universität wien

MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Die Besiedelung der Dächer. Eine soziologische Studie zur Dachwohnung und ihren Bewohner/innen in einem Wiener Gründerzeitviertel“

verfasst von / submitted by

Camilo Molina Xaca, BA

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of

Master of Arts (MA)

Wien, 2017

Studienkennzahl lt. Studienblatt / degree programme code as it appears on the student record sheet:	A 066 905
Studienrichtung lt. Studienblatt / degree programme as it appears on the student record sheet:	Masterstudium Soziologie UG2002
Betreut von / Supervisor:	ao. Univ.-Prof. Mag. Dr. Christoph Reinprecht

Inhalt

Einleitung 6

I. Dachausbau und „Reurbanisierung“ 12

1 Wiedergeburt wovon? 12

2 Wandel der Produktionsweise 14

3 Expansion eines neuen Kleinbürgertums? 19

4 Soziale Klassen in der Stadt 22

5 Vom Zinshaus zur Eigentümergemeinschaft: Der „Altbau“ 28

6 Der Dachausbau… 38

6.1 Die Dachwohnung als Ware 45

7 … und seine Bewohner/innen 46

II. Die Dachbewohner/innen im Volkertviertel 58

8 Ein wandelbarer Bezirk 61

9 Das Volkertviertel: Peripherie in der Stadt? 69

10 Klassen von Dachwohnungen 83

10.1 Bauliche Typologie 84

10.2 Dachausbau und Parifizierung 86

10.3 Wohnungsgrößen 89

10.4 Unterschiedlich viel Platz 91

11 Junge und mobile Familienhaushalte 94

12 Gutes Wohnen in zentraler Lage 104

13 „Etablierte“ und „Marginale“ 112

14 Die Dachbewohner/innen und das „durchmischte Viertel“ 118

14.1 Die „Viertelaffinen“: Das durchmischte Viertel als Identifikationsangebot und die Geselligkeit im Grätzl 124
14.2 Widerwillige Gentrifizierer/innen....131
15 Die Verhältnisse im Wohnhaus 137

Schluss 146

Literatur....152

Anhang A: Daten zur Sozialstruktur des Volkertviertels 159
Anhang B: Fragebogen „Wohnen am Dach“....164

Methodischer Anhang und Tabellen (1): Die Datenerhebung im Volkertviertel – Die Häuserstichprobe 186
1. Die Zufallsauswahl der Adressen 187
2. Auswahl der Häuser für die Erhebung 189
3. Typen von Häusern mit Dachwohnungen: Altbau, Nachkriegsbau und Neubau 190
4. Die Gebäude nach Eigentümer/in 194
5. Miethaus oder Eigentümer/innengemeinschaft? Die Variable „Hauskonfiguration“ (Rechtsform) 196
6. Datierung des Dachausbaus 201
7. Anzahl an Dachwohnungen pro Gebäude 204

Methodischer Anhang und Tabellen (2): Die erhobenen Dachwohnungen im Volkertviertel 206
1. Beschreibung der Stichprobe 206
2. Bauperiode und Bautyp 207
3. Die Eigentumsstruktur innerhalb der Dachwohnungen 208
4. Die Wohnungsgrößen.... 213

Methodischer Anhang und Tabellen (3): Die Erhebung der Dachhaushalte....224
1. Die Haushaltsstichprobe.... 224

2. Rechtsgrund der Wohnungsnutzung 232
3. Die Mietverhältnisse 235
4. Haushaltsgrößen und Belagsverhältnisse 238
5. Haushaltszusammensetzung 243
6. Einzug und Erstbezug 247
7. Dachausbau 249
8. Wohnkosten 250

Methodischer Anhang (4): Der Personendatensatz 254
1. Soziodemografische Daten 254
2. Zur Kodierung der Berufe 257
3. Zur Kodierung der wirtschaftlichen Zugehörigkeit 260
4. Fragen zur Wohnqualität 269
5. Offene Fragen zu Vor- und Nachteilen der Wohnung und des Wohnhauses sowie zur Zukunft des Viertels 270

Abstract 278

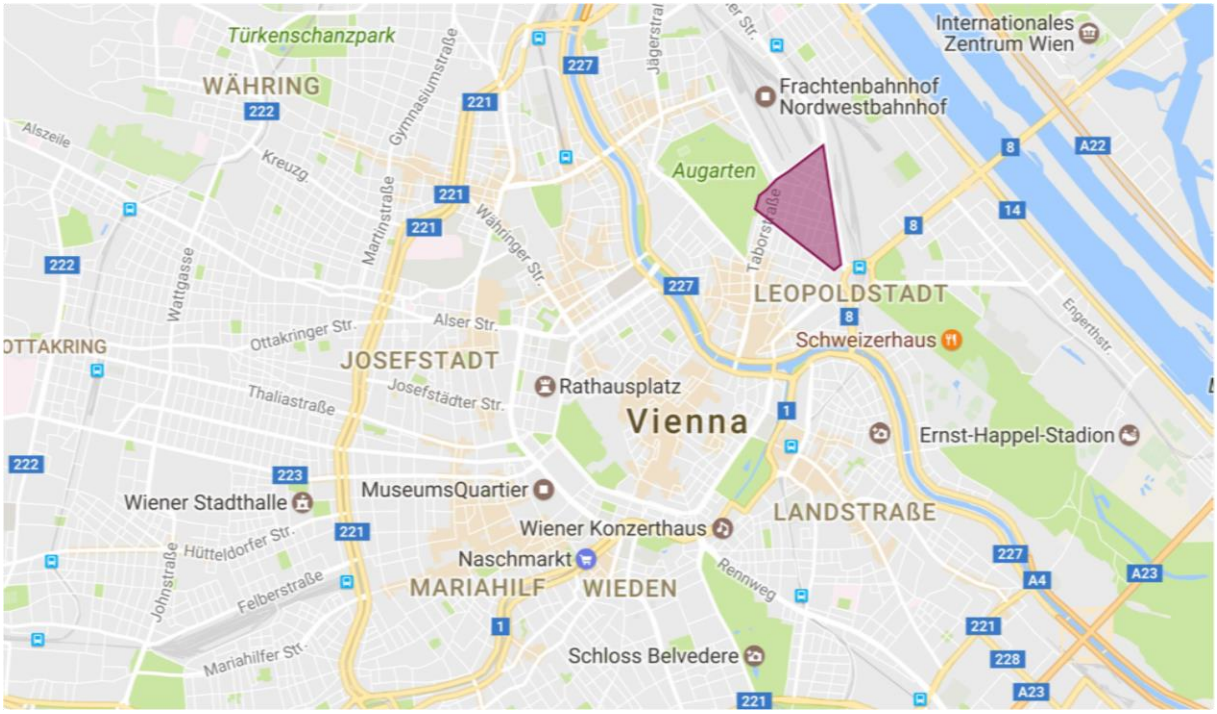


Abbildung 1: Das Volkertviertel im Stadtgebiet. Quelle: Googlemaps 2017.

Abbildung 2: Übersichtskarte Wien. Quelle: Klein/Glaser 2006.

Einleitung

Im Sommer 2014 wurde im Zweiten Wiener Gemeindebezirk unter großem öffentlichem Aufsehen ein von „Punks“ besetztes Haus geräumt. Die Straßen rund um das alte Zinshaus unweit des Pratersterns, welches im Erdgeschoß die „Pizzeria Anarchia“ beherbergte, wurden am Vormittag von über tausend Polizist/innen weiträumig abgesperrt und diese machten sich daran, zwei Dutzend im Haus verbarrikadierte Besetzer/innen einzeln herauszuholen. Der Vorgang dauerte bis in den Abend hinein, während sich rund um das u.a. mit einem Wasserwerfer und einem gepanzerten Räumungsfahrzeug gesicherte Areal hunderte Anrainer/innen, Schaulustige und mit den Besetzer/innen solidarische Personen versammelten. Der Fall schlug in der darauf folgenden Zeit unerwartet hohe Wellen. Das Kollektiv der *Pizzeria Anarchia* hatte zwar die Schlacht um das Haus verloren, in dem es seit zwei Jahren lebte und wirkte, trug aber den moralischen Sieg in Form einer ungewöhnlich wohlwollenden Berichterstattung davon, welche vor allem die Machenschaften seiner Gegner, der Hauseigentümer, in den Fokus rückte. Die Medien berichteten, wie die Punks in das Haus gelockt worden seien, um die verbleibenden Altmieter/innen hinauszuekeln und die Verwertung der Immobilie zu steigern und wie sich stattdessen beide gegen den Aussiedlungsdruck verbündet hätten. Man empörte sich, dass der Staat sein Gewaltarsenal zum Schutz „spekulativer“ Interessen mobilisiert hatte und das Innenministerium verlautbarte, zu prüfen, ob die Kosten für den überdimensionierten Polizeieinsatz bei den Immobilienbesitzern eingefordert werden können. Vizebürgermeisterin Vassilakou bekundete, sich nur noch unbefristete Mietverhältnisse zu wünschen und auch allerhand andere politische Vertreter/innen äußerten sich dazu, was aus ihrer Sicht gegen Immobilienspekulation zu tun sei. Im Zentrum der Aufmerksamkeit stand jene Strategie der „Immobilienentwicklung“, die darin besteht, Bewohner/innen in günstigen Mietverhältnissen mit mehr oder weniger legalen Mitteln zu verdrängen und die entsprechenden Liegenschaften einer rentableren Nutzung zuzuführen. Oftmals wird im Haus durch fehlende Instandhaltung oder gar mit mutwilligen Beschädigungen ein Zustand der Verwahrlosung hergestellt, um die Mietparteien zum Auszug zu bewegen und das Haus hinterher umfassend zu sanieren. „*Geräumtes Haus: Dachausbau genehmigt*“ betitelte orf.at am Tag nach der Räumung der *Pizzeria Anarchia*.[1] Heute ist das

[1] http://wien.orf.at/news/stories/2660349/ (27.02.2015)

über hundert Jahre alte Haus an der Ecke Mühlfeldgasse/Holzhausergasse ein strahlend weißes Wohngebäude mit zweistöckigem Dachgeschoß und zweifellos hohem Wohnstandard, dem nichts von seiner bewegten Geschichte anzumerken ist.

Die sogenannten „Spekulationshäuser" sind die skandalerregende Spitze einer breiteren Bewegung der Sanierung und des Umbaus alter Wiener Privatmiethäuser, die mit der baulichen Aufwertung auch zu einer Verteuerung des entsprechenden Wohnraums führt und die Frage aufwirft, ob denn in den erneuerten Häusern die gleichen Leute wohnen dürften wie zuvor – gerade angesichts der Kluft zwischen länger bestehenden, teilweise noch stark regulierten Mietverträgen einerseits und den heute erzielbaren Preisen bei Neuvermietungen oder beim Verkauf von Eigentumswohnungen andererseits. Hier haken auch jene ein, die in Wien Prozesse der *Gentrifizierung*, also der Verdrängung einkommensschwächerer Einwohner/innen aus „aufblühenden", meist innenstadtnahen Gegenden der Stadt orten. Es ist dieser Kontext, der einer bestimmten baulichen Maßnahme, dem Dachgeschoßausbau, eine besondere Bedeutung zukommen lässt. Die Errichtung neuer Wohnungen anstelle der alten Dachböden ist ein wesentlicher Bestandteil des Umbaus alter Miethäuser in Wien und der damit verbundenen Verwertungsstrategien – nicht nur in eklatanten Fällen wie dem der *Pizzeria Anarchia*. Auch ohne grundlegende Veränderungen am Haus kann das „Draufsetzen" von Dachwohnungen eine Möglichkeit sein, neuen Wohnraum auf den Markt zu bringen, der sich den Mietpreisregulierungen des „klassischen Altbaus" entzieht und auch deswegen nur eingeschränkten Teilen der Bevölkerung zugänglich ist. Trotz Versuchen der Stadtregierung, mittels ihrer Förderungspolitik diese Wohnform auch für „den durchschnittlichen Wohnungssuchenden" leistbar zu gestalten (Kniefacz 2004: 5), ist heute unumstritten, dass die Dachwohnung in Wien im Allgemeinen wohlhabenderen Schichten vorbehalten ist. Ein pointierter Gastkommentar des Architekten und Stadtforschers Gottfried Pirhofer (2015) in der *Presse* machte zuletzt deutlich, warum der Dachausbau in Wien ein kontroverses Thema sein muss. Neben nostalgischen Gefühlen für den Dachboden als ehemals gemeinschaftlich (un)genützten Raum der nun der kapitalistischen Verwertung weichen müsse, ist hier eine ästhetische Kritik am zunehmend uneinheitlichen Stadtbild infolge der Liberalisierung des Dachausbaus zu finden. Die Erschließung der Dächer für kaufkräftige Schichten wird von Pirhofer zudem in ihrem beeinträchtigenden Charakter für die Hausgemeinschaft hervorgehoben und er stellt auch die Hypothese auf, dass der Dachausbau zur allgemeinen Wohnungsteuerung beitrage. Jenseits derartiger essayistisch bzw. anekdotisch gehaltener Diskussionsbeiträge ist eine umfassende Bilanz des Wiener Dachausbaus und der durch ihn vollzogenen baulichen und sozialen Änderungen bisher allerdings ausgeblieben.

Das Stadtviertel, welches die ehemalige *Pizzeria Anarchia* umschließt, ist als *Volkertviertel* bekannt und war noch vor zehn Jahren Teil eines Gebiets mitten in Wien, das EU-Fördermittel

für „strukturell unterentwickelte“ Regionen („Ziel2“) bezog.[2] Im Zuge eines Forschungsprojektes[3] an dem ich mich beteiligen durfte, wurden im Winter 2014/2015 mehrere Dutzend Einwohner/innen zu ihrem Leben in dieser Gegend befragt. Die zahlreichen, in jüngsten Jahren hier entstandenen Dachgeschoßausbauten waren in diesen Gesprächen ein immer wiederkehrendes Thema: Als neue bauliche Gebilde, mit neuen Wohnungen, für neue Bewohner/innen, stellten sie für die Einwohner/innen das sichtbarste Zeichen eines Wandels ihrer Wohngegend dar; ein Wandel, der durchaus unterschiedlich eingeschätzt wird, jedenfalls aber soziale Aufwertung und auch Verteuerung des Wohnens in einem traditionell von „kleinen Leuten“ bewohnten Viertel beinhaltet (vgl. Klein/Glaser 2006; Liebhart 2015). Dieser Sachverhalt weckte meine Neugier und die Ambition, gegenwärtige urbane Entwicklungen ausgehend von der Besiedelung der Wiener Dächer zu studieren. In welchem Verhältnis steht der Dachausbau zur Entwicklung innenstadtnaher und (zumindest ursprünglich) proletarisch geprägter Wohnviertel wie dem Volkertviertel? Was kann überhaupt, seit deren massiven Verbreitung im alten Stadtkern Wiens, über die Dachwohnung und ihre Bewohner/innen gesagt werden? Angesichts kaum verfügbarer Daten zur Bearbeitung dieser Fragestellungen musste eine eigene Datenerhebung her. Die vorliegende Arbeit stützt sich hauptsächlich auf einen relativ offenen, „explorativ“ angelegten Forschungsprozess mit folgenden Eckpunkten:

(1) die Erhebung eines ausreichend großen Anteils der Dachwohnungen in diesem besonderen Gebiet des Zweiten Bezirks und
(2) die Gewinnung von Informationen über die Begegnung mit und Befragung ihrer Bewohner/innen.

Diese methodischen Eckpunkte sind zugleich methodologische Festlegungen, die die Art und Weise bestimmen, in denen die aufgeworfenen Fragestellungen bearbeitet werden (können). So erlaubt die Zentrierung der Erhebung auf die *verwirklichten Dachwohnungen* und die in ihnen sich vollziehende *Praxis des Wohnens* im Rahmen dieser Arbeit nur partielle neue Einblicke in die *politökonomische Dynamik des Dachausbaus*, seine Voraussetzungen und Folgen. Der hohe Anteil von in Eigentümer/innengemeinschaften verwandelten (*„parifizierten“*) Gründerzeit-Zinshäusern, der unter den „ausgebauten Häusern“ des Untersuchungsgebiets vorgefunden wurde, spricht zweifellos für den weiter oben erwähnten Zusammenhang zwischen *baulichen* und *sozialen* „Aufwertungsprozessen“, die den Dachausbau zum alltagspraktischen Symbol für die zunehmende Exklusivität des Wohnens im alten Stadtkern macht. Zugleich aber zeigt sich der Dachausbau – zumindest in diesem Teil des Zweiten Bezirks – als weitaus stärker verbreitet als die Umwandlung von Eigentumsverhältnissen im

[2] Siehe www.ziel2wien.at (9.7.2016).
[3] Es handelte sich um eine international vergleichende Studie zum Wandel innerstädtischer Viertel in vier Hauptstädten Europas mit dem französischen Titel *Rester en (centre)ville* („In der Stadt verbleiben“); siehe Fijalkow/Levy-Vroelant 2016.

Altbau. Er steht in einem variableren Zusammenhang mit dem Gesamtzustand eines Wohnhauses und dessen Belegung, als das Beispiel des vorab von seiner Bewohner/innenschaft „freigemachte“ und totalsanierte Haus in der Mühlfeldgasse (ehemalige *Pizzeria Anarchia*) vermuten lassen könnte. Die vorliegende Studie rückt auch gängige Vorstellungen von der Dachwohnung als persönlich maßgeschneidertes „Luxusgut“ zurecht: Der erhobene Querschnitt an Wohneinheiten und Haushalten lässt nicht nur eine spezifische Bandbreite an Wohnungstypen zutage treten, sondern legt auch nahe, dass gerade der jüngste Dachausbau in seiner standardisierten Warenförmigkeit zu weiten Teilen dem privaten Mietwohnungsmarkt einverleibt ist – und bevorzugt von jungen und zugleich mobilen Familienhaushalten in Anspruch genommen wird.

Gerade die *Nutzung* dieser städtischen Ware, der spezifische Charakter der „Besiedelung der Wiener Dächer“, ist Hauptgegenstand der empirischen Analyse, die auf eigene Art einen Einblick in gegenwärtige gesellschaftliche – gleichermaßen historische – Prozesse ermöglicht. Wer sind denn nun genau diese „neuen“ Bewohner/innen der Dächer, die aus der massiven Verbreitung des Dachausbaus im Wiener Stadtkern hervorgehen? Unter welchen Voraussetzungen wird man „Dachbewohner/in“? Die Beantwortung dieser Fragen auf der Grundlage einer repräsentativen Erhebung von Wohnungen und Bewohner/innen stellt eine gewissermaßen kultursoziologische Annäherung an das „Wohnen am Dach“ dar. Die vorgefundene soziale Homogenität der Dachbewohner/innen, die sich überwiegend aus einem „Kleinbürgertum“ von akademisch ausgebildeten Fach- und Führungskräften zusammensetzen, zeugt von der Exklusivität dieser Wohnform, die nicht „für jedermann“ ist. Ein kultursoziologischer Blick muss nicht der komfortablen Sichtweise verhaftet bleiben, dass jede/r einfach hat, was ihr/ihm „entspricht“, sondern kann kulturelle Ausprägungen, wie eben eine *bestimmte Art des Wohnens*, jeweils auch als Ausdruck eines gesellschaftlichen Ungleichheitsstrukturen entspringenden „differentiellen Könnens“ untersuchen. Mit anderen Worten: Der Gebrauchswert der Dachwohnung erweist sich als etwas „Universelles“; er entspricht nicht nur den Vorlieben eines bestimmten sozialen Milieus und ist nicht alleine durch einen spezifischen Lebensstil bestimmt, sondern erfüllt sämtliche Kriterien, durch die er sich von engen, unbequemen, schlechten Wohnverhältnissen abhebt. Er ist ein Wohnen der Besseren, weil er ein besseres Wohnen ist, das nicht Allen zugänglich ist. Die Erkundung der „Klassengrenze“ zwischen Dachgeschoß und unteren Stockwerken, die Bestimmung jener Sprosse auf der sozialen Stufenleiter, die den Zugang zur großflächigen, optimal belichteten Wohnung mit Dachterrasse eröffnet, ist einer von vielfältigen Anknüpfungspunkten für die Untersuchung der gegenwärtigen, mehr oder weniger „feinen Unterschiede“ in den Lebensverhältnissen der Menschen, die hingegen etwa bei der trockenen Wiedergabe von

Einkommensverteilungen implizit bleiben.[4] Die „gesellschaftliche Formbestimmung“ der Dachwohnung ist Gegenstand des ersten Teils dieser Arbeit. Die aus der Befragung gewonnenen Daten zu Erwerbstätigkeit und Ausbildung der Dachbewohner/innen werden mit Bezug auf (über sozioökonomische Klassifikationen vermittelte) Erkenntnisse über den aktuellen Wandel der Wiener Bevölkerungsstruktur insgesamt hinterfragt. Wie zu zeigen sein wird, lässt sich der innerstädtische Dachausbau als so etwas wie ein „wohnsoziologisches Pendant“ zur Expansion der „akademischen Berufe“ in der städtischen Ökonomie darstellen und beide, Wandel der Erwerbstruktur wie Wandel der Siedlungsverhältnisse, können als Elemente einer zuweilen als „Reurbanisierung“ oder „urbane Renaissance“ verklärten Veränderung der städtischen Gesellschaft insgesamt analysiert werden, die wenig mit lokalen Eigenheiten Wiens und viel mit dessen gegenwärtiger Stellung (analog zu anderen Großstädten) in der regionalen und internationalen Arbeitsteilung zu tun hat.

Vom „Globalen“ und „Historischen“ zurück zum „Lokalen“: Die Fokussierung der Datenerhebung auf einen bestimmten Stadtteil Wiens ermöglicht im zweiten Teil dieser Arbeit der eher stadtsoziologischen Fragestellung nach dem Verhältnis zwischen Dachausbau und Viertelstruktur, bzw. zwischen „Charakter“ des Stadtviertels und „Charakter“ der Besiedelung seiner Dächer, nachzugehen. Dies betrifft zunächst die bereits erwähnte „Gentrifizierungsthese“, wonach der Dachausbau die Umfunktionierung des Stadtviertels in Wohnort gehobener(er) Bevölkerungsgruppen kennzeichne. Im Fall des Volkertviertels im Zweiten Bezirk Wiens weist trotz der starken Ausbreitung von bewohnten Dachwohnungen die Viertelbevölkerung *insgesamt* bei allen verfügbaren Maßzahlen, die als Indikatoren ihres sozialen Status herhalten können, unterdurchschnittliche Werte auf. Diese Diskrepanz spricht für eine anhaltende Differenzierung zwischen den wohlhabenderen, meist zentraleren Altbauvierteln Wiens und jenen Stadtteilen, wie eben dem Volkertviertel, die erst seit kurzem ihre offizielle Kennzeichnung als „gründerzeitliche Problemviertel“ verloren haben, aber nach wie vor Orte der Immigration und eines stark fluktuierenden privaten Mietwesens sind. Es lässt

[4] Die Zugänglichkeit eines bestimmten Guts durch dessen *Preis* auszuweisen, liefert noch keine Erklärung dafür, wer aller über eine entsprechende Geldsumme verfügt und wer sie auch tatsächlich für dieses Gut einsetzt. In der Sozialforschung typischerweise als einer von mehreren „Schichtindikatoren“ (Einkommen) gehandelt, sind Geldsummen nicht mehr als ein Vermittlungsmoment (das wichtigste) zwischen einer Position in der sozialen Ordnung und der Praktizierbarkeit einer bestimmten Lebensweise (Dachwohnung inklusive). Geldvermögen ist in der kapitalistischen Gesellschaft Ausdruck bzw. „Realisierung“ einer gesellschaftlichen Stellung, eher als deren Definition. Jene Stellung (oder Lage, Rang, Status, Klassenposition, …) geht aber in die Bestimmung dessen ein, nach welchen Gütern ein/e bestimmte/r „Marktteilnehmer/in“ überhaupt strebt – diesseits der durch ökonomische Eigengesetzlichkeiten bedingten Dynamik von Preisen. „In der Tat braucht man ja nur die von den Ökonomen sonderbarerweise ignorierte Frage nach den ökonomischen Produktionsbedingungen der von der Ökonomie postulierten Einstellungen aufzuwerfen, d.h. (…) nach den ökonomischen und sozialen Determinanten des Geschmacks zu fragen, um sich darüber klar zu werden, daß zur vollständigen Bestimmung eines Produkts die *differentiellen Erfahrungen* zwangsläufig gehören, die die Konsumenten je nach den Einstellungen machen, welche sie ihrer ökonomischen Position verdanken.“ (Bourdieu 1987: 174)

sich indes annehmen, dass die Eigenheiten dieser „innerstädtisch-peripheren“ Stadtgebiete auf ihre Art und Weise selektierend auf die „Oberschicht“ wirken, die sich unter ihren Dächern niederlässt. In besonders starkem Ausmaß hat sich hier Wohnraum für junge, sozial aufstrebende, familiengründende (Miet-)Haushalte herausgebildet. Die im Volkertviertel befragten Dachbewohner/innen wissen hierbei die vorteilhafte Lage ihrer Wohnungen gegenüber dem Zentrum und dem Verkehrsnetz sowie die Nähe ausgedehnter Grünflächen zu schätzen, zeigen sich aber dennoch gespalten in der Einschätzung der Qualität ihres Wohnumfeldes, in dem sie sich als eine Bevölkerungsgruppe unter vielen erkennen und in dem sie häufig – mitunter aus entgegengesetzten Gründen – nicht ihre eigene Zukunft sehen. Angesichts der Fluktuation, die sich auch und gerade in den Dachgeschoßen seiner Wohnhäuser vollzieht, ist zu erwarten, dass künftige Entwicklungen des Volkertviertels – ob zunehmende Polarisierung der Lebens- und Wohnverhältnisse zwischen „oben“ und „unten“ oder breites *Upgrading* des Wohnungsbestandes – umso rascher auch Veränderungen in der Zusammensetzung der Dachhaushalte nach sich ziehen werden.

Ich möchte an dieser Stelle all jenen meinen Dank aussprechen, die die Fertigstellung dieser Forschungsarbeit ermöglicht haben. Das sind in erster Linie all jene Dachbewohner/innen des Volkertviertels, die einem (häufig mehrmals) an ihrer Wohnungstür anklopfenden Studenten mit Vertrauen begegnet sind und sich Zeit genommen haben, seinen langen Fragebogen auszufüllen. Sollte irgendwer der „Beforschten“ an der Lektüre dieser Arbeit Gefallen gefunden und/oder dabei irgendwelche interessante Erkenntnisse gewonnen haben, hat sie aus meiner Sicht mehr erreicht, als man von einer Masterarbeit üblicherweise erwarten soll.

Mein Dank gilt auch den Kolleg/innen der MA 37 (Baupolizei), MA 23 (Wirtschaft, Arbeit und Statistik) sowie der Gebietsbetreuung GB*2/20 für ihren Einsatz bei der Bereitstellung von Daten, ohne die diese Arbeit in ihrer vorliegenden Form ebenfalls nicht möglich gewesen wäre.

Viel Anerkennung und Dank für Inspiration und vielfältige Unterstützung gehen raus an Christoph Reinprecht, Hannah Spannring, Isabella Kremser, Christina Liebhart, Philipp Männer, Hannah Quinz, Margarita Wolf, Ako Pire, Alban Knecht und Florian Reiter.

Sollte ich außerdem diese Arbeit wem widmen, dann wären es die Studierenden, die Lehrenden und das administrative Personal der Université Paris 8 Vincennes-St.-Denis, die in aller Bescheidenheit Universität ganz anders machen.

I. Dachausbau und „Reurbanisierung“

Im Vorwort zu einer der Interventionen in einschlägige Debatten, mit denen sich die Wiener Stadtverwaltung Anfang der 2000er für eine Akzeptanz und Liberalisierung des Dachausbaus stark machte, beteuerten die amtsführenden Stadträte Rudolf Schicker und Werner Faymann, dass Dachausbauten „gerade für ein junges, urbanes Publikum“ eine Alternative im breiten Spektrum des Angebots an Wohnungen seien (Temel 2004: 1). Eine der ersten wissenschaftlichen Untersuchungen zum Dachausbau in Wien bilanzierte ebenfalls:

> „Die wohlsituierte Bevölkerung muss nun nicht aus der Stadt fliehen, um sich den Traum eines Einfamilienhauses zu erfüllen; statt dessen kann sie sich den Wunsch nach urbanem Wohnen mit eigenem Dachgarten verwirklichen.“ (Freibauer 2004: 5)

Heute ist das Wort „urban“ mehr denn je in aller Munde und alle scheinen eine Vorstellung davon zu haben, was damit gemeint ist. Aber was soll in Wien etwa junges nichturbanes Publikum sein? Und bedeutet „urbanes Wohnen“ mehr als „in der Stadt“ wohnen? Es zahlt sich aus, diesem enigmatischen Begriff ein bisschen nachzuspüren, um vielleicht auch etwas mehr über das „Wohnen am Dach“ als soziales Phänomen zu erfahren.

Um die aktuelle Bedeutung der Dachwohnung zu erfassen, soll der Dachausbau in den folgenden Abschnitten hinsichtlich seiner Rolle in jenen Prozessen gesellschaftlichen Wandels diskutiert werden, die auch in Wien das Attribut *urban* verstärkt an die Oberfläche treten lassen und zu seinem typischen Einsatz bei der Charakterisierung des Dachwohnens führen.

1 Wiedergeburt wovon?

„Urbane Renaissance“ bzw. „Reurbanisierung“ sind Stichworte, mit denen die Stadtforschung das gegenwärtige Bevölkerungswachstum innerhalb alter Stadtkerne und die gestiegene Wertschätzung des Städtischen bezeichnet (Heeg 2015: 1). In vielen Städten ist eine Gegentendenz zum Prozess der *Suburbanisierung*, also des Wachstums des äußeren Rings der Stadtregion bei sinkenden Bevölkerungszahlen in den inneren Stadtgebieten und steigendem Pendler/innenverkehr zu beobachten. Der aktuelle Wiener Stadtentwicklungsplan registriert, dass im Kontext eines beschleunigten Wachstums der gesamten Metropole auch

die „Kernstadt“ einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat (um 10 % seit 2001) und betrachtet deren „Nachverdichtung“ als unabgeschlossen:

> „Wien wird in den Bestandsgebieten die Verfügbarkeit von Freiraum, sozialer Versorgung und Mobilitätsangeboten gezielt verbessern und durch die Nutzung von Brachflächen, Baulücken, Dachbodenausbauten und Aufstockungen neuen Raum für Wohnen, Gewerbe und Erholung schaffen.“ (Magistratsabteilung 18 2014: 44)

Die „Reurbanisierung“ Wiens ist ein Prozess, der bis in die 1980er Jahre zurückreicht, als die Umkehr einer jahrzehntelangen Entwicklung eingeleitet wurde. Bis dahin waren die dicht besiedelten, alten Stadtbezirke Wiens vorwiegend von einer Abwanderungsdynamik geprägt: Im Kontext steigenden Wohlstands breiter Bevölkerungsschichten wurden die engen und eher schlechten Wohnverhältnisse in der durch stark befahrene Verkehrsadern durchschnittenen Stadt zugunsten neuer Wohnungen in den Stadterweiterungsgebieten oder eines Eigenheims im Grünen verlassen (Eigner/Resch 2003). Auch eine Randwanderung der Wirtschaftsaktivitäten hatte eingesetzt und weite Teile des alten Stadtkerns mutierten zu Wohnvierteln mit verfallender Bausubstanz, in denen tendenziell ältere Bewohner/innen zurückblieben und sich jene (vor allem Zuwander/innen) niederließen, denen (noch) keine besseren Möglichkeiten offenstanden. Im Laufe der 1980er Jahre begann in den inneren Bezirken Wiens (2. bis 9. und 20. Bezirk) die Anzahl der Beschäftigten langsam wieder zu steigen, was mit der Ausweitung des Dienstleistungssektors über die Grenzen der Innenstadt hinaus („City-Erweiterung“) zusammenhing (Eigner/Resch 2003: 58). Zudem machte sich die Stadtregierung daran, eine umfassende Strategie gegen „Stadtverfall“ und „Verslumungstendenzen“ zu entwickeln, die vor allem auf eine Stimulation von Investitionen der privaten Hausbesitzer/innen in die Sanierung ihrer Miethäuser abzielte („sanfte Stadterneuerung“). Der erste Stadtentwicklungsplan für Wien (1984) reagierte aber auch auf eine neue ökologische Sensibilität und neue politische Formen (Bürgerinitiativen, Forderung nach Partizipation). Mit dem Zusammenbruch der bürokratischen Regime jenseits des „Eisernen Vorhangs“ kam es schließlich zu einem unerwartet großen Zuwanderungsschub, der die jahrzehntelang stagnierende bis rückgängige Bevölkerungsentwicklung Wiens endgültig umkehrte. In all diesen Entwicklungen sahen Eigner/Resch bereits deutliche Anzeichen einer „Reurbanisierung“ Wiens im Sinne einer steigenden Attraktivität und ökonomischen Dynamik des alten Stadtgebietes, die an allerhand sukzessiv gesetzten Maßnahmen wie „Stadterneuerungsprogramme, Verkehrsberuhigung, Etablierung ‚weicher‘ Standortfaktoren (soziales Klima, kulturelles Angebot, …), verträgliche Durchmischung von Gewerbe und Wohnnutzung, Innovationsförderung, Anbindung an hochrangige internationale Verkehrsstrukturen, u.a.m.“ gebunden war (Eigner/Resch 2003: 32).

Diese Entwicklung war jedoch keineswegs eindeutig, vor allem hinsichtlich des Ziels der Stadtplaner/innen, der sozialen Segregation entgegenzuwirken und eine flächendeckende Verbesserung von Häuserbestand und Wohnumfeld zu erreichen. Angesichts der Liberalisierung des Mietrechts und einer neuen Wohnungsknappheit seit Ende der 1980er Jahre war es rentabler denn je, selbst schlecht belichtete oder belüftete Hintertraktwohnungen zu vermieten. Bereits der Stadtentwicklungsplan 1994 registrierte, dass es zu einem starken Bevölkerungswachstum und einer Zunahme der Belagsdichte gerade in jenen Gebieten mit den stärksten Mängeln in der Bebauungs- und Wohnstruktur gekommen war (Kotyza/Stadtplanung Wien 1994: 109 ff.). Der alte Stadtkern schien sich zu differenzieren, in einerseits zentrale, baulich erneuerte und sich verteuernde Viertel, die „für junge, kinderlose, hochqualifizierte Bevölkerungsgruppen attraktiv werden, die auch am neuesten Aufschwung erfolgreich partizipieren"; andererseits in unattraktiv bleibende „Problemviertel", in denen sich „Immigranten" und die „zahlungsschwachen und eher immobilen Bevölkerungsgruppen der Stadt" konzentrieren, die sich der Immobilienverwertungsstrategie einer möglichst dichten Belegung unsanierter Häuser ausgesetzt sahen (Eigner/Resch 2003: 32).[5] Mit der Deregulierung der Mieten, der Anhebung des Wohnungsstandards in zahlreichen Althäusern und der Verkleinerung des Billig-Segments („Kategorie-D") verbreitete sich zudem eine Wohnungsnot unter „zahlungsschwachen Sozialgruppen, den Trägern der ‚neuen Armut'", die sich im Anstieg der Obdachlosigkeit und der Inanspruchnahme von Einrichtungen für Wohnungslose niederschlug (Eigner/Resch 2003: 65).

