschnitt. Beispiele für das Checklistsensystem sind die Arbeiten zu San Francisco, New York, Portland und Südkalifornien (Urban Displacement Project 2019) an der UC Berkeley. Mittels eines Wenn-dann-Systems, unterschiedlichen Indikatorkombinationen und Schwellenwerten, etwa zu Veränderungen in den Mieten, Einkommen, Anteilen der StudienabsolventIn-

nen oder nicht weißer Bevölkerung, werden Gebietstypen festgelegt und Gentrifizierungsgebiete identifiziert.

Die vorliegende Studie stützt sich auf das von Holm und Schulz (2016) entwickelte GentrMap-Berlin-Modell. Dieses wurde aus drei Gründen als Vorlage für die Wiener Analyse herangezogen: (1) Es zeichnet sich durch eine besonders gut nachvollziehbare Vorgangsweise und transparente statistische Verfahren aus. (2) Die Verwendung von zusammengesetzten Indizes für zwei Dimensionen von Gentrifizierung kann als Mittelweg zwischen Methoden gesehen werden, die entweder eine sehr große Zahl oder sehr wenige Indikatoren einsetzen, wobei zwischen einer realitätsnahen Abbildung des komplexen Phänomens und der Nachvollziehbarkeit der Analyse abgewogen wird. (3) Schließlich begünstigt die räumliche und institutionelle Proximität von Österreich und Deutschland die Methodenübertragung, da der Kontext ähnlicher ist als der in amerikanischen Studien. Die GentrMap-Berlin-Methode wird für die vorliegende Analyse punktuell modifiziert und für den Wiener Kontext weiterentwickelt. Der folgende Abschnitt stellt das Ausgangsmodell vor. Darauf aufbauend diskutieren wir relevante Modifikationen sowie den Untersuchungsraum, den Untersuchungszeitraum und die Datenquellen.

3. Die GentrMap-Methode

Das GentrMap-Modell stützt sich konzeptuell auf die Definition von Gentrifizierung als simultane soziale und immobilienwirtschaftliche Aufwertung¹ innerhalb eines Stadtgebietes (Holm und Schulz 2016). Für beide Dimensionen wird jeweils ein Index gebildet, mittels dessen sich die Entwicklungsdynamik kleinräumig und differenziert abbilden lässt. Als Anhaltspunkt für niedrigen sozialen Status betrachtet die soziale Seite die Anzahl an SozialleistungsempfängerInnen, während die immobilienwirtschaftliche Seite Miet- und Kaufpreise sowie die Anzahl der Transaktionen² als Proxy für immobilienwirtschaftliche Aufwertung heranzieht.

Für jeden der Berliner lebensweltlich orientierten Prognoseräume³ wer-

¹ Wir folgen in der Begrifflichkeit der sozialen bzw. sozioökonomischen Aufwertung bzw. Abwertung der Gentrifizierungsliteratur (auf Englisch als „upgrading“ bzw. „downgrading“ bezeichnet). Wir sind uns der wertenden Begrifflichkeit bewusst, verwenden beides hier aber lediglich, um den Anstieg bzw. Rückgang im Einkommen, Bildungsstand, Arbeitslosigkeit und Transferleistungsbezug zu beschreiben.

² Die Immobiliendaten über die durchschnittliche Angebotsmiete (€/m²), durchschnittliche Eigentumswohnungspreise (€/m²), Anzahl zur Miete angebotener Wohnungen und Anzahl zum Kauf angebotener Wohnungen stammen aus einer Kooperation mit der Immobilienplattform ImmoScout24.

³ Einbezogen wurden Berlins 60 lebensweltlich orientierte Prognoseräume, welche eine durchschnittliche EinwohnerInnenzahl von 59.000 aufweisen.

den mittels einer Shift-Share-Analyse die gebietsspezifischen Trendabweichungen der einzelnen Variablen von gesamtstädtischen Entwicklungen berechnet. Bei der Analyse wird davon ausgegangen, dass die Entwicklung auf der höheren Ebene – der Stadt – alle Stadtgebiete gleichermaßen betrifft. Abweichungen einzelner Gebiete von dieser übergeordneten Entwicklung werden ermittelt und als Ergebnis der Analyse ausgegeben. Die Variablen beider Dimensionen werden einer einwohnerInnenengewichteten Standardisierung unterzogen und schließlich zu zwei additiven Indizes zusammengefasst: dem Immobilienwirtschaftlichen und dem Sozioökonomischen Veränderungsindex. Beide Indizes werden nun in unterdurchschnittliche, durchschnittliche und überdurchschnittliche Trendabweichungen unterteilt, und durch die Kombination in Form einer Matrix erhält man eine Gebietstypologie mit neun Kategorien (für eine genauere Erläuterung siehe Abschnitt 5.3). Gentrifizierungsgebiete kennzeichnen sich nach Holm und Schulz (2016) durch eine überdurchschnittliche immobilienwirtschaftliche Aufwertung und eine überdurchschnittliche soziale Aufwertung.

Für die Übertragung der GentrMap-Methode auf den Wiener Kontext wurde das Berliner Modell angepasst; dabei wurden (1) die Eingangsvariablen des Sozial- und Immobilienindex verändert, (2) die Analyseebene um Statusindizes erweitert und (3) die Methodik der Trendanalyse adaptiert. Auf diese methodischen Anpassungen wird im folgenden Kapitel genauer eingegangen.

4. Das GentrMap-Wien-Modell

Zur Identifikation und Analyse der Wiener Gentrifizierungsgebiete gehen wir methodisch in drei Schritten vor, welche auch in Abbildung 1 gezeigt werden.

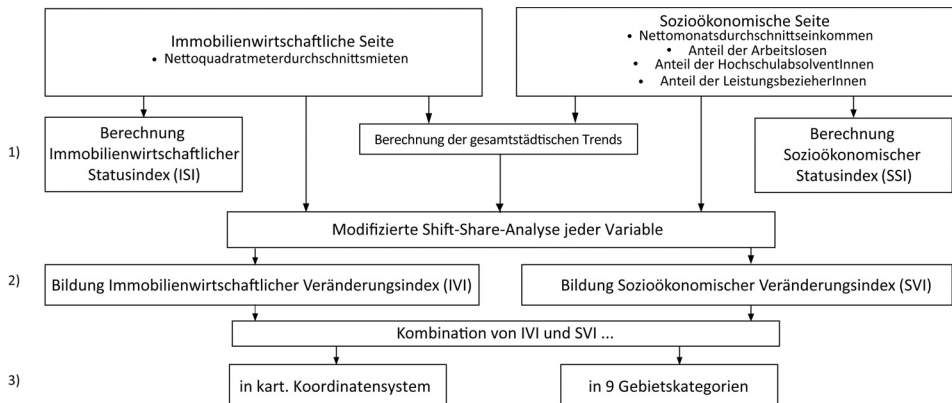
Zu Beginn werden die Statusindizes für das Jahr 2011 gebildet, da sie eine gute Übersicht über die Ausgangslage einzelner Gebiete sowie deren Relation zu anderen Gebieten in den betrachteten Dimensionen ermöglichen. Der Immobilienwirtschaftliche Statusindex (ISI) und der Sozioökonomische Statusindex (SSI) zeigen die Eingangsvariablen für das Jahr 2011 in standardisierter Form.⁴ Das Ergebnis ist die Standardabweichung der Variablenausprägung für jedes Gebiet vom Durchschnitt in fünf Kategorien:

- **>+1 Standardabweichung:** Gebiete mit stark überdurchschnittlichem Status

⁴ Da auf der immobilienwirtschaftlichen Seite nur je eine Variable in die Analyse einbezogen wird, sind ISI und IVI streng genommen keine Indizes – nichtsdestoweniger wird hier der Stringenz halber von Indizes gesprochen.

- +0,5 bis +1 Standardabweichung: Gebiete mit leicht überdurchschnittlichem Status
- –0,5 bis +0,5 Standardabweichung: Gebiete mit durchschnittlichem Status
- –1 bis –0,5 Standardabweichung: Gebiete mit leicht unterdurchschnittlichem Status
- <–1 Standardabweichung: Gebiete mit stark unterdurchschnittlichem Status

Abbildung 1: Schematische Darstellung der Analyseschritte von GentrMap Wien



Quelle: Eigene Darstellung

Im zweiten Schritt werden die Veränderungsindizes berechnet, wobei eine modifizierte Version der Shift-Share-Analyse eingesetzt wird. Während bei der von Holm und Schulz (2016) eingesetzten Shift-Share-Analyse die relative gesamtstädtische Veränderungsrate auf die einzelnen Teilbereiche übertragen und als Basis zur Berechnung der Trendabweichung verwendet wird, bedienen wir uns der Veränderungen in absoluten Größen bzw. in Form von Prozentpunkten. Diese Methodenmodifikation ist dadurch begründet, dass Gebiete mit einem bereits hohen Ausgangsniveau im Jahr 2011 beim Einsatz von relativen Veränderungsraten kategorisch unterrepräsentiert werden, da ein Anstieg im Ausmaß des gesamtstädtischen Trends unwahrscheinlich bzw. realistisch gar nicht möglich ist.⁵

⁵ Ein Beispiel: Der Anteil der HochschulabsolventInnen in Wien ist im Untersuchungszeitraum von 22,1% auf 25,6% gestiegen, was einem relativen Anstieg von 15,8% entspricht. Ein ZBZ mit einem Ausgangswert von 10% hat eine durchschnittliche Entwicklung, wenn der Wert 2016 11,58% beträgt, während ein Gebiet mit einer Quote von 50% 57,9% erreichen müsste, um nicht unterdurchschnittlich zu sein. Beim absoluten Ansatz wird der Unterschied von 3,5 Prozentpunkten verwendet, wonach 13,5% und 53,5% als Basis für die Berechnung der Trendabweichung herangezogen werden.

Zur Bildung der Veränderungsindizes werden deshalb die absolute durchschnittliche gesamtstädtische Veränderung jeder Variable, zum Beispiel der Nettohaushaltseinkommen und der Ausgangswert jedes Gebiets 2011 addiert, um den erwarteten Wert zu erhalten, der dann mit dem tatsächlichen Wert verglichen wird. Die dadurch ermittelten Abweichungen werden bevölkerungsgewichtet standardisiert, zu den Indizes zusammengesetzt und schließlich erneut standardisiert. Der Immobilienwirtschaftliche Veränderungsindex (IVI) und der Sozioökonomische Veränderungsindex (SVI) bilden die kleinräumige Dynamik einzelner Gebiete in diesen Dimensionen relativ zur stadtweiten Entwicklung ab.

Der dritte Schritt ist die Kombination der Ergebnisse von IVI und SVI. Dazu werden zunächst die Werte in einem kartesischen Koordinatensystem aufgetragen, wodurch sich Gebiete entsprechend dem Ausmaß ihrer Trendabweichung vom gesamtstädtischen Durchschnitt in beiden Dimensionen einordnen lassen. Weiters werden die beiden Indizes in eine dreigliedrige Skala überführt: überdurchschnittliche Veränderung (mehr als eine Standardabweichung über der gesamtstädtischen Entwicklung), unterdurchschnittliche (mehr als eine Standardabweichung unter der gesamtstädtischen Entwicklung) und durchschnittliche Veränderung. Anhand dieser Klassifikation wird nun eine Typologie mit neun Gebietstypen erstellt, welche jeweils benannt und bezüglich ihrer räumlichen Ausprägung dargestellt und analysiert werden. Wie bereits diskutiert, sind Gentrifizierungsgebiete nach Holm und Schulz jene Gebiete, die in die Gruppe mit überdurchschnittlicher immobilienwirtschaftlicher und sozialer Aufwertung fallen. Die Gebietstypologie ermöglicht über die Identifizierung von Gentrifizierungsgebieten hinaus auch, andersartige Entwicklungsdynamiken in den Wiener Zählbezirken zu identifizieren und kartographisch zu verorten.

4.1 Das Untersuchungsgebiet: Zählbezirke als Analyseebene

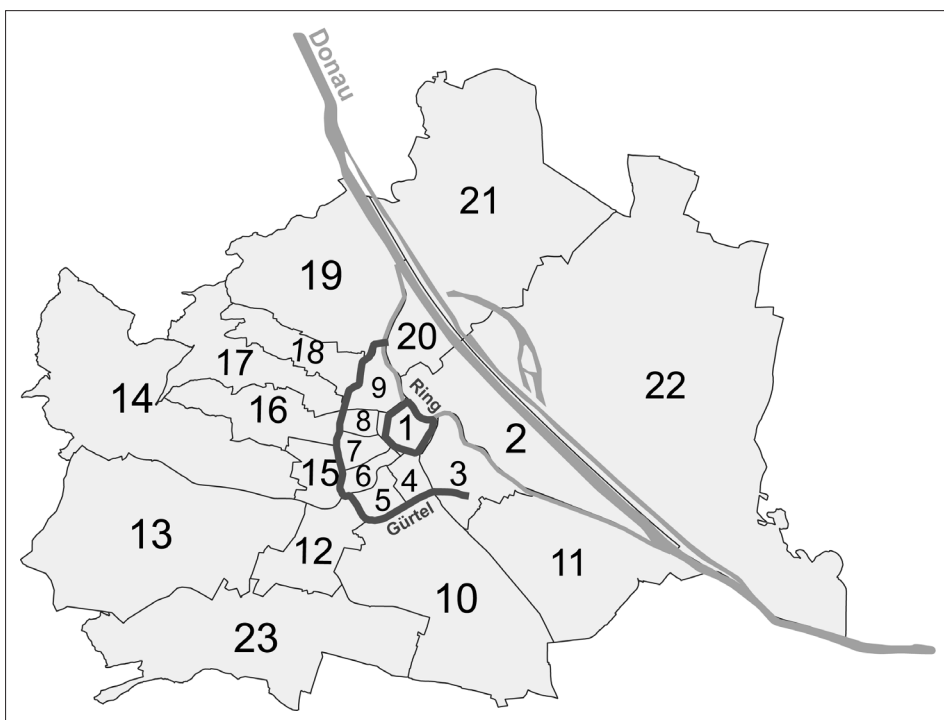
Als Beobachtungsebene wurde die administrative Einheit der 250 Wiener Zählbezirke (ZBZ) herangezogen. Mit einer durchschnittlichen EinwohnerInnenzahl von knapp 8.000 (2016) ermöglichen die ZBZ eine besonders kleinräumige Betrachtung von städtischen Entwicklungen, die etwa auf der Ebene von Wiener Bezirken nicht möglich wäre.⁶ Gleichzeitig sind Zählbezirke alltagsnäher als etwa Rasterzellen, was die Interpretation erleichtert. Ein dritter Grund ist, dass alle amtlichen Statistiken, die in die Wiener Untersuchung einbezogen werden, auf diesem Niveau vorliegen.

Im Rahmen der Datenvorbereitung wurden drei Arten von ZBZ aus der Untersuchung ausgeschlossen: 1) ZBZ mit weniger als 500 EinwohnerInnen

⁶ Im Vergleich dazu weisen die in Berlin analysierten lebensweltlich orientierten Planungsräume durchschnittlich 59.000 EinwohnerInnen auf (Holm und Schulz 2016).

nen im Jahr 2011; 2) ZBZ mit einem Bevölkerungswachstum von über 30% zwischen 2011 und 2016, da Entwicklungen in diesen Gebieten stark vom Neubau beeinflusst werden, und 3) ZBZ, für die nicht ausreichend Immobiliendaten (unter zehn Beobachtungen) für einen der beiden Beobachtungszeitpunkte vorliegen, deren privater Mietwohnungssektor auf null Wohneinheiten geschätzt wurde oder für die keine Daten zur Schätzung der Größe des privaten Mietwohnungssektors vorhanden sind. Aus diesen Gründen mussten 91 ZBZ ausgeschlossen werden. Da es sich bei diesen Bezirken jedoch häufig um weniger dicht besiedelte ZBZ handelt,⁷ umfassen die einbezogenen 159 ZBZ fast 80% der Wiener Bevölkerung, wodurch die auf Basis der Analyse getroffenen Aussagen ebenso eine hohe gesamtstädtische Relevanz besitzen. In der Ergebnisinterpretation beziehen wir uns neben der Zählbezirksebene auch auf die Bezirksebene sowie auf die Lage von Bezirken innerhalb/außerhalb des Gürtels bzw. innerhalb/außerhalb des Rings (siehe Abbildung 2). Darüber hinaus unterscheiden

Abbildung 2: Übersichtskarte der Wiener Bezirke



Quelle: Eigene Darstellung

⁷ Geographisch bietet die Analyse eine gute Abdeckung der inneren Bezirke innerhalb des Gürtels (erster und dritter bis neunter Bezirk), des Westens und Nordwestens der Stadt (diesseits der Donau, vor allem des 17. bis 19. Bezirks). Schlechter abgedeckt ist

wir zwischen Transdanubien nördlich der Donau und Cisdanubien südlich der Donau.

4.2 Datengrundlage

Im Folgenden wird die Datengrundlage zur Messung immobilienwirtschaftlicher und sozioökonomischer Veränderungen erläutert.

Auf der immobilienwirtschaftlichen Seite wird Aufwertung mittels einer Maßzahl festgestellt – der Nettomieten pro Quadratmeter. Da die Informationen über Mietpreise auf Zählbezirksebene nicht aus amtlich verfügbaren Befragungsdaten berechnet werden können, bleibt lediglich die Möglichkeit, mit Angebotspreisen zu arbeiten. Dafür wurden zwei Datenquellen herangezogen: zum einen die Immobiliendatenbank des Forschungsbereichs Stadt- und Regionalforschung (Prof. Feilmayr)⁸ und zum anderen Daten, die von derStandard.at⁹ bereitgestellt wurden. Die Analyse beschränkt sich auf den privaten Mietwohnungsmarkt in Wien, welcher aktuell 33,5% aller Wohnungen (Statistik Austria 2020, 89) umfasst und in dem Gentrifizierung in Form von immobilienwirtschaftlicher Aufwertung und Verdrängung erwartbar ist (Kadi und Verlič 2019a).

Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass es sich bei den Mietpreisbeobachtungen um eine Zufallsstichprobe aus der Grundgesamtheit der sich am privaten Mietmarkt befindlichen Objekte oder der privaten Neuvermietungen handelt, bedarf es einer Poststratifizierungsgewichtung der Fälle. Diese wird anhand der Wohnungsgrößen durchgeführt, wofür auf Informationen aus der Registerzählung 2011 bzw. aus dem Adress-Gebäude und Wohnungsregister (AGWR) zurückgegriffen wird.¹⁰ Um die Fallzahl und damit auch die Verlässlichkeit des Indikators weiter zu erhöhen, wurden für 2011 und 2016 Angebote aus dem vorangehenden und dem folgenden Jahr miteinbezogen.¹¹

Zur Abbildung der sozioökonomischen Dimension wurden mehrere Indikatoren herangezogen: Neben dem Transferleistungsbezug werden das

der Süden der Stadt (zehnter Bezirk, insbesondere im südlichen Teil, äußere Teile des elften Bezirks, westliche Teile des 13. und 23. Bezirks, der Großteil des 22. Bezirks sowie die nordwestlichen Teile des 21. Bezirks).

⁸ Eine Sammlung von Angeboten aus den Portfolios verschiedener Maklerbüros.

⁹ Immobilienanzeigen, die von Maklern oder von Privatpersonen auf der Website von derStandard.at inseriert wurden.

¹⁰ Es wird zwischen folgenden fünf Größenklassen unterschieden: unter 29 m², 29–59 m², 59–89 m², 89–129 m² und über 129 m².

¹¹ Konkret wurden dazu die Jahre 2010, 2011 und 2012 sowie 2015, 2016 und 2017 zusammengefasst, wobei die Jahre 2010 und 2012 relativ zum Basisjahr 2011 sowie die Jahre 2015 und 2017 relativ zu deren Basisjahr 2016 um die Inflation bereinigt wurden. Auf diese Weise konnte die Zahl der Beobachtungen, die dem Jahr 2011 zugeordnet sind, auf 26.800 (9,2% der Mietwohnungen) und die Zahl derer, die dem Jahr 2016 zugeordnet sind, auf 47.992 (16,1% der Mietwohnungen) erhöht werden.

Einkommen, der Bildungsstand und die Arbeitslosigkeit berücksichtigt (siehe Tabelle 1). Alle einbezogenen Daten liegen für die beiden Zeitpunkte in vergleichbarer Form vor und entsprechen der gewählten räumlichen Auflösung.¹²

Tabelle 1: Übersicht über die einbezogenen sozioökonomischen Variablen und deren Quelle

Indikator	Proxy-Variable	Datenquelle	Datenprovider
Einkommen	Nettomonatsdurchschnittseinkommen aus unselbständiger Haupterwerbstätigkeit	Lohnsteuerstatistik und abgestimmte Erwerbsstatistik	Statistik Austria
Bildungsstand	Personen mit Hochschulabschluss (gemessen an den BewohnerInnen der Altersgruppe 25 bis 64 Jahre)	Registerzählung	MA 23
Arbeitslosigkeit	Arbeitslosenquote (gemessen an den Erwerbsfähigen)	Registerzählung	MA 23
Transferleistungs-bezüge	Summe Bedarfsgemeinschaften (Dauerleistung, Mietbeihilfe für PensionistInnen, Ergänzungsleistung oder Vollbezug) (normalisiert mit der Bevölkerungszahl der Zählbezirke)	Bedarfsorientierte Mindestsicherung	MA 40

Quelle: Eigene Zusammenstellung

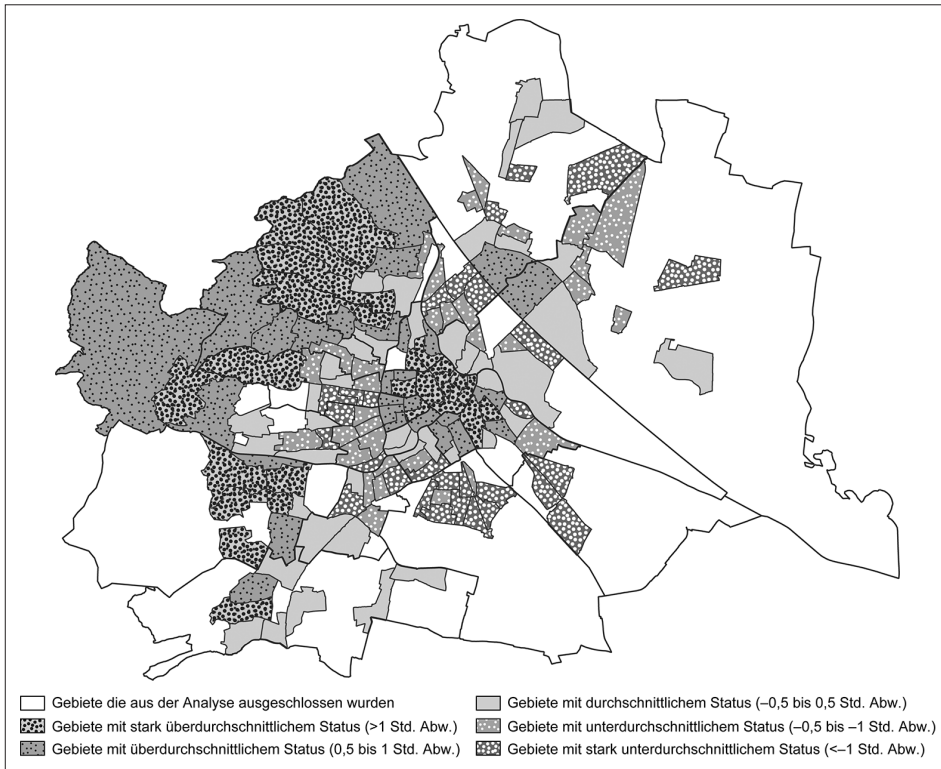
5. Ergebnisse

5.1 Statusindizes

Die Statusindizes zeigen die standardisierten Variablen für das Jahr 2011 und ermöglichen einen Überblick darüber, welche Zählbezirke von einem über- bzw. unterdurchschnittlichen Niveau bezüglich Nettomieten (ISI) oder sozioökonomischer Variablen (SSI: Nettoeinkommen und HochschulabsolventInnenquote, Anteil TransferleistungsbezieherInnen und Arbeitslosigkeit) ausgehen.