2 Wandel der Produktionsweise

Die internationale „Gentrifizierungsforschung" hat die Aufwertung alter Stadtviertel bzw. die Dynamik der Verdrängung einkommensschwächerer Bevölkerungsschichten aus zentralen städtischen Lagen als Ausgangspunkt einer umfassenden Analyse des Verhältnisses zwischen gesellschaftlichem und städtischem Wandel genommen. In ihrem Werk zur Gentrifizierung von Paris stellt Anne Clerval klar, dass die Siedlungsverhältnisse in der Großstadt Gegenstand eines bis ins 19. Jahrhundert zurückreichenden, durchaus wechselvollen „Kampfes um die Stadt" sind, der der Vergegenständlichung neuer sozialer Verhältnisse jeweils bestimmte Formen aufzwingt:

[5] Vgl. auch Steinbach et al. (2005), die anhand von Volks- und Häuserzählungsdaten ebenfalls eine bauliche und soziale Polarisierung der Stadtviertel diagnostizierten (inklusive Angstszenarien der Autor/innen bzgl. der Abkapselung „ethnisch fremder" Räume).

> „L'espace urbain ancien porte en lui l'héritage des rapports sociaux passés et présente une force d'inertie face aux transformations sociales. On peut lire la gentrification comme le processus par lequel l'espace urbain central est adapté à l'état actuel des rapports sociaux." (Clerval 2013: 11)

Doch welcher ist der aktuelle „Stand der sozialen Verhältnisse"? Vor allem ist der Wandel in der ökonomischen Funktion und sozialen Struktur der Großstädte zu betrachten, wie er aus den gegenwärtigen Veränderungen der Produktionsweise entspringt. Viele der wichtigsten Stadtregionen Europas sind seit Jahrzehnten von einem Prozess der *Deindustrialisierung* und *Tertiarisierung* geprägt, hinter dem keineswegs der Niedergang der kapitalistischen Industrie steht, sondern deren Neustrukturierung, mit der räumlichen Trennung ihrer Funktionen: Während Leitung, Produktentwicklung und Vertrieb in den kapitalistischen Zentren verbleiben, wurde die auf billige manuelle Arbeit beruhende Fertigung zunehmend in alle Kontinente verlagert (Clerval 2013: 31 ff.). Diese Reorganisierung der industriellen Produktion ist auch als Kern dessen zu verstehen, was heute als Globalisierung bezeichnet wird (samt ihrem institutionellen Überbau wie Freihandel oder „europäischer Integration"). Auf der Grundlage einer erhöhten Mobilität von Kapital, Arbeit und Waren differenzieren sich unterschiedliche Regionen nicht nur nach Branchen (horizontal), sondern *innerhalb* der Branchen (vertikal) nach Positionen innerhalb der Wertschöpfungsketten (einschließlich der räumlichen Trennung unterschiedlicher Teile eines selben Unternehmens). In den Großstädten konzentrieren sich vor allem Aktivitäten (Branchen und Unternehmensfunktionen),

> die Vorteile aus der räumlichen Ballung wirtschaftlicher Akteure ziehen, das spezifische ‚innovative Milieu' großer Städte nutzen, oder auf die Humankapitalvorteile in städtischen Strukturen angewiesen sind. Dagegen finden flächenintensive Aktivitäten (aufgrund höherer Bodenkosten), standardisierte Produktivitäten mit hoher Kostensensibilität (wegen Lohnkostennachteilen) sowie Aktivitäten, die mit dem Handling von Massengütern verbunden sind (wegen Ballungskosten im Verkehr), in großen, hoch entwickelten Zentren kaum Wettbewerbsvorteile vor. Sie werden in der ökonomischen Basis von großen Städten daher nur eine begrenzte Rolle spielen." (Mayerhofer et al. 2010: 211)

Städtischen Ballungsräumen wird in der ökonomischen Literatur aufgrund dieser Standortcharakteristika eine wichtige Rolle als „Wachstumsmotoren" zugeschrieben, insofern sie im verschärften internationalen Wettbewerb ein breites Dienstleistungs- und Arbeitskräfteangebot für den von permanenten Innovations- und Anpassungszwang getriebenen Unternehmenssektor zur Verfügung stellen (Mayerhofer et al. 2010: 13 f.). Diese Entwicklung schlägt sich in der Expansion vielfältiger der Produktion vor- bzw. nachgelagerter, vor allem „wissensintensiver" Beratungs- und Servicedienstleistungen nieder, sowie jener

Aktivitäten, die mit der Wissensproduktion und -vermittlung zusammenhängen (Bildung, Forschung und Entwicklung).

In Wien setzte dieser Strukturwandel insbesondere mit der kapitalistischen Restauration in Osteuropa („Ostöffnung“) und der Eingliederung Österreichs in die Europäische Union ein, welche die „unglückliche Randlage“ der Stadt am Rande des Eisernen Vorhangs in eine für das Kapital strategisch günstige Position umschlagen ließen. Der *Dritte Bericht zur internationalen Wettbewerbsfähigkeit Wiens* weist nach, wie sich die Stadt zu einem regionalen Kommandozentrum entwickelt hat, von dem aus etwa die Hälfte aller Arbeitsplätze unter der Kontrolle österreichischer Unternehmen im Ausland gesteuert werden (Mayerhofer et al. 2010: 80 ff.). Michael Meschs (2014: 33 ff.) Untersuchung der Verschiebungen innerhalb des Wiener Dienstleistungssektors zwischen 2001 und 2012 zeigt, dass hier die distributiven Dienste (Handel, Verkehrswesen, Nachrichtenübermittlung) aufgrund von Rationalisierungen und Verlagerungstendenzen an Beschäftigungsanteilen verloren haben und der Bereich der öffentlichen Verwaltung relativ stabil geblieben sei, während hingegen die produktionsbezogenen Dienstleistungen – und hier vor allem die wissensintensiven Sparten (Finanz, Immobilien, F&E, Werbung und Marktforschung, Beratung, etc.) – gewachsen sind. Weiters sei der Erwerbspersonenanteil sowohl des Bildungs- als auch des Gesundheitswesens angestiegen, was mit demographischen Faktoren (Bevölkerungswachstum, Zunahme der Lebenserwartung) aber auch mit spezifischen sozialen Veränderungen zu tun habe (verstärkte Tendenz zu Weiterbildung, Integrationsbemühungen von Zugewanderten, Einkommenselastizität der Nachfrage nach Gesundheitsdiensten, etc.). Auch hätten die konsumorientierten Dienstleistungen ihre Beschäftigungsanteile (sowohl im Fremdenverkehr als auch bei den kulturellen Dienstleistungen) gesteigert, was an der hohen Attraktivität der Tourismusdestination Wien sowie ebenfalls der Einkommenselastizität der Nachfrage nach diesen Diensten liege.

Die Konzentration wissensintensiver Aktivitäten mit dem zentralen Aspekt eines starken Wachstums unternehmensbezogener Dienstleistungen ist wohl der materielle Kern jener vielfältigen gesellschaftlichen Erscheinungen, die gegenwärtig das Attribut „urban“ tragen. Sie bewirkte auch in Wien eine Vermehrung höher qualifizierter Angestelltenberufe, während manuelle Fertigungsberufe, Hilfsarbeitskräfte, aber auch Büroangestellte mit hohem Anteil kognitiver Routinetätigkeiten vermehrt Rationalisierungen oder Verlagerungen zum Opfer fielen (Mesch 2014: 14).

Eine besondere Rolle kommt hierbei den „akademischen Berufen“ zu. Die ISCO-Klassifikation der Berufe, mittels derer die Erwerbsbevölkerung in der amtlichen Statistik nach Art der Tätigkeit und der dafür notwendigen Kompetenzen klassifiziert wird, fasst unter diese Kategorie jene komplexen Funktionen, die sich um die Schaffung, Bereitstellung, Vermittlung

und Anwendung von Wissen drehen und üblicherweise einen Hochschulabschluss vorsehen (vgl. Statistik Austria 2008). In den Bereich der *akademischen Berufe* fallen die freien Berufe sowie Ingenieur/innen, Betriebswirt/innen, sämtliche Lehrkräfte (einschließlich der Volksschullehrer/innen und Kindergartenpädagog/innen) und alle anderen Ausprägungen des „Bildungsbürgertums"; aber auch IKT-Expert/innen und Einiges an Pflege- und Therapeut/innenberufen. Mesch stellt fest, dass dieses Beschäftigungssegment in Wien zwischen 2001 und 2012 so stark gewachsen ist wie kein anderes: um über 90.000 Beschäftigte, von 14,8 % auf 23,3 % aller Erwerbspersonen am Arbeitsort Wien. Ein Zuwachs der nicht nur im Dienstleistungssektor verortet ist, sondern auch auf die Verschiebungen innerhalb der Wiener Industrie hin zu technologieintensiveren Sparten (Elektrotechnik, Maschinenbau, Chemie) zurückzuführen ist, in denen Wissenschaftler/innen (neben Techniker/innen) eine maßgebliche Rolle spielen („innere Tertiarisierung" der Sachgüterproduktion) (Mesch 2014: 14; vgl. auch Mayerhofer 2013).[6]

Diesem Wachstum steht die Stagnation oder gar der Rückgang der anderen Berufskategorien gegenüber – mit der bedeutsamen Ausnahme jener mittelqualifizierten Berufsgruppen, die unter der Kategorie *Dienstleistungsberufe und Verkäufer/innen* geführt werden: Sicherheitsbedienstete, Betreuungsberufe, Verkaufskräfte, Berufe in personenbezogenen Dienstleistungen, etc. Deren Zuwachs um mehr als 30.000 Beschäftigte hängt ebenfalls mit dem Wachstum unternehmensbezogener Dienstleistungen zusammen, spiegelt aber auch die Ausweitung sozialer Dienstleistungen, die kontinuierliche Bedeutungszunahme des Tourismus und nicht zuletzt die steigende Konsumfähigkeit eines Teils der Bevölkerung wider (Stichwort „Rückkehr der dienenden Klassen"). Mesch argumentiert, dass die urbane Ökonomie auf eine wachsende Zahl von Arbeitskräften für manuelle und interaktive „Nichtroutinetätigkeiten" angewiesen ist, deren Kern das Bedürfnis der Kund/innen im Warenaustausch, der Klient/innen in der Betreuung, der Patient/innen im Pflegewesen usw. ist und die nicht ohne Weiteres verlagert oder durch Maschinen ersetzt werden können.[7]

[6] Der industrielle Sektor ist in diesem Sinne ein integraler Bestandteil im Strukturwandel der urbanen Ökonomie. Seine gesamtwirtschaftliche Bedeutung liegt nicht nur in der Zulieferung günstigerer Waren und in seiner Nachfragerolle nach Dienstleistungen bzw. der Verknüpfung seiner Produkte mit Dienstleistungen (Service, Wartung, ...), sondern etwa auch in seinem überproportionalen Anteil am F&E-Bereich. Wenn der Anteil der Industrie an Wertschöpfung und Beschäftigung in Wien unter dem nationalen Durchschnitt liegt und die industrielle Beschäftigung hier seit den 1990ern auch im internationalen Vergleich besonders stark zurückging, so ist die Kehrseite dieses Prozesses ein überdurchschnittliches Produktivitätsniveau und eine durchaus steigende Wertschöpfung: „'De-Industrialisierung' ist (...) (auch) in Wien ausschließlich ein Phänomen des (Arbeits-)Inputs, nicht aber des Outputs." (Mayerhofer 2013: 52)

[7] „Die empirischen Resultate bestätigen die Rolle der neuen Universaltechnik, der modernen IKT, als Treiber dieser Veränderungen der Tätigkeitsstruktur. Während die IKT-Produktionsmittel tendenziell Arbeitskräfte, welche v.a. kognitive und manuelle Routinetätigkeiten ausführen, substituieren, sind IKT-Produktionsmittel und mittel und hoch qualifizierte Arbeitskräfte, die in erster Linie analytische und/oder interaktive Nichtroutinetätigkeiten ausführen, komplementär. Im Großen und Ganzen entsprechen die für Wien festgestellten Veränderungen der Berufsstruktur der Beschäftigung während der 2000er-Jahre

Anknüpfend an Meschs Analyse zeigt Tabelle 1 die Entwicklung der Beschäftigung Wiens nach ISCO-Berufshauptgruppen zwischen 2011 und 2015. In dem kürzeren Beobachtungszeitraum fallen die Veränderungen erwartungsgemäß kleiner aus.[8] Das rasche Wachstum der akademischen Berufe ist jedoch auch hier nicht zu übersehen; deren Anzahl stieg im vergangenen halben Jahrzehnt schneller als die Gesamtzahl der Beschäftigten und dürfte bereits ein Viertel der Erwerbsbevölkerung Wiens betragen. Summiert man sie mit der Kategorie der Führungskräfte und jener der Techniker/innen, so ergibt sich ein Anteil „hoch qualifizierter Angestelltenberufe" von über 50 % der Erwerbsbevölkerung.

Tabelle 1: Erwerbstätige in Wien nach ÖISCO-08-Berufshauptgruppen 2011/12 und 2014/15

	Zahl in Tsd.		Anteil in %		Veränderung	
Berufshauptgruppen	2011-2012	2014-2015	2011-2012	2014-2015	absolut	%-punkte
Führungskräfte <1>	51,5	55,1	5,5%	5,8%	3,6	0,3%
Akademische Berufe <2>	216,2	237,9	23,2%	25,1%	21,8	1,9%
Techniker u. gleichrang. nichttechn. Berufe <3>	190,4	202,3	20,5%	21,3%	12,0	0,9%
Bürokräfte u. verwandte Berufe <4>	114,8	110,8	12,3%	11,7%	-4,0	-0,6%
Dienstleistungsberufe u. Verkäufer <5>	165,4	166,7	17,8%	17,6%	1,3	-0,2%
Fachkräfte in Land- u. Forstwirtschaft <6>	3,4	4,5	0,4%	0,5%	1,2	0,1%
Handwerks- u. verwandte Berufe <7>	81,6	73,9	8,8%	7,8%	-7,8	-1,0%
Bediener v. Anlagen u. Maschinen, Monteure <8>	35,0	32,3	3,8%	3,4%	-2,8	-0,4%
Hilfsarbeitskräfte <9>	70,6	63,5	7,6%	6,7%	-7,1	-0,9%
Angehörige d. regulären Streitkräfte <0>	1,5	0,9	0,2%	0,1%	-0,6	-0,1%
Zusammen	930,2	947,7	100,0%	100,0%	17,5	

Quelle: Mikrozensus-Arbeitskräfterhebung 2011/2012 und 2014/2015 (jeweils Durchschnittswerte der beiden Jahre, Zugriff via STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA); eigene Berechnungen. Grundgesamtheit: in Privathaushalten lebende Erwerbstätige am Arbeitsort Wien (ohne EinpendlerInnen aus dem Ausland, ohne Präsenz- und Zivildiener). Werte mit weniger als hochgerechnet 6.000 Personen sind sehr stark zufallsbehaftet, Werte mit weniger als hochgerechnet 3.000 Personen sind statistisch nicht interpretierbar.

Parallel dazu liegt die Anzahl der Bürokräfte und vor allem der Arbeiter/innenberufe (ISCO <7> bis <9>) auch in absoluten Zahlen unter dem Niveau von 2011 (sowie auch von 2001), was die Verknappung der Arbeitsplätze – trotz Wirtschaftswachstum – in diesen Segmenten deutlich macht.[9]

in den Haupttendenzen den obigen Ergebnissen: sehr starker Anteilszuwachs der Arbeitskräfte in Akademischen Berufen, deren Profile in hohem Maße aus analytischen Nichtroutinetätigkeiten bestehen; erheblicher Anteilszuwachs von mittel qualifizierten Arbeitskräften in Dienstleistungsberufen, deren Profile vor allem interaktive und manuelle Nichtroutinetätigkeiten enthalten (Betreuungsberufe, personenbezogene Dienstleistungsberufe, VerkäuferInnen usw.); deutliche Anteilsverluste jeweils von Beschäftigten in Angestelltenberufen mit hohem Anteil kognitiver Routinetätigkeiten (Bürokräfte), von mittel sowie gering qualifizierten Beschäftigten in Fertigungsberufen und von gering qualifizierten Beschäftigten in Dienstleistungshilfsberufen mit jeweils hohen Anteilen manueller Routinetätigkeiten." (Mesch 2014: 14)

[8] Die leichten Diskrepanzen zu den von Mesch ermittelten Anteilswerten der Berufshauptgruppen im Durchschnitt der Jahre 2011/2012 ergeben sich dadurch, dass die auf der statistischen Datenbank öffentlich zugänglichen Mikrozensusdaten kein Ausfiltern der geringfügig Beschäftigten ermöglichen und diese daher im Rahmen dieser Auswertung (anders als bei Mesch) mitgezählt sind.

[9] Dies verleitet Mesch zur Schlussfolgerung, dass die auf Saskia Sassen zurückgehende These von der Entwicklung einer „dualen Stadt" im Sinne einer Polarisierung zwischen hohen Zuwächsen in Berufsfeldern mit hohen Qualifikationsanforderungen und hohen Zuwächsen in wenig anspruchsvollen Dienstleistungsberufen für Wien *nicht* zutreffe. So seien Hilfsarbeitskräfte (ISCO <9>) sowohl absolut als auch anteilsmäßig zurückgegangen und gerade die bedeutendste Untergruppe unter den

3 Expansion eines neuen Kleinbürgertums?

Die ISCO-Berufsklassifikation bietet freilich nur eine grobe empirische Annäherung an die Veränderungen der Sozialstruktur Wiens. Da sie lediglich auf angenommenen Ähnlichkeiten des Anforderungsniveaus und der berufsfachlichen Spezialisierung basiert, also von der Art der Aufgaben ausgeht, die in einem Beruf zu bewältigen sind und Fragen des sozialen Status kaum berücksichtigt, differenziert sie nicht nach Merkmalen wie Selbstständigkeit/Unselbstständigkeit, öffentlich/privater Sektor oder nach Positionen in institutionalisierten Hierarchien und entsprechenden berufsständischen Identitäten. Gerade die Kategorie der *akademischen Berufe* sammelt dadurch eine breite Vielfalt an Beschäftigungsverhältnissen und Lebenslagen in sich. Nichtsdestoweniger ist davon auszugehen, dass deren dramatisches Wachstum Aspekt eines Wandels von Klassenverhältnissen ist, der sich nicht in Veränderungen des produktiven Gefüges erschöpft, sondern auch die Formen des Wohnens und Zusammenlebens in der Stadt berühren muss. Wie weiter oben erwähnt, lieferten hierzu vor allem jene Studien nutzvolle Einsichten, die sich dem Phänomen der *Gentrifizierung* widmen. Da vergleichbare Forschungen aus der jüngeren Zeit für Wien bislang fehlen, soll in diesem Rahmen auf die bereits zitierte Untersuchung aus Paris eingegangen werden.

Der Rückgriff auf den Begriff *sozialer Klassen* entspricht einer soziologischen Perspektive, die über die Beschreibung unterschiedlicher Lebensstile hinausgeht und die Herausbildung differenzierter Lebensweisen in ihrem Zusammenhang mit einer historisch wandelbaren gesellschaftlichen Arbeitsteilung und Produktionsverhältnissen zu erfassen versucht, welche unterschiedliche, von einem ungleichen Zugang zu gesellschaftlichen (Macht-)Ressourcen geprägte Positionen hervorbringen. Vor allem die wechselseitigen Beziehungen zwischen diesen Positionen wirken sich bestimmend auf jeweils voneinander getrennte (und in sich weiter differenzierte) *klassenspezifische* Kulturen aus, die von Wertvorstellungen und politischen Präferenzen bis hin zum Verhältnis zum Körper und typischen Ausprägungen des

Dienstleistungshilfskräften, *Reinigungspersonal und Hilfskräfte*, habe mehr als 5.000 Beschäftigte verloren (Mesch 2014: 13). Ähnliches lässt sich auch für Paris feststellen: Das Wachstum der höheren Berufe geht mit einem weniger prononcierten Wachstum mittlerer Berufe und dem Rückgang niedrig qualifizierter Tätigkeiten einher (Clerval 2013: 76 ff.). Clerval betont allerdings, dass die in den Großstädten gegenwärtig vonstattengehende *soziale Polarisierung* nur bedingt an der Berufsstruktur ablesbar sei: die Haushalte der höheren sozialen Schichten sind öfter Doppelverdiener/innenhaushalte, während die unteren Schichten stärker von Arbeitslosigkeit oder Unterbeschäftigung betroffen sind, bzw. öfter aufgrund von Herkunft und Staatsbürger/innenschaft zu „Bürger/innen zweiter Klasse“ gemacht werden.

Geschmacks reichen können.[10] Geläufige Bezeichnungen wie „Hackler", „Bobo" oder „Migrant" zeugen vom alltagspraktischen Umgang mit allseits präsenten (und relevanten) Differenzen.

Clervals Studie knüpft an eine längere Forschungstradition in der französischen Soziologie an,[11] welche sich Fragen der Beziehungen zwischen den Klassen im städtischen Kontext widmet: Wer wohnt wie und in welcher Nähe oder Distanz zu wem, mit welchen Auswirkungen? Bei den veränderten Siedlungsverhältnissen in Paris stellt sie die Rolle eines „neuen Kleinbürgertums" in den Mittelpunkt, welches sich innerhalb der oben skizzierten Umwälzungen des Produktionssystems herausbildet und bereits in Bourdieus Untersuchungen in den 1970er Jahren aufscheint. Bei Bourdieu handelte es sich um ein aus der Bildungsexpansion hervorgegangenes Segment aus aufsteigenden Kindern von „kleinen Leuten" sowie von Deklassierung bedrohten Kinder aus dem Bürgertum, die sich angesichts der gestiegenen Schwierigkeiten, Bildungstitel in „angemessene" soziale Stellungen zu verwandeln, vorrangig neuen, sozial noch wenig definierten, innovativen Berufsfeldern zuwandten, die die maximale Verwertung schulmäßigen sowie einverleibten (Geschmack, Benehmen, Charme) „kulturellen Kapitals" ermöglichten:

> „künstlerisches und halbkünstlerisches, intellektuelles und halbintellektuelles Gewerbe, Beratertätigkeiten (Psychologen, Berufsberater, Logopäden, Kosmetiker, Eheberater, Ernährungswissenschaftler, etc.), pädagogische oder parapädagogische Berufe (Erzieher, kulturelle Animateure etc.), Präsentations- und Repräsentationsberufe (Animateure in der Touristikbranche, Hostessen, künstlerische Berater, Radio- und Fernsehsprecher, Pressesprecher, etc.)" (Bourdieu 1987: 253)

Laut Clerval haben sich für diese hochqualifizierten Kräfte gerade in Zentren der Weltwirtschaft wie Paris ab den 1980er Jahren neue Beschäftigungsmöglichkeiten in den kapitalistischen Unternehmen (Marketing, Management, neue Technologien, Kommunikation), im subventionierten Kulturbereich, sowie im öffentlichen Dienst (Pädagogik, Gesundheit, Sozialbereich) ergeben (Clerval 2013: 40). Paradigmatisch für diese Klasse oder

[10] In seinem relationalen Charakter unterscheidet sich der Klassenbegriff auch vom Konzept der *sozialen Schichten*. Beide lassen sich allerdings synonym verwenden, soweit sie „Menschen in ähnlichen sozioökonomischen Lagen, mit ähnlichen Lebenserfahrungen und Persönlichkeitsmerkmalen (Einstellungen und Wertorientierungen, Bedürfnissen und Interessen, Mentalitäten, Habitus und Lebensstilen) sowie ähnlichen Lebenschancen und Risiken zusammenfassen" (Nachtwey 2016: 170). Während Schichtanalysen von der hierarchischen Anordnung einer gewissen Menge empirisch vorgefundener Statuspositionen ausgehen, sind klassenorientierte Analysen insofern gesellschaftstheoretisch voraussetzungsvoller, als sie die Wirkung der „großen Gräben" im Auge behalten, die sich durch die Art und Weise ergeben, in der die Menschen vergesellschaftet sind – was vor allem mit qualitativ unterschiedlichen bzw. konträren Erfahrungen in sämtlichen Sphären des gesellschaftlichen Lebens verbunden ist (vgl. Bosc 2013; Wright 1985; Bourdieu 1998).

[11] Vgl. Chombart de Lauwe 1952, 1963; Lefebvre 1960; Chamboredon/Lemaire 1970; Coing 1973; Pinçon 1981; Grafmeyer 1991; Simon 1995; in den letzten Jahren: Cartier et al. 2008; Lepoutre 2010; Collet 2015.

Klassenfraktion ist aber weniger die Kultur- und Kunstproduktion, wie gegenwärtige Leitbilder von den „kreativen“ Berufen oftmals suggerieren, als die aus dem Boden sprießenden Beratertätigkeiten aller Art:

> „Die über die fortschreitende Professionalisierung gemeinnütziger philantropischer wie politischer Vereinigungen sich derzeit vollziehende Entwicklung einer gesellschaftlich anerkannten Körperschaft von Experten in Fragen der Sexualberatung stellt die paradigmatische Form jenes Prozesses dar, durch den bestimmte Akteure ihre berufsspezifischen Interessen zu befriedigen suchen – innerlich durchaus überzeugt von ihrer Uneigennützigkeit, Voraussetzung allen Bekehrungseifers –, in dem sie sich gegenüber den von der legitimen Kultur ausgeschlossenen Klassen auf jenen Anflug von kultureller Legitimität berufen, mit dem das Bildungssystem sie ausgestattet hat, um derart das Bedürfnis nach ihrer Klassenkultur und zugleich deren Seltenheitscharakter zu erzeugen.“ (Bourdieu 1987: 254)

Die Abhängigkeit dieser Berufe von der herrschenden Klasse schien für Bourdieu nicht zwingend im Sinne ihrer Unterordnung im Rahmen von Lohnarbeitsverhältnissen zu bestehen, sondern darin, dass ihr Erfolg auf ihrer „Komplizenschaft“ bei der Herstellung des herrschenden Geschmacks und der damit verbundenen Verhaltensnormen beruht:

> „Sie alle, die sich heutzutage zu ihrem Beruf erkoren haben, Hilfsmittel an die Frau und an den Mann zu bringen, mit denen die Kluft zwischen Sein und Sollen im Bereich dessen, was unmittelbar Bild wie Gebrauch des Körpers tangiert, überbrückbar ist – von den Eheberatern bis hin zu den Verkäufern von Diäterzeugnissen – brächten nichts zustande ohne das unbewußte heimliche Zusammenspiel von seiten derer, die neue Formen des Umgangs mit dem Körper, eine neue körperliche Hexis zur Norm erheben und damit ihren Teil zur Schaffung eines nie versiegenden Marktes für ihre Angebote beitragen – gleichzeitig damit zur Erzeugung entsprechender Bedürfnisse, Erwartungen und Nichtbefriedigungen: Ärzte und Ernährungswissenschaftler, die kraft wissenschaftlicher Autorität ihre Definition von *Normalität* durchsetzen, mittels ‚Tabellen zum Verhältnis von Größe und Gewicht beim normalen Menschen‘, ausgewogenen Speiseplänen oder Modellen des erfüllten Sexuallebens; Couturiers, die den unmöglichen Körpermaßen von Mannequins die Weihe des guten Geschmacks verleihen; Werbefachleute, die in den neuen Formen des Umgangs mit dem Körper Gelegenheit zu mannigfachen Ermahnungen sehen (‚kontrollieren Sie ihr Gewicht!‘, etc.), Journalisten, die in einschlägigen Frauenzeitschriften und Magazinen für Jungmanager, die sie produzieren und in denen sie sich produzieren, ihre eigene Lebensform exponieren und zur Geltung bringen: noch in ihrer gelegentlichen wechselseitigen Konkurrenz wirken sie gemeinsam mit am Fortgang einer Sache, der sie so erfolgreich nur dienen können, weil sie sich nicht immer bewußt sind, daß

> sie ihr dienen, noch daß sie, indem sie ihr dienen, sich selbst dienen.“ (Bourdieu 1987: 254–255)

Grundlage für die Expansion dieser Schicht ist also eine Veränderung herrschaftlicher Strukturen im „modernisierten“ Kapitalismus, die ermöglicht, ganz neue „Gebrauchswerte“ auf den Markt zu bringen:

> „Das Auftreten dieses neuen Kleinbürgertums, das zur Erfüllung seiner Mittlerfunktion zwischen den Klassen neue Manipulationsinstrumente in Anschlag bringt, und durch sein bloßes Vorhandensein Stellung wie Einstellungen des alten Kleinbürgertums transformiert, ist nur unter Rekurs auf Veränderungen im Herrschaftsmodus zu begreifen: wird jetzt Verführung statt Zwang, Öffentlichkeitsarbeit statt Staatsgewalt, Publizität statt Autorität, die ‚weiche‘ statt der ‚harten‘ Tour angewandt, dann steht dahinter die Erwartung, daß die symbolische Integration der beherrschten Klassen weniger durch eingebläute Normen als durch aufgenötigte Bedürfnisse zu erreichen sei.“ (Bourdieu 1987: 255)

4 Soziale Klassen in der Stadt

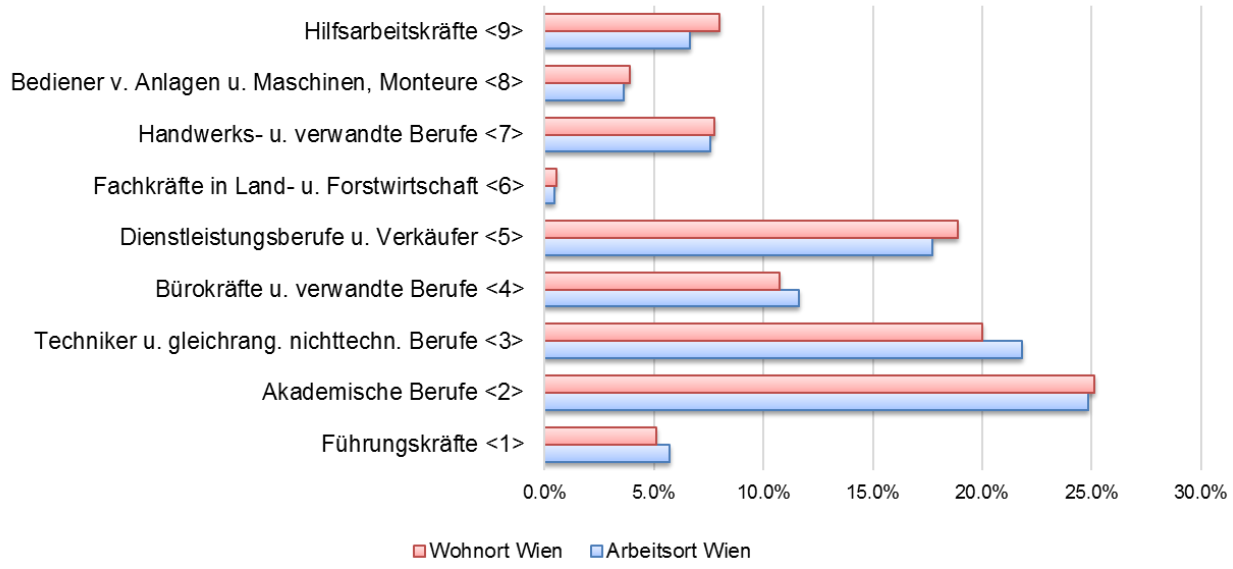
Clerval hebt hervor, dass die Lebensbedingungen innerhalb jenes „intellektuellen Kleinbürgertums“ in Bezug auf Einkommen und Arbeitsplatzsicherheit stark variieren, von hohen Angestellten in kapitalistischen Unternehmen bis hin zu prekären Kulturarbeiter/innen wie den *intermittents du spectacle*. Wesentlich sei seine kulturelle Dominanz: Dank eines Habitus, der die legitimen Umgangsformen beherrscht und mittels dessen sich die richtigen Bekanntschaften und Kontakte pflegen lassen, erkämpft es sich einen Platz am Arbeitsmarkt, trifft die richtige Wahl der Schule für den eigenen Nachwuchs und verschafft sich einen Zugang zu angemessenem Wohnraum in von den herrschenden Klassen ursprünglich abgewerteten Gebieten (Clerval 2013: 41).

Es ist letzterer Aspekt, der bei der Gentrifizierung zum Tragen kommt: Das veränderte Kräfteverhältnis zwischen den Klassen schlägt sich auch am Immobilienmarkt nieder. Zentrale Wohnlagen werden – nach der Mietenliberalisierung, die in Paris wie in Wien zeitlich in die 1980er Jahre fällt – über steigende Immobilienpreise und marktgetriebene Investitionen zur Verbesserung der Bausubstanz sukzessive immer stärker durch Angehörige höherer Berufe besetzt. Kehrseite ist die Verdrängung der popularen Klassen aus den innerstädtischen Gebieten. Die „Eroberung“ neuer Viertel werde vor allem von den oben beschriebenen kleinbürgerlichen Schichten vorbereitet, die sich aufgrund beschränkter finanzieller Mittel und einer ausgeprägten Ablehnung des suburbanen Lebens in billigeren Lagen der Stadt

niederlassen und zu deren symbolischen Aufwertung beitragen. Jene Gegenden, die in einen Gentrifizierungsprozess eintreten, werden zunächst überproportional von Personen in Medien-, Kunst-, Kultur- und Unterhaltungsberufen bewohnt, bevor nach und nach alle übrigen Arten höherer Berufe hinzuziehen (Clerval 2013: 135 ff.).

Für Clerval ist die Verbürgerlichung von Paris ein Prozess, der über die Veränderung der Berufsstruktur innerhalb der Stadt selbst hinausgeht und an der wachsenden Diskrepanz zwischen den in Paris ausgeübten Berufen und der beruflichen Zugehörigkeit der hier Wohnhaften ablesbar ist: Der Anteil der höheren Berufe unter den berufstätigen *Einwohner/innen* von Paris übersteigt bei Weitem deren Anteil an der Beschäftigung innerhalb von Paris – die höheren Klassen *zentralisieren* sich. Anfang der 1980er Jahre lag hingegen umgekehrt der Anteil der in Paris lebenden Arbeiter/innen noch über dem Anteil entsprechender Arbeitsplätze innerhalb der Stadt (Clerval 2013: 41 f.).

Diagramm 1: Berufe in Wien 2015 (ÖISCO-08)



Quelle: Mikrozensus-Arbeitskräfterhebung 2015 (Jahresdurchschnitt, Zugriff via STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA); eigene Darstellung. Grundgesamtheit: in Privathaushalten lebende Erwerbstätige am Arbeitsort Wien (ohne EinpendlerInnen aus dem Ausland), bzw. in Wien wohnhaft (jeweils ohne Präsenz- und Zivildiener).

Eine dermaßen ausgeprägte Diskrepanz zwischen Wohn- und Arbeitsbevölkerung lässt sich für Wien nicht feststellen – und wenn, dann mit umgekehrten Vorzeichen. Stellt man auf Grundlage der Mikrozensusdaten die von der Wiener Bevölkerung ausgeübten Berufe der Gesamtheit der in Wien Erwerbstätigen[12] gegenüber (die entsprechenden Daten sind in Diagramm 1 veranschaulicht, wobei die vernachlässigbare Berufshauptgruppe der Streitkräfte außer Acht gelassen wurde), so zeigt sich, dass der Anteil von Personen in höheren

[12] Ausgenommen sind Einpendler/innen aus dem Ausland. Laut Registerzählung gab es in den Wiener Arbeitsstätten 2011 knapp 6.500 Beschäftigte mit Wohnsitz im Ausland, was 0,7% aller in Wien Beschäftigten entspricht.

Angestelltenberufen (ISCO-Berufsgruppen 1 bis 3) unter der Wohnbevölkerung mit 50,2 % niedriger ist, als ihrem Anteil an der Beschäftigung in Wien entspricht (52,3 %). Umgekehrt waren im Jahr 2015 unter den rund 807.000 in Wien *wohnenden* Berufstätigen anteilig mehr Hilfsarbeiter/innen, Verkäufer/innen, Monteur/innen, Handwerker/innen, etc., vertreten, als unter den 960.000 insgesamt in Wien *Arbeitenden*. Bei keiner der neun Berufshauptgruppen macht die Diskrepanz allerdings mehr als 2 Prozentpunkte aus.

Der Vergleich mit Paris hinkt freilich, nicht nur aufgrund der unterschiedlichen verwendeten Klassifikationen – ISCO-Berufssystematik hier, französisches System der *catégories socioprofessionelles* (PCS)[13] dort – sondern auch hinsichtlich der territorialen Bezugsgrößen („Container"): Gegenüber der Verwaltungseinheit Paris stellt die Gemeinde Wien ein fast viermal so großes Gebiet mit nur einem Fünftel der Bevölkerungsdichte dar und Prozesse sozialräumlicher Polarisierung sind hier vor allem *innerhalb* der Stadtgrenzen, etwa in der historischen Unterscheidung zwischen „inneren" und „äußeren" Bezirken zu suchen (vgl. Steinbach et al. 2005; Hatz 2004: 81 ff.). Die Gegenüberstellung zwischen Wohnort Wien und Arbeitsort Wien ist dennoch interessant, weil sie bereits auf dieser Betrachtungsebene auf eine „abweichende" Rolle der *akademischen Berufe* unter den hochqualifizierten Beschäftigten hindeutet: Während sich unter den Führungskräften, besonders aber unter den

[13] Das in der amtlichen Statistik Frankreichs verwendete Schema der „sozioprofessionellen Kategorien" ist mehr als nur eine Berufsklassifikation. Es folgt der Annahme, dass die soziale Stellung der Menschen und ihre Bewusstseinsformen („Milieus") auf entscheidende Weise mit der von ihnen ausgeübten Beschäftigung korrelieren und das Beschäftigungssystem eine mehrdimensionale hierarchische Struktur von Statuspositionen hervorbringt, die sich aus dem Zusammenwirken bzw. der Kumulation mehrerer Differenzierungslogiken ergibt. Dies sind im Wesentlichen: (1) Beschäftigungsstatus (selbstständig/unselbstständig) und Unternehmensgröße (jeweils Indikatoren für den Besitz von Produktionsmitteln), (2) die tradierte Ordnung der Berufsstände (*métiers*) und (3) die diversen institutionellen Arrangements zur qualifikationsbedingten Einstufung von Arbeitskräften im Unternehmenssektor sowie im öffentlichen Dienst (vgl. Desrosières 2008). Weit präziser als allgemeine Klassifikationen der Bevölkerung nach Einkommenshöhe oder formalem Bildungsabschluss ist die PCS-Klassifikation ein statisches, mehr oder weniger aktuelles Abbild der Ausformung der Klassenverhältnisse in der französischen Gesellschaft und weist eine hohe Übereinstimmung mit den in Gesellschaft und Betriebsalltag wahrgenommenen und benannten sozialen Unterschieden auf. Sie kommt sowohl in ökonometrischen Studien, als auch in Untersuchungen zur sozialen Ungleichheit (wie in Bourdieus Hauptwerk zu den „feinen Unterschieden") zum Einsatz. Die Vergleichbarkeit mit der Internationalen Standardklassifikation der Berufe (ISCO) ist kaum gegeben. Während ISCO beispielsweise auf der Ebene der Berufshauptgruppen lediglich zwischen (selbstständigen wie unselbstständigen) „Führungskräften" und „akademischen Berufen" unterscheidet, weist die PCS-Klassifikation private Unternehmer/innen und leitende Angestellte (in Unternehmen und Staat) bereits auf der höchsten Aggregatebene separaten Kategorien zu. Eine in jüngerer Zeit im Auftrag des EUROSTAT entwickelte Klassifikation, die sich auf der ISCO-Klassifikation aufbauend dem Konzept sozialer Klassen annähert, ist die „European Socio-economic Classification" (ESeC). Dieses an der angelsächsischen Soziologie orientierte („Goldthorpe'sche") Modell ist von der Idee geleitet, dass soziale Ungleichheit maßgeblich durch Unterschiede in den „Beschäftigungsverhältnissen" (*employment relations*) bestimmt wird, die sich im Wesentlichen nach Beschäftigungsstatus (selbstständig/unselbstständig), Unternehmensgröße und Position innerhalb der Unternehmenshierarchie differenzieren (vgl. Rose/Harrison 2007; Brousse 2008). In die Datenerhebungen der Statistik Austria hat es noch nicht wirklich Eingang gefunden; für eine Anwendung auf Basis österreichischer Daten aus der EU-SILC-Erhebung zu Arbeit und Einkommen, siehe Angel 2015.

Techniker/innen und auch unter den Büroangestellten eine konsistente Zahl von Erwerbstätigen außerhalb Wiens niederzulassen scheint und zu den bevorzugten Träger/innen eines anhaltenden Suburbanisierungsprozesses gehören dürfte[14], ist dies bei den *akademischen Berufen* so nicht der Fall. Die im letzten Jahrzehnt beschleunigte Expansion dieser Schichten spielt sich also im Wirtschaftsleben ebenso wie am städtischen Wohnungsmarkt ab.

Eine Analyse, welche die wandelnden Siedlungsmuster unterschiedlicher Schichten bzw. Klassen(fraktionen) in Wien auf vergleichbar umfassende Art und Weise nachvollziehbar machen würde wie Clervals Arbeit zu Paris, ist bereits deswegen nicht möglich, weil es hierfür an entsprechend geeigneten Daten fehlt.[15] Eine Annäherung bot allerdings zuletzt der vom *Zentrum für soziale Innovation* (ZSI) im Auftrag der Stadt Wien erstellte *Sozialraumatlas*. Die 7.000 Baublöcke Wiens wurden hier anhand aktueller Verwaltungsdaten zur Wohnbevölkerung (u.a. aus Melderegister, Arbeitsmarktservice und Schulbehörden) und mittels statistischer Verfahren zu sieben verschiedenen „sozialräumlichen Typen“ (Cluster) zusammengefasst, die sich hinsichtlich folgender Charakteristiken unterscheiden lassen: Haushalte mit Kindern, Migration, Fluktuation, arbeitslose Österreicher/innen, arbeitslose Ausländer/innen und Einkommensarmut (gemessen als Häufigkeit des Bezugs von *Bedarfsorientierter Mindestsicherung*). Die verwendeten Daten stammen aus dem Jahr 2012. Die Visualisierung[16] zeigt, dass ein Großteil der inneren Bezirke (inklusive Innere Stadt) sowie relevante Teile der westlichen Außenbezirke (insbesondere des 18. und 19. Bezirks, aber auch des 12., 13. und 14. Bezirks) in dieser Analyse jenem Gebietstypus zugewiesen werden, der in einer Aufbereitung der Ergebnisse für einen Tageszeitungsartikel als *urbane Mitte Wiens* bezeichnet wird (siehe Bitzan 2015). Die „klassischen Inner-Gürtel-Bezirke von 2 bis 9“ (plus „Außenposten“) seien wenig mit „sozialen Problemen“ (gemessen an Arbeitslosigkeit und Einkommensarmut) konfrontiert, unterscheiden sich aber von den anderen wohlhabenden

[14] Die Ausweitung und Verdichtung des „Speckgürtels“ rund um Wien geht – zusammen mit einer entsprechend steigenden Verkehrsbelastung – seit den 1970er Jahren deutlich schneller voran als das Bevölkerungswachstum innerhalb der Stadt (vgl. Fassmann/Hatz 2009b). „The ‚rich‘ and the ‚social climbers‘ tend to leave the densely developed areas in the inner city and move to the outskirts or to the very periphery of Vienna and beyond, whereas the lower-income families, the elderly and non-native households tend to remain in the city proper.“ (Görgl et al. 2011: 129)

[15] Für kleinräumigere Analysen reichen die Stichprobengrößen von Erhebungen wie dem Mikrozensus und EU-SILC nicht aus. Die Registerzählung, bzw. die Arbeitsstättenzählung und die abgestimmte Erwerbsstatistik weisen öffentlich zugängliche Daten bis hinunter auf die Ebene der Bezirke auf, führen dafür aber keine Klassifikationen der Beschäftigten und Haushalte nach Berufsklassen. Eine Analyse wie die Clervals zur Verteilung der sozialen Klassen im Raum ist also nicht nur aufgrund fehlender sozialstatistischer Operationalisierungen des Klassenkonzeptes (wie jene der *sozioprofessionellen Kategorien*, siehe Fußnote 13) nicht möglich, sondern auch wegen fehlender, öffentlich zugänglicher Daten. Allenfalls lassen sich die Einwohner/innen verschiedener Gebiete hinsichtlich „schichtrelevanter“, soziodemographischer Merkmale wie Alter, Einkommen, Bildungsabschlüssen oder Nationalität vergleichen, wie sie in den Volkszählungsdaten festgehalten werden.

[16] Siehe https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/pdf/sozialraeumliche-cluster-fuer-wien-2012.pdf (23.07.2016).

Gebieten in stärker durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtrandgebieten durch ein stärkeres Ausmaß von „Migration“ und vor allem einer starken „Fluktuation“ (Zuzug und Wegzug von Familien ohne Migrationshintergrund, wenige „ortsstabile Haushalte“). Sie heben sich zugleich von angrenzenden Gebieten entlang des Gürtels sowie im 20. und auch innerhalb des 2. Bezirkes ab, die hingegen verstärkt von internationaler Zuwanderung, Arbeitslosigkeit und Einkommensarmut geprägt seien (Gebietstypen *allgegenwärtige Migration* und *Gürtelgebiet mit Arbeitslosigkeit*).

Die Konstruktion von Sozialraumtypen ist ein Artefakt, das in seiner Form und Aussagekraft wesentlich davon abhängt, welche Inputvariablen man verwendet und welche Art von Erklärungswert ihnen unterstellt wird. Beim Wiener *Sozialraumatlas* finden tatsächliche Einkommensunterschiede oder eben Verteilungen beruflicher Merkmale keinen Eingang in die Analyse. Wie homogen die auf der Karte jeweils auf bestimmte Art eingefärbten Baublöcke wirklich sind und was die „urbane Mitte“ etwa von den Bewohner/innen des Stadtrandes genauer unterscheidet, bleibt offen. Vielmehr entspricht die Fokussierung auf „soziale Problemlagen“ (inklusive „Migration“) bei der Konstruktion unterschiedlicher Gebietstypen den Monitoring-Anliegen einer öffentlichen Verwaltung, die darauf bedacht ist, jene Probleme u.a. über ihre räumliche Zerstreuung (Imperativ der „sozialen Durchmischung“) zu regieren.[17] Trotz seiner Beschränkung kann der *Sozialraumatlas* jedenfalls als Hinweis für eine großflächige Ansiedlung „mittelständischer“ Haushalte im innerstädtischen Gebiet und auch über den Gürtel hinaus gelesen werden. Ob dies – wie etwa im Zuge der letzten großen Wachstumsphase der Stadt zur Zeit der Industrialisierung (in der sogenannten *Gründerzeit*) – generell mit einer verstärkten sozialen Segregation, also der räumlichen Trennung verschiedener sozialer Schichten einhergeht, oder hingegen zu innerer Ausdifferenzierung und „verdichteter Unterschiedlichkeit“ unter allgemein verbesserten Wohnbedingungen führt, wie etwa vom letzten Stadtentwicklungsplan gefordert, blieb bislang ungeklärt. Im Diskurs der Stadtplaner/innen ist die Furcht vor „Slumbildungsprozessen“ und „Problemvierteln“ in den vom privaten Wohnungsmarkt dominierten Stadtgebieten im letzten Jahrzehnt jedenfalls in den Hintergrund getreten und man erfreut sich – zuweilen nicht ohne leise Bedenken wegen möglicher Gentrifizierungsprozesse[18] – der „urbanen Lebendigkeit“ in den alten Stadtvierteln, die mitunter den Erfolg jahrzehntelanger „sanfter Stadterneuerung“ darstellen.[19]

[17] So können die Autor/innen des Sozialraumatlas anhand der bunten Mischung diverser Typen von Baublöcken in den Zentren Floridsdorfs wie Simmerings etwa darauf aufmerksam machen, dass insbesondere in den seit der Nachkriegszeit bebauten Stadtgegenden „tendenziell vielgestaltige Gebiete ohne großräumige Konzentrationen sozialer Problemlagen vorherrschen“ (Quelle siehe Fn 16).
[18] Der aktuelle Stadtentwicklungsplan nimmt diesen Begriff auf und bekennt sich u.a. zu einem „Monitoring der Bevölkerungsentwicklung“, damit „die Verdrängung von einkommensschwächeren Gruppen und soziale ‚Entmischung‘“ frühzeitig erkannt werden könne (Magistratsabteilung 18 2014: 45).
[19] Vgl. etwa die *Geschichte der Sanften Stadterneuerung* auf *wien.at*: http://www.wien.gv.at/verkehr-stadtentwicklung/sanfte-stadterneuerung-geschichte.html (29.7.2015). Im Jahr 2008 revidierte die Magistratsabteilung 18 (Stadtentwicklung und Stadtplanung) auch ihre Gliederung der Stadt in

Die diskutierten Veränderungen in der städtischen Siedlungsstruktur alleine unter dem Begriff der *Gentrifizierung* aufzufassen, birgt andererseits einige Probleme. Als Paradigma, das in seinen soziologischen Anwendungen stets mehr oder weniger der Vorstellung von Stadtvierteln als sozial einschlägigen Lebensräumen (in der Sprache der Chicagoer Schule: *moral areas*) verhaftet bleibt (vgl. Fijalkow 2013: 183), reduziert sich dieser Ansatz zumeist auf die Betrachtung der Veränderung des „Charakters" spezifischer Stadtviertel infolge einer „Invasion", bzw. „Invasion-Sukzession" durch neue Bewohner/innen. Ob alle Wohngegenden Wiens, in denen es zur verstärkten Besiedelung durch „statushöhere" Haushalte kommt, derselben Dynamik des „Eindringens" bestimmter sozialer Gruppen und einer entsprechenden Verdrängung bestimmter anderer sozialer Gruppen unterliegen, ist fraglich[20] – ebenso ist fraglich, ob sich dies stets in einem gleich starken Wandel des öffentlichen Raumes und des Konsumangebots („Boboisierung") niederschlagen muss.[21] Der Fokus auf die vonstattengehenden *Umsiedlungsbewegungen* und die vorschnelle Annahme eines „Bevölkerungsaustausches" in den alten Stadtvierteln verengt den Blick gegenüber der wandelnden *sozialen Heterogenität* dieser Viertel.

Das Problem, um die sozialkritische Intention des Gentrifizierungsdiskurses aufzugreifen, ist nicht unbedingt, dass das „Volk" keinen Platz bekommt oder restlos aus der Stadt (wohin?) verdrängt wird, sondern dass es im Kontext eines liberalisierten Wohnungsmarktes sekundären Kapitalkreisläufen zum Opfer fällt; dass also, um es in Marx und Engels' Worten

„Stadtgebietstypen". Die von Albert Kaufmann auf Grundlage der Volkszählungsdaten von 1991 entwickelte Klassifikation der Wiener Zählbezirke anhand baulicher (Art der Bebauung, Wohnungsstruktur) und sozialer Merkmale (Maturant/innenquote, Anteil der einkommensschwachen Bevölkerung), war u.a. bei Datenanalysen in den Wiener Lebensqualitätsstudien zum Einsatz gekommen und ortete auch noch in den inneren Bezirken „gründerzeitliche Problemgebiete", die von schlecht ausgestatteten Kleinwohnungen gekennzeichnet und von eher einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen bewohnt wurden. Aufgrund „fehlender aktueller und kleinräumig vorhandener sozioökonomischer Daten" wurden bei der Neudefinition der Gebietstypen nunmehr lediglich bauliche Kriterien (gemäß den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung von 2001) berücksichtigt und die ehemaligen „Problemgebiete" – wohl auch aufgrund einer relevanten Senkung der Substandardwohnungen – in *Gründerzeitgebiete mit Basis-Wohnqualität* umbenannt (siehe Hauswirth/Gielge 2010).

[20] Fijalkow und Préteceille (2006) weisen darauf hin, dass die Dichotomie zwischen dichten Stadtkernen und *suburbs* nicht darüber hinweg täuschen darf, dass in vielen europäischen Städten die oberen und mittleren Klassen nie aufgehört haben, zentrale Stadtviertel zu bevorzugten Orten ihres Wohnens und ihrer kulturellen Praktiken zu machen und die innerstädtische Expansion neuer Mittelklassen auch auf Prozessen der sozialen Aufwärtsmobilität beruhen könne, wo etwa jüngere Haushalte an die Stelle wegsterbender älterer Einwohner/innen treten. Auch Clerval differenziert für Paris zwischen verschiedenartigen Dynamiken der „Verbürgerlichung", von denen *Gentrifizierung* nur der aktuell massivste und weiträumigste sei. Die Vielschichtigkeit jenes Prozesses hänge damit zusammen, dass sich der ihm zugrundeliegende wirtschaftliche Strukturwandel über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten (mit Verlangsamungen und Beschleunigungen) erstreckt und auf einen durch vorangegangene Prozesse bereits ausdifferenzierten Raum treffe, der durch die ungleiche Verteilung der sozialen Schichten, eine unterschiedlich alte Bausubstanz, den ungleich verteilten kommunalen Wohnbau, etc., charakterisiert ist (Clerval 2013: 65 ff.). Vgl. auch Préteceille 2007.

[21] Verlic und Kadi (2015) kritisieren, dass sich die Beiträge zur Gentrifizierung in Wien vorwiegend mit beobachtbaren Veränderungen im öffentlichen Raum befassen und plädieren für eine „explizit wohnungsmarktbezogene Konzeptualisierung von Gentrification".

zu sagen, sobald „die Ausbeutung des Arbeiters durch den Fabrikanten so weit beendigt [ist], daß er seinen Arbeitslohn bar ausgezahlt erhält, so fallen die anderen Teile der Bourgeoisie über ihn her, der Hausbesitzer, der Krämer, der Pfandleiher usw." (Marx/Engels 1959: 469). Wenn die Belastung der Haushaltseinkommen durch die Mieten in Österreich im EU-Vergleich – trotz eines rasanten „Aufholprozesses" im ersten Jahrzehnt des Jahrtausends – noch unterdurchschnittlich ausfällt (Bauer 2014), so ist zugleich danach zu fragen, welche Entwicklungen sich tatsächlich hinter solchen Durchschnittsvergleichen verbergen. Die seit der Finanzkrise 2008 in Wien steil steigenden Wohnungs- und Mietpreise schlagen besonders bei jenen durch, die gegenwärtig in den Wohnungsmarkt eintreten und verschärfen die ungleichen Möglichkeiten der Haushalte abhängig davon, wie gut sie verdienen und ob sie auf eine/n einzige/n „Verdiener/in" angewiesen sind oder etwa Doppelverdiener/innenhaushalte sind. Insoweit diese Preissteigerungen seit einem Jahrzehnt weit über der durchschnittlichen Teuerung (Inflation) liegen, dürften sie ein wesentlicher Aspekt stagnierender bis rückgängiger Realeinkommen breiter städtischer Schichten sein (vgl. Baumgartner 2013; Schremmer 2015). Welche Folgen dies für das Wohnen und „urbane" Leben der sozialen Klassen hat, bleibt zu untersuchen.

5 Vom Zinshaus zur Eigentümergemeinschaft: Der „Altbau"

> „(…) la manière dont les sociétés produisent le cadre bâti et le distribuent, donnant un lieu à leurs membres, est un élément fondamental de compréhension de la ville." (Fijalkow 2013: 183)

Die „urbane Renaissance" ist ein Prozess der Aufwertung alter Stadtgebiete: Neue soziale Kräfte eignen sich althergebrachte bauliche Strukturen an und formen sie für neue Zwecke um. In Paris werden etwa die Relikte des ehemals handwerklich geprägten Ostens der Stadt (*rive droite*) im Zuge eines Prozesses der *loft conversion* zu komfortablem Wohnraum inklusive großzügiger, begrünter Innenhöfe für die Bedürfnisse neuer Nutzer/innengruppen umfunktioniert, während insbesondere ab den 1990er Jahren die auf großflächigem Abriss und Neubau beruhende Stadterneuerungsstrategie von der öffentlichen Hand fallen gelassen wird (vgl. Clerval 2013: 53 ff.). In dieser Hinsicht ist auch der „Dachausbau" in Wien zu betrachten. Bereits dieser geläufige Begriff, der in der baurechtlichen Praxis so nicht existiert[22], deutet darauf hin, dass Bestehendes durch Neues erweitert bzw. weiterentwickelt wird. Ihre

[22] Gemäß den Bestimmungen der Wiener Bauordnung wird der Dachausbau meistens als *Dachgeschoßzubau* tituliert, kann aber je nach Art und Umfang des baulichen Unterfangens auch als *Umbau* oder als bloße „bauliche Änderung" eines Gebäudes gelten (Kirchmayer 2011: 27 ff.).

gegenwärtig immer noch stark präsente bauliche und sozialräumliche Prägung erhielten große Teile Wiens im Laufe der als *Gründerzeit* bekannten Periode von der Mitte des 19. Jahrhunderts bis zum Ersten Weltkrieg. Mehr als ein Viertel aller Wiener Haushalte leben in Gebäuden, die in dieser Zeit errichtet wurden und sich vorwiegend im dicht bebauten Stadtgebiet befinden (Statistik Austria 2014b: 25). Die Schaffung von Dachwohnungen spielt sich ebenfalls hier ab; auf Häusern, die hundert Jahre und älter sind.[23]

> „Der großflächige, teils herausragende, teils ‚banale' gründerzeitliche Bestand an Gebäuden, öffentlichen Räumen wie an der Wiener Stadtstruktur im Ganzen ist – bei aller Ambivalenz – das dominierende und durchgängige Qualitätsmerkmal von Wien. Nicht nur das kulturelle Wien, auch das soziale, das urbane Wien ist eng mit den gründerzeitlichen Raumfiguren, Baubeständen und Fassaden verbunden." (Pirhofer/Kohoutek 2002 zit. nach Temel 2004: 7 f.)

Die „Attraktivität" des gründerzeitlichen Gebäudebestands setzt seine kontinuierliche Anpassung für die vielfältigen Funktionen (Wohnen, Arbeit, Dienstleistungen, …) in der postindustriellen Stadt voraus: die Vergrößerung der Wohnfläche pro Person, der Umbau von Wohnungen zu Büros und Ordinationen, der Einbau von Garagen, die Nutzung der Erdgeschoße durch neue Geschäfte, Gastronomiebetriebe oder als Lagerräume, etc. (Temel 2004: 11). Die Anpassungsfähigkeit der gründerzeitlichen Stadt ist auch die Basis für die Politik der „sanften Stadterneuerung" als Gegenmodell zu den „Kahlschlagsanierungen", die eine vollständige Entfernung des alten Bestands zugunsten neuer Bauten vorsahen (vgl. Hatz/Lippl 2009). Der Dachausbau, oft auch mit einer Erhöhung („Aufstockung") des Hauses zur Gewinnung möglichst großer Wohnflächen einhergehend, ist demgegenüber ein relativ junges Phänomen. Im Folgenden soll die *urbane Renaissance* in Wien vom Standpunkt der historischen baulichen und sozialen Veränderungen im *Altbau* aus betrachtet werden, wie sie für die gegenwärtige Form des „Wohnens am Dach" konstitutiv sind.

Das „Gründerzeithaus" entspringt einer Phase rasanten städtischen Wachstums. Es ist die Zeit der Industrialisierung, der Durchsetzung von Marktverhältnissen und einer noch nie dagewesenen Konzentration lohnabhängiger Schichten in rasch wachsenden Städten. Es ist die Zeit Wiens als einer Weltstadt erstrangiger Bedeutung. Seine Bevölkerung verfünffacht sich in dieser Periode und erreicht mit über zwei Millionen größtenteils zugewanderten Einwohner/innen 1910 seinen bisherigen absoluten Bevölkerungshöhepunkt (Bobek/Lichtenberger 1978: 26 ff.). Ein wesentlicher Aspekt der sozialen Umwälzungen dieser

[23] Selbst wenn heute in Wien längst nicht alle Dachwohnungen dem Ausbau alter Häuser entspringen, so sind die Dachausbauten insofern als paradigmatische Form zu betrachten, als sie diese Art des Wohnens in der Stadt erst in massivem Ausmaß ermöglichen und Maßstäbe auch für die Ausgestaltung der Dachgeschoße in neu errichteten Wohnbauten gesetzt haben.

Periode und der Entwicklung der modernen Stadt ist die Herausbildung eines kapitalistischen Boden- und Wohnungsmarktes. Dieser setzt voraus,

(1) dass es eine Bevölkerung gibt, die vom Eigentum an den Mitteln getrennt ist, die sie braucht, um sich zu erhalten (einschließlich eines eigenen Daches überm Kopf) und diese erst mit einem Lohn oder Gehalt kaufen muss, den sie im Austausch für die eigene Arbeitskraft erhält;
(2) dass eine Gruppe von Personen (vor allem in den Städten) den Grund und Boden besitzt, von dessen Benützung sie die übrige Bevölkerung ausschließen kann bzw. deren Benützung sie gegen Entgelt (Grundrente) gestatten kann und überhaupt der Boden eine Ware wie jede andere ist, mit der gehandelt werden kann, sowie
(3) dass es eine Gruppe von Personen gibt, die über genügend Kapital verfügen, um Wohnungen zu produzieren, die nicht der Deckung des eigenen Bedarfs gelten, sondern der Verwertung dieses Kapitals, mit den Wohnungen als dessen Warenform.

(Kohoutek/Kainrath 1976: 9 f.).

War das Haus einst für den „behausten Bürger“ die unentbehrliche Grundlage seiner Existenz und Privilegien,

> „die ihm Werkstätte, Verkaufsräume und Speicher ebenso wie die Wohnung bot, vielfach auch noch in den Hinterflügeln die bescheidenen Quartiere seiner Hilfskräfte enthielt, so wurde es nun in erster Linie zu einer Einkommensquelle, zum Ertrag abwerfenden Miethaus. (...) Der Hausbesitz diente der begüterten Schicht der Bevölkerung zur Anlage des ersparten Einkommens und bildete damit eine Art Sparkasse.“ (Bobek/Lichtenberger 1978: 51 f.)[24]

Wenngleich sich die Hausbesitzer/innen im Verlauf der Gründerzeit noch zu beträchtlichen Anteilen aus den gewerblichen und industriellen Selbstständigen rekrutierten, so bildete sich auch allmählich der Typ des *Rentiers* heraus, der vom Mietaufkommen seiner sogenannten „Zinshäuser“ lebte (Kaufmann/Hartmann 1984: 19). Die Grundspekulation von *Baugesellschaften* trieben die Bodenpreise in schwindelerregende Höhen und die Zwischenschaltung des privaten Hypothekengeschäfts befeuerte bis zum Ausbruch des Ersten Weltkrieges einen privaten Bauboom, der nicht nur die Stadt weit über ihre ehemaligen Grenzen ausdehnte, sondern dem auch der größte Teil bis dahin bestehender Gebäude zum Opfer fiel: Nicht weniger als drei Viertel der vor 1840 vorhandenen Wohnhäuser in der Innenstadt und den Vorstädten (innerhalb der heutigen „inneren Bezirke“) wurden abgerissen

[24] Von diesem Sachverhalt zeugt auch die geläufige Bezeichnung der Mietzahlung als „(Miet-)Zins“. Der *Zins* ist die Form, in der sich überschüssiges Kapital verwertet, welches nicht zur kontinuierlichen Fortsetzung eines Produktionsprozesses benötigt wird, sondern an Andere *verliehen* wird. Kohoutek und Kainrath (1976: 14) bezeichnen die privat vermietete Wohnung daher als *zinstragendes Kapital in Warenform*.

und neu aufgebaut (Bobek/Lichtenberger 1978: 26). Hinter den zu Repräsentationszwecken des jeweiligen Hausherrn immer prunkvoller gestalteten straßenseitigen Hausfassaden[25] verbarg sich nun eine Bandbreite von Wohnverhältnissen, die entsprechend den konzentrisch gegliederten Grundrentendifferentialen die Neuverteilung der sozialen Klassen im städtischen Raum fixierte:

> „Die durch Dienstleistungen und andere sich ausweitende Cityfunktionen aus dem Innenbezirk verdrängten Mittelschichten prägten nunmehr das Bild der Vorstadtbezirke und sonstiger bevorzugter Lagen im 13. und 18. Bezirk. Die Unterschichten wurden durch diesen Prozeß in die Vororte [außerhalb des heutigen Gürtels, CM] abgedrängt. Die großen Scharen von Zuwanderern siedelten sich ebenfalls vorwiegend in diesen Vororten an, in die auch immer mehr die Produktionsstätten verlagert wurden. Es vollzog sich also in den einzelnen Wiener Stadtbezirken ein deutlicher sozialer Wandel, in dessen Verlauf viele Bezirke ihr heutiges bauliches und soziales Gepräge erhielten. Im Zuge dieser Entwicklung hat sich die soziale Differenzierung der Stadtbezirke erheblich verstärkt. In der Inneren Stadt und in den daran durch die neue Ringstraßenverbauung nun direkt anschließenden Vorstädten erfolgte eine erhebliche Verbesserung der Wohnqualität. In den Vororte-Bezirken sank durch den Bau von Kleinstwohnungen z.T. die durchschnittliche Wohnungsgröße sogar ab. Die soziale Distanz der Bezirke vergrößerte sich und erreichte wohl um 1910 ihre stärkste Ausprägung.“ (Kaufmann/Hartmann 1984: 22 f.)[26]

In den ehemaligen Vororten wie Ottakring oder Favoriten, aber etwa auch in vormals unbebauten Teilen der Leopoldstadt[27] wie am Volkertmarkt oder im heutigen Stuwerviertel wurde auf rasterförmig parzelliertem Bauland eine „Zinskaserne“ an die nächste gereiht. Zur bestmöglichen Verwertung mittels der Vermietung an Angehörige der proletarischen Schichten konzipiert, setzten sich solche „Speculations“bauten aus einer möglichst großen Zahl kleinster

[25] Kniefacz 2003: 86. Diese Fassadendekoration wurde im Zuge des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg (Kriegsbeschädigungen an einem Drittel des Gebäudebestandes, komplette Zerstörung von 13 % des Wohnhausbestandes) teilweise zurückgebaut, als für eine dem rationalistischen Geist der Zeit entsprechende Fassadenherstellung bzw. Fassadenerneuerung durch glatten Putz sogar Förderungen vergeben wurden (ebd.). Viele Gründerzeithäuser weisen deswegen heute ganz schlichte Fassaden auf.

[26] Zu der für Wien folgenreichen, auf rein kapitalistischer Basis vollzogenen funktionellen Entmischung und sozialen Segregation während der Gründerzeit (inklusive einer, wenn man so will, Gentrifizierung *ante litteram* der inneren Bezirke), vgl. insbesondere Bobek/Lichtenberger 1978 (30–125) und Banik-Schweitzer 1982; einen guten, knappen Überblick zur wirtschaftlichen und geistigen Entwicklung Wiens liefert Banik-Schweitzer 1996.

[27] Während im westlichen Wien die Verwaltungsgrenzen mit der sozialräumlichen Differenzierung und dem Gürtel als zentraler Trennlinie weitgehend übereinstimmen, ist die Unterscheidung zwischen „inneren“ und „äußeren“ Bezirken im Süden und Osten der Stadt hierfür weit weniger aussagekräftig. So war innerhalb des Gürtels das spätzeitig bebaute Margareten (5. Bezirk) eher als „klassisches“ Arbeiter/innenquartier anzusehen; in der Leopoldstadt (2. Bezirk) zog sich hingegen eine weit weniger markante Grenze zwischen bürgerlichen und proletarischen Siedlungsverhältnissen quer durch den Bezirk und trug zu dessen wechselvoller Geschichte bei (siehe Kapitel 8).

Wohnungen vom Gangküchentyp, also mit Zimmer, Küche und gemeinschaftlich genutztem „Klo in Indien“ (jenseits des Ganges) zusammen[28], in denen oft katastrophale Wohnverhältnisse vorherrschten (vgl. Bobek/Lichtenberger 1978: 57 ff.). Diese „Gründerzeitviertel“ sollten noch Generationen später die städtebaulichen „Problemgebiete“ der Wiener Stadtplaner/innen bilden (vgl. Fußnote 19).

Insofern die möglichst günstig gehaltene, maximale Ausnutzung der zulässigen Verbauung zu unterbelichteten, feuchten und schlecht isolierten Wohnräumen, sowie zu mangelnden Grün- und Freiflächen rundherum geführt hatte, stellte der Gründerzeitbau auch und gerade in der Zeit des „Wirtschaftswunders“ ein problematisches Erbe dar, das steigenden Wohnansprüchen nicht genügen konnte und in der späteren Stadterneuerungsstrategie das Ziel der „Entkernung“, bzw. der „Auflockerung“ in den Mittelpunkt rücken ließ. Als Kehrseite der Suburbanisierung war der „Altbau“ in der Nachkriegszeit durch Verfallstendenzen geprägt, die sich weit über die Mietskasernenviertel, bis in Teile der inneren Bezirke hinein erstreckten. Die staatlichen Eingriffe in den Wohnungsmarkt seit den letzten Jahren des Ersten Weltkriegs in Form von Mieter/innenschutz und Mietzinsbeschränkungen hatten in Verbindung mit der damaligen Inflation die Verzinsung des Hausbesitzer/innenkapitals stark eingeschränkt und den von Mieteinkünften lebenden „Hausherren-Rentier“ verschwinden lassen (Kaufmann/Hartmann 1984: 31 ff.). Während seither die private Wohnbautätigkeit wegen mangelnder Rentabilität praktisch zum Erliegen gekommen war und die öffentliche Hand für die Errichtung der neuen Standards entsprechenden Wohnungen zuständig wurde, wandelte sich der Altmiethausbesitz zu einer zwar langfristig sicheren Wertanlage[29] mit einem jedoch umso geringeren Zinsertrag, der vor allem in Widerspruch zur Finanzierung etwaiger Instandsetzungs- oder Verbesserungsarbeiten geriet. Auch ursprünglich für „bessere“ Bewohner/innen errichtete Zinshäuser in zentralen Lagen blieben sanierungsbedürftig und die Wohnungen waren alsbald aufgrund von Ausstattungsmängeln durch ausbleibende Anpassungsarbeiten (wie dem Einbau eines von der Küche getrennten Bades oder der Erneuerung der Heizinstallationen) der Kategorie „Substandard“[30] zuzuordnen (Hatz/Lippl

[28] Von der ebenfalls gemeinschaftlich genutzten Wasserentnahmestelle am Gang, der *Bassena*, leitet sich die Bezeichnung dieser Wohnungen als *Bassenawohnungen* ab. Die Zimmer-Küche-Konstellation war oft um ein Kabinett erweitert („Zimmer-Küche-Kabinett-Wohnung“).