Der Immobilienstatusindex 2011 zeigt eine recht deutliche räumliche Konzentration der einzelnen Statuskategorien. Überdurchschnittliche Gebiete gibt es insbesondere innerhalb des Gürtels (erster Bezirk, jeweils Teile des dritten bis neunten Bezirks) sowie im Westen der Stadt (17., 18., 19., äußere Teile des 13., 14., 16. sowie 23. Bezirks). Vereinzelt finden sich überdurchschnittliche Gebiete außerdem nördlich der Innenstadt (im zweiten und 20. Bezirk), im 23. Bezirk sowie in Transdanubien. Gebiete mit stark überdurchschnittlichem ISI liegen im Zentrum der Stadt sowie im 18. und 19. Bezirk. Zudem finden sich in Transdanubien an der Donau Zähl-

¹² Um die Bildung eines additiven Indexes zu ermöglichen, müssen die Teilindikatoren gleich ausgerichtet werden, damit eine Zunahme jedes Teilindikators einer sozioökonomischen Aufwertung entspricht. Zu diesem Zweck werden die Arbeitslosenquote und der Anteil der LeistungsbezieherInnen mit -1 multipliziert.

Abbildung 3a: Sozioökonomischer Statusindex 2011

Quelle: Eigene Darstellung

bezirke mit stark überdurchschnittlichem ISI. Gebiete mit stark unterdurchschnittlichem ISI gibt es in Gürtelnähe, in Floridsdorf sowie im elften, 22. und 23. Bezirk.

Der SSI zeigt eine ebenso deutliche Konzentration der einzelnen Statuskategorien wie der ISI, wobei der SSI kleinräumig sogar noch homogener ist als der ISI. Wie auch am Immobilienmarkt sind sozioökonomisch überdurchschnittlich geprägte Gebiete vor allem innerhalb des Gürtels und am westlichen Rand der Stadt auszumachen. Beim SSI betrifft das vor allem Gebiete innerhalb des Gürtels: den ersten Bezirk sowie Teile des zweiten sowie vierten bis neunten Bezirks, am westlichen Rand der Stadt große Teile des 17., 18. und 19. Bezirks, äußere Teile des 16. sowie Teile des 13., 14. und 23. Bezirks. Zwei Gebiete finden sich auch in Transdanubien nahe der Donau. Gebiete mit unterdurchschnittlichem SSI findet man dagegen vor allem westlich des Gürtels (im Zehnten, Zwölften, 15., 16., 17.), vereinzelt innerhalb des Gürtels (äußere Teile des fünften Bezirks) sowie im Osten der Stadt (im dritten und elften Bezirk), nördlich der Innenstadt (im zweiten und 20. Bezirk) sowie in Transdanubien (im 21. und 22. Be-

Abbildung 3b: Immobilienwirtschaftlicher Statusindex 2011

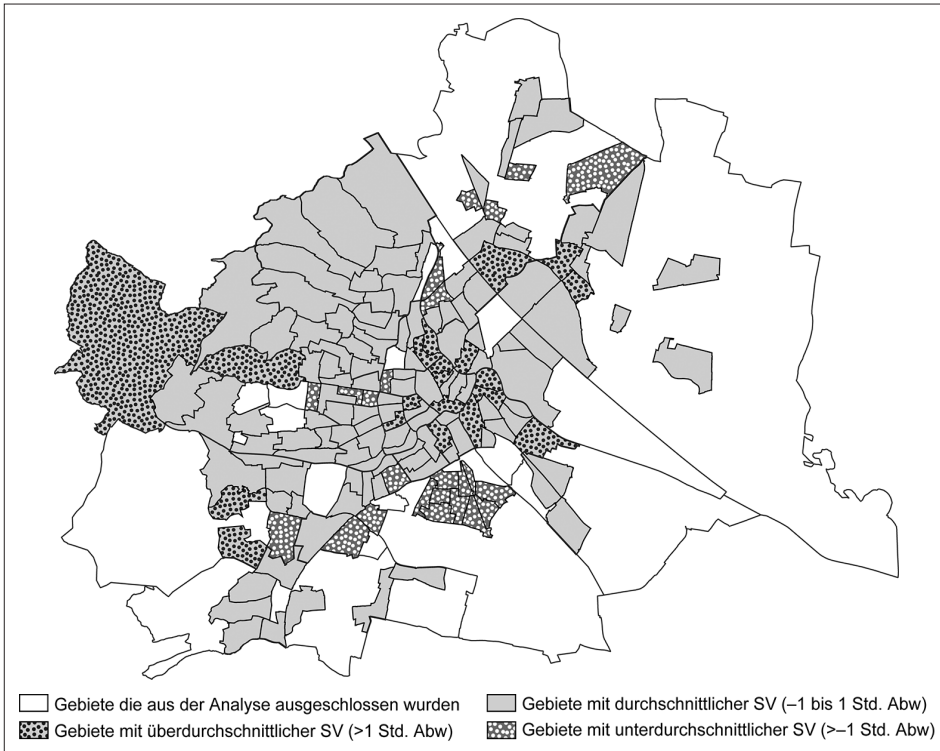
Quelle: Eigene Darstellung

zirk). Stark überdurchschnittliche Gebiete liegen innerhalb des Gürtels und am westlichen Stadtrand (erster Bezirk und angrenzende Zählbezirke sowie im 13., 14., 16., 18., 19. und 23. Bezirk). Gebiete mit stark unterdurchschnittlichem SSI finden sich im Süden (im zehnten und elften Bezirk), im Westen außerhalb des Gürtels sowie nördlich im zweiten und 20. Bezirk und in Transdanubien (im 21. und 22. Bezirk). Die höhere räumliche Homogenität des SSI im Vergleich zum ISI zeigt sich insbesondere am westlichen Rand der Stadt und westlich des Gürtels. Im SSI sind die Gebiete am westlichen Rand (14. Bezirk) im Gegensatz zum ISI nicht durchschnittlich bzw. unterdurchschnittlich, sondern, wie auch die angrenzenden Gebiete, überdurchschnittlich strukturiert. In den Gebieten westlich des Gürtels ist der SSI durchgängiger unterdurchschnittlich, während sich im ISI stark unterdurchschnittliche, unterdurchschnittliche und durchschnittliche Gebiete finden.

5.2 Veränderungsindizes

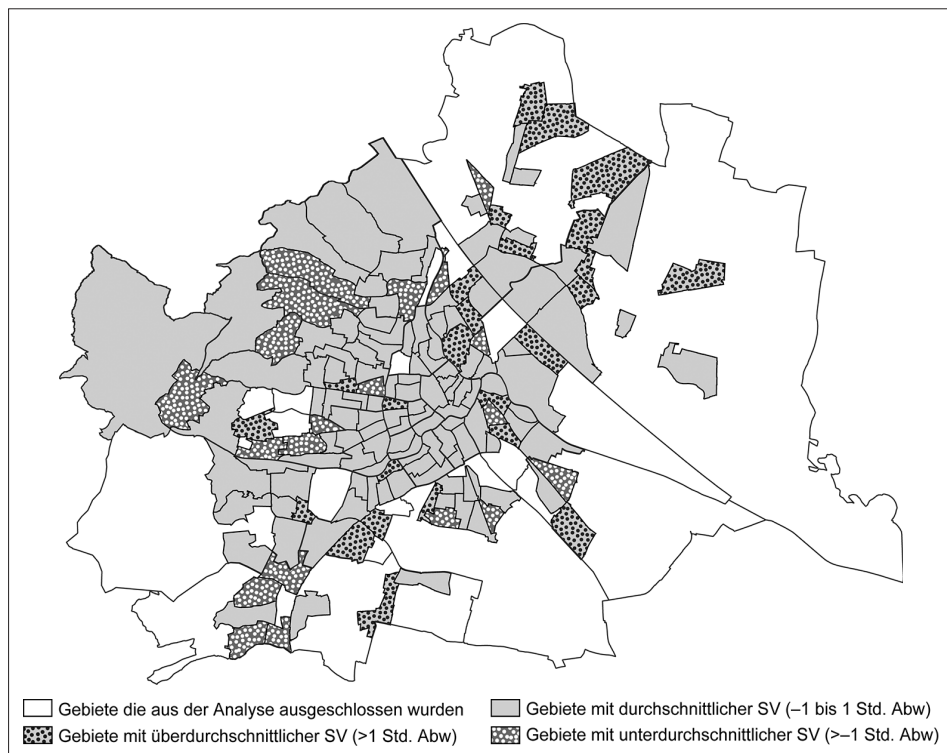
Die Veränderungsindizes bilden ab, wie sich die Entwicklung innerhalb eines ZBZ im Verhältnis zu der gesamtstädtischen Entwicklung verhält, dabei wird zwischen über-, unter- und durchschnittlicher Veränderung unterschieden.

Abbildung 4a: Sozioökonomischer Veränderungsindex



Quelle: Eigene Darstellung

Bei der immobilienwirtschaftlichen Entwicklung zeigt sich ein räumlich deutlich heterogeneres Bild als noch bei den Statusindizes. Entwicklungen über dem Durchschnitt finden sich insbesondere nördlich des Stadtzentrums (im zweiten, dritten und 20. Bezirk), in Transdanubien (im 21., 22. Bezirk) und im Süden der Stadt (im zwölften und vereinzelt im zehnten, elften und 23. Bezirk). Auffallend ist auch, dass die Entwicklungen innerhalb des Gürtels, insbesondere im ersten Bezirk, fast gänzlich einen durchschnittlichen IVI aufweisen. Unterdurchschnittliche Entwicklungen findet man insbesondere im Westen und Südwesten Wiens. Bemerkenswert ist dabei, dass die unterdurchschnittlichen Entwicklungen unter anderem in Bezirken zu finden sind, in denen der Immobilienwirtschaftliche Sta-

Abbildung 4b: Immobilienwirtschaftlicher Veränderungsindex

Quelle: Eigene Darstellung

tusindex (ISI), in unserem Fall die Mieten, im Ausgangsjahr der Analyse schon vergleichsweise hoch waren (z.B. äußere Teile des 16., 18., 19. Bezirks). Diese Viertel haben in der Vergangenheit immobilienwirtschaftliche Aufwertung erfahren. Es lässt sich vermuten, dass die Mieten hier bereits ein Niveau erreicht haben, das unter den gegebenen Nachfragebedingungen vor Ort und den rechtlichen Vorgaben im Analysezeitraum nicht im gleichen Ausmaß erhöht werden konnte wie in anderen Bereichen der Stadt, in denen entsprechende Aufwertungsprozesse noch nicht im gleichen Ausmaß stattgefunden haben. Ähnliches ist für die Bezirke innerhalb des Gürtels anzunehmen. Diese weisen im Analysezeitraum größtenteils eine durchschnittliche Entwicklung auf. Der hohe Immobilienwirtschaftliche Statusindex (ISI) im Ausgangsjahr zeigt allerdings, dass hier in der Vergangenheit bereits umfangreiche Aufwertungsprozesse stattgefunden haben. Relativ betrachtet sind die Mieten in diesen Gebieten in den letzten Jahren nicht mehr so stark gestiegen, da sich die Aufwertung vor allem auf Gebiete außerhalb des Gürtels konzentriert, in denen die Mieten noch vergleichsweise niedrig sind.

Im Vergleich zum IVI zeigt sich beim SVI ein räumlich homogeneres und

auch deutlich anderes Bild. Überdurchschnittliche Entwicklungen finden sich relativ klar abgegrenzt innerhalb des Gürtels und im Westen der Stadt sowie vereinzelt in Transdanubien. Die starke Aufwertung der Gebiete innerhalb des Gürtels ist auffallend. Unterdurchschnittliche Gebiete hingegen sind vor allem im Süden und im Norden der Stadt zu verorten (im zehnten und zwölften sowie im 20. und 21. Bezirk). Im Vergleich von SSI und SVI zeigt sich der Zusammenhang, dass Gebiete mit überdurchschnittlichem SSI ebenso überdurchschnittliche SVIs aufweisen und unterdurchschnittliche ZBZ auch tendenziell unterdurchschnittlich aufgewertet wurden.