[29] Kaufmann und Hartmann weisen darauf hin, dass die weitverbreitete Einschätzung von Haus- und Grundbesitz als einer der sichersten Geldanlagen ihre Berechtigung im Lichte der Erfahrungen des vergangenen Jahrhunderts findet: „Haus- und Grundbesitz hat wohl als einziger Vermögenswert ohne allzu große Werteinbußen zwei Weltkriege überstanden“ (Kaufmann/Hartmann 1984: 107 f.). Die Inflation der Zwischenkriegszeit hatte die Hausherren zudem von den Hypotheken entlastet, die sie vielfach zum Bau der Miethäuser aufgenommen hatten und die sie oft zu „bloßen Hausverwaltern“ degradiert hatten (Kaufmann/Hartmann 1984: 32; Bobek/Lichtenberger 1978: 53).

[30] Als *Substandardwohnungen* werden gemeinhin Wohnungen der Ausstattungskategorie C (kein getrenntes Bad oder Dusche) und D (keinen Wasseranschluss und/oder kein WC in der Wohnung) verstanden. 1981 waren knapp die Hälfte der Wohnungen im gesamten privaten Mietwohnungssegment (also inklusive der relativ geringen und tendenziell besser ausgestatteten, nach 1945 errichteten privaten Mietwohnungen) in diesem Sinne Substandardwohnungen (Verlic/Kadi 2015: 48).

2009: 152).[31] Angesichts dessen zielte die ab der 1970er Jahre entwickelte Politik der „sanften Stadterneuerung“ darauf ab, mittels öffentlicher Förderungsgelder die Sanierung von Wohnungen und Häusern zu vergünstigen und sie über die schrittweise Deregulierung des Mietwesens – insbesondere bei Neuvermietungen – rentabel zu machen (vgl. Hatz/Lippl 2009).

Aufgrund der historischen Umstände stellt der Altbau das zentrale Segment des privaten Mietwohnungsmarktes in Wien dar, also jenes Bereichs, in dem die gesellschaftliche Funktion des Wohnens an die private Aneignung und Vermehrung von Kapital gebunden ist.[32] Das Jahr 1986 kann für dessen Entwicklung als Wendepunkt gesehen werden. Die Freigabe der Preise bei der Neuvermietung von vollausgestatteten Wohnungen (Kategorie A) führte im Kontext eines zunehmend angespannten Wohnungsmarktes[33] zu einer noch nie dagewesenen Explosion der Mieten, die sich in Verbindung mit den an die geplante Weltausstellung in Wien und an den künftigen EG-Beitritt Österreichs geknüpften Erwartungen bis 1991 zu einer wahrhaftigen Spekulationswelle steigerte: Erstmals seit Jahrzehnten wurde der Handel mit Zinshäusern für Investor/innen attraktiv. Die Diskrepanz zwischen alten Mietverträgen („Bestandsmieten“) und den erzielbaren Mietpreisen bei sanierten Wohnungen bildet seither die Grundlage für ein Geschäftsmodell der „Entwicklung“ (sprich Renditesteigerung) alter Wohnhäuser, in dem professionelle Immobilienunternehmen und das Kapital institutioneller Investoren eine vorherrschende und auch wachsende Rolle spielen (vgl. Blaas et al. 2007; Gutheil-Knopp-Kirchwald/Getzner 2012). Der „sanierte Altbau“ ist zu einem hochwertigen

[31] Die nivellierende Wirkung dieses „eingefrorenen“ Wohnungsmarktes wurde von Bobek und Lichtenberger in ihrer ursprünglich 1966 erschienenen Studie folgendermaßen bemängelt: „Infolge der geringen Mobilität und der chaotischen Verhältnisse des Wohnungsmarktes wird die einer städtischen Gesellschaft gemäße soziale Viertelbildung hintangehalten. Einerseits wird den sozial aufstrebenden Bevölkerungsteilen die Erlangung entsprechender Wohnungen wesentlich erschwert, andererseits verharren sozial absteigende Schichten in Wohnungen, die der gesellschaftlichen Stellung der vorangegangenen Eltern- und Großelterngeneration entsprachen. Das bedeutet weiterhin, daß die bauliche Struktur der Stadt nur in eingeschränktem Maße als Spiegelbild einer sozialräumlichen Gliederung gelten kann. Daß sich in dem gründerzeitlichen Rahmen Veränderungen vollzogen haben und noch weiter vollziehen, das beweisen einerseits die Teilungen zahlreicher Großwohnungen, vor allem in den Altbaugebieten, die sich auf dem absteigenden Ast befinden (wie in Teilen der Josefstadt, der Wieden, der Landstraße, aber auch der Altstadt selbst), und andererseits die Zusammenlegungen von Klein- und Kleinstwohnungen zu Mittelwohnungen. Alle diese Vorgänge sind ein Indikator dafür, daß der durch die Gründerzeit geschaffene Rahmen der Wohnungsstruktur nicht mehr dem gegenwärtigen Sozialaufbau entspricht.“ (Bobek/Lichtenberger 1978: 175 f.)

[32] Laut Registerzählung befanden sich in Wien im Jahr 2011 70 % der *privat* vermieteten Wohnungen in Gebäuden, die vor 1919 errichtet wurden. Von den zwischen 1919 und 1980 errichteten Mietwohnungen sind der Großteil (62 %) Gemeindewohnungen; im Zeitraum seit 1981 überwogen hingegen die Wohnungen gemeinnütziger Bauträger (Genossenschaften u.Ä.) (52 %), wobei unter den in den 1990er Jahren, besonders aber unter den im vorigen Jahrzehnt errichteten Mietwohnungen die privaten Eigentümer/innen (Privatpersonen und sonstige juristische Personen) wieder eine wichtige Rolle spielen.

[33] Für die damalige Wohnungsknappheit werden verschiedene Ursachen angeführt, wie der Zuwachs von Haushalten und die erneut steigende Bevölkerung (insbesondere mit den Umwälzungen in Osteuropa), aber auch die schleichenden Wohnungsverluste infolge der Sanierungstätigkeit (Wohnungszusammenlegungen), wie auch damals vollzogene Kürzungen der Mittel im geförderten Wohnbau; vgl. Rosifka 2015; Matznetter 1996.

Wohnsegment und zugleich ein preistreibendes Element am städtischen Boden- und Wohnungsmarkt überhaupt geworden; umso exklusiver, je zentrumsnaher und „attraktiver" die Lage. Aber auch ohne Investitionen in die Bausubstanz ermöglichen die Befristung von Mietverträgen (die jeweils nach Vertragsablauf an das aktuelle Marktniveau angepasst werden können) sowie der „Lagezuschlag" im seit 1994 geltenden Richtwertmietzinssystem die Durchsetzung höherer Mietpreise und somit die Abschöpfung einer höheren Grundrente aus den Mietverhältnissen im Altbau.

Für Verlic und Kadi bedingt die Schließung der *Rent gaps*, also der Ertragsdifferenz zwischen alter und neuer Nutzung im Altbau, vor allem eine Dynamik der „ausschließenden Verdrängung", der eine zentrale Rolle für die wandelnde soziale Zusammensetzung in den Gründerzeithäusern und somit auch in ganzen Stadtvierteln zukommt: Bei Auszug eines Haushalts und gleichzeitigem Vertragswechsel sei es bei Wiedervermietung einem sozioökonomisch gleichgestelltem Haushalt nicht möglich, in dieselbe Wohnung einzuziehen (Verlic/Kadi 2015: 55). Der Altbau kann so zum bevorzugten Wohnort neuer „urbaner" Schichten im Sinne des Gentrifizierungsmodells werden. Es kann allerdings auch angenommen werden, dass sich diese Tendenz nicht überall, mit den gleichen Modalitäten und der gleichen Geschwindigkeit realisiert, bzw. realisieren lässt. Weiter oben wurden bereits Studien erwähnt, die (zumindest bis Mitte der 2000er Jahre) im Wesentlichen eine Polarisierung der Stadtteile auf Grundlage der Differenzierung in „guten" (Aufwertung durch Investitionen) und „schlechten" Altbau (Verfall durch Desinvestitionsstrategie) diagnostizierten (siehe Kapitel 1). Hatz' (2004) Untersuchung zeigt, dass neben der Dichotomie zwischen verfallendem und saniertem Altbau auch noch Differenzierungen *innerhalb des sanierten Altbaus selbst* zu betrachten sind. Besondere Aufmerksamkeit verdient diese Studie auch als bislang praktisch einziger Versuch, die Auswirkungen der *öffentlich geförderten* Sanierung auf die Sozialstruktur der Bewohner/innen in den gründerzeitlichen Zinshäusern nachzuzeichnen. Die zwischen 1996 und 2000 durchgeführten Erhebungen deuten darauf hin, dass in sockelsanierten[34] Gebäuden der gründerzeitlichen Stadt zwar ein beträchtlicher Anteil (ca. die Hälfte) der Bewohner/innen, die sogenannten „Altmieter/innen", durch den Sanierungsprozess hindurch erhalten bleiben und von vergleichsweise günstigen Wohnbedingungen profitieren, es sich dabei aber vor allem um jene handelt, die bereits vorher in größeren Wohnungen ohne Sanierungsbedarf lebten, während die Standardanhebung überwiegend den „Neumieter/innen" zugutekommt, welche in die im Vorfeld der Sanierung „freigemachten"

[34] Die *Sockelsanierung* als bei Weitem am häufigsten zum Einsatz kommendes Förderungsmodell im Rahmen der *sanften Stadterneuerung* sieht die Sanierung eines Gebäudes inklusive der Standardanhebung eines Teils der Wohnungen bei zumindest teilweise aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen vor; für die Dauer der Förderung (normalerweise 15 Jahre) ist prinzipiell nur eine Vermietung nach dem Kostendeckungsprinzip zulässig und zudem sind die zweite und jede weitere vierte der nach Sanierung bestandsfreien Wohnungen der Vergabe durch das *Wohnservice* der Stadt Wien anzubieten (wohnfonds_wien 2015b).

Wohnungen einziehen.[35] Diese neuen Bewohner/innen zeichnen sich durch höhere Bildungsabschlüsse und ein höheres Haushaltseinkommen aus,[36] wobei sich jene der inneren Bezirke (1. bis 9.) noch einmal deutlich gegenüber jenen des gründerzeitlichen Stadtgebiets der äußeren Bezirke (10. bis 20.) abheben. Der Prozess der „sanften Verdrängung" (Weingartner et al. 2010) im sanierten Altbau scheint in Hatz' Analyse insofern auch dessen althergebrachte innere Differenzierung zwischen „Vorstadt" und „Mietskasernenviertel" nicht einzuebnen, sondern auf neuem Niveau zu reproduzieren:

(1) in den inneren Bezirken komme es zu einer Verdichtung „statushoher Bevölkerungsgruppen", dadurch dass der im Zuge der „sanften Stadterneuerung" geschaffene Wohnraum vor allem von gut verdienenden Haushalten der oberen Bildungsschichten belegt werde, die zum großen Teil selbst bereits aus den inneren Bezirken kommen;
(2) in den durch verhältnismäßig kleinere und günstigere Wohnungen geprägten Häusern des „statusniedrigen Sozialraummilieus" der äußeren Bezirke scheint die „Überschichtung" hingegen von weniger einkommensstarken Zwischenschichten getragen zu sein, die in stärkerem Maße aufgrund von Kostenerwägungen handeln und auch eher aus anderen Gebieten (vor allem aus den inneren Bezirken) zuziehen.[37]

Soweit zu Hatz' Analyse Ende der 1990er Jahre. Dazwischen liegen die EU-Osterweiterung, die Vertiefung des ökonomischen Strukturwandels mit der quantitativen Verschiebung zwischen den Klassen (siehe Kap. 2) und einem beschleunigten Bevölkerungswachstum[38],

[35] Angesichts einer durchschnittlichen Verdopplung der Mietkosten bei der Sanierung von Substandardwohnungen würden hier vor allem jüngere und mobilere Bewohner/innen mit geringerem Haushaltseinkommen im Vorhinein der Option des Auszugs in eine Ersatzwohnung oder gegen Abfertigung den Vorzug geben, wodurch es „eher zur Verdrängung von sozial Schwächeren in schlecht ausgestattete Wohnungen als zur Sanierung ihrer Wohnungen" komme (Hatz 2004: 100). Das Ziel einer „sozialverträglichen" Stadterneuerung durch die Sanierung bewohnter Wohnungen wird in diesen Fällen nicht erreicht.

[36] Anhand der Veränderung soziodemographischer Parameter (Ausländer/innenanteil, Bildungsstruktur) in ausgewählten, von großflächigen Sanierungsprojekten („Blocksanierungen") erfassten Zählgebieten kommt auch Reimers (2006: 100) zum Schluss, „dass es in Wien auf kleinräumiger Ebene sowohl zu Segregation, als auch zu Gentrifizierung kommt." Vgl. auch Steinbach 2003.

[37] Zwar werde aufgrund der kleineren Wohnungen in den äußeren Bezirken mit der Sanierung auch Wohnraum bereitgestellt, der für „sozial Schwächere" leistbar sei, dennoch: „(…) vor allem für Neumieter aus dem statushohen Milieu der inneren Bezirke wird mit der ‚sanften' Stadterneuerung Wohnraum in den äußeren Bezirken geschaffen. Ausbreitungstendenzen des statushohen Milieus der inneren Bezirke kennzeichnen die Effekte der Mieterdynamik, die im Rahmen der ‚sanften' Stadterneuerung im statusniedrigen Sozialraummilieu der äußeren Bezirke entsteht." (Hatz 2004: 104). Insofern wäre m.E. weniger die Verdichtung der einkommensstarken Haushalte in den inneren Bezirken als „Gentrification" zu titulieren, wie dies Hatz (2004: 83) tut, sondern eher der Bevölkerungsaustausch in den sanierten Altbauten der äußeren Bezirke, angesichts der hier wesentlich größeren sozialen Distanz zwischen „alten" Bewohner/innen und einem neuen, von „außen" zugezogenen Kleinbürgertum („*Gentry*").

[38] Wien gilt zurzeit als am schnellsten wachsende Stadtregion Europas und dürfte in der Einwohnerzahl bereits Hamburg als zweitgrößte Stadt des deutschsprachigen Raums (nach Berlin) abgelöst haben. Das seit etwa einem Jahrzehnt anhaltende Bevölkerungswachstum Wiens speist sich aus einer erstmals seit Jahrzehnten wieder positiven Geburtenbilanz sowie aus einer starken Zuwanderung insbesondere aus (neuen) EU-Staaten. Es scheint sich in den letzten Jahren zusätzlich beschleunigt und mehrmals

aber auch die Gründung und Ausdehnung von Immobilienfonds sowie der „Zinshausboom“ der 2000er Jahre (Blaas et al. 2007). Hinzu kommt seit 2008 die Fluchtbewegung überschüssigen Kapitals in den Immobiliensektor infolge der Turbulenzen an den Finanzmärkten und des niedrigen Zinsniveaus, was zu einer Vielfalt von Anlageprodukten in „Betongold“ und zu einem rasanten Anstieg der Wohnpreise geführt hat (Kolerus 2014; Schremmer 2015; Baumgartner 2013). In diesem Kontext haben sich die Investitionen in den Altbau weiter ausgedehnt (Gutheil-Knopp-Kirchwald/Getzner 2012) und dürften sich – auch in weniger zentralen Lagen der Gründerzeitstadt – vermehrt ohne Rückgriff auf die Fördermodelle der „sanften“ Stadterneuerung (mit ihren auf „soziale Verträglichkeit“ bedachten mietrechtlichen Auflagen) lukrieren (Verlic/Kadi 2015: 51; Glaser 2016).

Die besonders starke Preissteigerung von *Eigentumswohnungen* als Folge des Drangs nach Anlage- bzw. „Vorsorgewohnungen“ (Heeg 2015; Kolerus 2014; o. A. 2013) dürfte des Weiteren einer seit den 1990er Jahren anhaltenden Tendenz zur Zersplitterung des Immobilienbesitzes im Altbau Vorschub leisten: Neben Hauseigentümer/innen, die ihren Besitz (oder Teile davon) kapitalisieren indem sie einzelne Wohnungen verkaufen, treten Immobilienentwicklungsprojekte, welche die von ihnen erworbenen Liegenschaften in Hinblick auf die Vermarktung hochwertiger Eigentumswohnungen umstrukturieren. Mit der Begründung von Wohnungseigentum (*Parifizierung*) verwandeln sich alte Zinshäuser in *Wohnungseigentümer/innengemeinschaften* (WEG) mit oder ohne Mehrheitseigentümer/in. Laut Angaben von Rosifka (2015) dürfte dies bereits in einem Viertel der rund 20.000 heute noch stehenden Gründerzeithäuser der Fall sein. Die Zusammensetzung dieser „Gemeinschaften“ und ihr Wirken auf das soziale Gefüge in den Stadtvierteln wurden bisher nicht näher untersucht. Sofern sie sich dem Bestand fluktuierender, privater Mietwohnungen entziehen und sich in ihnen die Figur der *kleinen, selbstnutzenden Eigentümer/innen* verbreitet, ist ihnen wohl aber eine wichtige Rolle in Gentrifizierungsprozessen zuzuweisen (Franz 2011: 202; Glaser 2016).[39]

---

die zuletzt aufgestellten Prognosen übertroffen zu haben (Magistratsabteilung 23 2014; Schremmer 2015). Ökonom/innen sehen hierin einen relevanten europaweiten Standortvorteil Wiens in Hinblick auf die Verlangsamung der Alterung und die Sicherung des „Erwerbspotentials“ (sprich eines ausreichenden Angebots an Arbeitskräften) (vgl. Mayerhofer et al. 2010: 85 ff.).

[39] Immobilienbesitz ist nach wie vor eher einer gesellschaftlichen Minderheit vorbehalten. Zwar ist in Gesamtösterreich rund die Hälfte der Haushalte in Besitz ihres Hauptwohnsitzes, in der Großstadt Wien unterschreitet der Anteil der im Wohnungs- bzw. Hauseigentum lebenden Haushalte allerdings 20 % (Statistik Austria 2014b: 27). Nur 12 % der Haushalte in Österreich besitzen Immobilienvermögen über ihren Hauptwohnsitz hinaus in Form von Häusern, Wohnungen oder unbebauten Grundstücken (Fessler et al. 2016: 26). Dies darf allerdings nicht über die soziale Heterogenität von Wohnungsbesitzer/innen hinwegtäuschen. Insbesondere nach der Spekulationswelle zu Beginn der 1990er Jahre waren in Wien viele Parifizierungen im Altbau durch den Abverkauf unsanierter Wohnungen an eher einkommensschwächere Käufer/innen bestimmt (Stichwort „Gastarbeitereigentum“) (vgl. Blaas et al. 2007: 43; Kessler 2014). Die Verwandlung vom Zinshaus zur Eigentümer/innengemeinschaft bedeutet so auch nicht zwangsweise einen vollkommenen Bewohner/innenaustausch, sondern kann mit dem Aufstieg von Altmieter/innen zu Wohnungseigentümer/innen einhergehen.

Aktuellere Studien zum Wandel der Wohn- und Lebensverhältnisse im Altbau fehlen, weshalb auch die Gentrifizierungsforschung in Wien in den Kinderschuhen steckt. Wie wird neben der Dynamik der Aufwertung und Verdrängung etwa dem Umstand Rechnung getragen, dass einkommensschwache Schichten und Menschen mit Migrationshintergrund in Wien nach wie vor überproportional und in erster Linie auf den privaten Wohnungsmarkt – und damit auf den Gründerzeitbau – angewiesen sind, angesichts der Tatsache dass der Gemeindebau rechtliche Hürden und beschränkte Aufnahmekapazitäten aufweist und die geförderten Wohnungen der „Gemeinnützigen" relevante Beitragszahlungen voraussetzen?[40] Offensichtlich artikulieren sich die „soziale Frage", bzw. die gesellschaftlichen Statusunterschiede einer von wachsenden Ungleichheiten geprägten Gesellschaft heute mehr denn je auch innerhalb des dichtbebauten, gründerzeitlichen Stadtgebiets.

Zur Untersuchung der gegenwärtigen Entwicklungen im Altbau wäre möglicherweise eine Wohnsoziologie von Nutzen, die sich der „Hausgemeinschaft" als Untersuchungseinheit und Analyseebene zur Erforschung gegenwärtiger Wohnverhältnisse annimmt. Einen Beitrag in diese Richtung liefert Lepoutres (2010) ethnographisch-historische Untersuchung eines Pariser Althauses. Lepoutre zeigt, wie das betreffende Haus im Laufe seiner Jahrhundertgeschichte stets von einer bestimmten Vielfalt an Menschen bewohnt wurde, die in unterschiedlichem Verhältnis zur jeweils vorherrschenden Norm des Wohnens standen: Die angestrebte „Bürgerlichkeit" im Wohnen stand nicht nur mit abweichenden Lebensweisen in Konflikt, sondern unterlag selbst einem Wandel mit der Abfolge der Generationen, der Durchsetzung neuer Eigentums- und Nutzungsverhältnisse und dem entsprechenden Wechsel der dominanten Bewohner/innenschaft. Auf ähnliche Weise ließe sich die soziologische Fragmentierung des Wiener Altbaus erkunden: Wie unterscheiden sich die heutigen Gründerzeithäuser – von der „vornehmen" Eigentümer/innengemeinschaft bis hin zum „anonymen" Anlageobjekt einer Versicherungsgesellschaft – hinsichtlich der Formen des (Zusammen-)Lebens, die sie ermöglichen und sichtbar oder unsichtbar machen? Wie gestalten diejenigen ihr Wohnen, die „wohnen, wo sie wollen" und wie wirkt dies auf jene zurück, die „wohnen, wo sie müssen"? Lepoutres Analyseschema lädt dazu ein, die Hausgemeinschaft als sozialräumlich verorteten und historisch wandelbaren „Wohnzusammenhang" (*configuration résidentielle* oder *configuration d'habitation*) zu begreifen, der durch das Zusammenspiel jeweils bestimmter Bewohner/innen- bzw. Nutzer/innenkategorien und ihrer Handlungslogiken konstituiert wird: Neben den aktuellen

[40] Eine Studie im Auftrag des *Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft* berechnete zuletzt auf der Grundlage von Daten aus der EU-SILC-Statistik, dass unter niedrig verdienenden Personen (< 60 % des Medianeinkommens) die in einer Mietwohnung leben, die Hälfte in privat vermieteten Wohnungen leben und nur jeweils ein Viertel in Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Bei mittleren Einkommen (60 % bis 180 % des Medians) wohnen hingegen 39 % zur privaten Miete, 20 % in einer Gemeindewohnung und 41 % in einer Genossenschaftswohnung. Bei den höheren Einkommen (> 180 % des Medians) seien es jeweils 53 %, 10 % und 37 % (Streissler-Führer et al. 2015: 35).

Nutzungen des Hauses als Gebrauchswert durch unterschiedliche, mehr oder weniger auf „Repräsentation“ bedachte Bewohner/innen kann das Anlage- bzw. „Vorsorge“interesse der Wohnungs- oder Hauseigentümer/in oder die Investitionslogik kleiner und großer Kapitalbesitzer/innen eine Rolle spielen, usw. Die sich in Konflikten und Allianzen jeweils als *dominant* durchsetzende Handlungslogik bestimmt den baulichen Zustand und die Formen des Zusammenlebens, wie auch die Zugangsvoraussetzungen zur betreffenden Wohnform. Eine Typologie dieser verschiedenen „Wohnzusammenhänge“, die sich heute in den Gründerzeithäusern konstituieren, wäre denkbar und möglicherweise ein sinnvoller Schritt nicht nur hinsichtlich der soziologischen Untersuchung divergierender Lebensverhältnisse, sondern auch für ein Verständnis der Art und Weise, in der sich heute die Trennungen zwischen *Stadtteilen* erhalten oder verändern.

6 Der Dachausbau…

In der baulichen und sozialen Veränderung des Altbaus spielt der Dachausbau eine ganz wesentliche Rolle. Nicht zufällig ist er sich einer Erwähnung sicher, wenn von Sanierung, Stadterneuerung oder „Aufwertung“ die Rede ist (vgl. Hatz/Lippl 2009: 155; Klein/Glaser 2006: 133). Die Wohnung am ausgebauten Dach ist allerdings etwas Neues und Anderes gegenüber dem restlichen Wohnhaus:

> „Während im Gründerzeithaus in der Vergangenheit die Beletage die hochwertigste Wohnlage war, ist dies heute das Dach, wie der ungebrochene Nachfragedruck und die hohen Miet- und Kaufpreise zeigen. Dies wurde möglich durch den Einsatz von Aufzügen, und es hängt sicherlich auch damit zusammen, dass man in der Dachwohnung alle anderen ‚unter sich‘ hat, man befindet sich an der höchsten Stelle in der Stadt, direkt unter dem Himmel, niemand anderer kann einen hier mehr beobachten oder stören (…). Nur hier gibt es den freien Blick über die Dächer der Stadt, vielleicht bis in die Ferne, und den unbedingt notwendigen, zur Wohnung gehörenden Freiraum, die Terrasse. Man kann sich die Dachwohnung tatsächlich fast als Einfamilienhaus imaginieren. Es ist zwar meist nicht möglich, im Freien um diese Wohnung herum zu gehen, wie ein verbreitetes Wunschbild fürs Wohnen lautet, sondern nur nach draußen zu treten. Zumindest ist man aber nicht in alle Richtungen direkt von anderen Wohnungen umschlossen“ (Temel 2004: 10)

Bei näherer Betrachtung der im Volkertviertel erhobenen Wohnverhältnisse (vgl. Kapitel 11), wird sich unter anderem zeigen, dass nicht jede Dachwohnung tatsächlich diesem „wunschbesetzten Vorstellungsbild im urbanen Wohnen“ (Pirhofer/Kohoutek 2003 zit. nach

Temel 2004: 10) entspricht und darüber hinaus der Vergleich mit dem Einfamilienhaus im Sinne eines dauerhaften Heims in Eigenbesitz oft fraglich ist. Seine Rolle und Wirkmächtigkeit bekommt dieses Bild dennoch dadurch, dass es sich unter den oben skizzierten gesellschaftlichen Bedingungen einer „urbanen Renaissance“ und vor allem innerhalb der Transformation des gründerzeitlichen Wohnhauses vergegenständlichen *kann* und tut. Im Folgenden soll auf diese „Vergegenständlichung“ anhand verfügbarer Informationen sowie der eigenen Erhebung im Volkertviertel näher eingegangen werden.

Der Dachausbau ist die Eroberung ungenutzten – oder anders genutzten – Raumes. Während jüngere Bauten in der Regel bereits mit bewohnbaren Dachgeschoßen konzipiert wurden, die meist ganz anderen Kriterien als der heutigen „urbanen Dachwohnung“ entsprachen[41], entstanden die Wohnhäuser der Gründerzeit in einer Epoche, in der die Nutzung der Dachzonen zu Wohnzwecken von der Wiener Bauordnung aus Brandschutzgründen weitgehend unterbunden wurde. Unter den unscheinbaren, flachen Dächern der Gründerzeitstadt verborgen, fungierten die Dachböden lange Zeit als von den Hausparteien genutzte Abstell-, Wasch- und/oder Trockenräume (vgl. Pirhofer 2015).[42] In der Nachkriegszeit war der Dachausbau in den „abgewohnten Gründerzeithäusern“ kein Thema, zumal die „durchschnittlich geringen Mietleistungen (‚Friedenszins‘) in den Substandardgebäuden (…) Aufzugseinbauten für die Investoren unwirtschaftlich erscheinen“ ließen (Kniefacz 2003: 88).

Der Altbau musste zuerst wieder zum Investitionsobjekt werden (siehe Kapitel 5). Die Verbreitung des Dachausbaus in bedeutendem Ausmaß wird von den Autoren eines der Werkstattberichte zu diesem Thema nicht zufällig in den 1980er Jahren angesetzt, als „auch in Wien ein Wohnungsmangel bemerkbar“ wurde und „das Wohnen in der Stadt wieder an Attraktivität gegenüber der suburbanen Wohnsituation“ gewann (Kniefacz 2004: 9). Trotz unterschiedlicher Konjunkturen am Wohnungsmarkt ist die Bedeutung des Dachausbaus seither kontinuierlich gestiegen. Die Verfasser/innen des Stadtentwicklungsplanes von 1994 registrierten für die 1980er Jahre ein Wachstum von jährlich 230 und ab den 1990er von jährlich 400 Dachwohnungen, vorwiegend (60 %) in den inneren Bezirken 1 bis 9 (Kotyza/Stadtplanung Wien 1994: 250). Noch bevor das Paradigma der „Auflockerung“ und „Entkernung“ durch den Imperativ der „Nachverdichtung“ ersetzt wurde, sahen die Stadtplaner/innen Wiens darin eine positive Gegentendenz zum Bevölkerungsschwund im

[41] In den Wohnhäusern der Nachkriegszeit unterscheiden sich die Wohnungen im Dachgeschoß allenfalls durch größere Terrassen (daher die häufige Bezeichnung *Terrassengeschoß*) von den unteren Stockwerken. Es wäre interessant zu rekonstruieren ab wann und unter welchen Bedingungen sich die Konzeption der Dachwohnung als distinktive Wohnform mit eigenen baulichen („Penthouse“-)Charakteristiken im (geförderten) Neubau durchgesetzt hat.

[42] Dass die Einhegung, also die private Aneignung dieses „Gemeinschaftsguts“ rechtlich ungeklärt ist und nicht immer reibungslos verläuft, veranlasst die Autor/innen des Handbuchs zum *Dachgeschoßausbau in Wien* dazu, sich in einem eigenen Abschnitt der Problematik etwaiger Nutzungsrechte am Rohdachboden als Hindernis für dessen „Bestandsfreiheit“ zu widmen (siehe Popp 2011: 104 f.).

dichtbebauten Stadtgebiet (ebd.). Mit der Stadtgestaltungsnovelle 1996, die mehrgeschossige Dachausbauten über die zulässige Gebäudehöhe hinaus erlaubte (Temel 2004: 22), begann die baurechtliche Liberalisierung des Dachausbaus; zugleich wurde die Möglichkeit dessen öffentlicher Finanzierung aus den Mitteln der Wohnbauförderung eingeführt (Freibauer 2004: 32). Letzteres ist sozialpolitisch schwer zu argumentieren, da der Dachausbau bereits aufgrund der über den Mietpreis weitergegebenen Errichtungskosten relativ teure Wohnungen erzeugt, die somit vorrangig besser verdienenden Schichten zugutekommen.[43] Die Argumente der öffentlichen Hand sind „stadtentwicklungspolitischer" Natur: Mit der Förderung von teuren Wohnungen im Stadtkern wirke man der Stadtflucht und der Zersiedelung entgegen (Stichwort „qualitätsvolle Nachverdichtung") und sichere man zugleich die Steuerbasis der Gemeinde durch den Erhalt einkommensstarker Bewohner/innen. In den peripheren Gründerzeitvierteln liefere man damit zudem einen Beitrag zur „sozialen Durchmischung" und gegen soziale Segregation (vgl. Kniefacz 2004: 11).

Beitrag zur Durchmischung oder Hebel zur Umstrukturierung? Der Dachausbau ist nicht nur ein „Zubau", sondern steht in Zusammenhang mit den oben diskutierten Veränderungen der gründerzeitlichen Wohnhäuser als Ganze. Als sich 2003 die Gebietsbetreuung Ottakring mit einer Ausstellung unter dem Titel *Draufsetzen* für eine Öffnung der Debatte zum Thema engagierte, geschah dies auch mit Blick auf einen positiven Beitrag des Dachausbaus zur baulichen Erneuerung in den „Substandardvierteln" Wiens: Er garantiere die Erhaltung und Verbesserung des gründerzeitlichen Althauses, indem er im Rahmen von „kleinen Blocksanierungen"[44] als Kompensation für den (Teil-)Abbruch von Hintergebäuden („Entkernung") fungiere und somit zu besseren Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen bzw. zur Vergrößerung von Freiflächen beitrage (Kniefacz 2004: 8 und 99). Extra geförderter

[43] Der Zugang zu Mietwohnungen, die im Rahmen der Stadtsanierung (im Zuge einer Sockelsanierung oder als einzelne „Wohnungsverbesserung") gefördert wurden, ist mit Ausnahme der durch das Wohnservice Wien vergebenen Wohnungen nicht an Einkommensobergrenzen gebunden. Nachdem Dachwohnungen von den Preisregulierungen des Mietrechtsgesetzes („Richtwertmiete") ausgeschlossen sind, können diese nach Ablauf der Förderzeit (üblicherweise 15 Jahre) zu freien Preisen vermietet oder verkauft werden. Die Förderung der Errichtung von Dachgeschoßwohnungen als Eigentumswohnungen für den Eigenbedarf (im Rahmen der Neubauförderung) ist an eine von der Haushaltsgröße abhängige Nettoeinkommensobergrenze geknüpft (zuletzt etwa jährlich 50.750 € bei einem Einpersonenhaushalt; vgl. https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/ahs-info/neubaufoerderung/voraussetzungen.html , 01.12.2016). Eine Wohnungsgröße von mindestens 22 m² und maximal 150 m² sowie gewisse ökologische Mindeststandards sind ebenfalls Fördervoraussetzungen.

[44] Die „Blocksanierung" als Konzept der *sanften Stadterneuerung* zielt auf „liegenschaftsübergreifend wirksame Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung" in ausgewählten Sanierungszielgebieten ab, insbesondere durch Teilabbrüche, Begrünungsmaßnahmen, neue Verkehrslösungen, Neugestaltung des öffentlichen Raums und der Erdgeschoßnutzung (wohnfonds_wien 2013). Die Konzentration von Sanierungsmaßnahmen soll hierbei „ein verstärkter Ansporn für Eigentümer und Investoren sein, sich diesen anzuschließen, da durch die übergeordneten Maßnahmen meist auch die Attraktivität des gesamten Viertels gesteigert wird" (Hatz/Lippl 2009: 156). Wenn derartige Maßnahmen in Verbindung mit der Sanierung einer einzelnen Liegenschaft gefördert werden, ist von „kleiner Blocksanierung" die Rede. Die Blocksonderförderung kann auch eine begünstigte Förderung des Dachgeschoßausbaus umfassen.

Dachausbau gegen allgemeine Verbesserung des Hauses? Der Deal klingt verlockend, wenn man die sozialen Folgen der Investitionsdynamik im Altbau – auch unter den Auflagen der „sanften Stadterneuerung“ – aus der Betrachtung herauslässt: Absiedelungsdruck, neue Exklusivität, prekärere Wohnverhältnisse. Unter bestehenden Verhältnissen wird für die bauliche Erneuerung in Kauf genommen, dass die Karten neu gemischt werden und jemand Andere/r vom – nun eventuell „entkernten“ – Wohnhaus profitiert, als davor (siehe Kapitel 5). Gerade die Möglichkeit eines Dachausbaus scheint einen besonderen Anreiz zu geben, die „Entwicklung“ einer Immobilie zu forcieren (vgl. Toms 2010: 63). Ein Spezialist äußerte dies etwa vor einigen Jahren noch folgendermaßen:

> „Es gibt Investoren, die nur am Werterhalt ihres Kapitals interessiert sind. Die kaufen fertig entwickelte Häuser in sehr guten Lagen. Wer aber eine gute Rendite erzielen möchte, der sollte Zinshäuser mit Potenzial im Dachausbau oder frei werdende Wohnungen im 20. Bezirk, im Gebiet rund um den neuen Hauptbahnhof, beim Einsiedlerplatz im 5. Bezirk oder im Gebiet rund um die neue WU im 2. Bezirk kaufen.“ (Martinek 2014)

Die Erleichterung von Dachausbauten durch die 2014 in Kraft getretene Novellierung der Bauordnung wurde in diesen Kreisen dementsprechend auch in Hinblick auf die dadurch für Investor/innen gesteigerte Attraktivität von Zinshäusern diskutiert (o. A. 2014b; Martinek 2014). Ein wesentlicher Faktor für die Umwälzung des Wiener Gründerzeitwohnhauses ist der Dachausbau jedenfalls dadurch, dass er die Errichtung von frei vermarktbarem Wohnraum ermöglicht; dass also gerade die Verwandlung vom „Rohdachboden“ zur Dachwohnung (inklusive allem was dafür im Haus geändert werden muss, wie der Einbau eines Aufzuges) eine günstige Verwertung von Kapital darstellt, die in besonderem Maße davon beeinflusst wird, ob sich das betreffende Haus in einer „aufstrebenden“, also für neue „urbane“ Bewohner/innen attraktiven Lage befindet (vgl. Verlic 2016).