Die Unterschiede in der Entwicklung des IVI und des SVI sind bemerkenswert. Insbesondere fällt auf, dass die sozioökonomische Entwicklung der Bezirke innerhalb des Gürtels fast durchwegs überdurchschnittlich ist, während die immobilienwirtschaftliche Entwicklung dieser Gebiete größtenteils durchschnittlich ist. Eine mögliche Erklärung könnte ein Verzögerungseffekt (Timelag) sein, mit dem sich immobilienwirtschaftliche Aufwertung in sozioökonomische Veränderung übersetzt. Konkret liegt die Vermutung nahe, dass die immobilienwirtschaftliche Aufwertung dieser Gebiete bereits vor der Analyseperiode stattgefunden hat, ökonomisch schlechter gestellte Haushalte aber noch Möglichkeiten gefunden haben, in diesen Gebieten zu bleiben, und erst in den letzten Jahren – die in der Analyse abgebildet werden – zunehmend aus diesen Gebieten wegziehen müssen. Dementsprechend ist eine sozioökonomische Aufwertung beobachtbar, die aber nicht mit einer immobilienwirtschaftlichen Aufwertung einhergeht. Im nächsten Kapitel findet sich eine differenziertere Analyse dieser Zusammenhänge auf Basis einer gebietsbezogenen Zusammenführung und Interpretation immobilienwirtschaftlicher und sozioökonomischer Veränderungen.

5.3 Gentrifizierungsindex: Kombination von IVI und SVI

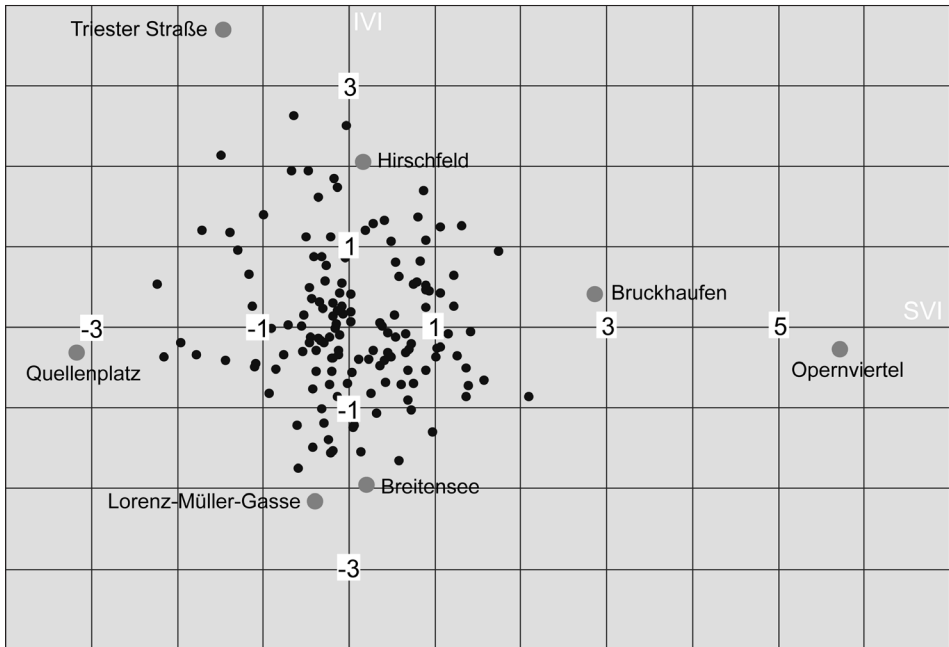
Gemäß der dem Modell zugrunde liegenden Definition von Gentrifizierung als simultane immobilienwirtschaftliche und sozioökonomische Aufwertung eines Gebiets ergibt sich der Gentrifizierungsindex aus der Kombination von IVI und SVI. Diese wird im Folgenden auf zwei Arten dargestellt: in einem Koordinatensystem sowie in Form einer Gebietstypologie.

In Abbildung 5 werden die beiden Veränderungsindizes auf die Achsen eines kartesischen Koordinatensystems aufgetragen. Diagrammatisch gesprochen verläuft der Gentrifizierungsindex im Koordinatensystem vom dritten Quadranten zum ersten Quadranten entlang der Hauptdiagonale.

Je stärker die immobilienwirtschaftliche und sozioökonomische Aufwertung, desto stärker sind Gebiete von Gentrifizierung betroffen.

Abbildung 5 zeigt, markiert durch das graue Quadrat, eine Häufung von Gebieten um den Nullpunkt, in diesen entwickelt sich also sowohl der IVI

Abbildung 5: Kombination der Veränderungsindizes in Form eines Koordinatensystems

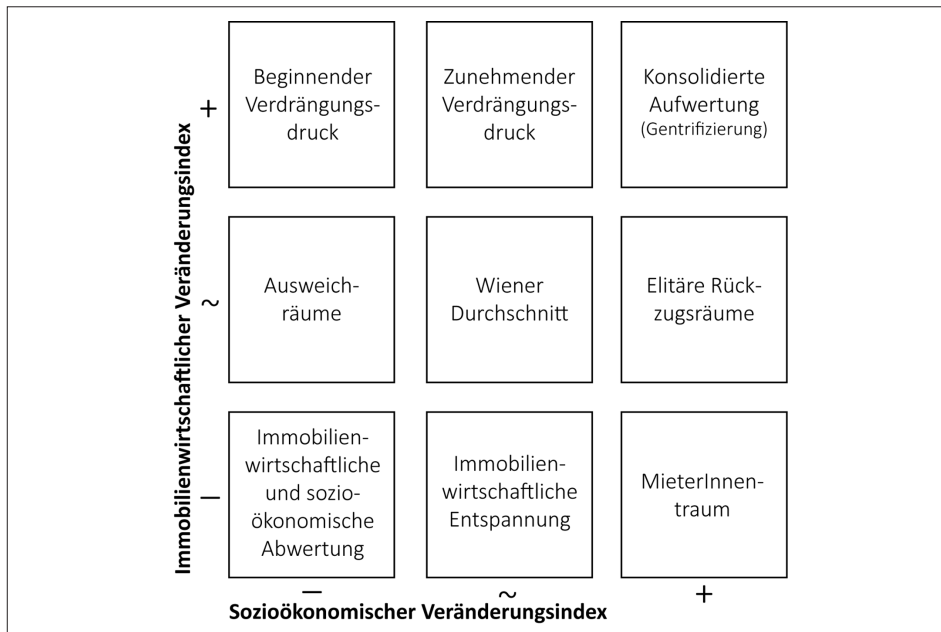


Quelle: Eigene Darstellung

als auch der SVI im städtischen Durchschnitt. Darüber hinaus gibt es Gebiete, in denen es im städtischen Vergleich zu einer relativen immobilienwirtschaftlichen und/oder sozioökonomischen Aufwertung oder Abwertung gekommen ist. Relevant sind hinsichtlich der Gentrifizierung insbesondere die Gebiete im ersten Quadranten des Koordinatensystems, bei denen sowohl IVI als auch SVI überdurchschnittlich ausgeprägt sind. Insgesamt zählen 27 Gebiete zu diesem Bereich, wobei die Positionierung der Gebiete entlang der X-Achse (SVI) und der Y-Achse (IVI) stark variiert. In diesem Quadranten befindet sich etwa ein Gebiet (Bruckhausen, 21. Bezirk) mit sehr hoher Ausprägung im SVI (nahezu 3,00), aber einem IVI nur knapp über 0, und gleichzeitig ist hier auch Hirschfeld (21. Bezirk) einzuordnen – mit sehr hohem IVI (2,00), aber einem SVI nur knapp über 0. Auffallend sind außerdem die maximalen Ausprägungen in anderen Quadranten. Das Opernviertel (erster Bezirk) weist einen leicht unterdurchschnittlichen IVI, aber eine sehr starke soziale Aufwertung auf (SVI fast 6,00) und befindet sich im zweiten Quadranten. Dort liegt ebenso Breitensee (14. Bezirk), ein Gebiet mit einer deutlichen immobilienwirtschaftlichen Abwertung (IVI bei fast -3,00), in dem nur eine geringe soziale Aufwertung stattgefunden hat. Im dritten Quadranten finden sich Gebiete mit deutlicher immobilienwirtschaftlicher Abwertung (IVI-Wert von bis zu

–4,50: Lorenz-Müller-Gasse, 20. Bezirk), in denen auch eine spürbare soziale Abwertung erfolgt ist (SVI $<-1,00$). Im dritten Quadranten findet sich ein Gebiet (Quellenplatz, zehnter Bezirk) mit marginaler immobilienwirtschaftlicher Abwertung, das gleichzeitig eine starke soziale Abwertung (SVI $-3,00$) erfahren hat. Im vierten Quadranten gibt es Gebiete mit teils hoher immobilienwirtschaftlicher Aufwertung (IVI bis zu 3,85), in denen gleichzeitig eine merkbare sozioökonomische Abwertung stattgefunden hat (SVI $<-1,00$), etwa die Triester Straße (zehnter Bezirk).

Abbildung 6: Gebietstypen



Quelle: Eigene Darstellung

In einem weiteren Schritt wurden die Gebiete anhand ihrer Ausprägungen in IVI und SVI neun Gebietstypen zugeteilt, wobei die Typologie von unterdurchschnittlicher Entwicklung des IVI und des SVI bis hin zu überdurchschnittlicher Entwicklung beider Indizes reicht. Abbildung 6 zeigt nun die neun Gebietstypen, welche neben den Gentrifizierungsgebieten, die in der Kategorie der Konsolidierten Aufwertung (Gentrifizierung) zu finden sind, auch andersartige städtische Entwicklungsdynamiken abbilden.

In der Folge werden die einzelnen Gebietstypen vorgestellt und diskutiert. Dabei werden diese Dimensionen erläutert: Definition des Gebietstyps, Anzahl der Gebiete und Lage im Stadtraum. Außerdem werden die Gebiete in Hinblick auf ihre Immobilienmarktstruktur und ihre Sozialstruktur im Ausgangsjahr der Analyse (2011) charakterisiert. Bezug genommen

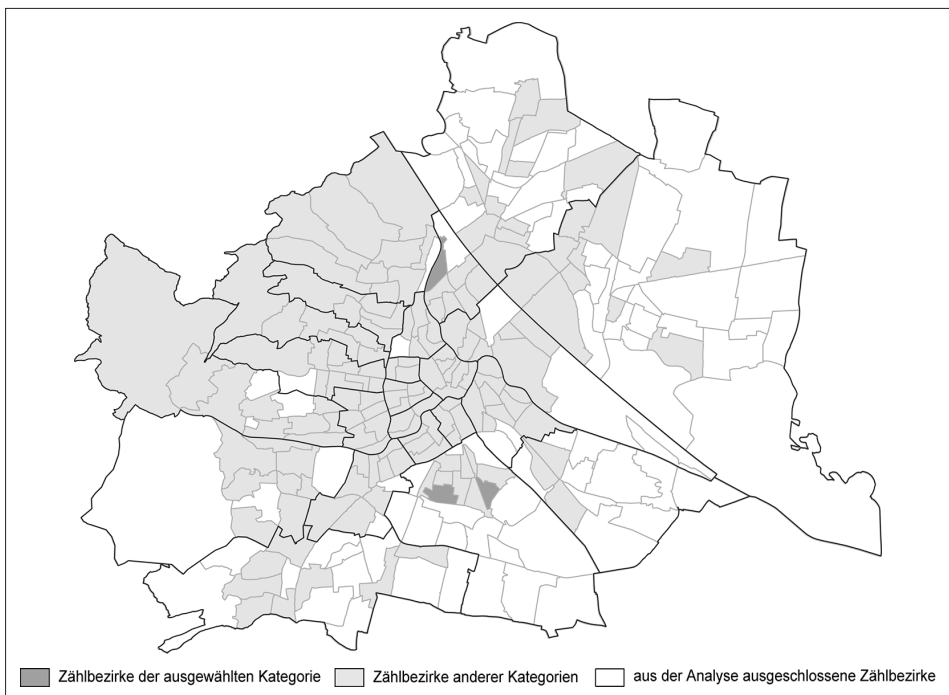
wird dafür auf den Immobilienwirtschaftlichen Statusindex (ISI) und den Sozioökonomischen Statusindex (SSI), die die immobilienwirtschaftliche bzw. sozioökonomische Struktur des Gebiets relativ zu anderen Gebieten der Stadt im Ausgangsjahr 2011 zeigen. Um die Analyse zu erleichtern, wird dieser Index zweidimensional interpretiert, wobei Werte >0 als überdurchschnittlich und Werte <0 als unterdurchschnittlich verstanden werden. Schlussendlich werden mögliche Erklärungen für die beobachtbaren Entwicklungen bzw. zu erwartende Entwicklungen der nächsten Jahre formuliert.

5.4 Typologie immobilienwirtschaftlicher und sozioökonomischer Veränderungen

Immobilienwirtschaftliche und sozioökonomische Abwertung

In diese Kategorie fallen Gebiete, die im Untersuchungszeitraum sowohl immobilienwirtschaftlich als auch sozioökonomisch eine unterdurchschnittliche Entwicklung aufweisen. Es sind drei Gebiete außerhalb des Gürtels: im zehnten und im 20. Bezirk. Eine Analyse des Sozioökonomi-

Abbildung 7: Verortung der Zählbezirke in der Typologie Immobilienwirtschaftliche und sozioökonomische Abwertung



Quelle: Eigene Darstellung

schen Statusindex 2011 und des Immobilienwirtschaftlichen Statusindex 2011 zeigt, dass zwei Gebiete im zehnten Bezirk 2011 eine deutlich unterdurchschnittliche sozioökonomische Struktur sowie eine unterdurchschnittliche Immobilienmarktstruktur aufgewiesen haben, bevor sie sich in den letzten Jahren relativ betrachtet unter dem städtischen Durchschnitt entwickelt haben. Das Gebiet im 20. Bezirk weist 2011 einen sozioökonomisch unterdurchschnittlichen Status, aber einen immobilienwirtschaftlich überdurchschnittlichen Status auf und hat nun eine unterdurchschnittliche Entwicklung gezeigt, insbesondere im Bereich des Immobilienmarkts.

Sozioökonomische Abwertung und immobilienwirtschaftliche Entspannung

In diese Kategorie fallen Gebiete, die im Untersuchungszeitraum eine immobilienwirtschaftlich unterdurchschnittliche Entwicklung sowie sozioökonomisch durchschnittliche Entwicklung aufweisen. In diesen Gebieten liegt also eine Entspannung am Immobilienmarkt vor, während die sozioökonomische Entwicklung im städtischen Durchschnitt verläuft. Es sind 17

Abbildung 8: Verortung der Zählbezirke in der Typologie Sozioökonomische Abwertung und immobilienwirtschaftliche Entspannung



Quelle: Eigene Darstellung

Gebiete, in erster Linie diesseits der Donau (Cisdanubien), vor allem im Südwesten der Stadt, im 14. und 16. bis 19. und 23. Bezirk.

Eine Analyse des Immobilienwirtschaftlichen Statusindex 2011 und des Sozioökonomischen Statusindex 2011 zeigt drei unterschiedliche Gebietstypen, die von dieser Entwicklung betroffen sind. Vorwiegend sind es Gebiete, die im Ausgangsjahr 2011 sozioökonomisch und immobilienwirtschaftlich überdurchschnittlich strukturiert waren (z.B. Pötzleinsdorf, Glanzing-Salmansdorf, Ungargasse) und nun eine immobilienwirtschaftliche Entspannung erfahren. Eine mögliche Erklärung ist, dass bei den bereits hohen Mieten in diesen Gebieten für Vermieter nicht mehr viel Spielraum nach oben ist, um höhere Mieten zu verlangen, und daher der Immobilienwirtschaftliche Veränderungsindex relativ zur Gesamtstadt unterdurchschnittlich bleibt. Ein zweiter Gebietstyp sind Gebiete, die im Jahr 2011 immobilienwirtschaftlich und sozioökonomisch unterdurchschnittlich waren (Alt-Simmering, Unter-Baumgarten, Ober-Baumgarten, Neulerchenfeld). Zum dritten Gebietstyp in dieser Kategorie zählen drei Gebiete mit überdurchschnittlicher Immobilienstruktur und unterdurchschnittlicher sozioökonomischer Struktur im Jahr 2011 (Rodaun, Am Tabor, Koloniestraße).

MieterInnenraum

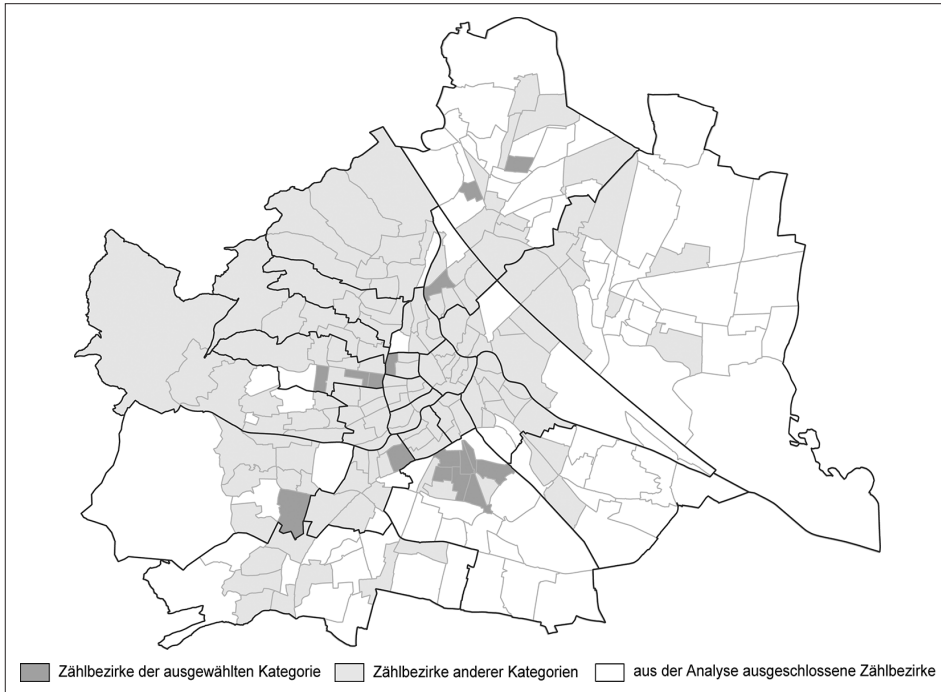
In diese Kategorie gehören Gebiete, die im Untersuchungszeitraum eine immobilienwirtschaftlich unterdurchschnittliche und sozioökonomisch überdurchschnittliche Entwicklung aufweisen. Es handelt sich also um Gebiete, in denen sich der Immobilienmarkt im Vergleich zum Rest der Stadt entspannt, während sich die Sozialstruktur aufgewertet darstellt. In diese Kategorie fallen in der Wiener Auswertung keine Gebiete.

Ausweichräume

Zu dieser Kategorie zählen Gebiete, die im Untersuchungszeitraum eine immobilienwirtschaftlich durchschnittliche und sozioökonomisch unterdurchschnittliche Entwicklung aufweisen. Es sind 16 Gebiete, vorwiegend außerhalb des Gürtels, vor allem im Süden (im zehnten und zwölften Bezirk), Westen (im 13. und 16. Bezirk) sowie Norden (im 20. und 21. Bezirk). Die durchschnittliche Immobilienentwicklung und unterdurchschnittliche sozioökonomische Entwicklung deutet darauf hin, dass es sich um Ausweichräume für Menschen mit geringerem Einkommen handelt, die aus anderen Vierteln der Stadt verdrängt wurden und in diese Gebiete ziehen, da hier die Mieten noch vergleichsweise günstig sind. Dem entsprechend entwickelt sich die sozioökonomische Situation der Bevölkerung unterdurchschnittlich. Die Betrachtung der Ausgangssituation 2011 bestätigt diese These. Zwölf der 16 Gebiete hatten in diesem Jahr einen unter-

durchschnittlichen Immobilienwirtschaftlichen Statusindex, und zwei waren in etwa im Wiener Durchschnitt.

Abbildung 9: Verortung der Zählbezirke in der Typologie Ausweichräume



Quelle: Eigene Darstellung

Wiener Durchschnitt

In diese Kategorie fallen Gebiete, die im Untersuchungszeitraum sowohl immobilienwirtschaftlich als auch sozioökonomisch eine im Vergleich zur Gesamtstadt durchschnittliche Entwicklung aufweisen. Es sind 80 Gebiete. Geographisch sind es Gebiete innerhalb und außerhalb des Gürtels, in den inneren Bezirken (erster und vierter bis neunter), den westlichen Bezirken (13.–19.), den südwestlichen Bezirken (zwölfter, 23.) sowie einige Gebiete in den nördlichen Bezirken (21., 22.). Nicht vertreten ist der zehnte Bezirk, mit nur einem Gebiet der elfte Bezirk. Eine Analyse des Sozioökonomischen Statusindex 2011 und des Immobilienwirtschaftlichen Statusindex 2011 zeigt, dass Gebiete mit unterschiedlicher Ausgangssituation in diesen Gebietstyp fallen. Erstens gibt es Gebiete mit überdurchschnittlicher sozioökonomischer Struktur und Immobilienmarktstruktur 2011 (29 von 80 Gebieten). Zweitens sind es Gebiete mit unterdurchschnittlicher sozioökonomischer und Immobilienmarktstruktur 2011 (33 von 80

Gebieten). Weiters gibt es einige wenige Gebiete mit unterdurchschnittlicher sozioökonomischer Struktur und überdurchschnittlicher Immobilienmarktstruktur 2011 (fünf von 80 Gebieten) sowie Gebiete mit überdurchschnittlicher sozioökonomischer Struktur und unterdurchschnittlicher Immobilienmarktstruktur 2011 (13 von 80 Gebieten). Bemerkenswert ist vor allem die hohe Zahl an Gebieten mit unterdurchschnittlicher Immobilienmarktstruktur 2011 in diesem Gebietstyp (46 von 80 Gebieten). In diesen Gebieten wäre aufgrund der Ausgangssituation eine immobilienwirtschaftliche Aufwertung, i.e. eine Angleichung in Richtung absolutem Durchschnitt ausgedrückt in einem überdurchschnittlichen Immobilienveränderungsindex, zu erwarten gewesen. Das hat in den letzten Jahren allerdings in diesen Gebieten nicht stattgefunden.

Abbildung 10: Verortung der Zählbezirke in der Typologie Wiener Durchschnitt

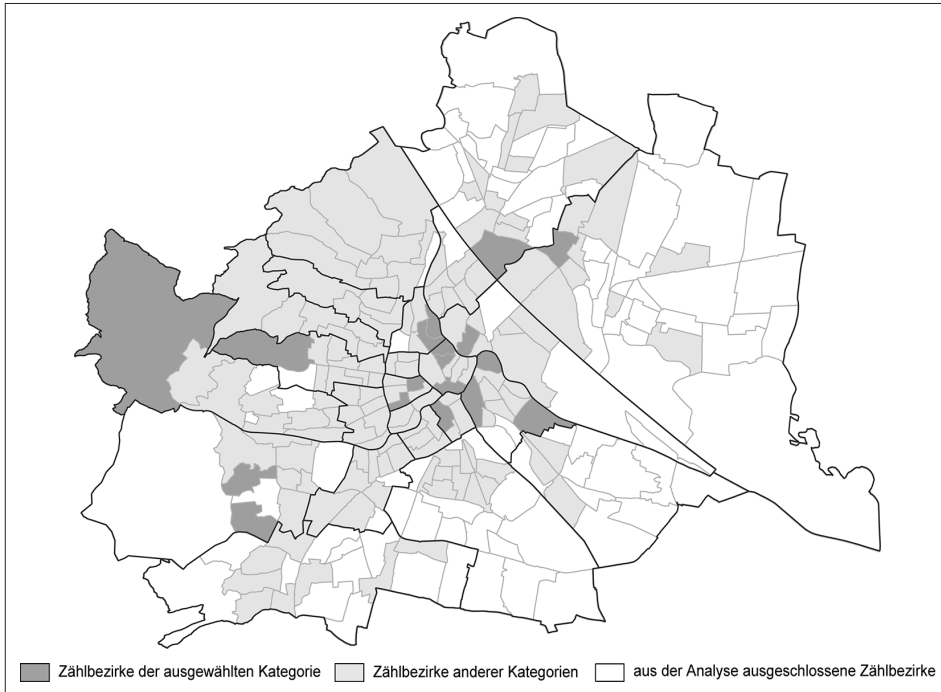


Quelle: Eigene Darstellung

Elitäre Rückzugsräume

In diese Kategorie fallen Gebiete, die im Untersuchungszeitraum eine immobilienwirtschaftlich durchschnittliche Entwicklung und sozioökonomisch überdurchschnittliche Entwicklung aufweisen. Es sind 18 Gebiete, vor allem innerhalb des Gürtels (im ersten bis vierten sowie siebten und