Indes räumten bereits die Initiator/innen von *Draufsetzen* ein, dass die Errichtung von Dachwohnungen für in und rund um das Wohnhaus ansässige Bewohner/innen negative Folgen zeitigen kann: Für diese würden sich oft Belichtung, Verkehrssituation sowie Grünraumversorgung verschlechtern und sie hätten auch etwa unter der zunehmenden Verbauung der Erdgeschoßzonen zugunsten der für die Dachwohnungen notwendigen Park-

bzw. Garagenplätze[45] zu leiden (Kniefacz 2004: 12).[46] Als „Verbesserungsarbeit“ nach dem Mietrechtsgesetz verpflichtet der Dachausbau die Mietparteien zudem zur Duldung allfälliger damit einhergehender Veränderungen des Hauses, die bis zum Eingriff in bestehende Mietobjekte wie der Versetzung von Eingangstüren, dem Zumauern eines Fensters oder „unwesentlichen Verkleinerungen der Nutzfläche“ reichen (Popp 2011: 91 f.) und auch zu höheren Mietkosten (durch den Wegfall von hausbezogenen Abschlägen von den Richtwertmieten) führen können. Die Beeinträchtigungen bestehender Hausgemeinschaften durch den Dachausbau sind ein rekurrierendes Thema in der medialen Berichterstattung (zuletzt etwa o. A. 2016a, o. A. 2016c) und dürften sich aus der weitverbreiteten Wahrnehmung des Dachausbaus als „Eroberungsfeldzug“ bzw. als „Umgestaltung zugunsten Anderer“ nähren (vgl. Thalhammer 2015).

Genaue Daten über die Verbreitung des Dachausbaus und den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen sind kaum zugänglich; veröffentlichte Daten liegen mehr als ein Jahrzehnt zurück und beziehen sich meist auf die 1990er Jahre. Die Gebäude- und Wohnungszählung 2001 ermittelte für das Jahrzehnt 1991-2001 6.122 erfolgte Dachgeschoßausbauten in Wien (Statistik Austria 2004: 23). Aus den Angaben von Robert Kniefacz, Referent für architektonische Begutachtung in der MA 19, lässt sich schließen, dass im Jahr 2003 rund 16 % der Gründerzeithäuser ausgebaut waren, wobei dieser Anteil ca. 50 % in der Inneren Stadt, 20 % in den Bezirken 3 bis 9 und 10 % in den Bezirken 2 und 10 bis 23 betrug (Kniefacz 2003: 85). Diverse Quellen lassen vermuten, dass die Anzahl jährlich auf bestehenden Häusern errichteter Dachwohnungen in Wien seit den 1990er Jahren rund um 400 schwankt, sich dieses Wachstum um die Jahrtausendwende herum verlangsamt und ab Mitte der 2000er Jahre wieder stark zugelegt hat.[47] Die Rolle des *geförderten* Dachausbaus dürfte dabei stets minderheitlich gewesen sein; aus den von Freibauer (2004: 33) geführten Expertengesprächen lässt sich etwa für die Periode 1998-2002 eine Anzahl von 1.680 geförderten Dachwohnungen ermitteln.

[45] „(…) bei nachträglichem Einbau von Wohnungen in ein Dach [werden] zusätzliche Stellplätze notwendig (…), was dazu führt, dass im Erdgeschoß der Gründerzeithäuser Garageneinfahrten eingebaut werden und diese Zonen somit für das Stadtleben auf der Straße verloren gehen. Die Straßenebene verödet dadurch zusehends, und die von Stellplätzen in Anspruch genommenen Innenhöfe werden der Nutzung durch die Bewohner entzogen“ (Temel 2004: 23). Dieser Problematik wurde vermutlich mit der Novellierung der Bauordnung 2014 entgegengesteuert, insofern hier u.a. eine Einschränkung der Pflicht zur Bereitstellung von Stellplätzen bei der Errichtung von Wohnungen vorgenommen wurde (o. A. 2014a, o. A. 2014c).

[46] Die Autor/innen weisen darauf hin, dass demgegenüber in anderen Städten eine Praxis der Kompensationseinforderung im Baugenehmigungsverfahren etabliert sei, die den Ausbau von Dachgeschoßen zu Wohnzwecken an einen „öffentlichen Mehrwert“ im Sinne von notwendigen Verbesserungen der Wohn- und Lebensqualität für die benachbarten Bewohner/innen koppelt (Kniefacz 2004: 12).

[47] Vgl. Kotyza/Stadtplanung Wien 1994: 250; Temel 2004: 8 f.; Köttritsch 2004. Angaben zum Zugang an Wohnungen aus Dachgeschoßausbauten für die Jahre 2001 bis 2003 finden sich auch in den entsprechenden *Statistischen Jahrbüchern* der Stadt Wien.

Eine Datengrundlage können auch Bauansuchen bei der MA 37 (Baupolizei) sein: Bis 2005 wurden bei der Baubehörde beantragte Dachausbauten Woche für Woche samt Adresse der betreffenden Liegenschaften und Namen des Bauwerbers im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlicht und stellten dadurch eine öffentlich zugängliche Quelle für zeitlich und örtlich lokalisierte Analysen des Dachausbaus anhand von Baubewilligungsverfahren dar (etwa bei Freibauer 2004). Aufgrund einer Gesetzesnovelle entfiel jener Paragraph der Wiener Bauordnung, in dem derartige Verlautbarungen geregelt wurden, worauf diese ab 2006 eingestellt und die entsprechenden Informationen von der Behörde dem Datenschutz unterstellt wurden. Für die vorliegende Untersuchung konnte von der MA 37 allerdings ein vollständiger Datensatz für alle zwischen 2000 und 2015 im 2. Bezirk (Leopoldstadt) beantragten Dachausbauten mit genauen Adressenangaben eingeholt werden. Obgleich im Einzelfall nichts über den tatsächlichen Ausgang des Bewilligungsverfahrens und die Realisierung des Bauvorhabens gesagt werden kann[48], so liegt das Interesse dieser Daten dennoch darin, dass sie anhand des Einreichdatums solcher Anträge im Großen und Ganzen bezeugen können, wann an einer bestimmten Adresse bzw. in einem bestimmten Gebiet eine Interessens- und Akteurskonstellation zustande gekommen ist, die einen Prozess massiver baulicher Änderungen in Gang brachte.[49] Für die folgende Auswertung wurde im Falle mehrerer Bewilligungsverfahren an derselben Adresse nur das jeweils chronologisch Erste berücksichtigt.[50]

Inwiefern die Daten über den zeitlichen Verlauf des Dachausbaus in der Leopoldstadt repräsentativ für Entwicklungen in ganz Wien sind, muss in diesem Rahmen unbeantwortet bleiben. Für den 2. Bezirk zeigt sich innerhalb des Zeitraums 2000-2015 jedenfalls eine relativ stabile Entwicklung mit jährlich durchschnittlich 29 an neuen Adressen beantragten DG-Ausbauten, wobei in der zweiten Hälfte der Periode fast genauso viele Anträge gestellt wurden wie in der ersten und die absoluten Höhepunkte genau in der Mitte liegen (2007 und 2008). Interessanterweise fallen diese Spitzen genau in jene Zeit, als neben einer ungünstigen Auslegung des Baurechts durch ein Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichtshofs vor allem das

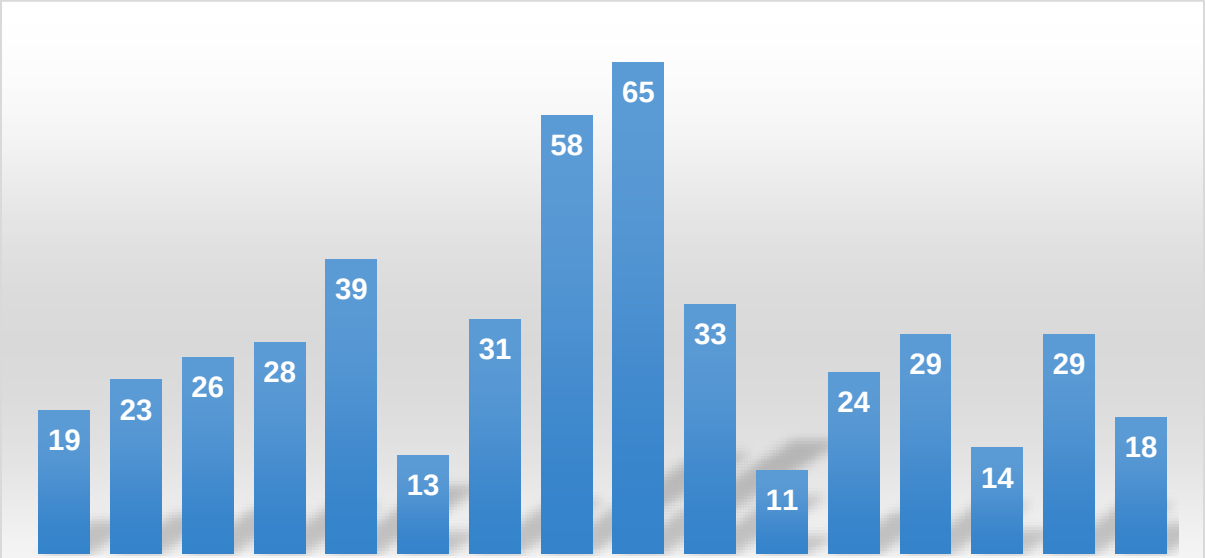
[48] Laut Auskunft von Ing. Richard Nowak, zuständige Kontaktperson der MA 37 bei der Übermittlung der hier diskutierten Daten, wird ein Großteil der Bauvorhaben (zumindest nach Anpassungen der Projekte) genehmigt und ca. ein Fünftel aller bewilligten Bauvorhaben aus verschiedenen Gründen nicht verwirklicht. Inwiefern dies genauso auf den besonderen Fall von DG-Ausbauten zutreffe, konnte nicht gesagt werden.

[49] Hierzu muss auch noch klargestellt werden, dass diese Daten nicht erlauben, Bautyp und Nutzung der betroffenen Gebäude zu bestimmen. Die analysierten Bewilligungsverfahren sind aber fast ausnahmslos in den Altbaugebieten des Bezirks verortet und eine stichprobenweise Kontrolle der Adressen festigte die Annahme, dass sie mehrgeschossige Gründerzeit-Wohnbauten betreffen. Es ist aber nicht ganz auszuschließen, dass ebenfalls einzelne einer betrieblichen Nutzung zugeführte Gebäude (etwa Hotels) erfasst sind.

[50] Solche mehrfachen Einreichungen hängen üblicherweise mit Anpassungen der Bauvorhaben nach negativem Bescheid bzw. vor Fertigstellung zusammen. Der Fokus auf Erstanträge entfernt die Daten zeitlich von der tatsächlichen Realisierung des DG-Ausbaus, bringt sie aber dem Zeitpunkt näher, an dem ein solches Bauvorhaben anvisiert und die ersten Schritte dahingehend unternommen wurden.

Inkrafttreten neuer statischer Bestimmungen („Erdbeben-Norm“ Eurocode 8 EN 1998-1) den Rückgang des Dachausbaus prognostizieren ließen (vgl. Vitek/Vitek 2007; Putschögl 2009; Toms 2010).[51] Möglich, dass dies auch in der Leopoldstadt zu den Einbrüchen der Jahre 2009 und 2010 beigetragen hat; eine nachhaltige Schwächung des Dachausbaus im Vergleich zu den Jahren vor 2007 ist hier allerdings nicht unbedingt zu erkennen, genauso wenig wie eine besonders auffällige Neubelebung infolge der für den Dachausbau günstigen Bauordnungsnovelle von 2014.

Diagramm 2: Beantragte DG-Ausbauten im 2. Bezirk (Erstanträge), nach Jahr



Quelle: MA 37 - Baubewilligungsverfahren in Wien-Leopoldstadt; eigene Berechnungen.

Für eine künftig abgeschwächte Entwicklung könnte auch die allmähliche Erschöpfung des Ausbaupotentials sorgen – aufgrund von Größe und baulichem Zustand sind längst nicht alle Gründerzeithäuser für den Dachausbau geeignet (vgl. Kolbitsch 2011). Während die Wirtschaftskammer zuletzt von einem Potential von 100.000 neuen Wohnungen in bestehenden Gebäuden ausging, schätzte die MA 19 (Architektur und Stadtgestaltung), dass – ohne Flächenumwidmungen, die eine höhere Bebauung erlauben würden – noch 20.000 Dächer ausgebaut werden können, was etwa 60.000 Wohnungen entspräche (Pütschögl 2014). Diese Schätzungen dürften allerdings alle Arten von „ausbaubaren“ Gebäuden (über den Gründerzeitbau hinaus) inkludieren.[52]

[51] Ersteres Hemmnis wurde noch 2007 mit einer Bauordnungsnovelle behoben (vgl. o. A. 2007).
[52] Zuletzt machte auch die Stadtregierung mit dem Vorhaben auf sich aufmerksam, Gemeindebauten aus der Zwischenkriegszeit wie den Goethe-Hof in Kaisermühlen auszubauen (vgl. o. A. 2015; Exner 2016; o. A. 2016b).

6.1 Die Dachwohnung als Ware

Dass der Dachausbau in hohem Maß Teil eines Kapitalverwertungszyklus ist und Rohdachböden selten unter der Regie künftiger Bewohner/innen im Sinne eines „urbanen Häuslbaus“ zu Eigenheimen verwandelt werden, legt auch die Erhebung im Volkertviertel nahe. Von 50 befragten Haushalten in neugebauten Dachwohnungen waren 31, also weniger als zwei Drittel, Erstbezieher/innen und von diesen gaben lediglich 5 an, sich finanziell und planerisch an der Errichtung der Wohnung beteiligt zu haben.[53] Dies ist auch angesichts des jungen Alters der betreffenden Wohnungen bemerkenswert: Drei Viertel der ausgebauten Häuser, in denen die Befragung durchgeführt wurde, wurden innerhalb des der Befragung vorangehenden Jahrzehnts (2005-2015) fertig ausgebaut; die Hälfte erst in den fünf Jahren vor der Befragung (ab 2010).[54]

Zumindest im Volkertviertel wird der Dachausbau im Normalfall zu Vermarktungszwecken durchgeführt: Ein/e Hauseigentümer/in lässt das Dachgeschoß zwecks Vermietung ausbauen oder im Zuge der Parifizierung (Begründung von Wohnungseigentum) sichert sich ein Entwickler den Dachboden, um dort Eigentumswohnungen für den Verkauf zu errichten. Beide Wege dürften im betreffenden Untersuchungsgebiet annähernd in gleichem Ausmaß verfolgt werden, wenn man nach dem Verhältnis von Miethäusern und Wohnungseigentümer/innengemeinschaften unter den ausgebauten Gründerzeithäusern geht (mehr hierzu in Kapitel 10).

Der Warencharakter der Wohnung im ausgebauten Dachgeschoß verleiht ihr auch eine tendenziell standardisierte „stoffliche“ Form und gewisse Eigenschaften, die sich aus der Logik der Nutzflächenmaximierung und der Kosteneindämmung ergeben. Bereits die Autor/innen von *Draufsetzen* warnten vor dem marktgetriebenen Bild des „Dachterrassentraums“:

> „Dachwohnungen sind teuer, oft ist der Ausbaustandard schlechter als bei gleichwertigen sanierten Altbauwohnungen. Die Räume sind verwinkelt, es gibt viele schräge Wände und dadurch schlecht oder gar nicht nutzbare Zonen, die Raumhöhen sind niedrig, und oft erlauben Gaupen oder Dachflächenfenster nicht einmal den horizontalen Blick nach draußen, sondern nur den Blick in den Himmel. Die oft nicht perfekt realisierte Wärmedämmung führt dazu, dass es im Sommer extrem heiß und im Winter kalt wird.“ (Kniefacz 2004: 12)

Wenn die Dachwohnung trotzdem meist einen überdurchschnittlichen Wohnstandard darstellt, wie auch die hohe Wohnzufriedenheit der Befragten im Volkertviertel bezeugt (vgl. Kapitel 12), so ist sie in derartigen Teilen der Stadt jedenfalls selten vom Typ des maßgeschneiderten

[53] 24 Haushalte verneinten diese Frage, die restlichen 2 ließen sie unbeantwortet. Für eine genauere Beschreibung und Diskussion der eigenen Datenerhebungen im Volkertviertel sei auf den zweiten Teil dieser Arbeit und auf die methodischen Anhänge verwiesen.
[54] Eine entsprechende Tabelle ist im methodischen Anhang Nr. 3 zu finden.

„Penthouse“, das möglicherweise in anderen (inner-)städtischen Lagen als charakteristische Form anzusehen ist. Im Rahmen der Befragung innerhalb des Volkertviertels näherten sich nur einzelne erhobene Objekte diesem exklusiveren Modell und überschnitten sich im Großen und Ganzen mit jenen Fällen, in denen nicht die bereits fertige Wohnung am Markt vorgefunden wurde, sondern mit großem Aufwand für den eigenen Bedarf „selbst“ ausgebaut wurde – wodurch sich diese Wohnungen hinsichtlich Größe, verglaster Flächen oder auch sorgfältiger Dämmung von dem „Standard“ des Dachausbaus abheben.

7 … und seine Bewohner/innen

> „Entgegen den Luxusenklaven in den innerstädtischen Vierteln stellt der Dachausbau in den gründerzeitlichen Rastervierteln der Außenbezirke bis auf wenige Ausnahmen keinen elitären Standard dar, eher eine zusätzliche Wohnnutzfläche für junge Menschen der Mittelschicht.“ (Kniefacz 2004: 8)

Systematische Untersuchungen über die Besiedelung der Dächer im Wiener Gründerzeitbau sind bislang nicht zu finden und das implizite Wissen darüber bleibt meist jenen vorbehalten, die in ihrer Berufspraxis mit diesem Phänomen konfrontiert sind und entsprechenden Einblick haben (Architekt/innen und Planer/innen, Baumeister/innen, Immobilienmakler/innen, Hausverwalter/innen, etc.). Im Folgenden sollen einige Erkenntnisse aus der Haushaltsbefragung im Volkertviertel in Hinblick auf die Rolle des Dachausbaus in der „urbanen“ Restrukturierung der Stadt diskutiert werden. Die Stellung der Dachbewohner/innen im produktiven Gefüge der „postindustriellen“ Stadt und ihre etwaige Zugehörigkeit zu einer klassenspezifischen Kultur, wie sie sich in bestimmten Formen des Wohnens artikuliert, ist eine der grundlegenden Fragestellungen, der auch im zweiten Teil dieser Forschungsarbeit weiter nachgegangen werden soll, wo sich auch eingehendere Betrachtungen zur Methodik der durchgeführten Erhebungen finden, die für die Einschätzung der hier präsentierten Daten von Relevanz sind.

Die Bewohner/innenbefragung *„Wohnen am Dach“* erreichte 92 Bewohner/innen in 65 Dachhaushalten des Volkertviertels (Zählbezirk *Am Tabor*) in Wien-Leopoldstadt. Klargestellt werden muss zunächst, dass sich die Erhebung nicht auf Haushalte in ausgebauten Gründerzeithäusern beschränkte, sondern sich auch auf Dachgeschoße in Wohnhäusern der Nachkriegszeit („Wiederaufbauhäuser“) sowie in neueren, von freifinanzierten oder geförderten Bauträgern errichteten Gebäuden erstreckte. Gemäß der dominanten Rolle des Dachausbaus bei der Bereitstellung von Dachgeschoßwohnungen in innerstädtischen

Gebieten stellen die Bewohner/innen von ausgebauten Gründerzeithäusern („Altbau“) jedoch den überwiegenden Anteil (70 %) der Befragten dar (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Befragung von Dachhaushalten im Volkertviertel – Zusammensetzung der Stichprobe

	Anzahl befragter Personen	Anzahl Haushalte	...davon Mieter/innen-haushalte	…davon geförderte Miete	durchschnittlicher Wohnungsaufwand pro m² (Mietwohnungen)[1]
Altbau	65	45	27	7	13,28 € (n = 25)
Nachkriegsbau	19	15	11	0	14,40 € (n = 8)
Neubau (ab 1981)	8	5	5	3	14,85 € (n = 4)
Insgesamt	92	65	43	10	14,66 € (n= 37)

[1]Wohnungsaufwand pro m² = Summe der monatlichen Wohnkosten (Bruttomiete + Strom/Gas/Heizung/Versicherung/Telekommunikation) dividiert durch Wohnnutzfläche.

Es sprach Einiges dafür, bei der Erhebung von einer „Dachbevölkerung“ auszugehen, die über den Dachausbau in engem Sinn hinausgreift, insofern sie sich aus der gegenwärtigen ökonomischen Formbestimmtheit der Dachwohnung ergibt.[55] So scheinen sich DG-Ausbau-Wohnungen und Dachwohnungen auf neuerrichteten Häusern oft kaum zu unterscheiden und auch die meist kleineren Eigentumswohnungen in den obersten Stockwerken von Häusern aus der Nachkriegszeit lassen sich oft als „Wohnung mit Dachterrasse“ teuer vermieten. Wenn zwar im gründerzeitlichen Dachausbau ein stärkerer Anteil wohlhabender Wohnungseigentümer/innen angenommen werden kann, die ein „kleines Vermögen“ für ihr Zuhause entbehrt haben, so überwogen zumindest in der Stichprobe trotzdem die Mieter/innenhaushalte. Die zentrale Rolle des deregulierten privaten Mietwohnungsmarktes[56] wird in diesem Wohnsegment lediglich hier und da durchbrochen, wenn bei der Errichtung der Wohnungen in jüngerer Vergangenheit öffentliche Förderungen im Spiel waren. Die Mietzinsbildung nach dem „Kostendeckungsprinzip“ betrifft nicht nur die eher im Neubau präsenten gemeinnützigen Bauträger[57], sondern gilt auch bei Wohnungen, die von privaten Bauträgern unter Rückgriff auf Wohnbauförderungsmittel errichtet oder saniert wurden – sieben der zehn geförderten Mietwohnungen in der erhobenen Stichprobe betrafen daher Dachausbauten im Altbau (siehe Tabelle 2).[58] Angesichts der geringen Fallzahlen konnte

[55] Gemeindebauten wurden von vornherein aus der Erhebung ausgenommen.
[56] Bis 2001 sah das Gesetz noch für im Dachausbau abgeschlossene Mietverträge die Einhebung eines „angemessenen Mietzinses“ vor, der allerdings mangels ausdrücklicher Beschränkungen und infolge einschlägiger Gerichtsentscheidungen de facto den „freien Mieten“ angeglichen ist (vgl. Rosifka 2015).
[57] Österreichweit waren gemeinnützige Bauvereinigungen für zwei Drittel der zwischen 1981 und 2010 fertiggestellten Wohnungen im Mehrgeschoßbau (ohne An-, Um- und Zubauten) verantwortlich (Kunnert/Baumgartner 2012: 94).
[58] Die Anzahl geförderter Mietwohnungen in Tabelle 4 resultiert aus den Angaben der Befragten zur Frage nach dem Nutzungsverhältnis ihrer Wohnung (Siehe Frage Nr. 10 im Fragebogen, Anhang B). Die Antwortmöglichkeit „geförderte Miete“ wurde im Fragebogen mit weiteren gängigen Begriffen („gedeckelte Miete“, „Kostenmiete“, „Genossenschaftswohnung“) expliziert. Eine fälschliche Zuordnung des eigenen Mietverhältnisses seitens der Bewohner/innen (etwa als „private Mietwohnung“ im Falle privater Vermieter/innen) kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden. Bei den zehn ermittelten

zwischen den Bautypen kein signifikanter Unterschied in den Mietkosten festgestellt werden. Es ist allerdings denkbar, dass der durchschnittliche Wohnungsaufwand pro Quadratmeter für Dachwohnungen im Nachkriegsbau wie im Neubau sogar höher als im Altbau ist, da dort die Wohnflächen kleiner sind (vgl. Kapitel 10), was üblicherweise mit höheren Quadratmeterpreisen einhergeht.

Einer Erwähnung wert ist auch, dass lediglich sieben erhobene Haushalte in einem befristeten Mietverhältnis standen – somit ist „nur" ein Fünftel der privaten Mietverhältnisse in der Stichprobe von Befristung betroffen. Dies ist angesichts der Tatsache bemerkenswert, dass Befristungen bei Neuvermietungen im privaten Bereich mittlerweile so gut wie die Regel sind.[59] Dachwohnungen sind wohl auch in dem Sinne „überdurchschnittliche" Wohnverhältnisse, als unbefristete Mietverhältnisse zu ihren Vorzügen zählen.

Die Erhebung unter den erwachsenen Dachbewohner/innen des Volkertviertels zeigt erwartungsgemäß einen hohen Anteil an hochausgebildeten, inländischen Personen, die im Erwerbsleben stehen (Tabelle 3). 70 % der Befragten haben einen Hochschulabschluss, rund 95 % ein Maturazeugnis. 80 % gaben eine Erwerbstätigkeit als ihre derzeitige Hauptaktivität an (bei Frauen waren es 75 %) – ca. ein Viertel davon im Rahmen einer selbstständigen Tätigkeit (bei Frauen 17 %) – das restliche Fünftel teilt sich im Wesentlichen unter Personen in Ausbildung, Pensionist/innen und Personen mit Betreuungspflichten (Haushalt, Karenz) auf. Bereits auf Grundlage dieser Charakteristiken heben sich die Befragten innerhalb der Gesamtbevölkerung ihres Wohngebietes ab (vgl. Kapitel 9).

Für eine genauere Verortung der Dachwohnung innerhalb der „urbanen Klassengesellschaft" wurden auch weitergehende Informationen über die Berufstätigkeit der befragten Bewohner/innen erhoben; namentlich die Bezeichnung ihrer derzeit ausgeführten Tätigkeit wie der Tätigkeitsbranche.[60] Die entsprechenden Angaben konnten danach weitgehend nach der ISCO-Berufsklassifikation und der ÖNACE-Systematik der wirtschaftlichen Tätigkeiten kodiert werden.[61] Insbesondere bei den Berufsklassen zeigte sich eine starke Homogenität der Dachbevölkerung: Über 90 % der ermittelten Bezeichnungen sind den höheren Angestelltenberufen (ISCO 1 bis 3) zuzurechnen; andere Berufe sind eher die Ausnahme (siehe Tabelle 4). Deutlich überrepräsentiert gegenüber ihren Anteilen an der städtischen

Haushalten mit geförderter Mietwohnung fanden sich sowohl Genossenschaft, wie gewerbliche Bauträger, als auch private/r Hauseigentümer/in als angegebene Vermieter/innen.

[59] Österreichweit wurden im Jahr 2011 63 % der neu abgeschlossenen privaten Mietverträge befristet abgeschlossen (Kunnert/Baumgartner 2012: 80). Laut Mikrozensus 2013 lag der Anteil der Befristungen bei den Wohnungen mit privater Hauptmiete insgesamt bei 36,9 % (Statistik Austria 2014b: 36).

[60] Diese Fragen wurden auch von einigen Studienteilnehmer/innen beantwortet, die etwas Anderes als Erwerbstätigkeit als ihre „derzeitige Hauptaktivität" angegeben hatten, wie karenzierten Müttern oder Pensionist/innen, welche darüber ihren zuletzt ausgeführten Beruf bekanntgaben.

[61] Zur Kodierung der Berufe und Wirtschaftsbereiche ausgehend von den Angaben in der Fragebogenbefragung, siehe Methodischer Anhang 4.

Bevölkerung insgesamt (vgl. Diagramm 1 in Kapitel 4) sind hierbei Führungskräfte und akademische Berufe. Letztere bilden alleine die absolute Mehrheit (über 60 %) in der erhobenen Stichprobe, während ihr Anteil an der Wiener Wohnbevölkerung lediglich rund ein Viertel beträgt.

Tabelle 3: Befragte Dachbewohner/innen im Volkertviertel nach Geschlecht, Staatsangehörigkeit, Ausbildung und derzeitiger Hauptaktivität

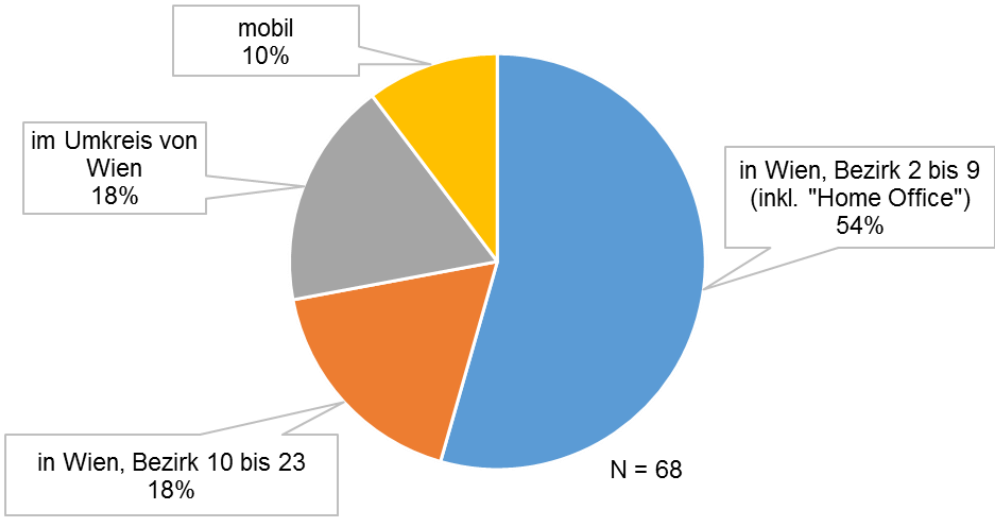
		absolut	relativ
Geschlecht	männlich	44	48%
	weiblich	48	52%
	Gesamt	92	100%
Staatsangehörigkeit	Österreich	76	84%
	Deutschland	7	8%
	andere	7	8%
	Gesamt	90	100%
letzter Bildungsabschluss	Berufsschule, Lehre	2	2%
	Berufsbildende Schule (ohne Matura)	2	2%
	Meisterprüfung	1	1%
	Matura (AHS, BHS, BRP)	22	24%
	Hochschule / Universität / FH / Akademie	63	70%
	Gesamt	90	100%
derzeitige Hauptaktivität	unselbstständig erwerbstätig	55	62%
	selbstständig	16	18%
	arbeitslos	1	1%
	Elternkarenz	2	2%
	Haushalt, Betreuung	3	3%
	Schüler/in, Student/in, Praktikant/in	6	7%
	Pensionist/in	5	6%
	Bildungskarenz	1	1%
	Gesamt	89	100%

Zusammengezählte Prozentwerte können aufgrund von Rundungsfehlern von 100 abweichen.

Unter Berücksichtigung der geringen Stichprobengröße und der Untererfassung bestimmter Haushaltskategorien – insbesondere jene der Eigentümer/innenhaushalte – kann hier ein recht

klarer Befund ausgesprochen werden: Die städtische Dachwohnung[62] als relativ junge Siedlungsform wird in hohem Maße von jener Berufsschicht in Anspruch genommen, die zugleich in den letzten zwei Jahrzehnten die stärkste Expansion im produktiven Gefüge der Stadt erfahren hat und in Verbindung mit deren „urbanen“ Entwicklung steht (vgl. Kapitel 2 bis 4). Unter den dieser Gruppe zugehörigen befragten Dachbewohner/innen waren Naturwissenschaftler/innen, Ingenieur/innen, Architekt/innen und Grafiker/innen, Jurist/innen, Psycholog/innen und einige Kulturberufe ebenso zu finden wie eine Vielzahl an Ärzt/innen, Lehrkräften und diverse Arten von Berater/innen.

Diagramm 3: Befragte Dachbewohner/innen im Volkertviertel, nach Arbeitsort



Der Diskussion über den Zusammenhang zwischen Dachausbau und „postindustrieller“ Entwicklung mag auch ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche dienlich sein, in denen die befragten Dachbewohner/innen beschäftigt sind. Hierbei ist allerdings daran zu erinnern, dass die Expansion gerade der akademischen Berufe nicht nur auf die Ausdehnung spezifischer Dienstleistungsbranchen zurückzuführen ist, sondern vor allem auf die Zunahme hochqualifizierter Tätigkeiten *innerhalb sämtlicher Branchen* der städtischen Wirtschaft (vgl. Mesch 2014: 30); es ließe sich also auch unter den Dachbewohner/innen eine gewisse Vielfalt der wirtschaftlichen Zugehörigkeiten vermuten. Wenn allerdings die Annahme besteht, dass die Besiedelung der Dächer gewissermaßen in Einklang mit der „urbanen“ Transformation der Beschäftigungsstruktur des letzten Jahrzehnts steht, dann wäre innerhalb der Dachbevölkerung von einer überproportionalen Präsenz hochqualifizierter Angestellter jener „wissensintensiven“ Branchen auszugehen, die wenn nicht zu den absolut beschäftigungsstärksten, so zumindest zu jenen mit den zuletzt stärksten

[62] Die Zusammensetzung der Berufsgruppen ändert sich übrigens auch nicht wesentlich, wenn man in der Stichprobe alleine die 65 Bewohner/innen von Dachausbauten (also im Altbau) betrachtet: 20 % Führungskräfte, 64 % akademische Berufe, 11 % Techniker/innen, 4 % Dienstleistungsberufe, 2 % Handwerksberufe.

Beschäftigungszuwächsen gehören: unternehmensbezogene Dienstleistungen einerseits sowie „soziale“ Dienstleistungen (insbesondere Bildung und Gesundheit) andererseits (vgl. Kapitel 2). Um dieser Hypothese nachzugehen, wurden die wirtschaftlichen Zugehörigkeiten der im Dienstleistungssektor tätigen Befragten nach denselben Kriterien wie bei Mesch (2014: 33 ff.), nach folgenden funktionalen Wirtschaftsbereichen, zusammengefasst:

- *distributive Dienstleistungen*, als jene Aktivitäten, die Menschen, Waren und Informationen transportieren (Handel, Verkehrswesen, Nachrichtenübermittlung, ... – ÖNACE-Abteilungen 45-47, 49-53 + 61);
- *produktionsbezogene Dienstleistungen*, welche vorwiegend Vorleistungen für andere Unternehmen darstellen und sich wiederum in *wissensintensive PBDL* (Finanz, Realitäten, F&E, Werbung und Marktforschung, ..., ÖNACE-Abteilungen 62-66 und 68-75) und *sonstige PBDL* (Gebäudebetreuung, Sicherheitsdienste, Anrufzentralen, Arbeitskräfteüberlassung..., ÖNACE-Abteilungen 77-78 und 80-82) unterteilen lassen;
- *konsumorientierte Dienstleistungen*, die sich hauptsächlich nach der Konsumnachfrage privater Haushalte richten (Fremdenverkehr, Kultur, Haushaltsdienste, ...) und innerhalb derer die wissensintensiven *kulturellen Dienstleistungen* (Rundfunk, Film, Musik, Kunst, Verlagswesen ... ÖNACE-Abteilungen 58-60 und 90-91) von den *sonstigen konsumorientierten Dienstleistungen* (Gastgewerbe, Reisebüros, Sport, Reparaturleistungen, Körperpflege, ... Abteilungen 55-56, 79, 92-93, 95-97) unterschieden werden können;
- *öffentliche Dienstleistungen* (öffentliche Verwaltung und Sozialversicherung, Interessensvertretungen, Abfallwirtschaft, ... ÖNACE-08-Abteilungen 84, 94, 99, 37-39[63]) – bei den folgenden Visualisierungen zwecks Verständlichkeit in *öffentliche Verwaltung* umbenannt;
- *soziale Dienstleistungen* betreffend Gesundheitszustand, Wissensstand und soziale Befindlichkeit von Personen (Gesundheit, Unterricht, Sozialwesen; ÖNACE-Abteilungen 85-88) – bei den folgenden Visualisierungen zwecks Verständlichkeit in *Gesundheit, Erziehung, Soziales* umbenannt.