Abbildung 11: Verortung der Zählbezirke in der Typologie Elitäre Rückzugsräume



Quelle: Eigene Darstellung

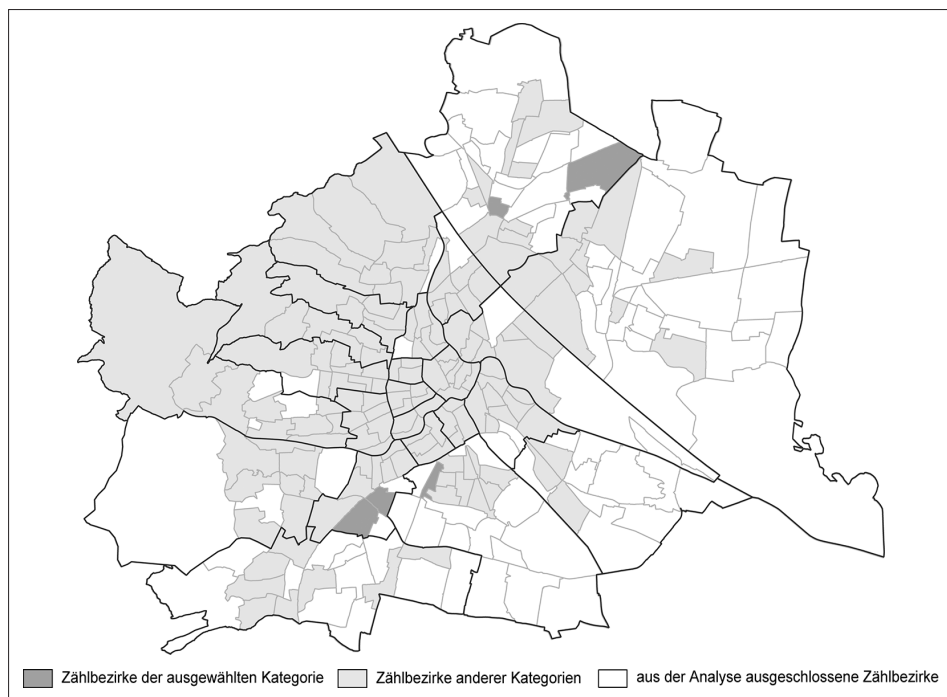
neunten Bezirk). Wenige Gebiete finden sich im Westen der Stadt (im 14. und 16. Bezirk) sowie zwei in Transdanubien (im 21. und 22. Bezirk). Die durchschnittliche Immobilienmarktentwicklung deutet gepaart mit überdurchschnittlicher sozioökonomischer Entwicklung darauf hin, dass sich hier soziale Aufwertungsprozesse vollziehen, die nicht direkt von steigenden Mieten getrieben sind. Möglich ist auch, dass die immobilienwirtschaftliche Aufwertung in diesen Gebieten bereits vor dem Untersuchungszeitraum stattgefunden hat, nun die sozioökonomische Aufwertung mit zeitlicher Verzögerung stattfindet und daher ohne immobilienwirtschaftliche Aufwertung sichtbar wird. Betrachtet man die Ausgangssituation im Jahr 2011 anhand des ISI bzw. des SSI, handelt es sich vor allem um Gebiete, die sozioökonomisch und immobilienwirtschaftlich bereits sehr gut gestellt waren und nun sozioökonomisch noch einmal einen Aufwärtstrend durch selektiven Zuzug bzw. Wegzug zeigen. Gebiete wie der Zählbezirk Altstadt West im ersten Bezirk, das Belvedere-Diplomatenviertel im dritten Bezirk oder das Opernviertel bzw. das Börseviertel haben einen immobilienwirtschaftlichen und sozioökonomischen Status 2011 von mehr als einer Standardabweichung über dem städtischen Durch-

schnitt, wobei die Werte teilweise noch deutlich höher liegen, wie etwa im Börseviertel oder im Opernviertel. Zu erwarten ist, dass mit steigendem sozialen Status der Bevölkerung auch die Immobilienpreise in den nächsten Jahren noch einmal steigen und der Zuzug für Haushalte mit niedrigem Einkommen noch weiter erschwert wird.

Beginnender Verdrängungsdruck

In diese Kategorie fallen Gebiete, die im Untersuchungszeitraum eine überdurchschnittliche Immobilienmarktentwicklung und eine unterdurchschnittliche sozioökonomische Entwicklung aufweisen. Hier steigen also die Mieten stark, während sich die sozioökonomische Struktur noch unterdurchschnittlich entwickelt. Es sind fünf Gebiete, die alle außerhalb des Gürtels liegen, im Süden und Norden der Stadt (im zehnten, zwölften und 21. Bezirk). Vier der fünf Gebiete zeichnen sich durch einen unterdurchschnittlichen sozioökonomischen Status im Ausgangsjahr 2011 aus. Dabei kam es laut SVI in der Beobachtungsperiode allerdings trotz steigender Mieten zu keinem sozioökonomischen Aufholeffekt. Eine potenzielle Erklärung für die beobachteten Dynamiken ist ein Verzögerungseffekt. Die

Abbildung 12: Verortung der Zählbezirke in der Typologie Beginnender Verdrängungsdruck



Quelle: Eigene Darstellung

Mieten in diesen Gebieten steigen stark, allerdings von einem vergleichsweise niedrigen Niveau aus. Damit gibt es für ökonomisch schlechter gestellte Haushalte die Möglichkeit, noch in diesen Gebieten wohnen zu bleiben bzw. dort hinzuziehen, und eine sozioökonomische Aufwertung wird trotz stark steigender Mieten noch nicht sichtbar. Die Betrachtung der Ausgangssituation, basierend auf dem Immobilienwirtschaftlichen Statusindex (ISI), bestätigt das. In den betroffenen Gebieten waren die Mieten 2011 im stadtweiten Vergleich noch moderat. Aufgrund der stark steigenden Mieten ist allerdings ein steigender Verdrängungsdruck auf ökonomisch schlechter gestellte Haushalte in den nächsten Jahren zu erwarten.

Zunehmender Verdrängungsdruck

In diese Kategorie fallen Gebiete, die im Untersuchungszeitraum immobilienwirtschaftlich eine stark überdurchschnittliche Entwicklung und sozioökonomisch eine durchschnittliche Entwicklung aufweisen. Es sind 18 Gebiete, vor allem außerhalb des Gürtels (16 von 18 Gebieten), sowohl in Cisdanubien (zwölf von 18 Gebieten) als auch in Transdanubien. Zwei Prozesse können der beobachtbaren Entwicklung zugrunde liegen: Einer-

**Abbildung 13: Verortung der Zählbezirke in der Typologie
Zunehmender Verdrängungsdruck**



Quelle: Eigene Darstellung

seits kann es sich um Gebiete handeln, in denen der Immobilienmarkt bereits aufgewertet wurde, die sozioökonomische Struktur aber noch nicht nachgezogen hat, etwa weil Haushalte mit geringerem Einkommen noch Möglichkeiten gefunden haben, in dem Gebiet trotz steigender Kosten wohnen zu bleiben. Andererseits können es Gebiete sein, die in der Vergangenheit bereits einen hohen sozialen Status hatten und in denen der Immobilienmarkt nun nachgezogen hat. Basierend auf dem Immobilienwirtschaftlichen Statusindex (ISI) und dem Sozioökonomischen Statusindex (SSI) der betroffenen Gebiete zeigt die Betrachtung der Ausgangssituation, dass beide Prozesse eine Rolle spielen, wobei der Prozess einer Immobilienmarktaufwertung, die noch nicht mit sozialer Aufwertung einhergeht, dominiert. Das zeigt sich daran, dass im Jahr 2011 von 18 Gebieten elf eine unterdurchschnittliche sozioökonomische Struktur aufweisen, in diesen hat anscheinend die Immobilienmarktaufwertung bisher ohne nachfolgende soziale Aufwertung stattgefunden. Fünf von 18 Gebieten weisen 2011 bei einem unterdurchschnittlichen Immobilienstatus eine überdurchschnittliche sozioökonomische Struktur auf, was darauf hindeutet, dass sich hier die Immobilienpreise an den hohen sozialen Status angepasst haben. In allen Gebieten ist aufgrund der stark steigenden Mieten in den nächsten Jahren ein steigender Verdrängungsdruck auf ökonomisch schlechter gestellte Haushalte zu erwarten.

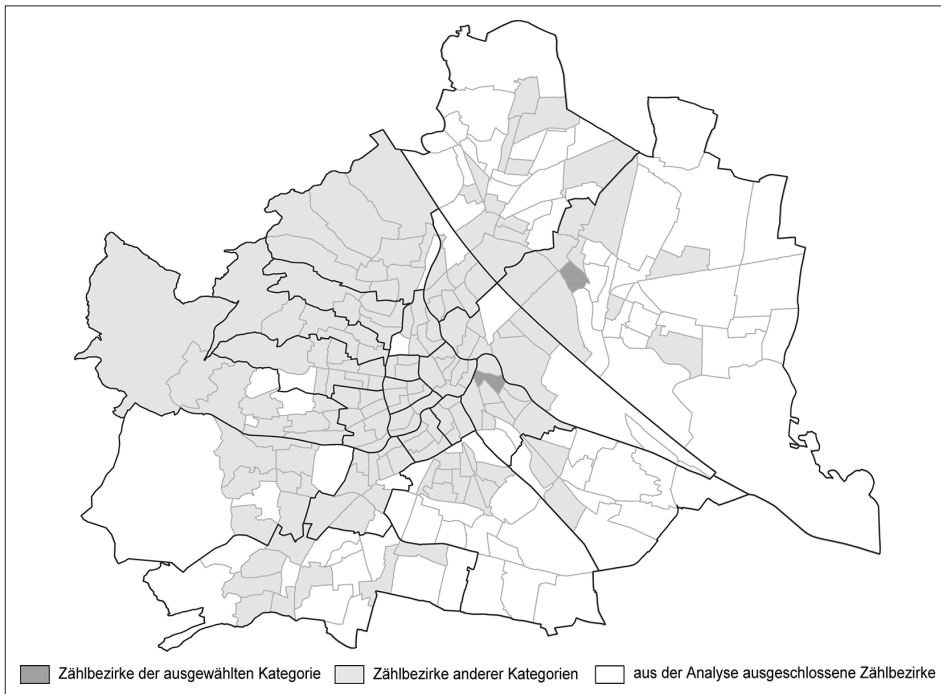
Konsolidierte Aufwertung (Gentrifizierung)

In diese Kategorie fallen Gebiete, die im Untersuchungszeitraum sowohl immobilienwirtschaftlich als auch sozioökonomisch eine überdurchschnittliche Entwicklung aufweisen. Es sind zwei Gebiete. Geographisch ist es ein Gebiet innerhalb des Gürtels (im dritten Bezirk) und ein Gebiet außerhalb des Gürtels, genauer in Transdanubien (im 22. Bezirk).

Die überdurchschnittliche immobilienwirtschaftliche und sozioökonomische Entwicklung macht diese Gebiete zu Gentrifizierungsgebieten. Sieht man von dem unwahrscheinlichen Fall einer starken sozialen Aufwertung der ansässigen Bevölkerung im Untersuchungszeitraum ab, ist davon auszugehen, dass in diesem Gebiet infolge der starken Mietsteigerungen ein Wechsel von einer ökonomisch schlechter gestellten zu einer ökonomisch bessergestellten Bevölkerung stattgefunden hat. Die Betrachtung der Ausgangssituation der zwei Gebiete weist außerdem auf wichtige Unterschiede in der Gentrifizierung der beiden hin. Im Gebiet im 22. Bezirk (Lettenhaufen) liegt 2011 eine unterdurchschnittliche sozioökonomische Struktur vor, während das Gebiet Landstraße im dritten Bezirk im Ausgangsjahr eine überdurchschnittliche sozioökonomische Struktur aufweist. In der Literatur werden für Gentrifizierung in solchen Gebieten zwei Formen unterschieden: Die Aufwertung von Gebieten mit niedrigem sozio-

ökonomischen Status (im vorliegenden Fall Lettenhaufen) wird als klassische Gentrifizierung bezeichnet. Die Aufwertung von sozioökonomisch bereits besser gestellten Gebieten (im vorliegenden Fall Landstraße) wird als Supergentrifizierung bezeichnet, da es hier nicht um die Aufwertung von sozioökonomisch schlechter gestellten Vierteln geht, sondern um die nochmalige Aufwertung bereits aufgewerteter Mittelklasseviertel (Lees et al. 2007). In beiden Gebieten deutet die starke immobilienwirtschaftliche und sozioökonomische Aufwertung auf Verdrängungsprozesse hin, womit für beide eine vertiefende Analyse von ebendiesen Prozessen wünschenswert wäre.