Die auf diese Weise gewonnenen und in Tabelle 4 visualisierten Daten sind aufgrund der geringen Fallzahlen mit Vorsicht zu genießen. Die mit Abstand größte Gruppe unter den erhobenen Dachbewohner/innen bilden jedenfalls die Beschäftigten im Bereich *Gesundheit, Erziehung und Soziales* (in dem vor allem die befragten Ärzt/innen, Lehrer/innen und wissenschaftlichen Universitätsangestellten zusammengefasst sind), gefolgt von den

[63] Abteilung <39> (*Beseitigung von Umweltverschmutzungen und sonstige Entsorgung*) wurde in Meschs Auswertungen seltsamerweise ausgelassen und auch sonst nirgends erwähnt. In meinen Berechnungen (insbesondere bei den Daten die Diagramm 3 zugrunde liegen) ist diese Abteilung unter den öffentlichen Dienstleistungen inkludiert.

Tätigkeiten im Bereich der *wissensintensiven produktionsbezogenen Dienstleistungen* (freiberufliche Dienstleistungen, IT, Finanz, Unternehmensberatung, etc.) und jenen des sekundären Sektors (Bauwirtschaft, Pharmazeutik und Chemie, Maschinenbau, etc.). Alle anderen Wirtschaftsbereiche unterschreiten in der Stichprobe die 10 Fälle.

Tabelle 4: Befragte Dachbewohner/innen im Volkertviertel nach Berufszugehörigkeit und Wirtschaftsbereich

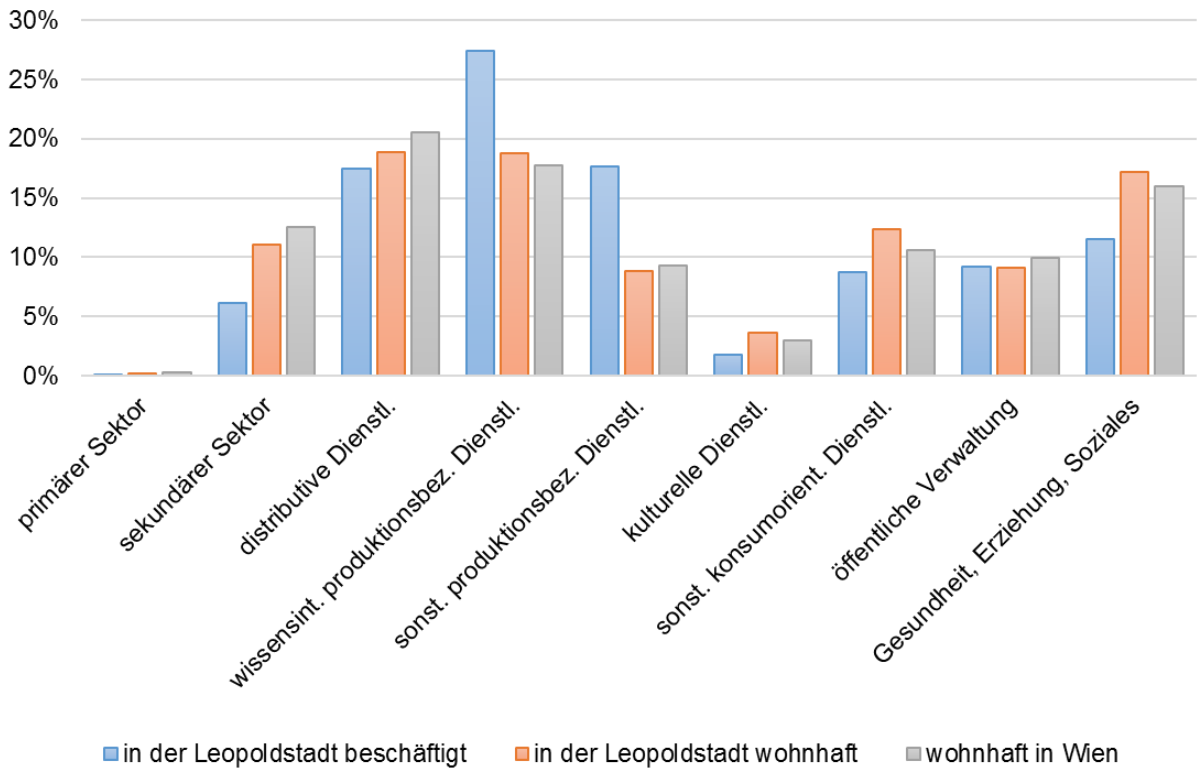
		absolut	relativ
Berufszugehörigkeit (ISCO 1)	Führungskräfte <1>	13	18%
	Akademische Berufe <2>	46	62%
	Techniker/-innen <3>	9	12%
	Dienstleistungsberufe/Verkäufer/-innen <5>	3	4%
	Handwerks- u. verwandte Berufe <7>	2	3%
	Hilfsarbeitskräfte <9>	1	1%
	Gesamt	74	100%
funktionaler Wirtschaftsbereich	sekundärer Sektor	10	14%
	distributive Dienstleistungen	6	9%
	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen	15	22%
	sonstige produktionsbezogene Dienstleistungen	1	1%
	kulturelle Dienstleistungen	6	9%
	sonstige konsumorientierte Dienstleistungen	3	4%
	öffentliche Verwaltung	2	3%
	Gesundheit, Erziehung, Soziales	26	38%
	Gesamt	69	100%

Zusammengezählte Prozentwerte können aufgrund von Rundungsfehlern von 100 abweichen.

Als Vergleich lässt sich die Verteilung jener acht Wirtschaftsbereiche innerhalb der gesamten Erwerbs- bzw. Wohnbevölkerung Wiens oder der Leopoldstadt heranziehen – entsprechende, aus der *abgestimmten Erwerbsstatistik 2013* gewonnene Daten werden in Diagramm 4 veranschaulicht. Die Gegenüberstellung von erhobener Stichprobe und Gesamtbevölkerung macht in erster Linie den hohen Anteil der in *Gesundheit, Erziehung und Soziales* beschäftigten Dachbewohner/innen zur Auffälligkeit: Während bereits ein überdurchschnittlicher Anteil der in der Leopoldstadt Wohnenden (17 %, roter Balken) in diesem Bereich tätig ist (gegenüber nur 12 % aller in der Leopoldstadt Beschäftigter; blauer Balken), so dürfte sich die Tendenz zur Konzentration von in diesen Sparten Beschäftigter zumindest unter den Dächern des Volkertviertels noch einmal zusätzlich verstärken (mit 38 % der erhobenen berufstätigen Dachbewohner/innen eine Verdopplung gegenüber dem Anteil

unter den Bezirksbewohner/innen). Anders verhält es sich bei den *wissensintensiven produktionsbezogenen Dienstleistungen*: Diese erfassen zwar den relativ größten Anteil der in der Leopoldstadt Beschäftigten (27 %), aber nur 19 % der hier wohnenden Erwerbsbevölkerung – der Anteil von 22 % unter den befragten Dachbewohner/innen stellt keine bedeutsame Abweichung dar. Auch im (in Wien relativ „wissensintensiven“) sekundären Sektor weichen die Dachbewohner/innen des Volkertviertels (14 %) nicht sonderlich von der Wohnbevölkerung des Bezirks (11 %) ab. Die von geringer qualifizierten Arbeitskräften geprägten *sonstigen produktionsbezogenen Dienstleistungen*, *sonstigen konsumorientierten Dienstleistungen* und *öffentlichen Dienstleistungen* scheinen hingegen unter den Dachbewohner/innen schwächer vertreten zu sein, als ihrem Anteil an der erwerbstätigen Bezirksbevölkerung entspricht.

Diagramm 4: Wien und Leopoldstadt: Erwerbspersonen nach wirtschaftlicher Zugehörigkeit



Quelle: abgestimmte Erwerbsstatistik 2013 (Zugriff via STATcube - Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA); eigene Berechnungen.

Die Daten zum Haushaltseinkommen der Dachbewohner/innen sind aufgrund der Erhebungsmodalitäten schwieriger zu deuten. Einerseits stellt die allseits bekannte Abneigung der Leute, im Rahmen dieser Art von Befragungen akkurate Auskunft über die eigene Einkommenssituation zu erteilen, die Gültigkeit der auf diese Art gewonnenen Informationen stärker als bei anderen Themen in Frage. Beim Vergleich von *Haushalts*einkommen ist außerdem eine Berücksichtigung von Größe und Art des Haushalts (Anzahl der

Verdiener/innen und der Kinder) notwendig, was jedoch wiederum eine genauere Messung der Einkommensverhältnisse voraussetzt, als – wie im verwendeten Fragebogen – lediglich eine (Selbst-)Zuordnung der Befragten in einer Skala mit vorgegebenen Einkommensstufen. Eine Vergleichsmöglichkeit für die erhobenen Daten bietet die 2014 im Auftrag der MA 50 (Wohnbauforschung) durchgeführte Studie zur Wohnqualität in Wiener Hochhäusern (siehe Reinprecht/Dlabaja 2014), die das Haushaltseinkommen von 311 Hochhausbewohner/innen auf die gleiche Art und Weise erhoben hat.[64] Die Autor/innen der Studie kamen u.a. zum Schluss, dass was die sozioökonomische Struktur der Bewohner/innenschaft in den ausgewählten Hochhäusern anbelange, die Befragung darauf hindeute, „dass Wohnen im Hochhaus vorrangig Wohnen für Angehörige sozialer Mittelschichten bedeutet“ wobei das Einkommen mit der Stockwerkzahl steige (Reinprecht/Dlabaja 2014: 40). In Tabelle 5 wurde die erhobene Einkommensverteilung der Hochhausbewohner/innen neben jene der Dachhaushalte gestellt. Wenn zwar Modus (= am häufigsten ausgewählte Einkommensstufe) und Median beider Stichproben in die gleiche Einkommensklasse (2.500 bis 4.000 € monatliches Nettohaushaltseinkommen) fallen, so scheinen dennoch die Dachbewohner/innen – bei vergleichbaren Haushaltsgrößen und einem tendenziell jüngeren Alter[65] – insgesamt etwas besser zu verdienen: Während bei den unteren Einkommensklassen die Anteile der Dachbewohner/innen stets unter denen der Hochhausbewohner/innen liegen, so dreht sich dies bei den höheren Einkommen (ab 4.000 €) um. Am stärksten ist der Abstand in der höchsten Einkommensklasse: 15 % der befragten Dachhaushalte, aber nur 3 % der befragten Hochhausbewohner/innen gaben an, über ein Haushaltseinkommen von mehr als 6.000 € monatlich zu verfügen.

[64] Der Fragebogen zur Hochhausstudie war eine der Vorlagen bei der Fragebogenkonzeption im Rahmen dieser Forschung, wodurch sich interessante Möglichkeiten des Vergleichs zwischen „Wohnen im Hochhaus“ und „Wohnen am Dach“ ergeben, denen allerdings in diesem Rahmen nicht weiter nachgegangen werden kann.

[65] 27 % der befragten Dachbewohner/innen waren jünger als 30 Jahre alt; 62 % der befragten Dachbewohner/innen waren jünger als 40. Die befragten Hochhausbewohner/innen waren zu 19 % bis zu 30 Jahre alt und zu 49 % bis zu 40 Jahre alt (Reinprecht/Dlabaja 2014: 38). Auf die Altersstruktur der Dachbewohner/innen im Volkertviertel wird in Kapitel 11 gesondert eingegangen.

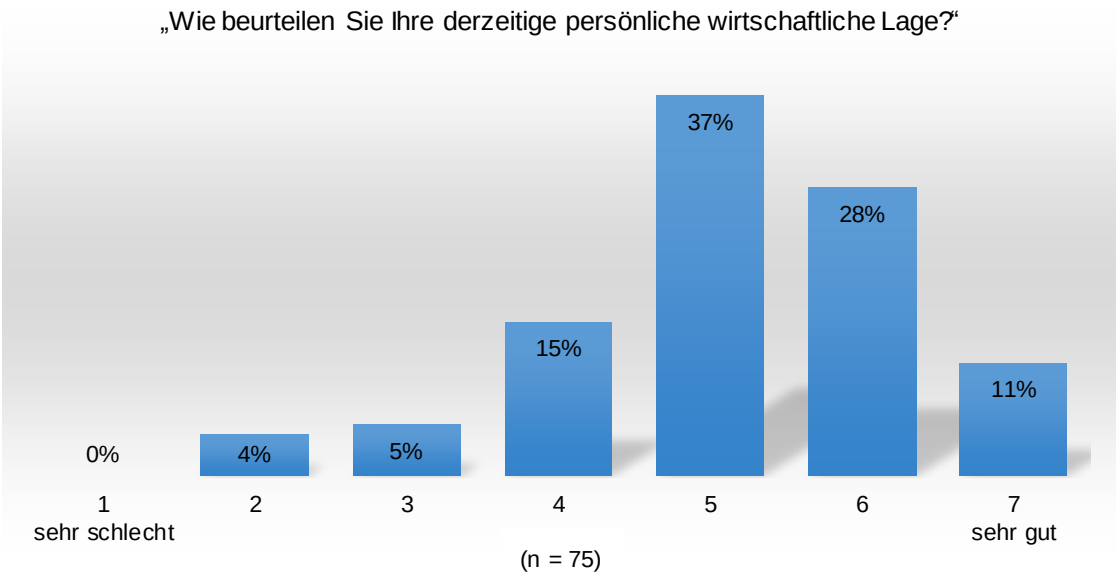
Tabelle 5: Dachhaushalte im Volkertviertel und Haushalte in Wiener Hochhäusern nach Haushaltseinkommen

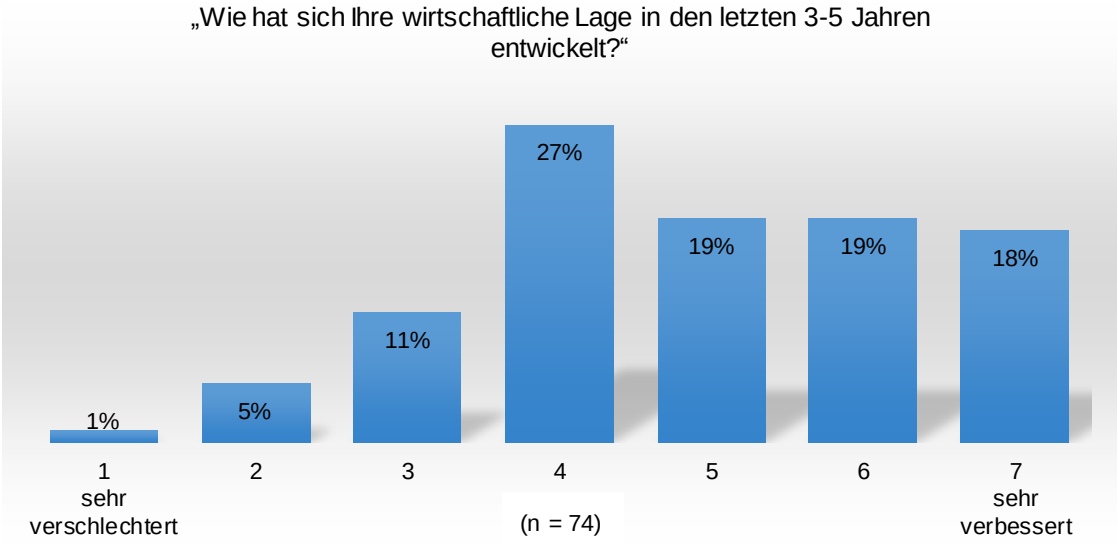
	Dachhaushalte Volkertviertel		Haushalte in Hochhäusern (2014)
	Häufigkeit	Prozent	Prozent
unter 750	1	2%	3%
750 bis 1.000	1	2%	3%
1.000 bis 1.500	4	7%	11%
1.500 bis 2.500	12	22%	30%
2.500 bis 4.000	18	33%	35%
4.000 bis 6.000	11	20%	15%
mehr als 6.000	8	15%	3%
Gesamt	55	100%	100% (n = 311)

Quellen: Reinprecht/Dlabaja (2014) und eig. Erhebung. Zusammengezählte Prozentwerte können aufgrund von Rundungsfehlern von 100 abweichen.

Die Befunde zum sozioökonomischen Status der Dachbewohner/innen lassen sich zu guter Letzt durch die Selbsteinschätzung der Befragten selbst abrunden, die insgesamt das Bild einer jungen, in beruflichem Aufstieg befindlichen Schicht an *Professionals* untermauert. Die Teilnehmer/innen wurden gebeten, ihre persönliche wirtschaftliche Lage auf einer Skala zwischen 1 („sehr schlecht“) und 7 („sehr gut“) zu verorten. Dreiviertel der Befragten zeigten sich mit ihrer Situation zufrieden (Stufen 5 bis 7) und nur knapp ein Zehntel ordnete sich solchen Positionen auf der Skala zu, die als Unzufriedenheit gedeutet werden können (Stufen 2 und 3). Bei einer vergleichbaren Skala zur Entwicklung ihrer wirtschaftlichen Lage in den letzten drei bis fünf Jahren, entschied sich ein Viertel der Befragten für die mittlere Kategorie (4), die als Stabilität bzw. Ausbleiben eindeutiger Veränderungen interpretierbar ist, während mehr als die Hälfte auf eine leichte bis starke Verbesserung zurückzublicken scheinen und hingegen weniger als ein Fünftel eher eine Abwärtsentwicklung sehen (vgl. Diagramm 5). Für die mit diesen beiden Fragen erhobenen Daten liegen keine Vergleichsmöglichkeiten vor, was umso schwerer wiegt, als gerade bei der Beurteilung des eigenen Werdegangs das Antwortverhalten von den Kriterien sozialer Erwünschtheit beeinflusst werden kann: Ist eine Verschlechterung der eigenen Lage genauso leicht festzustellen wie eine Verbesserung? Der hohe Anteil von Personen, die dezidiert eine Verbesserung angaben, verleiht dennoch der Annahme Plausibilität, dass sich ein Großteil der Dachbewohner/innen in beruflicher Aufwärtsmobilität befindet.

Diagramm 5: Dachbewohner/innen im Volkertviertel: Beurteilung der eigenen wirtschaftlichen Lage





Im ersten Teil dieser Arbeit wurde versucht, das innerstädtische „Wohnen am Dach“ in Wien als gesellschaftliches Phänomen, aus der Situierung des Dachausbaus innerhalb historisch spezifischer Transformationen der Stadt heraus zu betrachten. Zur Bezeichnung dieser Entwicklungslinien historischen Wandels wurde auf die Begriffe „Reurbanisierung“ bzw. „urbane Renaissance“ zurückgegriffen, unter denen sich die vielfältigen Erscheinungsformen fassen lassen, die mit den Lebensweisen und kulturellen Praktiken jener lohnabhängigen wie selbstständigen Zwischenschichten einhergehen, welche sich gemäß ihren durch komplexe Tätigkeiten geprägten produktiven Funktionen in den (groß-)städtischen (Sub-)Zentren des

postindustriell bzw. postfordistisch gewendeten Kapitalismus sammeln und dessen eigentümliche Träger/innen sind. Die „Urbanität“, die heute in aller Munde ist, kann als Anpassung bzw. Aneignung der Stadt durch diese neuen Akademiker/innen umschrieben werden, die mit steigender Position in der Einkommensskala auch zunehmend von der in Wien schrittweise vollzogenen Ausdehnung von Marktverhältnissen profitieren (oder sich ihr gegenüber zumindest schadlos halten). Sie steht in einem Spannungsverhältnis zwischen Erneuerung der Stadt als kollektivem Gut und der Schaffung „angemessener“, mehr oder weniger exklusiver Räume für den distinktiven, auf Distanz und Rückzug bedachten Lebensstil der Privilegierten. In diesen Begriffen lässt sich auch der Dachausbau analysieren. Als Wohnform für die „Oberen unter den Mittleren“ ist er zugleich ein Element in der Transformation althergekommener baulicher Strukturen, den privaten Wohnhäusern im alten Stadtkern Wiens.

Diese Transformation des Wohnens und Zusammenlebens kann andererseits gerade nicht einfach eine allgemeine Umformung nach dem Bilde und in Gestalt der Dachwohnung sein; der Dachausbau ist gerade nicht ein Prozess der Konzentration von Seinesgleichen, sondern stellt eher ein extensives Element im Stadtgefüge dar. Die Dachwohnung setzt nämlich voraus, dass unter ihr etwas Anderes ist; sie ist ein Element in einer Hausgemeinschaft wie in einem Stadtviertel, wo ihre Bewohner/innen zumindest quantitativ nie dominant sein können. In welchem Verhältnis steht er zu diesem „Anderen“? Dieser Fragestellung soll in den folgenden Kapiteln dieser Arbeit anhand der im Volkertviertel durchgeführten Fallstudie nachgegangen werden.

II. Die Dachbewohner/innen im Volkertviertel

Das Volkertviertel[66] ist ein entlegenes Eck mitten in der Stadt. Eingezwängt im „toten Winkel“ zwischen Nordbahntrasse und Frachtenbahnhof, hinter einer Augarten und Praterstern verbindenden Alleenstraße (die *Heinestraße*), ist dieses unauffällige Wohnviertel kein Ort, an dem man zufällig vorbeikommt – und dies obwohl es in Luftlinie keine zwei Kilometer vom Stephansdom, dem Zentrum Wiens, entfernt ist. Während sich an seinen Rändern, auf der Taborstraße und der Nordbahnstraße, Einiges an Durchzugsverkehr abspielt, sind die inneren Straßen des Viertels verhältnismäßig ruhig und gruppieren sich rasterförmig um seine zentrale öffentliche Freifläche, den *Volkertmarkt*. Hier zeigt sich alltäglich die Bewohner/innenschaft des Viertels. Mehr als um einen Markt handelt es sich dabei um einen von Beton überzogenen Platz, der mit seiner Sportfläche und zahlreichen Bänken von Jung und Alt zum Spielen und Abhängen in Anspruch genommen wird. Rund um die verbliebenen Betonhütten des ehemaligen Detailmarkts sitzt bei schönem Wetter die Kundschaft verschiedenartiger Gastronomiebetriebe, die sich typischerweise der alten Marktinfrastruktur bemächtigt haben.

In den hiesigen Alltag ist seit geraumer Zeit eine ausgeprägte Bautätigkeit getreten, die sich nach und nach an dem Erscheinungsbild dieses typischen „Gründerzeitviertels“ abarbeitet: In nahezu jeder Straße war in jüngster Vergangenheit eine Baustelle zu beobachten und die Beschäftigten des Baugewerbes die wohl sichtbarste Berufskategorie im Viertel. Der Fall der *Pizzeria Anarchia* (vgl. S. 6) ist nur das aufsehenerregendste Beispiel. Alte Betriebsflächen werden durch neue Wohnhausanlagen ersetzt, Baulücken aufgefüllt und vor allem alte Gebäude renoviert. Ehemals graue und heruntergekommene Altbauten bekommen schillernde Fassaden und Wohnungen auf neuem Standard. Je umfassender die Eingriffe, desto auffälliger auch die Dachausbauten. Letztere stellen auf besonders markante Weise dar, wie die privaten und öffentlichen Investitionen eine neue Schicht an Wohnungen und Bewohner/innen über die bestehenden baulichen und sozialen Strukturen legen. Möglich, dass dieses Treiben auf der Angebotsseite des Immobilienmarkts eine lokalspezifische Dimension hat, die das Viertel aktuell zu einem Kristallisationspunkt der im ersten Teil dieser Arbeit diskutierten städtischen Transformationsprozesse macht: Durch die Verwandlung der unmittelbar angrenzenden Betriebsflächen des ehemaligen Nordbahnhofs wie des

[66] Das Untersuchungsgebiet der vorliegenden Forschungsarbeit umfasst sowohl das unmittelbare Gebiet rund um den Volkertmarkt, als auch die als *Alliiertenviertel* bekannten Baublöcke jenseits des Tabors. Der Einfachheit halber wurde auf die sperrige Bezeichnung *Volkert- und Alliiertenviertel* verzichtet: Wo im Rahmen dieser Arbeit vom „Volkertviertel“ die Rede ist, ist das gesamte in Abbildung 3 markierte Gebiet gemeint, welches sich mit dem administrativen Zählbezirk *Am Tabor* (90202) deckt.

Nordwestbahnhofs in die größten inneren Stadterweiterungsgebiete Wiens, befindet sich das Volkertviertel aktuell wieder ganz nahe am Geschehen. Innerhalb der nächsten Jahre wird es seine Randlage verlieren und in moderne Neubauviertel übergehen, wobei es erstmals seit seinem Bestehen dank mehrerer Durchgänge direkt an die donaunahen Gebiete auf der anderen Seite der Nordbahn angebunden sein wird. Entsprechend verstärken sich hier vermutlich die Begehrlichkeiten in Hinblick auf steigende Ertragsmöglichkeiten von Immobilien.

Im Bewusstsein um das Risiko, von aktuellen Entwicklungen überholt zu werden, befasst sich der vorliegende zweite Teil dieser Arbeit weniger mit Zukunftserwartungen als mit dem Rhythmus der Veränderungen im letzten Jahrzehnt, wobei insbesondere eine Bilanz des Dachausbaus unter dem Gesichtspunkt der im Untersuchungsgebiet entstandenen Wohnungen und ihrer Bewohner/innen im Mittelpunkt steht. Wer hat sich hier angesiedelt und warum? Woher kommen die Bewohner/innen der Dächer und worauf treffen sie beim Einzug in dieses Viertel? In den folgenden Kapiteln sollen die erhobenen Daten zu den Modalitäten des Dachausbaus und zu den Merkmalen und Interessenlagen der Dachbewohner/innen des Volkertviertels in Bezug gesetzt werden zu den Erkenntnissen über die Sozialstruktur und die Funktionen dieses Viertels im städtischen Gefüge. These ist, dass der private Immobiliensektor mit der Schaffung neuer Wohnungen auf den Dächern in Gebieten wie dem Volkertviertel in doppelter Hinsicht eine „Oberschicht“ im Viertel erzeugt, die spezifische Merkmale aufweist (hoher Anteil an jungen, mobilen Kleinfamilien, hoher Mieter/innenanteil, etc.), solange das Viertel und insbesondere die jeweiligen Hausgemeinschaften umfassenden Gentrifizierungsprozessen harren. So wie der Dachausbau das Viertel verändert, so drückt zugleich das Viertel dem „Wohnen am Dach“ seinen eigenen Stempel auf. Der kleinräumigen Analyse, die den Hauptgegenstand dieser Untersuchung darstellt, soll zwecks Kontextualisierung ein Abriss über den wandelbaren Charakter der Leopoldstadt und deren Stellung innerhalb der „Reurbanisierung“ Wiens vorangestellt werden, der das komplexe Verhältnis und partielle räumliche Auseinanderklaffen zwischen Produktion und Reproduktion, zwischen dem Bezirk als Arbeitsort einerseits und als Wohnort andererseits, thematisiert.

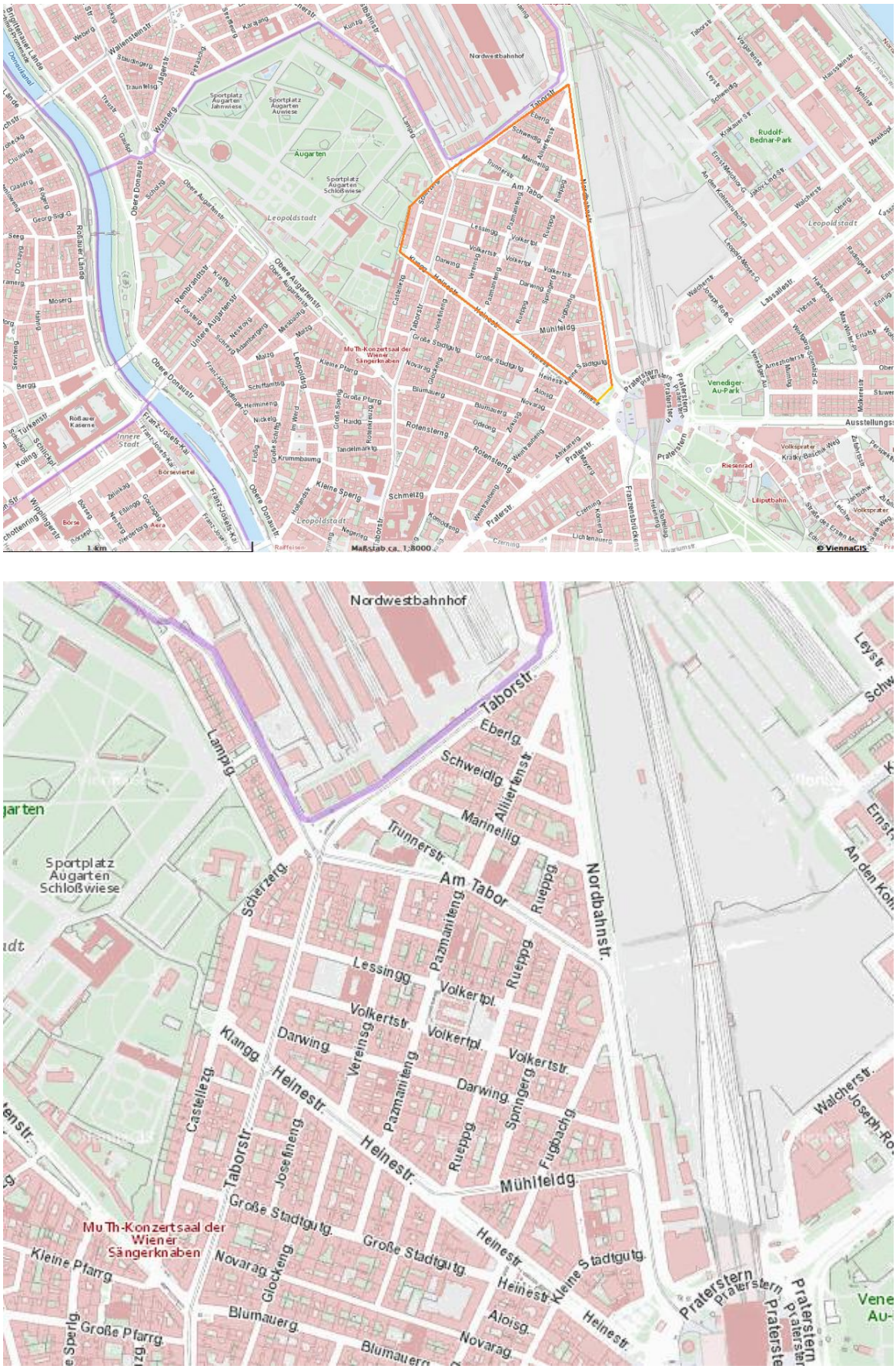


Abbildung 3: Das Volkertviertel im Zweiten Bezirk – Kartenausschnitte. Quelle: Stadtplan Wien 2017 (wien.at/stadtplan). Lila Linien sind Bezirksgrenzen.

8 Ein wandelbarer Bezirk

Nach Ansicht der Autor/innen des kritischen Stadtführers *Wien wirklich* ist die Leopoldstadt der „vielfältigste und vielschichtigste“ der 23 Wiener Gemeindebezirke. Seine eigentümliche Entstehung und Entwicklung habe zu einem Nebeneinander verschiedener, oft aufgrund von räumlicher Barrieren wie Straßenzügen oder Bahnanlagen voneinander getrennter Orte und Teilräume geführt, die zusammen wie eine Reproduktion der Gesamtstadt auf kleinerer Stufenleiter wirken. Alle wesentlichen Sequenzen des Stadtgefüges sind hier vorhanden, vom City(-rand)gebiet entlang des Donaukanals und den für den Stadtkern typischen dicht verbauten Gebieten mit gemischter Nutzung bis zu den sonst eher in den äußeren Bezirken vorzufindenden aufgelockerten und peripheren Wohngegenden, den Betriebsansiedlungen entlang der Donau und einem Grüngürtel in Form des Praters (Fleger/Redl 1996: 160 f.).

War die heutige Leopoldstadt bis in das späte 19. Jahrhundert noch über weite Strecken eine Flusslandschaft, die den feudalen Schichten als Jagd- und Vergnügungsgebiet diente und von der heute noch Augarten und Prater in umgewandelter Form erhalten bleiben, so setzte die 1870 abgeschlossene Donauregulierung und die damit einhergehende Gewinnung hunderter Hektar Bauland einen raschen Prozess der Stadterweiterung nach der für die Gründerzeit charakteristischen Dynamik in Gange (vgl. Kapitel 5). Die Anlage zweier Kopfbahnhöfe für zwei der wichtigsten Bahnverbindungen im Habsburgerreich, deren Bahntrassen fortan den Bezirk durchtrennten, zog die Ansiedlung industrieller Betriebe und die Entstehung von Arbeiter/innenwohnstätten auf Kosten alter Gewerbe- und Gemüseanbauflächen sowie der Gartengründe des Adels und Bürgertums nach sich. Der Zweite Bezirk wurde zur „Eintrittshalle“ bzw. zum „Wartesaal“ für die aus den nördlichen und nordöstlichen Teilen der Monarchie in die Residenzstadt einströmenden proletarisierten Zuwander/innen und insbesondere zum blühenden Zentrum jüdischen Lebens in Wien – zur Jahrhundertwende (vor Abtrennung der Brigittenau zu einem eigenen Bezirk) hatte er doppelt so viele Einwohner/innen wie heutzutage, drei Viertel davon waren eingewandert und über ein Drittel zählten zur jüdischen Bevölkerung Wiens (Fleger/Redl 1996: 161 ff. Klein/Glaser 2006: 38). Im Verhältnis zu den meisten anderen Innenbezirken durchlief die Leopoldstadt im Laufe der Gründerzeit hinsichtlich der Wohnverhältnisse und des sozialen Rangs eine absteigende Karriere, von einem der Bezirke mit den größten und teuersten Wohnungen, bis hin zu nur mehr durchschnittlichen Werten bei Wohnungsausstattung und Mietzinserträgen (vgl. Banik-Schweitzer 1982). Seine Sozialstruktur erhielt andererseits nicht wie die ehemaligen Vororte außerhalb des Gürtels oder auch der nördlich angrenzenden Brigittenau den Charakter eines typischen Arbeiter/innenbezirks, sondern wandelte sich von einem bürgerlich dominierten hin zu einem durchmischten Status, mit einer internen Segmentierung zwischen dem alten, eher

von wohlhabenden Mittelschichten besiedelten innenstadtnahen Vorstadtkern und einem deutlich mit Kleinbürger/innen- und Arbeiter/innenquartieren gespickten gründerzeitlichen Wachstumssaum, aus dem u.a. die „städtebaulichen Problemgebiete" Volkertviertel und Stuwerviertel erwachsen sind (Bobek/Lichtenberger 1978: 326).[67] Dieses Segregationsmuster hatte sich bis Ende des Jahrtausends nicht nur erhalten, sondern schien sich zu jenem Zeitpunkt infolge der Rekommerzialisierung des Althausbestandes wieder zu akzentuieren:

> „Jene Altbauviertel, deren Bebauung vorwiegend für Mittelschichten bestimmt war und die traditionell von den ‚besseren Leuten' bewohnt waren, haben diesen Charakter erhalten; hier liegt der Anteil an Menschen mit höherer Ausbildung bzw. an Selbstständigen und Angestellten über dem Bezirksdurchschnitt, und hier befinden sich auch die größten und am besten ausgestatteten Wohnungen mit der geringsten Belagsdichte. Auf der anderen Seite dominieren in den gründerzeitlichen Arbeiterquartieren nach wie vor die unteren sozialen Schichten – kleine Angestellte und Beamte sowie in- und ausländische Arbeiter; der Anteil an kleinen, schlecht ausgestatteten Wohnungen (Substandardwohnungen) mit hoher Belagsdichte ist nach wie vor überdurchschnittlich groß. (…) Alle Anzeichen weisen darauf hin, daß sich das Stadtgefüge polarisieren wird – in die aufgewerteten (z.T. sanierten) Altbaugebiete mit den großen, gut ausgestatteten Wohnungen, in denen sich die Gewinner der Zwei-Drittel-Gesellschaft ausbreiten können, und in die allmählich verslumenden Substandard- und Gastarbeiter-Ghettos." (Fleger/Redl 1996: 175 ff.)

Der Ruf der Leopoldstadt *insgesamt* war durch die von Nationalsozialismus[68] und Krieg hinterlassenen tiefen Einschnitte hindurch lange Zeit nicht besser geworden. Noch in der späten Nachkriegszeit wird im Standardwerk zur baulich-sozialen Struktur Wiens der beobachtete Abwertungsprozess in der eigentlich zu den „besseren" Vierteln des Bezirks zählenden *Jägerzeile* mit bedenklichen rassistischen Tönen unterlegt:

> „Mit dem Bahnbau wurde der gesamte Vorstadtraum östlich des Donaukanals zu einem ausgesprochenen Einwandererbezirk. (...) Mit diesem Einströmen fremdvölkischer Elemente in der Gründerzeit verlor das Viertel um die Praterstraße viel von seinem einst noblen Charakter. Auch die Austreibung der Juden hat an

[67] Bezeichnend auch die vielfältige Nutzung des Praters, auf der einen Seite Vergnügungszentrum der breiten Bevölkerung (*Wurstlprater*), auf den Ausläufern der gegenüberliegenden Seite ein ruhiges Villenviertel (*Pratercottage*). Wurde die Hauptallee lange Zeit vorwiegend von der feinen Gesellschaft genutzt, um sich lustwandelnd zur Schau zu stellen, so fanden hier ab 1890 auch die 1.-Mai-Umzüge der Wiener Arbeiter/innenschaft statt. Bis zu ihrer Zerschlagung am Ende der Ersten Republik wuchs der Bezirk zu einer Bastion der Arbeiter/innenbewegung mit einem deutlichen Einfluss linker Positionen heran (vgl. Fleger/Redl 1996: 168).

[68] Die Verfolgung und Deportation der Jüd/innen bedeutete für die Leopoldstadt einen Verlust von fast der Hälfte der Bevölkerung (Bobek/Lichtenberger 1978: 326) und einen starken Rückgang des Kleingewerbes. Die Liquidierung der meisten durch die „Arisierung" erfassten Betriebe kann auch als Bereinigung und Anpassung einer rückständigen Wirtschaftsstruktur an die ökonomischen Verhältnisse des deutschen Imperialismus gelesen werden (vgl. Klein/Glaser 2006: 88).

> dieser Einschätzung – zu der auch drittklassige Vergnügungslokale und ein verhältnismäßig hoher Prozentsatz krimineller Elemente beigetragen haben – nichts geändert. Bezeichnend für die Abwertung ist, daß die ehemaligen Herrschaftswohnungen z.T. uneinbringlich sind und man zu erstaunlich geringen Ablösen große Wohnungen mieten kann." (Bobek/Lichtenberger 1978: 333)

Das „fremdvölkische Element" ist ein wichtiger Bestandteil des Bezirkslebens geblieben: Seit den 1970er Jahren nahm der Ausländer/innenanteil in der Leopoldstadt vor allem durch die Ansiedlung von Gastarbeiter/innenfamilien, aber auch von internationalen Geschäftsleuten und Angestellten sowie Flüchtlingen und zuletzt besonders von Ausbildung oder Arbeit suchenden Zuwander/innen aus Deutschland und den Staaten des ehemaligen Ostblocks wieder kontinuierlich zu – heute sind bereits 44 % der Einwohner/innen im Ausland geboren oder besitzen eine ausländische Staatsbürgerschaft (38 % sind es in ganz Wien).[69]

Die Präsenz des Prostitutionsgewerbes wird von Manchen heute ebenfalls noch als eher verdrießliches Element des Bezirkslebens wahrgenommen, wie aus einzelnen Gesprächen mit Dachbewohner/innen im Volkertviertel hervorgeht. Der Mexikoplatz als internationaler Umschlagplatz des Schwarzhandels ist hingegen nur mehr eine verblassende Erinnerung. Häufiger wird der „Brennpunkt" Praterstern wegen der „Dealerei" und dem dort erzeugten Unsicherheitsgefühl thematisiert (dieser war zum Zeitpunkt der Erhebung wieder einmal verstärkt in den Schlagzeilen). Insgesamt gilt die Leopoldstadt heute aber kaum mehr als „schlechter Bezirk"; sie scheint über ihre sozialräumliche Segmentierung hinaus Einiges an ihrer (sub-)proletarischen Ruchlosigkeit abgestreift zu haben und näher an die urbane Distinguiertheit der *inneren Bezirke* herangerückt zu sein – inklusive der Gentrifizierung ihres ältesten Viertels zwischen innerer Taborstraße und Augarten (vgl. Huber 2011), wo „jüdisches Flair" und der zur Gastronomiemeile gewandelte Karmelitermarkt auch zu einer touristischen Attraktion geworden sind.

Vor allem seit Anfang des Jahrtausends ist die Leopoldstadt von einer relativen Zunahme „urbaner" Schichten innerhalb der Wohnbevölkerung charakterisiert. Hinweise hierfür bieten zwei bereits oben erwähnte, im Abstand von einem Jahrzehnt durchgeführte Sozialraumanalysen, die zumindest ansatzweise ermöglichen, die Veränderungen der Sozialstruktur im Bezirk in ein Verhältnis zum gesamtstädtischen Wandel zu setzen. Die auf Volks- und Häuserzählungsdaten von 2001 basierende *Historische Sozialraumanalyse* von Steinbach et al. (2005) hatte Mittelschichtsquartieren des Bezirks wie jenem um die

[69] Siehe *Daten und Fakten – Wiener Bevölkerung nach Migrationshintergrund* auf *wien.at*: https://www.wien.gv.at/menschen/integration/grundlagen/daten.html (22.1.2017). Im letzten Jahrzehnt dürfte die Zuwanderung hier allerdings nicht mit jener in anderen Stadtgebieten mitgehalten haben. War die Leopoldstadt 2007 noch der Bezirk mit dem höchsten Anteil nichtösterreichischer Staatsangehöriger nach Rudolfsheim-Fünfhaus (15. Bezirk), so wurde sie bis 2015 von der Brigittenau (20.), Margareten (5.) und Ottakring (16.) überholt (vgl. Magistratsabteilung 23 2015: 61).

Taborstraße noch einen „verzögerten“ sozialen Aufschwung attestiert, der im Gegensatz zu den westlichen Innenbezirken hinter der Gesamtdynamik der Stadt in puncto formalen Bildungsniveaus und Wohnstandard zurückgeblieben war (Steinbach et al. 2005: 44). Die Leopoldstadt dürfte sich zur damaligen Zeit an einem Wendepunkt befunden zu haben: In Hinblick auf die Art des sozialräumlichen Wandels wurden seine Zählgebiete größtenteils weder den von „sozialer Aufwertung“, noch den von „ethnischer Segregation und Verjüngung“ bestimmten Gebietstypen zugeordnet. In Hinblick auf seine *damals bestehende* Zusammensetzung hatte die Clusteranalyse hingegen große Teile des Bezirks (einschließlich seines „Herzens“ zwischen Taborstraße und Praterstraße) den Gebietstypen der „doppelten Segregation“, also des räumlichen Verbunds „von armer ausländischer Bevölkerung mit einheimischen Angehörigen der sozialen Grundschichten“ (Steinbach et al. 2005: 54 f.) zugeordnet.

Der *Wiener Sozialraumatlas* von 2012 (vgl. Kapitel 4) zeigt den 2. Bezirk hingegen weitgehend in die „urbane Mitte Wiens“ eingegliedert, wenn gleich nach wie vor – im Unterschied zu anderen Innenbezirken und vergleichbar zum 3. und 5. Bezirk – eine beträchtliche Anzahl von Baublöcken mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum von diesem Schema abweichen und jenen sozialräumlichen Typen zugeteilt werden, die durch starke internationale Zuwanderung, Einkommensarmut und Arbeitslosigkeit definiert sind. Wenn man also trotz aller Einwände (vgl. Kapitel 4) auch in Wien von einer mobilen „Gentrifizierungsfront“ ausgehen möchte, wie sie Clerval (2013) für Paris zeigen konnte, dann dürfte sich diese Front erst in den 2000er Jahren so richtig in Bewegung gesetzt haben und der 2. Bezirk wohl eines der am schnellsten „eroberten“ Gebiete mit hohem ausständigem Aufwertungspotential gewesen sein. Die Leopoldstadt hätte sich somit insgesamt im Laufe eines Jahrzehnts von der Sozialstruktur der äußeren Gründerzeitgebiete entfernt und wäre mit vollem Recht in die Gruppe der innerstädtischen Bezirke aufgestiegen, was im Sozialraumatlas am nun markanten Kontrast zum benachbarten 20. Bezirk erkennbar ist. Hat die „Gentrifizierungsfront“ Ende des vergangenen Jahrzehnts nördlich des Augartens Halt gemacht? Es sieht Einiges danach aus. Wie homogen, wie einschlägig bestimmt, sind jedoch die Gebiete hinter dieser „Front“ tatsächlich? Es lohnt sich, einige aktuelle Daten zur Beschäftigung in der Leopoldstadt und zum Sozialstatus ihrer Bewohner/innen heranzuziehen.

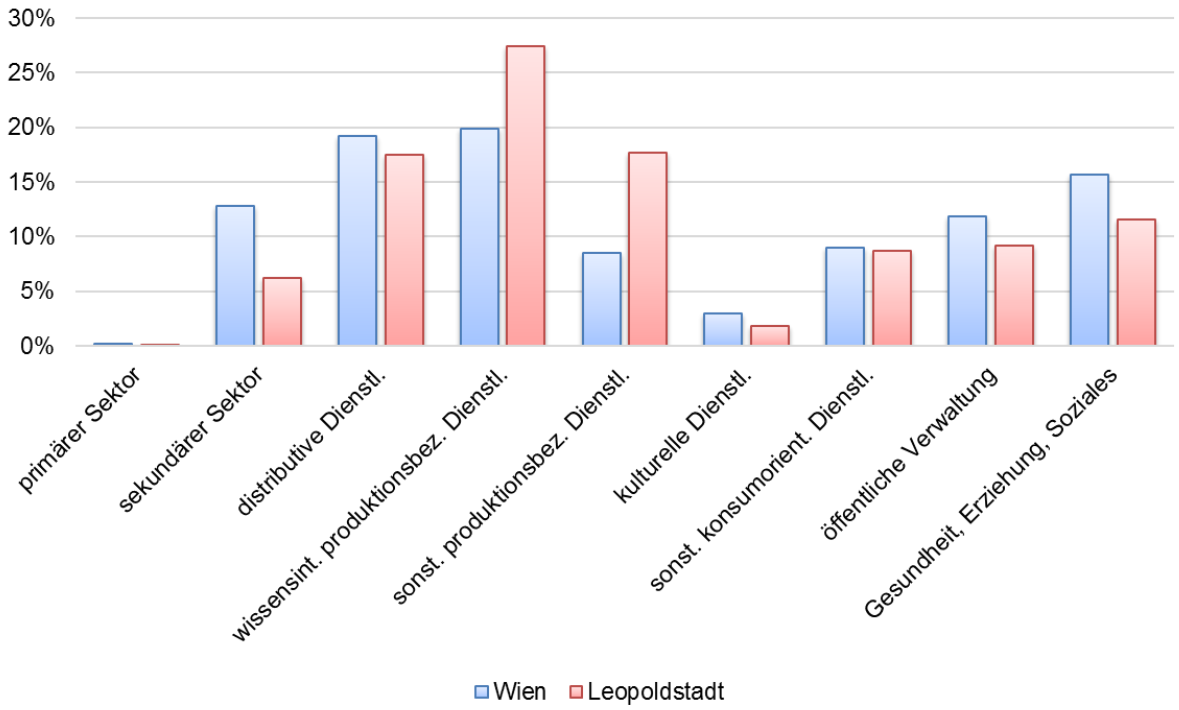
Der 2. Bezirk hat in besonderem Maße an der „postindustriellen“ Entwicklung partizipiert, die sich in Wien seit Mitte der 1990er Jahre entfaltet (vgl. Kapitel 2). Innerhalb seiner Beschäftigungsstruktur stand bis dahin der Zunahme der *white collars* vor allem in den City-nahen Bezirkszentren Tabor- und Praterstraße ein Rückgang der *blue collars* im donaunahen Bereich (Handelskai, Freudenauer Hafen) aufgrund der Randwanderung und Rationalisierungen im Produktionssektor gegenüber; insgesamt hatte die Leopoldstadt damals eine unterdurchschnittliche Anzahl an Arbeitsplätzen im Verhältnis zur Wohnbevölkerung zu

verzeichnen und schien sich vorwiegend zu einem durch Transitachsen durchschnittenen Wohnbezirk mit hohem Pendler/innenanteil zu entwickeln (Fleger/Redl 1996: 168 ff.). Heute ist die Leopoldstadt der beschäftigungsstärkste Bezirk nach dem 1. und dem 3. Bezirk und sein Anteil an der Gesamt*beschäftigung* Wiens hat seinen Anteil an der Gesamt*bevölkerung* überholt. Vor allem die enorme Ausweitung und Verdichtung der Büroflächen mit der Errichtung mehrerer Hochhäuser an der Donaukanalfront wie entlang der zwischen Innenstadt und Donaucity vermittelnden Achse Praterstraße-Lassallestraße hat die Leopoldstadt zu einem Zentrum wirtschaftsnaher Dienste im Allgemeinen und zu einem Teil des *Central Business Districts* Wiens im Besonderen gemacht (vgl. Fassmann/Hatz 2009a). Die ehemals dominierenden Dienstleistungsbranchen Handel und Verkehr wurden von den Bereichen Information & Kommunikation sowie Finanz- & Versicherungsleistungen abgelöst. Sowohl die „wissensintensiven" (mit 27 % der Beschäftigten des 2. Bezirks) wie die „sonstigen"[70] produktionsbezogenen Dienstleistungen (18 %) sind hier gegenüber deren Rolle innerhalb der Gesamtbeschäftigung Wiens stark überrepräsentiert (vgl. Diagramm 6). Bemerkenswert ist allerdings, dass innerhalb Ersterer jene freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen keine besondere Rolle spielen, die üblicherweise mit der postfordistischen Wissensökonomie in Verbindung gebracht werden: Forschung und Entwicklung, Beratung, Werbung, Architektur und Ingenieurwesen, etc.[71] Diese Aktivitäten, so wie auch die *kulturellen Dienstleistungen*, dürften verstärkt in anderen Teilen der Stadt angesiedelt sein.

[70] Die weniger qualifizierten produktionsbezogenen Dienste (*„Vermietung von beweglichen Sachen"*, *„Arbeitskräftevermittlung und -überlassung"*, *„Wach-, Sicherheitsdienste, Detekteien"*, *„Gebäudebetreuung"*, sowie *„sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen für Unternehmen"*) sind mit einem mehr als doppelt so hohen Beschäftigtenanteil wie in Gesamt-Wien der – entsprechend der Kategorisierung von Mesch (siehe S. 47) – am stärksten überrepräsentierte funktionale Wirtschaftsbereich im 2. Bezirk. Bei genauerem Blick zeigt sich, dass dies in erster Linie auf die Wirtschaftsabteilung „*Arbeitskräftevermittlung und -überlassung*" zurückzuführen ist: Mit rund zehntausend Personen dürfte 2013 ein Drittel aller in Wien von Leiharbeitsfirmen beschäftigten Arbeitskräfte ihre Arbeitsstätte in der Leopoldstadt gehabt haben.

[71] Innerhalb der *wissensintensiven produktionsbezogenen Dienstleistungen* weist der 2. Bezirk überdurchschnittlich viele Beschäftigte in den IT-Dienstleistungen, der Immobilienwirtschaft und vor allem in den Finanz- und Versicherungsdienstleistungen auf, während die hierunter fallenden Beschäftigten aus dem ÖNACE-Abschnitt <M> (*„Erbringung von freiberuflichen, wissenschaftlichen und technischen Dienstleistungen"*) unterrepräsentiert sind. Die betreffenden Abteilungen sind: <69> Rechtsberatung & Wirtschaftsprüfung, <70> Unternehmensführung & -beratung, <71> Architektur- & Ingenieurbüros, <72> Forschung & Entwicklung, <73> Werbung & Marktforschung sowie <74> Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten.

Diagramm 6: Erwerbspersonen an den Arbeitsorten Wien und Leopoldstadt nach wirtschaftlicher Zugehörigkeit



Quelle: abgestimmte Erwerbsstatistik 2013 (Zugriff via STATcube - Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA); eigene Berechnungen.

Doch hat sich die Wohnbevölkerung ebenso „tertiarisiert“? Sind diejenigen die hier arbeiten, dieselben, die hier wohnen? Bereits Fleger/Redl hatten auf die Diskrepanz zwischen der Bewohner/innenstruktur des Bezirks als (zumindest teilweiser) Arbeiter/innenbezirk und den Folgen der City-Erweiterung hingewiesen. Das Qualifikationsniveau der in der Leopoldstadt sesshaften Arbeitsbevölkerung lag damals unter dem Wiener Durchschnitt; bei den niedrig qualifizierten Arbeitskräften bestehe „ein Überhang gegenüber den im Bezirk vorhandenen Arbeitsplätzen, hingegen überwiegen bei den Hochschulabsolventen die Arbeitsplätze gegenüber den im Bezirk wohnenden Arbeitskräften“ (Fleger/Redl 1996: 174 f.). Diese Diskrepanz hat sich auch heute nicht ganz aufgelöst. In Diagramm 4 (S. 53) sind die im 2. Bezirk Beschäftigten der erwerbstätigen Wohnbevölkerung im Bezirk wie in Gesamt-Wien gegenübergestellt. Die Unterschiede zwischen den Arbeitsstätten (blauer Balken) und der Bewohner/innenschaft (roter Balken) treten hier klar hervor; Letztere ist wesentlich stärker dem Wiener Durchschnitt (grauer Balken) angeglichen, was als Zeichen für ihre Heterogenität interpretiert werden kann. Die Branchen, die charakteristisch für die Beschäftigung im Bezirk sind, spielen unter der erwerbstätigen Wohnbevölkerung des Bezirks keine herausragende Rolle. Hingegen wohnen in der Leopoldstadt etwas häufiger als anderswo in der Stadt Personen, die in konsumorientierten Dienstleistungen oder im Bereich *Gesundheit, Erziehung, Soziales* tätig sind – die Anzahl der in diesen Sparten sowie im industriellen Sektor und im

Kulturbereich beschäftigten Bewohner/innen übersteigt (auch absolut) die Anzahl der entsprechenden Arbeitsplätze im Bezirk.

Tabelle 6: Erwerbstätige an den Arbeitsorten Wien, Leopoldstadt und Donaustadt nach Stellung im Beruf

	Zahl			Anteil in %		
Stellung im Beruf	Wien	Wien-Leopoldstadt	Wien-Donaustadt	Wien	Wien-Leopoldstadt	Wien-Donaustadt
ArbeiterInnen (inkl. Lehrlinge)	242628	13189	17408	25.4%	18.9%	29.2%
Angestellte (inkl. Lehrlinge)	533050	42706	32003	55.8%	61.2%	53.7%
Sonstige unselbst. Erwerbstätige	96361	9031	5246	10.1%	12.9%	8.8%
Arbeitgeber	22469	1237	1310	2.4%	1.8%	2.2%
Selbstständige & mithelfende Familienangehörige	61331	3576	3649	6.4%	5.1%	6.1%
insgesamt Erwerbstätige	955839	69739	59616	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2013 (Zugriff via STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA); eigene Berechnungen.

Tabelle 7: Erwerbstätige an den Wohnorten Wien, Leopoldstadt und Donaustadt nach Stellung im Beruf

	Zahl			Anteil in %		
Stellung im Beruf	Wien	Wien-Leopoldstadt	Wien-Donaustadt	Wien	Wien-Leopoldstadt	Wien-Donaustadt
ArbeiterInnen (inkl. Lehrlinge)	280169	16245	23709	31.6%	32.5%	27.6%
Angestellte (inkl. Lehrlinge)	453074	25276	47727	51.2%	50.6%	55.7%
Sonstige unselbst. Erwerbstätige	68916	3414	8522	7.8%	6.8%	9.9%
Arbeitgeber	20780	1256	1614	2.3%	2.5%	1.9%
Selbstständige & mithelfende Familienangehörige	62459	3799	4188	7.1%	7.6%	4.9%
insgesamt Erwerbstätige	885398	49990	85760	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Abgestimmte Erwerbsstatistik 2013 (Zugriff via STATcube – Statistische Datenbank von STATISTIK AUSTRIA); eigene Berechnungen.

Auch Qualifikationsstruktur und Berufsstatus der Wohnbevölkerung deuten auf ein polarisiertes Nebeneinander der sozialen Klassen und auf eine gewisse Eigendynamik der Siedlungsverhältnisse gegenüber den gewandelten produktiven Funktionen des Bezirks im urbanen Gefüge hin. Sind im 2. Bezirk übermäßig viele Angestellte und besonders wenige

Arbeiter/innen beschäftigt, so wohnen hier umgekehrt überdurchschnittlich viele Arbeiter/innen und unterdurchschnittlich viele Angestellte und zugleich auch mehr Arbeitgeber/innen und kleine Selbstständige als an anderen Orten Wiens (vgl. Tabelle 6 und Tabelle 7).[72] Der Anteil der Akademiker/innen im Bezirk lag zwar 2011 bereits über jenem in der Gesamtbevölkerung Wiens; noch stärker allerdings der Anteil jener Bewohner/innen, deren Ausbildung nicht über den Pflichtschulabschluss hinausging (vgl. Tabelle 9 auf S. 78).

Die präsentierten Daten sind nur Momentaufnahmen in einem Prozess raschen Wandels. Der 2. Bezirk zählt aktuell zu den Gebieten mit dem stärksten Bevölkerungswachstum innerhalb Wiens, was vor allem an der starken Neubautätigkeit liegt, die seit den 1990er Jahren auf industriellen Brachflächen wie dem Nordbahnhofgelände angelegt wurde (Magistratsabteilung 23 2014: 8). Neue Siedlungen treten neben die bestehenden Viertel der Leopoldstadt und werden verstärkt auch von Zuzügler/innen aus anderen Bezirken bewohnt. Darüber hinaus stellt sich die Frage, wohin sich gegenwärtig die vom privaten Wohnungsmarkt dominierten Altbaugebiete des Bezirks entwickeln. Bleibt auf dieser grünen, innenstadtnahen Insel zwischen Donaustrom und Donaukanal die – auch im *Sozialraumatlas* noch erkennbare – Teilung zwischen zentraler Vorstadtgegend und peripheren Gründerzeitvierteln erhalten (vgl. Kapitel 5) oder ist sie unter den bestehenden Voraussetzungen dazu bestimmt, sich einzuebnen? In welchem Ausmaß führen die steigende Grundrente und die Schließung der *Rent gaps* in den privaten Wohnhäusern hier zur Verdrängung der populären Klassen und zur Verdichtung jener höheren Berufsschichten, deren Ausbreitung in der Entwicklung Wiens zum industriellem Dienstleistungszentrum angelegt ist (vgl. Kapitel 2 bis 4)? Für derartige Fragestellungen sind Untersuchungen auf kleinräumiger Ebene wie etwa im Volkertviertel interessant (vgl. Verlic/Kadi 2015: 56 f.).

[72] Die Diskrepanzen in der Wohnbevölkerung fallen allerdings wesentlich geringfügiger gegenüber jenen in der Beschäftigungsstruktur aus. Die Leopoldstadt bestätigt sich hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur als „Miniatur" Wiens: Keine Beschäftigtenkategorie weicht hier, was ihren Anteil an der Wohnbevölkerung betrifft, stärker als um 1% von den Anteilswerten von Gesamt-Wien ab, was in der zwecks Vergleich herangezogenen Donaustadt dezidiert nicht der Fall ist. Dieser jenseits der Donau angrenzende, eher „suburbane" Bezirk ist in weit stärkerem Ausmaß ein Wohnort der Angestellten. Die Klassifikation der Erwerbsbevölkerung nach arbeitsrechtlich definierten „Stellungen im Beruf" ist freilich nur eine rudimentäre Annäherung an gegenwärtige Klassenstrukturen. Der Angestelltenstatus ist wenn auch nicht zwingend von der konkreten Tätigkeit her, was Arbeitsbedingungen und damit einhergehenden Rechten und Sicherheiten angeht, generell als höher gegenüber der Einstufung als „Arbeiter/in" zu betrachten. Allerdings schließt die Gruppe der Angestellten eine Vielfalt von sozialen Positionen von leitenden Funktionen bis zu fremdbestimmten Routinetätigkeiten ein und ist in Österreich seit den letzten zwanzig Jahren in besonderem Ausmaß von einem Prozess der Lohnspreizung geprägt, wodurch das mittlere Erwerbseinkommen von Führungskräften mittlerweile mehr als doppelt so hoch über dem der einfachen Büro- und Verkaufskräfte liegt und letztere auch hinter den durchschnittlichen Löhnen von un- bzw. angelernten Arbeiter/innen zurückgeblieben sind (Angel 2015: 341). Die Kategorie der *„sonstigen unselbstständigen Erwerbstätigen"* stellt in der Erwerbsstatistik eine Restgruppe dar, in der freie Dienstnehmer/innen und Beamt/innen das ausschlaggebende Gewicht haben dürften. Eine Analyse der Klassenstrukturen nach der ISCO-Berufssystematik wie in Kapitel 4 ist auf Bezirksebene aufgrund des zu geringen Stichprobenumfangs des Mikrozensus nicht möglich (vgl. Fußnote 15).

9 Das Volkertviertel: Peripherie in der Stadt?

Was macht eine Ansammlung von Häusern, Straßen und Freiflächen zu einer besonderen Art von Stadtviertel? Eine *lokale* Ausprägung der Verhältnisse zwischen den Menschen, die bestimmt, *was welche* Menschen hier tun (können). Ein Gefüge, das sich in seiner lokalen Begrenztheit (als *Ort*, der sich von anderen Orten unterscheidet) durch die Nähe bestimmter Menschen und Tätigkeiten sowie durch die Distanz zu anderen konstituiert.[73] Inwiefern eine Stadt wie Wien tatsächlich in Viertel (bzw. *Grätzl*) differenziert ist – die nicht zwangsweise mit der Untergliederung des Staatsterritoriums in Verwaltungseinheiten übereinstimmen müssen – und welche Bedeutung dieser Differenzierung für das gesellschaftliche Leben zukommt, ist eine empirische Frage. Relevant hierfür ist nicht alleine der Sachverhalt, dass bestimmte Menschen bestimmte Lebensumstände etwa in den Begriffen eines „Grätzllebens" deuten.[74] Entscheidend ist die objektive Unterscheidbarkeit eines jeweils spezifischen lokalen Geschehens innerhalb des städtischen Neben- und Durcheinanders, das aus der räumlichen Organisation der Gesellschaft mit ihren Trennungen, Verbindungen und Überlagerungen von Funktionen erwächst. Das was „hier" anders als anderswo ist, vermag Ortsansässigen womöglich spezifische Ressourcen bereitzustellen, kann sich ihnen aber ebenso als durch ihr Wohnumfeld auferlegte Beschränkung darstellen oder lediglich als unauffällige Kulisse für die eigene Geschäftigkeit fungieren. Wenn sich die Befragung der Dachbewohner/innen im Volkertviertel zu großen Teilen mit ihrer Einschätzung der Wohnumgebung befasst, so sind zugleich für deren Deutung genauere Erkenntnisse darüber zuträglich, was es ist, auf das die Befragten reagieren. Der folgende historische Abriss wie auch die vergleichende Darstellung aktueller Daten zur Sozialstruktur des Viertels sollen dafür einige Anhaltspunkte liefern. Der Ausbau und die Besiedelung der Dächer lassen sich damit als verhältnismäßig junge und partielle Entwicklung im gewordenen und werdenden Gefüge dieses Orts in Perspektive setzen.

Peripherie in der Stadt – unter diesem Titel haben Evelyn Klein und Gustav Glaser (2006) vor einem Jahrzehnt diesem Eck von Wien und seiner durchaus wechselvollen Geschichte ein Denkmal gesetzt. Wer heute durch dieses eher stille Wohnviertel spaziert, ahnt nicht, dass es sich einst um ein geschäftiges Bahnhofsviertel handelte, das an der Kopfstation der

[73] Andere Bezugsgrößen können auch etwa die *Siedlung* oder – für das Wohnen im städtischen Kontext relevant – die *Hausgemeinschaft* sein. Ähnliches lässt sich auch für den im vorigen Kapitel dargestellten „Charakter" eines Bezirks (in diesem Fall der Leopoldstadt) sagen. Trotz eines von Stadtregierungen und Planer/innen propagierten Diskurses der „Durchmischung", der von der Einebnung sozialräumlicher Differenzierungen der Stadt als erreichtes oder erreichbares Ziel ausgeht und somit lokale Spezifitäten in wesentlichen (soziologisch relevanten) Aspekten aufheben will, weiß die Wiener/in, dass Neubau nicht Favoriten ist (um eine aktuelle auch medial präsente Gegenüberstellung aufzugreifen).

[74] Für eine soziologische Untersuchung derartiger Subjektivierungen hinsichtlich des Volkertviertels sei auf Liebhart (2015) verwiesen.

wichtigsten Eisenbahnlinie der Donaumonarchie entstanden ist.[75] Zu Beginn seiner Geschichte befand sich das Volkertviertel so ziemlich im Mittelpunkt jener gründlichen Umwälzungen, die der Leopoldstadt von Wiens Eintritt in die industrielle Moderne abverlangt wurden (siehe Kap. 8) – es war deren ureigenes Produkt.

> „Hier konnte erst durch die Donauregulierung aus ländlichem urbaner Raum werden. Und parallel dazu wies ihm der Bau wichtiger Bahnlinien eine Aufgabe als Verkehrsknotenpunkt der Stadt zu. Auf dieser gleichsam objektiven Ebene war damit der stadtstrukturelle Rahmen für die weitere Entwicklung des Viertels abgesteckt." (Klein/Glaser 2006: 23)

Wo das barocke Gartenschlössel in Besitz des Grafengeschlechts der *Volkera* gestanden war, wurde nach den Rationalitätstandards der gründerzeitlichen Stadterweiterung ein „Schachbrettviertel" geplant. Gassennamen wie Lessing- oder Darwingasse markierten den aufklärerischen Anspruch des damals die Stadt regierenden liberalen Bürgertums. Die Bebauung der Parzellen durch private Eigentümer vollzog sich im Wesentlichen in den 1880er und 1890er Jahren und dominiert das Viertel bis heute.[76] Während an den Rändern des Viertels entlang der neugestalteten Boulevards und Alleen (Nordbahnstraße, Taborstraße, Am Tabor, Heinestraße) gutbürgerliche bis palaisartige Wohnhäuser im Stil der Wiener Ringstraße errichtet wurden, reihten sich im Inneren des Viertels einfache Mietskasernen dicht aneinander und sparten nur noch den rechteckigen Platz aus, der zur Marktfläche wurde (Klein/Glaser 2006: 34 ff.). Hier kamen viele der verarmten Zuwander/innen aus Böhmen, Mähren und Galizien unter, die meist am Nordbahnhof oder am Nordwestbahnhof zum ersten Mal die Metropole betraten.[77] Neben der typischen kleingewerblichen Industrie in den Hinterhöfen und Erdgeschoßen sowie der Heimarbeit bot die Nähe zu den Bahnhöfen Gelegenheitsarbeiter/innen und Tagelöhner/innen auch Erwerbsmöglichkeiten als kleine Händler/innen und persönliche Dienstleister/innen (Hausierer/innen, Gepäckträger/innen, etc.) (ebd.). Das Viertel wurde in diesem Sinne durch die „abwertende" Wirkung der großen Bahnhöfe und der an sie anschließenden Industrieflächen, in die es keilförmig eingezwängt war, nicht, wie ursprünglich erwartet, ein mittelständisches, sondern eher ein Arbeiter/innenquartier (Bobek/Lichtenberger 1978: 328):

[75] Daher der Name „Nordbahnviertel" bei Klein/Glaser. Heute würde man unter dieser Bezeichnung wohl eher die sich rasch ausdehnende Bebauung auf den Gründen des ehemaligen Nordbahnhofs selbst verstehen (vgl. Abbildung 4 auf S. 105).
[76] Vgl. Klein/Glaser 2006: 34 ff. Die homogene Baustruktur ist bis heute ein charakteristischer Zug des Viertels. Laut Registerzählung 2011 stammt im Zählgebiet *Am Tabor* über 70 % des Gebäudebestands aus der Zeit vor 1919, gegenüber nur rund 36 % in der gesamten Leopoldstadt und 20 % in ganz Wien.
[77] Der Ausspruch „bei der Taborlinie einekumma" war in Wien eine stehende Redewendung zur abschätzigen Bezeichnung von Zugewanderten geringen sozialen Status' (Bobek/Lichtenberger 1978: 333).