Abbildung 14: Verortung der Zählbezirke in der Typologie Konsolidierte Aufwertung (Gentrifizierung)



Quelle: Eigene Darstellung

6. Diskussion und Ausblick

Ziel der vorliegenden Studie war es, erstmals von Gentrifizierung betroffene Gebiete in Wien mittels quantitativer Indikatoren zu identifizieren. Auf dem internationalen Forschungsstand aufbauend wurde eine für den Wiener Kontext als geeignet befundene Methode ausgewählt und weiterentwi-

ckelt. Neben den empirischen Befunden zu Gentrifizierungsprozessen in Wien bietet das Projekt damit erstmals einen quantitativen methodischen Zugang zur Identifizierung von Gentrifizierung im Wiener Kontext, der auf der Grundlage international etablierter Forschungsmethoden aufbaut.

An den Ergebnissen fällt auf, dass die von Gentrifizierung betroffenen Gebiete von jenen abweichen, die in der vorhandenen Literatur oftmals genannt werden. Der Spittelberg im siebten Bezirk etwa findet sich in den Gebietstypen Wiener Durchschnitt (IVI~, SVI~) und Elitäre Rückzugsräume (IVI~, SVI+), das Brunnenviertel im 16. Bezirk in den Gebietstypen Immobilienwirtschaftliche Entspannung (IVI-, SVI~) und Ausweichräume (IVI~,SVI-) und das Gumpendorfer Viertel im sechsten Bezirk im Wiener Durchschnitt (IVI~, SVI~). Eine Ausnahme ist das Karmeliterviertel im zweiten Bezirk, das in den Gebietstyp Zunehmender Verdrängungsdruck (IVI+, SVI~) fällt und damit auch in der hier vorgestellten Analyse ein Verdachtsgebiet für Gentrifizierung ist. Zwei mögliche Erklärungen sind für diese Abweichung von der vorhandenen Literatur denkbar. Erstens muss beachtet werden, dass die vorliegende Analyse einen spezifischen, relativ kurz zurückliegenden Zeitraum 2011 bis 2016 betrachtet. Bisherige Forschungsarbeiten konzentrieren sich oftmals auf länger zurückliegende Zeiträume, etwa wenn es um die Aufwertung des Spittelbergs geht, die bereits in den 1980er und 1990er Jahren stattgefunden hat, oder die Transformation des Brunnenviertels, die in den 2000er Jahren im Kontext des „Urban Wien Gürtel plus“-Programms stark an Dynamik gewonnen hat. In diesem Sinn widersprechen die Analyseergebnisse nicht der vorhandenen Literatur, sondern behandeln einen anderen Zeitraum, der die Dynamik immobilienwirtschaftlicher und sozioökonomischer Transformation in jüngerer Zeit zeigt. Eine zweite, potenziell ergänzende Erklärung ist, dass in den vorhandenen Studien keine systematische, stadtweite Analyse der Veränderungen von Gebieten durchgeführt wurde, um Gentrifizierungsgebiete zu identifizieren. Somit ist möglich, dass Gebiete wie der Spittelberg, das Karmeliterviertel oder der Brunnenmarkt auch bei einer Analyse früherer Zeiträume mit der hier vorgestellten Methode nicht als Gentrifizierungsgebiete identifiziert worden wären, weil in anderen Teilen der Stadt, relativ betrachtet, noch stärkere Gentrifizierungsprozesse stattgefunden haben. Zu beachten ist außerdem, dass sich die Diskussion um Gentrifizierung in diesen Gebieten oftmals auf die beobachteten Veränderungen der Sozialstruktur stützt, die sowohl in der Alltagswahrnehmung als auch bezogen auf statistische Daten leichter zu fassen sind als immobilienwirtschaftliche Veränderungen, gleichzeitig allerdings nur eine Dimension gentrifizierungsbezogener Aufwertung abbilden. Im Gegensatz zur hier vorgestellten Analyse fehlt in der vorhandenen Literatur zumeist eine systematische, kleinräumige Analyse der immobilienwirtschaftlichen Veränderungen. Auch das ist für ein Verständnis der Abweichungen der Ergebnisse

von der Literatur zu bedenken. Jedenfalls deutet die Analyse darauf hin, dass es in der Diskussion über kürzliche Aufwertungsprozesse einer Re-adjustierung bedarf, da hier neue, bisher nicht breit diskutierte Gebiete betroffen sind.

Auffällig ist weiters ein räumliches Muster in den Ergebnissen. Betrachtet man den Gebietstyp Konsolidierte Aufwertung (Gentrifizierung) (IVI+/SVI+) und die Verdachtsgebiete der Gentrifizierung, also die Gebietstypen Zunehmender Verdrängungsdruck (IVI+/SVI~) und Beginnender Verdrängungsdruck (IVI+/SVI-), zeigt sich, dass zu diesen drei für Gentrifizierung relevanten Gebietstypen kaum Gebiete zählen, die innerhalb des Gürtels liegen. Ausnahmen sind das Gebiet Landstraße (1030) im Gebietstyp Konsolidierte Aufwertung sowie die Gebiete Rudolfspital- Rennwegkaserne (1030) und Neustiftgasse (1070) im Gebietstyp Zunehmender Verdrängungsdruck. Das deutet daraufhin, dass die Gentrifizierung in innenstadtnahen Gebieten in den letzten 20 Jahren bereits stattgefunden hat und sich die immobilienwirtschaftliche und soziale Aufwertung nun auf peripherer gelegene Gebiete konzentriert. Holm (2011, 214) beschreibt einen vergleichbaren Prozess in Berlin als „Berliner Aufwertungszykel“. Immobilienwirtschaftlich lässt sich das so erklären, dass durch Investition, Sanierung und anschließende Mieterhöhung die Mietertragslücken (potenzielle Einnahmen im Vergleich zu aktuellen Einnahmen vor Investition und Sanierung) in innenstadtnahen Bereichen bereits verkleinert wurden und nun Investitionen in peripherer gelegene Gebiete verlagert werden, in denen noch lukrativere Mietertragslücken bestehen. Definitive Aussagen über einen „Wiener Aufwertungszykel“ benötigen allerdings eine längerfristige Analyse als die hier vorgestellte, um etwaige frühere Gentrifizierungsprozesse in innenstadtnahen Gebieten empirisch zu verifizieren.

Offen ist die Frage, welche Entwicklungen in den identifizierten Gentrifizierungsgebieten in den letzten Jahren stattgefunden haben und welche Faktoren dazu beigetragen haben, dass diese Gebiete immobilienwirtschaftlich und sozioökonomisch überdurchschnittlich stark aufgewertet wurden. Wenn wir uns auf den Gebietstyp Konsolidierte Aufwertung (Gentrifizierung) beschränken, handelt es sich bei dem Gebiet Landstraße, das am Beginn der Landstraßer Hauptstraße liegt, um einen Zählbezirk, der in den letzten Jahren durch den Aus- bzw. Umbau des Bahnhofs Wien Mitte geprägt war, welcher die infrastrukturelle Erreichbarkeit und das Einzelhandelsangebot umfassend beeinflusst hat. Hier lässt sich vermuten, dass diese Entwicklungen die immobilienwirtschaftlichen Ertragsmöglichkeiten generell verbessert und entsprechende Anreize für Aufwertung geschaffen haben. Das Gebiet Lettenhaufen im 22. Bezirk ist hingegen ein Zählbezirk, der sich in den letzten Jahren am Immobilienmarkt insbesondere durch Neu- und Umbau durch private Investoren verändert hat. Die Siedlung Lettenhaufen zwischen Donauaustadtstraße, Wagramer Straße,

Erzherzog-Karl-Straße und Arminenstraße steht überwiegend auf Pachtgrundstücken des Stifts Klosterneuburg und ist traditionell von einstöckigen Einfamilienhäusern geprägt. In den letzten Jahren wurden vermehrt Gründe für große Bauprojekte vergeben, gegen die sich die ansässigen BewohnerInnen organisiert haben. Weiterführende Untersuchungen sollten diese Prozesse genauer betrachten, um Einblicke in die kausalen Mechanismen hinter den hier beobachteten Aufwertungsprozessen zu ermöglichen.

Im Rahmen der identifizierten Grenzen bietet die Studie eine Reihe an Anknüpfungspunkten für zukünftige Untersuchungen. Räumlich stellt sich etwa die Frage, welche Entwicklungsprozesse in den hier nicht betrachteten Gebieten in den letzten Jahren stattgefunden haben und inwiefern sich durch eine bessere räumliche Abdeckung, etwa umfangreichere Immobiliendaten, auch im derzeit durch das Modell vergleichsweise schlechter abgedeckten Süden und Norden der Stadt Gentrifizierungsprozesse beobachten lassen.

Ebenso stellt sich die Frage, welche zusätzlichen Einblicke eine noch kleinräumigere Analyse – etwa auf Ebene von Rasterzellen – bietet. Damit könnte eine räumliche Heterogenität innerhalb von Zählbezirken besser berücksichtigt werden, wobei der kleinere Maßstab die Interpretation aber auch erschweren würde. Zeitlich stellt sich die Frage, welche Entwicklungstrends sich vor dem hier betrachteten Kontext beobachten lassen, wenn etwa die 2000er bzw. die 1990er Jahre einbezogen werden. Die vorliegende Analyse bietet methodisch Möglichkeiten, eine solche längerfristige Betrachtung durchzuführen. Problematisch erscheint allerdings, dass keine vergleichbaren Daten für einen längeren Untersuchungszeitraum verfügbar sind, sowohl was die immobilienwirtschaftliche als auch was die sozioökonomische Seite betrifft. Allerdings besteht die Möglichkeit, die Analyse perspektivisch für die nächsten Jahre zu wiederholen und Entwicklungstrends damit über einen längeren Zeitraum zu beobachten. Diesbezüglich bietet sich die vorgestellte Methode ebenso als Grundlage dafür an, ein regelmäßiges Monitoringtool für den Immobilienmarkt und die Sozialstruktur zu entwickeln.

Aufgrund der Datenverfügbarkeit kann sich die immobilienwirtschaftliche Seite in Wien aktuell nur auf den privaten Mietwohnungsmarkt beziehen. Stadtweit umfasst dieses Segment 33,5% aller Wohnungen, wobei der Anteil in den einzelnen Zählbezirken variiert. Daher werden derzeit für die Erstellung der beiden Indikatoren notgedrungen zwei unterschiedliche Grundgesamtheiten herangezogen. Eine Erweiterung der Datenbasis durch die Integration zusätzlicher Wohnungsmarktsegmente oder eine Einschränkung der sozioökonomischen Daten auf den privaten Mietsektor könnten in Zukunft noch trennschärfere Ergebnisse liefern.

Eine Vertiefung der Analyse erscheint darüber hinaus insbesondere für

Fragen der Verdrängung interessant. Wenngleich in der vorliegenden Studie die Entwicklungstrends auf der Aggregatebene festgestellt wurden, würden sich insbesondere die von Gentrifizierung betroffenen Gebiete bzw. die als Verdachtsgebiete für Gentrifizierung identifizierten Gebiete dafür anbieten zu untersuchen, inwiefern und in welchem Ausmaß Verdrängungsprozesse in diesen Gebieten stattgefunden haben. Jüngere Untersuchungen in Berlin (Beran und Nuissl 2019) oder New York (Wyly et al. 2010) bieten hier methodisch spannende Anknüpfungspunkte, die für ein vertieftes Verständnis von Gentrifizierungsprozessen in Wien herangezogen werden könnten.

Neben dieser Differenzierung der Analyseebenen zur Identifizierung betroffener Gebiete erscheint es relevant, eine vertiefende Analyse auf der Ebene der Ursachen durchzuführen. Die vorliegende Studie beschränkt sich auf die Beschreibung von Aufwertungsprozessen, liefert aber keine Einblicke in die kausalen Zusammenhänge und die treibenden Faktoren, die der Aufwertung zugrunde liegen. Es stellt sich also die Frage, welche Prozesse innerhalb der Zählbezirke, die hier als Blackbox betrachtet wurden, stattgefunden haben bzw. welche übergeordneten ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen dafür relevant waren. Dies bedarf kleinräumiger, vertiefender Fallstudien, die die Hintergründe und Mechanismen der hier im Aggregat betrachteten immobilienwirtschaftlichen und sozioökonomischen Aufwertungsprozesse differenziert untersuchen. Das lässt sich zum Beispiel anhand einer genaueren Untersuchung der Bewirtungsmethoden im Wohnungsbestand in Häusern in betroffenen Gebieten durchführen. Die Studie bietet in diesem Sinn auch eine Basis für eine empirisch fundierte Fallauswahl, um sich auf kleinräumiger Ebene mit den Ursachen und Hintergründen von kürzlichen Gentrifizierungsprozessen in Wien vertiefend zu befassen.

Literatur

- Andersson, Roger/Magnusson Turner, Lena (2014). Segregation, gentrification, and residualisation: from public housing to market-driven housing allocation in inner city Stockholm. *International Journal of Housing Policy* 14 (1), 3–29. <https://doi.org/10.1080/14616718.2013.872949>.
- Atkinson, Rowland (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies* 37 (1), 149–165. <https://doi.org/10.1080/0042098002339>.
- Atkinson, Rowland/Wulff, Maryann (2009). Gentrification and displacement: a review of approaches and findings in the literature. AHURI Positioning Paper 115.
- Atkinson, Rowland/Wulff, Maryann/Reynolds, Margaret/Spinney, Angela (2011). Gentrification and displacement: The household impacts of neighbourhood changes. Melbourne, AHURI Final Report 160. Online verfügbar unter https://www.ahuri.edu.au/sites/default/files/migration/documents/AHURI_RAP_Issue_137_Gentrification-and-displacement-the-household-impacts-of-neighbourhood-change.pdf (abgerufen am 4.11.2021).

- Beran, Fabian; Nuissl, Henning (Hg.) (2019): Verdrängung auf angespannten Wohnungsmärkten. Das Beispiel Berlin. Wüstenrot Stiftung. Ludwigsburg: Wüstenrot Stiftung.
- Bretschneider, Betül (2010). Comprehensive Urban Renewal: More than Building Regeneration: a Case Study in Vienna. REAL CORP 2010 Proceedings. Online verfügbar unter https://www.corp.at/archive/CORP2010_101.pdf (abgerufen am 1.8.2019).
- Butler, Tim/Robson, Garry (2003). Negotiating Their Way. In: The Middle Classes, Gentrification and the Deployment of Capital in a Globalising Metropolis. *Urban Studies* 40, 1.791–1.809. <https://doi.org/10.1080/0042098032000106609>.
- Dlabaja, Cornelia (2016). Das Wiener Brunnenviertel. Urbane Raumproduktionen – Eine Analyse des Wandels. Wien, New Academic Press. ISBN 978-3700319474.
- Faßmann, Heinz/Hatz, Gerhard (2004). Fragmentierte Stadt? Sozialräumliche Struktur und Wandel in Wien 1991–2001. *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft* 146, 61–92.
- Franz, Yvonne (2011). Gentrification in Vienna. In: Szirmai, Viktória. (Hg.). *Urban Sprawl in Europe*. Budapest, 189–208.
- Freeman, Lance (2005). Displacement or Succession? Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods. *Urban Affairs Review* 40 (4), 463–491. <https://doi.org/10.1177/1078087404273341>.
- Freeman, Lance/Braconi, Frank (2004). Gentrification and Displacement in New York City in the 1990s. *Journal of the American Planning Association* 70 (1), 39–52. <https://doi.org/10.1080/01944360408976337>.
- Giffinger, Rudolf (1998). Segregation in Vienna: Impacts of Market Barriers and Rent Regulations. *Urban Studies* 35 (10), 1.791–1.812. <https://doi.org/10.1080/0042098984150>.
- Galster, George/Peacock, Stephen (1986). Urban Gentrification: Evaluating Alternative Indicators. *Social Indicators Research* 18 (3), 321–337. <https://doi.org/10.1007/BF00286623>.
- Grier, Eunice/Grier, George (1980). Urban Displacement: A Reconnaissance. In: Shirley Bradway Laska/Daphne Spain (Hg.). *Back to the City: Issues in Neighborhood Renovation: Making of a Movement Issues in Neighbourhood Renovation*. New York City, Pergamon Press, 252–268.
- Hamnett, Chris/Williams, Peter (1979). Gentrification in London 1961–71: An Empirical and Theoretical Analysis of Social Change. Research Memorandum 71. University of Birmingham: Centre for Urban and Regional Studies, 30.
- Hammer, Katharina/Wittrich, Judith (2019). Gentrifizierungsprozesse im öffentlichen Raum: Grenzziehungen und Exklusionsmechanismen. In: Justin Kadi/Mara Verlič (Hg.). *Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Praxis und Politik*. Arbeiterkammer Wien Stadtpunkte. Arbeiterkammer, 125–140.
- Hatz, Gerhard (2019). Gentrifizierung durch das Programm der „sanften Stadterneuerung“. In: Justin Kadi/Mara Verlič (Hg.). *Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Praxis und Politik*. Arbeiterkammer Wien Stadtpunkte. Arbeiterkammer, 55–70.
- Hatz, Gerhard/Kohlbacher, Josef/Reeger, Ursula (2015). Socio-economic segregation in Vienna. A social oriented approach to urban planning and housing. In: Tiit Tammaru/Maarten van Ham/Szymon Marcińczak/Sako Musterd (Hg.). *Socio-economic Segregation in European Capital Cities. East meets West*. New York, Routledge, 80–109.
- Hedin, Karin/Clark, Eric/Lundholm, Emma/Malmberg, Gunnar (2012). Neoliberalization of Housing in Sweden: Gentrification, Filtering, and Social Polarization. *Annals of the Association of American Geographers* 102 (2), 443–463. <https://doi.org/10.1080/00045608.2011.620508>.
- Holm, Andrej/Schulz, Guido (2016). GentiMap: Ein Messmodell für Gentrification und Verdrängung. In: Ilse Helbrech (Hg.). *Gentrifizierung in Berlin. Verdrängungsprozesse und Bleibestrategien*. Berlin, 287–318.

- Holm, Andrej (2012). Gentrification. In: Frank Eckardt (Hg.). Handbuch Stadtsoziologie. Wiesbaden.
- Huber, Florian (2011). Gentrification als globales Phänomen und die Rolle der Akteur/in-nen: Ansätze einer Soziologie der Gentrifizierung. Online verfügbar unter http://othes.univie.ac.at/18637/1/2011--_11--_14_9755381.pdf (abgerufen am 1.4.2019).
- Kadi, Justin/ Verlič, Mara (2019). Gentrifizierung am privaten Wiener Mietwohnungsmarkt. In: Justin Kadi/Mara Verlič (Hg.). Gentrifizierung in Wien: Perspektiven aus Wissenschaft, Praxis und Politik. Arbeiterkammer Wien Stadtpunkte. Arbeiterkammer, 35–50.
- Kadi, Justin (2017). Wie das Mietrecht die Mieten treibt und was die Politik unternimmt. *Derive – Zeitschrift Stadtforschung*.
- Lees, Loretta/Slater, Tom/Wyly, Elvin (2007). Gentrification. New York, Routledge.
- LeGates, Richard T./Hartman, Chester (1981). Displacement. *Clearinghouse Review* 15, 207–249.
- Lyons, Michal (1996). Gentrification, Socioeconomic Change, and the Geography of Displacement. *Journal of Urban Affairs* 18, 39–62. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9906.1996.tb00365.x>.
- Marcuse, Peter (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Journal of Urban and Contemporary Law* 28 (1), 195–240.
- Newman, Kathe/Wyly, Elvin (2006). The right to stay put, revisited: Gentrification and resistance to displacement in New York City. *Urban Studies* 43 (1), 23–57. <https://doi.org/10.1080/00420980500388710>.
- Novy, Andreas (2011). Unequal Diversity – on the Political Economy of Social Cohesion in Vienna. *European Urban and Regional Studies* 18 (3), 239–253. <https://doi.org/10.1177/0969776411403991>.
- Rosifka, Walter (2014). Altbau in Wien. In: Peter Prenner (Hg.). Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. Wien, Eigenverlag AK Wien.
- Schnuck, Oliver (2014). A generic, city-wide framework for measuring gentrification and its application to Munich. Urban Systems Master Thesis. University of Duisburg-Essen.
- Schulz, Guido (2017). Aufwertung und Verdrängung in Berlin – Räumliche Analysen zur Messung von Gentrifizierung. *Statistisches Bundesamt Deutschland WISTA*, 61–72.
- Statistik Austria (2021). Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik. Online verfügbar unter <https://www.statistik.at/wcm/mvc/publicationsCatalogue/redirectDetailedView?pubId=476§ionId=7> (abgerufen am 27.10.2021).
- Steinbach, Josef/Mösgen, Andrea/Kaiser, Alexandra (2005). Historische Sozialraumanalyse für das Wiener Stadtgebiet II: 1971–1981–1991–2001. Wien, Stadtentwicklung Wien, MA 18 (Werkstattbericht). Online verfügbar unter <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b007629.pdf> (zuletzt abgerufen am 4.11.2021).
- Steinbach, Josef (2003). Aufgabenfelder der Wiener Stadtentwicklungsplanung. Kommentar zum STEP 05. Online verfügbar unter <http://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/veranstaltungen/pdf/kommentar-steinbach.pdf> (abgerufen am 14.6.2019).
- Tockner, Lukas (2017). Mieten in Österreich und Wien 2008 bis 2016. Online verfügbar unter https://wien.arbeiterkammer.at/service/studien/wohnen/Mieten_2008_bis_2016.pdf (abgerufen am 1.12.2019).
- Urban Displacement Project (2019). What is the Nature of Gentrification and Displacement in American Cities? Online verfügbar unter <http://www.urbandisplacement.org/> (abgerufen am 1.4.2019).
- Weingartner, Jakob/Hajek, Katharina/Wiegand, Felix (2011). Sanfte Verdrängung: Gentrifizierung in Wien, Perspektiven. *Magazin für linke Theorie und Praxis* 14 (11). Online

verfügbar unter <http://www.perspektiven-online.at/2010/08/26/sanfte-verdraengung-gentrifizierung-in-wien> (abgerufen am 27.10.2021).

Wyly, Elvin/Newman, Kathe/Schafran, Alex/Lee, Elizabeth (2010). Displacing New York. *Environment and Planning* 42, 2.602–2.623. <https://doi.org/10.1068/a42519>.

Zusammenfassung

Vor dem Hintergrund der steigenden Relevanz und Aufmerksamkeit für Gentrifizierung wurden in den letzten Jahren vermehrt Methoden entwickelt, um Gentrifizierungsgebiete zu identifizieren. Auf dem internationalen Forschungsstand aufbauend entwickelt die vorliegende Studie erstmals eine Methode zur quantitativen Identifizierung solcher Gebiete in Wien und wendet diese auf Basis von kleinräumigen sozioökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Daten für den Zeitraum 2011 bis 2016 an. Neben den empirischen Befunden bietet die Studie damit eine methodische Innovation gegenüber der vorhandenen Forschung zu Gentrifizierung in Wien, die sich bis dato auf Fallstudien einzelner Viertel oder Sektoren am Wohnungsmarkt beschränkt. Darüber hinaus leistet die Studie einen Beitrag zur breiteren sozialgeographischen Stadtforschung in Wien, die bisher vorwiegend auf sozioökonomische Veränderungen fokussiert und immobilienwirtschaftliche Veränderungen nicht näher in den Blick genommen hat. Die Ergebnisse werden vor dem Hintergrund der vorhandenen Literatur diskutiert und offene Fragen für die zukünftige Forschung zu Gentrifizierung in Wien identifiziert.

Schlüsselbegriffe: Gentrifizierung, Wien, Gentrimap, Mietmarkt, Sozialräumliche Ungleichheit

JEL-Codes: D63, I32, R14, R20, R23, R31