> „In den besseren Häusern in der Kaiser-Josef-Allee (heute Heinestraße) wohnten die ‚richtigen' Wiener Bürger, die mittleren Beamten und Angestellten. Viele von ihnen waren bei der Eisenbahn beschäftigt, bis heute gibt es hier gründerzeitliche Häuser im Besitz der Bahn. In Richtung Norden zu den Bahnhöfen hin wurde die Bevölkerung bezüglich ethnischer Herkunft und Sprachen immer heterogener. In den Bassenawohnungen lebten im Durchschnitt sechs Personen in einer Wohnung – die höchste Belagsdichte in ganz Wien, die vor allem durch das weit verbreitete Bettgeherwesen verursacht wurde." (Klein/Glaser 2006: 38 ff.)[78]

Klein/Glaser zeichnen nach, wie in diesem gründerzeitlichen Neubauviertel ohne historisch gewachsene Sozialstruktur vor allem die jüdische Immigration[79] über ein dichtes, sozialintegratives Netz an Vereinen und Organisationen so etwas wie eine lokale Kultur hervorbrachte, bzw. dem Ort eine „soziokulturelle Prägung" verlieh. Die Nationalsozialist/innen setzten dem mit der Enteignung, Vertreibung und letztendlichen Deportation jüdischer Bewohner/innen und Gewerbetreibender ein Ende; die Umverteilung von Wohnungen und Betrieben auf rassistischer Basis bewirkte einen nachhaltigen Austausch von mehr als einem Drittel der Viertelbevölkerung.[80]

Einen weiteren gravierenden Einschnitt stellten der Zweite Weltkrieg und seine Folgen dar. Die Gegend um die Bahnhöfe war in besonderem Ausmaß von Bombardierungen betroffen, die zahlreiche Hausruinen und Baulücken hinterließen und die Voraussetzungen eines langjährigen und diversifizierten Wiederaufbauprozesses schufen. Vor allem aber verlor die Nordbahn infolge der neuen geopolitischen Konstellation („Eiserner Vorhang") endgültig ihre transeuropäische Verbindungs- und Versorgungsfunktion für die Stadt, weshalb der im Krieg

[78] Die Dichotomie zwischen von (klein-)bürgerlichen Wohnhäusern gesäumten „repräsentativen" Straßenzügen und dem proletarischen Innenleben der Viertel ist auch in Paris in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts zu finden, unmittelbar nach dem aufwändigen Stadtumbau unter Haussmann. Clerval weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die damals vollzogene Vermarktwirtschaftlichung des Wohnens in Verbindung mit einer „revanchistischen" Stadtplanung zunächst keineswegs eine durchgehende Verbürgerlichung zentraler Stadtgebiete erreichte, sondern angesichts einer rasch anwachsenden proletarischen Stadtbevölkerung „lediglich" der Abwanderung des Bürgertums entgegenzuwirken und das Prestige der *ville-centre* – also der (Haupt-)Stadt als (Macht-)Zentrum – wiederherzustellen vermochte (Clerval 2013: 25 ff.).

[79] Die besonders ab den 1880ern stetig anschwellende jüdische Zuwanderung hängt mit der Auflösung der feudalen Ökonomie und mit der Industrialisierung in Osteuropa zusammen, im Zuge deren Jüd/innen ihre Vermittlerrolle zwischen Großgrundbesitzern und Bauernschaft verloren, sukzessive aus ihren traditionellen Berufen hinausgeworfen wurden und sich in die urbanen Zentren der Industriegesellschaft eingliederten (vgl. Léon 1995). Wien war trotz zunehmend widriger Bedingungen für (jüdische) Einwander/innen ein Zufluchtsort vor Pogromen und Krieg und war vor dem nationalsozialistischen Genozid eine der größten jüdischen Gemeinden weltweit (Klein/Glaser 2006: 43 ff.).

[80] Vgl. diesbezügliche Schätzungen von Klein/Glaser (2006: 69 ff.). Einer von den Autor/innen zitierten Quelle zufolge waren über 70 % der nach 1945 verbliebenen Marktstandbesitzer/innen am Volkertplatz ehemalige NSDAP-Mitglieder. Die Präsenz der kleinen Profiteur/innen des faschistischen Regimes, der „Ariseur/innen", habe sich in der Leopoldstadt auch in starken Wahlergebnissen für den FPÖ-Vorgänger *Verband der Unabhängigen* (VdU) bemerkbar gemacht, als 1949 ehemalige Nationalsozialist/innen erstmals wieder wahlberechtigt waren (Klein/Glaser 2006: 97 ff.).

beschädigte Nordbahnhof nicht mehr in Betrieb genommen wurde und die Gleisanlagen des Nordwestbahnhofs fortan dem Güterumschlag im Frachtverkehr dienten. Mitten in der Leopoldstadt und zugleich durch Augarten und alte Industrieflächen abgeschnitten, hatte das Volkertviertel damit seine Stellung als „das wesentliche Bahnhofsviertel der Stadt" (Klein/Glaser 2006: 96) verloren und fand sich als „exzentrisch" gelegener Bezirksteil wieder.

Klein und Glaser zufolge habe sich das Volkertviertel in der Nachkriegszeit zu einer unauffälligen Wohngegend mit homogener Sozialstruktur gewandelt. Während vor allem das technische Gewerbe abwanderte, wurden an den Rändern des Viertels auf Bauflächen, die den industriellen Brachen abgewonnen worden waren, soziale Wohnbauten in Plattenbauweise errichtet. Eine zentrale Rolle bei der Behebung der Kriegszerstörungen nahmen genossenschaftliche Bauträger ein, die mit den in die öffentliche Wohnbauförderung fließenden Marshallplangeldern Angestellte, kleine Selbstständige und besser gestellte Arbeiter/innen zu kleinen Eigentümer/innen nach dem 1948 eigens geschaffenen *Wohnungseigentumsgesetz* (WEG) machten.[81] Den diversen an höheren Wohnungsstandards orientierten Neubauten stand jedoch weiterhin ein überwiegender Bestand an alternden Zinshäusern aus der Gründerzeit gegenüber, deren Besitzer/innen wenig Interesse an einer Erneuerung der Wohnverhältnisse zeigten (vgl. Kapitel 5). Das fortschreitende „Wirtschaftswunder" gestaltete sich dadurch für das Volkertviertel als langsamer „Weg in die Benachteiligung": Ermöglichte vor allem der soziale Siedlungsbau an den Stadträndern den „Jüngeren, Flexibleren, besser Verdienenden" (Klein/Glaser 2006: 107) ein Entkommen aus der „qualitativen Wohnungsnot" im dicht verbauten Altbauviertel, so bedeutete der Ende der 1960er Jahre einsetzende Bevölkerungsausfluss für die Zurückbleibenden eine jahrzehntelange Erosion ihres lokalen Milieus (inklusive Geschäftesterben). Dieser Prozess ist allerdings nur teilweise am graduellen Bevölkerungsverlust des Gebietes[82] abzulesen. Die Gründerzeithäuser entleerten sich nicht, sondern wurden mitunter sogar noch voller: Veraltete und auch desolate Wohnungen konnten ab damals und besonders in den 1980er und 1990er Jahren an jene „Gastarbeiter" und ihre Familien vermietet werden, die aus ländlichen Regionen Jugoslawiens und der Türkei zur Unterschichtung des österreichischen Arbeitsmarktes angeworben worden waren. Jene unter ihnen, die sich vorerst für einen Verbleib im Lande entschieden hatten, waren, vom Zugang zum öffentlichen Wohnbau ausgeschlossen, für familientaugliche Unterkünfte auf das Billigsegment im privaten Wohnungsmarkt angewiesen (vgl. Klein/Glaser 2006: 115 ff.). Das

[81] Zur Rolle privater und genossenschaftlicher Bauträger beim Wiederaufbau des geschlossenen Stadtkerns, vgl. Bobek/Lichtenberger 1978: 177 ff.; zur Politik des „Wohnungseigentums" in der Nachkriegszeit, vgl. Havel et al. 1999; Mentschl 2013.

[82] Laut Volkszählungsdaten ist die Wohnbevölkerung im Zählbezirk *Am Tabor* in dem halben Jahrhundert zwischen 1961 und 2011 um fast ein Drittel zurückgegangen (von 16.384 auf 11.209 Bewohner/innen).

Volkertviertel ist seither wieder ein Zuwander/innenviertel: 2011 stellten die Bewohner/innen ohne österreichische Staatsbürgerschaft bereits rund 37 % der Viertelbevölkerung dar (gegenüber 29 % in der gesamten Leopoldstadt und 22 % in Gesamt-Wien); die im Ausland Geborenen kamen auf 44 % der Wohnbevölkerung (38 % in der Leopoldstadt, 31 % in Wien).[83] In diesem Zusammenhang steht auch der Verjüngungsprozess, der spätestens seit der Jahrtausendwende für die Viertelbevölkerung insgesamt zu beobachten ist (vgl. Steinbach et al. 2005). Klein und Glaser zeichnen nach, wie sich in diesem Kontext Ansätze einer „lokalen ethnischen Ökonomie" herausgebildet haben und sich auch der zentrale öffentliche Platz des Viertels in einer langjährigen konflikthaften Auseinandersetzung mit der niedergehenden Marktstruktur an die Bedürfnisse der neuen, vor allem jüngeren Bewohner/innen (Kinder und Jugendliche) angepasst hat (vgl. Klein/Glaser 2006: 121 ff.).

Die anhaltende Konzentration einer dicht zusammengedrängten proletarischen Bevölkerung in mehr oder weniger widrigen Wohnverhältnissen und ihre ethnische und generationelle Fragmentierung[84] hat Raumforscher/innen und Stadtplaner/innen dazu veranlasst, bei Gegenden wie dem Volkertviertel von „Segregation" zu sprechen (Steinbach et al. 2005) und sie in einer Typologie der Stadtgebiete Wiens als „gründerzeitliche Problemgebiete" (Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung 2007) auszuweisen. Eklatante Fälle überbelegter Massenquartiere und sanitärer Missstände (vgl. Klein/Glaser 2006: 117 f.) sowie der Fokus auf die Spirale von Verfall und Desinvestitionsgewinne im privaten Wohnhausbestand ließen „Verslumung" (Magistrat der Stadt Wien - Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Stadterneuerung (MA 18) 1985; Kotyza/Stadtplanung Wien 1994) und „Substandard- und Gastarbeiter-Ghettos" (Fleger/Redl 1996: 177) vorausahnen. Die selbstständigen Verbesserungsarbeiten der Bewohner/innen im Kontext einer verhältnismäßig stabilen ökonomischen Entwicklung[85], die Sanierungspolitik der Stadtverwaltung[86] und die

[83] Daten aus der Registerzählung 2011. Den wichtigsten Anteil an der Bevölkerung mit Migrationshintergrund stellten erwartungsgemäß Personen ex-jugoslawischer und türkischer Herkunft dar, deren Anteile an der Wohnbevölkerung jeweils ca. doppelt so groß wie in Gesamt-Wien waren.

[84] Diese Fragmentierung ist vor allem eine Statushierarchie, die sich aus der differentiellen Integration in sozialstaatliche Arrangements ergibt und auch unterschiedliche Wohnverhältnisse umfasst. Im Kontext der Mietenliberalisierung und der neuen Wohnungsnot Anfang der 1990er konstatierten die Autor/innen des Wiener Stadtentwicklungsplanes, dass es „zu einer Verstärkung der Ungleichverteilung des Wohnraumes und der Wohnungskostenbelastung zwischen jenen kommt, die aufgrund von bereits länger bestehenden Mietverträgen über noch kostengünstige Altmietwohnungen oder ältere Sozialwohnungen verfügen und jenen, eher jüngeren und einkommensschwächeren Gruppen, die gegenwärtig nur mit einem knappen und preislich stark angestiegenen Wohnungsangebot konfrontiert sind" (Kotyza/Stadtplanung Wien 1994: 248).

[85] Die eigenhändige Wohnungserneuerung durch Mieter/innen und Wohnungseigentümer/innen ohne Inanspruchnahme von Förderungen ist wahrscheinlich ein wesentlicher Faktor der Wohnqualitätsverbesserung im Altbau und wurde auch in Gesprächen mit langjährigen Bewohner/innen des Volkertviertels (im Rahmen des Forschungsprojekts *Rester en (centre-)ville*) mehrmals erwähnt, meines Wissens aber nirgends systematisch erhoben und in seiner Relevanz eingeschätzt (vgl. Magistrat der Stadt Wien - Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Stadterneuerung (MA 18) 1985: 173).

[86] Das Volkertviertel wurde bereits vom Stadtentwicklungsplan 1984 zu den erneuerungsbedürftigen Gebieten gezählt, für das die Verbesserung der Wohnstruktur, der Grünflächenversorgung sowie die

günstige Ausgangslage des Viertels für die von Mietenliberalisierung und Zinshausmarkt erweckten Verwertungsinteressen (vgl. Kapitel 5) zeigten bald in eine andere Richtung. Für die 1990er Jahre ist im Volkertviertel wie auch im Rest der Stadt ein drastischer Rückgang des Substandards durch Abbruch oder Sanierung zu verzeichnen. Durch die geringere Geschwindigkeit dieses Prozesses scheint sich die Distanz zu anderen Gebieten des Bezirks und darüber hinaus allerdings zugleich (auf niedrigerem Niveau) vergrößert zu haben: Mit 14 % Bewohner/innen wohnte 2011 im Volkertviertel offiziell ein mehr als doppelt so großer Anteil der Wohnbevölkerung in Kategorie-D-Wohnungen wie in Wien insgesamt (Tabelle 8).

Tabelle 8: Anteil der Bewohner/innen von Kategorie-D-Wohnungen an der Bevölkerung in Privathaushalten

	1991	**2001**	**2011**
Am Tabor	29,0%	17,0%	14,2%
Wien-Leopoldstadt	20,1%	9,9%	7,1%
Wien	17,9%	7,4%	5,7%

Quellen: Häuser- und Wohnungszählung 1991, Gebäude- und Wohnungszählung 2001 und Registerzählung 2011. Die Vergleichbarkeit der Daten von 2011 mit den vorangehenden Erhebungen ist aufgrund des Unterschieds in der Wohnungsdefinition nicht gegeben.

Die Erklärung von Teilen des Bezirks zu vorrangigen Stadtentwicklungsgebieten mitsamt der unter dem Volkertviertel hindurchführenden U-Bahn-Verlängerung (U2) (vgl. Mittringer et al. 2005: 173) und den Bebauungsplänen für das Nordbahnhofgelände, sowie das Florieren einer „urbanen“ Lokal- und Kunstszene in den Richtung Innenstadt angrenzenden Bezirksteilen – all die Entwicklungen in seinem Umkreis veränderten seit der Jahrtausendwende auch die „Lage“ und damit potenziell den Status des Volkertviertels selbst. Sie

> „(...) machen den Standort Nordbahn- oder Volkertviertel für innerstädtisches Wohnen wieder attraktiv, werten ihn auf und machen ihn für Immobilieninvestitionen interessant, was neuerdings auch an den vermehrten Dachbodenausbauten zu erkennen ist. Schon gibt es größere Sanierungen, markante Wohnungsbauprojekte sind in Planung. Der Weg des Viertels aus seiner Randständigkeit inmitten der Stadt scheint weitgehend abgeschlossen.“ (Klein/Glaser 2006: 133)

Auflockerung der zu dichten Verbauung und die Verbesserung der Stellplatzversorgung vorgesehen wurde (vgl. Magistrat der Stadt Wien - Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Stadterneuerung (MA 18) 1985: 60 f.). Noch 2006 wurden die Zählgebiete rund um den Volkertmarkt aufgrund des Anteils kleiner und mangelhaft ausgestatteter Wohnungen, des Anteils nicht sanierter Altbauten, der geringen Neubautätigkeit und des Wohnungsüberbelags als „erneuerungsdringliche“ bis „stark erneuerungsdringliche“ Gebiete und somit als Zielgebiete der Sanierungsförderung ausgewiesen (Magistratsabteilung 18 2005).

Der „Reurbanisierung“ dieses Gebiets wurde 2002 bis 2006 auch mit einer EU-Förderung für strukturschwache Regionen („Ziel2“) nachgeholfen, eines deren Produkte Klein und Glasers Forschungsbericht selbst ist.[87]

Zum Zeitpunkt ihrer Untersuchung orteten Klein und Glaser bereits erste Ansätze einer Gentrifizierung des Volkertviertels im nicht näher quantifizierten Zuzug von aufstrebenden Angehörigen der Bildungs- und Dienstleistungsberufe aus dem Stadtrand oder aus ländlichen Regionen Österreichs, die sich in ihrem Wohnen in stadtnaher Lage und interkultureller Atmosphäre als neue „urbane“ Mittelschicht konstituieren. Die Bezieher/innen der neugeschaffenen Dachwohnungen können größtenteils dem oberen Segment dieser Bevölkerungsgruppe zugerechnet werden (vgl. Kapitel 7).[88] Die „Pioniere“ und „Gentrifiers“ der Gentrifizierungstheorie dürften sich im vergangenen Jahrzehnt in Einklang mit dem im ersten Teil dieser Arbeit beschriebenen gesamtstädtischen Wandel auch im Volkertviertel verstärkt niedergelassen haben. Was etwa den Dachausbau betrifft, so wurden Daten der MA 37 zufolge zwischen 2000 und 2015 innerhalb der Grenzen des Zählbezirks *Am Tabor* bei 81 Liegenschaften Dachgeschoßausbauten beantragt; das sind knapp 30 % der 275 im Gebiet gezählten Gründerzeitbauten (Registerzählung 2011) und – bei Annahme einer Verwirklichung aller Bauvorhaben und einer durchschnittlichen Zahl von drei Dachwohnungen pro Gebäude[89] – ein Zuwachs von bis zu 243 Wohnungen in den Dächern des Viertels.[90] Hierbei bleiben ältere, bereits vor dem Jahr 2000 genehmigte Dachausbauten außer Betrachtung. Für eine genauere Herleitung und Einschätzung der aus der eigenen Erhebung gewonnen und im Folgenden präsentierten Zahlen, sei auf die methodischen Anhänge und Tabellen im Schlussteil dieser Arbeit verwiesen. Die Anfang 2016 durchgeführte Stichprobe von rund einem Viertel aller Wohngebäude des Gebiets legt nahe, dass die Hälfte aller Gründerzeithäuser im Volkertviertel bereits ein ausgebautes Dachgeschoß besitzen und von den 546 insgesamt geschätzten Dachwohnungen (das wären 9 % aller Wohnungen im Gebiet) der überwiegende Teil, nämlich 72 %, diesen ausgebauten Althäusern zu verdanken ist (während sich der Rest auf Gebäude jüngeren Datums verteilt). Die Hälfte der heute im Volkertviertel bestehenden Dachausbauten dürfte im letzten Jahrzehnt (zwischen 2006 und

[87] Vgl. www.ziel2wien.at (9.7.2016). Eine zentrale Destination der Ziel-2-Gelder war der 2008 anlässlich der EURO (Fußballturnier) fertiggestellte Umbau des Bahnhofs Praterstern. Am Volkertmarkt wurde 2005 die von Markthütten freigemachte Fläche neugestaltet („Piazzetta“). Ein weiteres Projekt jener Zeit, das noch der einen oder anderen Bewohner/in in Erinnerung bleibt, ist das „Grätzlmanagement“, das sich als Impulsgeber von gemeinschaftlichen Aktivitäten im Viertel verstand und aus dem das vierteljährlich an alle Haushalte verteilte „Grätzl-Blattl“ hervorgegangen ist. Siehe www.graetzl-blattl.at/Wordpress/ (9.7.2016).

[88] Es lässt sich indes hinterfragen, ob die nachbarschaftliche „Kontakt- und Kommunikationsfreudigkeit“ (bei gleichzeitigem Bewahren eines privaten und individuellen Lebensstils), wie von Klein/Glaser (2006: 143) postuliert, eine distinktive Eigenschaft dieser Gruppe ist (vgl. Kapitel 14).

[89] Zur Anzahl an Dachwohnungen pro Gebäude, vgl. die in Anhang 1 dargestellten Daten aus der eigenen Erhebung.

[90] Zur Aussagekraft der MA-37-Daten, siehe die entsprechenden Ausführungen auf S. 41.

2015) entstanden sein; ein Drittel überhaupt erst ab 2010. Diese Zahlen sind mangels verfügbarer Vergleiche schwer zu deuten. Sie zeigen aber, dass der Dachausbau an diesem „peripher-innerstädtischen“ Ort längst kein marginales Phänomen mehr ist und sich vor allem in den letzten Jahren intensiviert hat.

Diagramm 7: Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen nach Nutzfläche

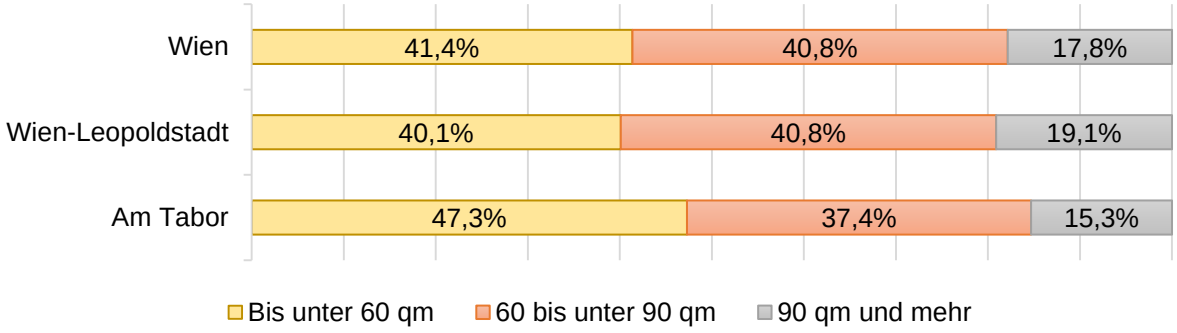


Diagramm 8: Wohnungen mit Hauptwohnsitzmeldungen nach Eigentümer/in

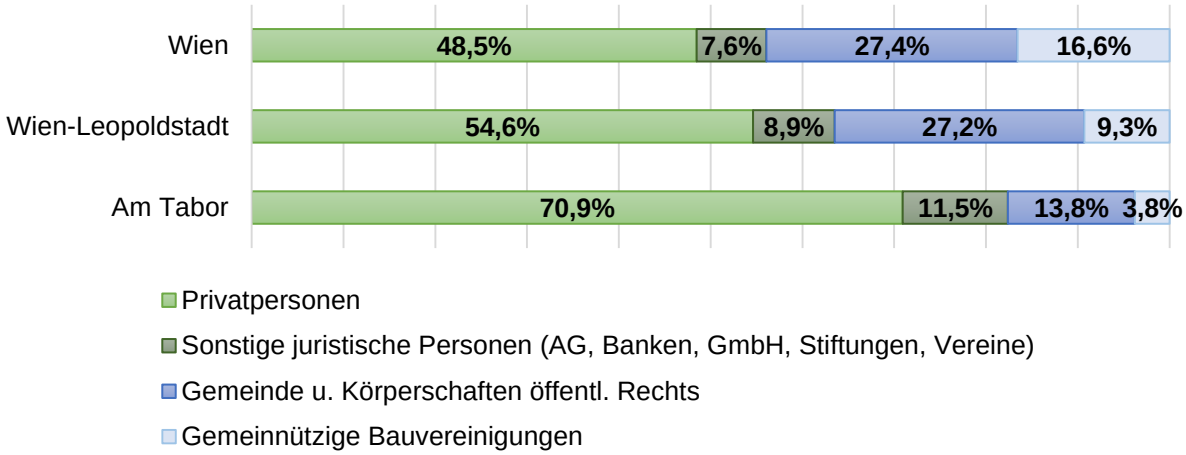
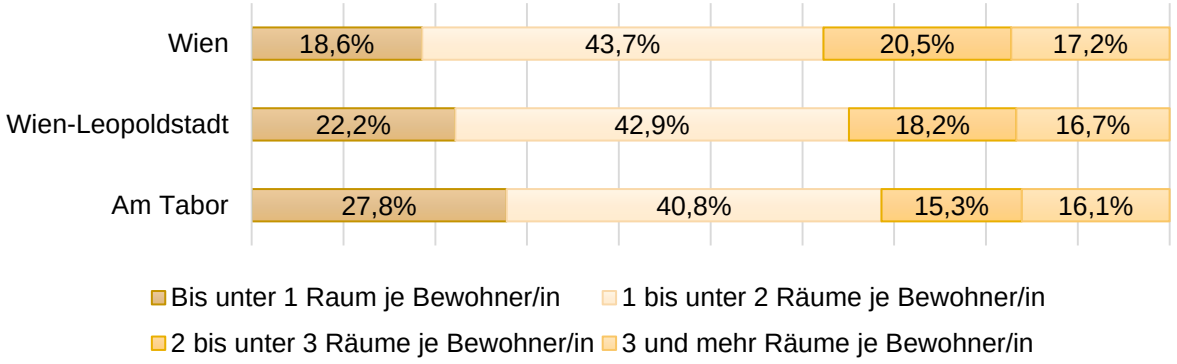


Diagramm 9: Wohnbevölkerung nach Belagsdichte



Quelle: Registerzählung 2011.

Die „Besiedelung von oben“ ist jedoch nur ein Aspekt der jüngsten Geschichte dieses Viertels. Verfügbare Daten zur Sozialstruktur im Volkertviertel zeigen, dass sich dessen neugefundene „Zentralität“ – zumindest bis Anfang dieses Jahrzehnts – keineswegs in einer abgeschlossenen Gentrifizierung niedergeschlagen hat. Wo nicht anders ausgeführt, stammen die nachfolgend referierten baulichen und demographischen Daten aus der von der *Statistik Austria* zuletzt durchgeführten Großzählung, der Registerzählung von 2011.

Im letzten Jahrzehnt hat sich die zuvor über lange Strecken rückläufige Bevölkerungsentwicklung auch im Volkertviertel, im Kontext eines beschleunigten Wachstums der Gesamtstadt, umgekehrt: Die aktuellsten Bevölkerungsprognosen bescheinigen dem Gebiet sowohl einen Geburtenüberschuss als auch eine positive Wanderungsbilanz und eine weite Teile der Stadt erfassende Verjüngungsdynamik (Magistratsabteilung 23 2014). Das Zählgebiet *Am Tabor* weist im Vergleich zum Gesamtbezirk wie der Gesamtstadt allerdings nach wie vor eine große Zahl an Klein- und Kleinstwohnungen auf, während die mittleren und großen Wohnungen unterrepräsentiert sind (vgl. Diagramm 7). Zugleich ist ein wesentlich größerer Teil des Wohnungsbestandes seit jeher dem privaten Mietwesen zugeführt: Während sieben von zehn Wohnungen in Besitz von Privatpersonen sind, werden diese kaum öfter durch ihre Eigentümer/innen bewohnt, als anderswo.[91] Die Attraktivität des Zinshausbesitzes dürfte hingegen auch zu einer verstärkten Präsenz von Unternehmen unter den Immobilieneigentümer/innen geführt haben (vgl. Diagramm 8).[92] Ein großer Teil der Wohnungen im Volkertviertel bleibt offenbar auf jene neuen und alten Stadtbewohner/innen spezialisiert, die sich unter den gegenwärtigen Bedingungen des Wohnungsmarktes nicht mehr als die Miete für eine kleine Wohnung leisten wollen – oder *können*. Die eher kleinen Wohnungen werden in der Tat von überdurchschnittlich vielen Personen bewohnt, was sich in höheren Belagsdichten ausdrückt: Mehr als ein Viertel der Bevölkerung wohnte 2011 in eher überbelegten Wohnungen mit weniger als einem Raum pro Bewohner/in. Gleichzeitig war auch ein durchschnittlicher Anteil unterbelegter Wohnungen (drei und mehr Räume pro Person) zu verzeichnen (vgl. Diagramm 9).

Trotz „Altbau“ sind die Bewohner/innen des Volkertviertels jünger als die bereits verhältnismäßig „junge“ Leopoldstadt: Die Alterskohorten bis 39 waren hier 2011 noch einmal stärker überrepräsentiert als im Bezirk und stellten – anders als in Wien – bereits mehr als die Hälfte der Wohnbevölkerung dar. Die Viertelbevölkerung wohnte entsprechend etwas öfter als unverheiratete Paare (mit oder ohne Kinder) oder in nichtfamiliären Haushalten wie WGs

[91] Anteil der Eigenbenützung durch Gebäude- oder Wohnungseigentümer/innen unter den Wohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen: Wien: 15,3 %; Leopoldstadt: 14,1 %; Am Tabor: 15,6 %.
[92] Wie zu zeigen sein wird, ist selbst in den ausgebauten Häusern – und unter den Dachwohnungen selbst – der Anteil an Mietwohnungen beachtlich.

zusammen; unter den Familien war der Anteil kinderreicher Haushalte (drei und mehr Kinder) allerdings geringfügig höher als in Wien und der Leopoldstadt insgesamt.[93]

Tabelle 9: Wohnbevölkerung über 15 Jahren nach höchster abgeschlossener Schulbildung

	Am Tabor	Wien-Leopoldstadt	Wien
Pflichtschule	**33.9%**	30.8%	27.7%
Lehre	22.0%	22.8%	**24.7%**
BMS	9.1%	9.6%	**11.4%**
AHS, BHS	16.8%	17.8%	**18.3%**
Hochschulverwandt	18.3%	**19.1%**	17.9%
Zusammen	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Registerzählung 2011.

Betrachtet man den Bildungsstand der Wohnbevölkerung, so zeigt sich – trotz der abgeschwächten Präsenz älterer Bewohner/innen – vor allem ein hoher Anteil an Personen, deren Ausbildung nicht über den Pflichtschulabschluss hinausgeht (Tabelle 9); bei der Wohnbevölkerung in Ausbildung allerdings ein hoher Anteil an Studierenden.[94] Verglichen mit der Verteilung der Schulbevölkerung nach Schultypen in Gesamt-Wien besuchte ein etwas größerer Anteil unter den im Viertel lebenden Jugendlichen die Hauptschule bzw. NMS und das Polytechnikum gegenüber der AHS-Unterstufe und unter denjenigen, die in die Oberstufe gingen, war die Orientierung auf Matura (AHS und BHS) weniger stark ausgeprägt, während verhältnismäßig häufiger Berufsschule wie BMS besucht wurden. Möchte man vom Verhältnis zum Ausbildungssystem auf die dahinterliegenden Klassenstrukturen schließen, so erweist sich die Gegend um den Volkertplatz als durchmischtes Viertel mit einem nach wie vor bedeutenden proletarischen Anteil unter der hier aufwachsenden Bevölkerung und zugleich einer hohen Zahl an Studierenden von „außerhalb“, die sich auf der Suche nach zentrumsnahen und WG-tauglichen Wohnungen im Viertel niederlassen und bei veränderter Lebenslage weiterziehen. Im Erwerbsstatus der Viertelbevölkerung zeigt sich neben der entsprechend geringeren Zahl an Pensionist/innen auch ein etwas geringerer Anteil an Vollzeiterwerbstätigen unter der erwerbsfähigen Bevölkerung, dem ein höherer Anteil von Nichterwerbspersonen und Arbeitslosen gegenübersteht.[95]

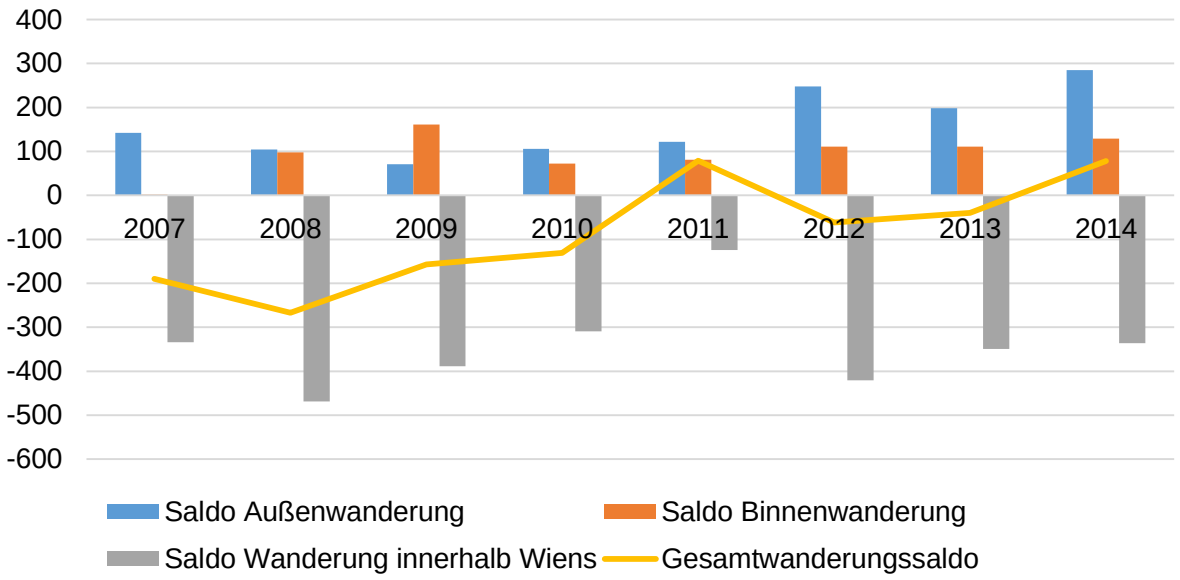
[93] Genauere Zahlen zu Alter und Haushaltsstruktur sind in Anhang A einsehbar.

[94] 44 % der Bewohner/innen in Ausbildung waren 2011 im tertiären Bereich unterwegs, gegenüber nur 36 % in ganz Wien. Mit einem Anteil von Studierenden an der Wohnbevölkerung von 8,0 % war das Volkertviertel zwar „studentischer“ als die Leopoldstadt insgesamt (7,3 %), blieb mit dieser jedoch unter den Studierendenanteilen der restlichen Innenbezirke, die zwischen 8,2 % (Innere Stadt) und 15,2 % (Alsergrund) variierten.

[95] Die diesen Ausführungen zugrundeliegenden Zahlen zu Ausbildung und Erwerbsstatus sind in Anhang A zu finden.

Ein bemerkenswerter Aspekt, der ebenfalls wohl mit der Dominanz des privaten (Klein-)Mietwohnungsmarktes im Gebiet zu tun hat, ist die verstärkte Fluktuation der Bewohner/innenschaft. Zum Zeitpunkt der Registerzählung wohnten knapp 15 % der Bewohner/innen erst seit weniger als einem Jahr im Viertel (Leopoldstadt: 13 %, Wien: 11 %). Ein Blick auf die vom *Zentralen Melderegister* aufgezeichneten Wanderungsdaten zeigt, dass zwischen 2007 und 2014 um ca. die Hälfte mehr Personen hier ein- und ausgewandert sind, als die Bevölkerungszahl des Gebiets ausmacht (vgl. Tabelle 10). Es wird außerdem ersichtlich, dass das Viertel zwar beständig an Bewohner/innen aus dem Ausland und – in geringerem Maß – aus den Bundesländern zugewonnen hat, zugleich aber wesentlich mehr Einwohner/innen an andere Orte Wiens verloren hat (vgl. Diagramm 10). Ein nachhaltiger Bevölkerungszugewinn durch Umzugsbewegungen zeichnet sich erst seit wenigen Jahren ab.

Diagramm 10: Zählbezirk Am Tabor: Wanderungsströme 2007-2014



Quelle: Zentrales Melderegister – www.data.gv.at

Eine genauere Betrachtung der Zu- und Abwander/innengruppen ist nur durch die Linse des Merkmals „Migrationshintergrund“ hindurch möglich (Tabelle 12). Hierbei zeigt sich eine Tendenz zu verstärkter ethnischer Pluralität: Im Beobachtungszeitraum sind Österreicher/innen ohne Migrationshintergrund, noch schneller allerdings Zuwander/innen aus dem ehemaligen Jugoslawien und der Türkei überwiegend aus dem Viertel *hinaus*- statt hineingezogen – und zwar meistens in andere Gegenden Wiens. Die Herkunftsgruppen, die am stärksten der negativen Wanderungsbilanz entgegenwirkten und zugleich besonders häufig aus dem Ausland kamen, sind Deutsche, Rumän/innen, Angehörige der Russischen Föderation, sowie Personen aus sonstigen EU- und anderen Ländern. Die Daten des Wiener

Bevölkerungsregisters[96] zeigen, dass das Bevölkerungswachstum des letzten halben Jahrzehnts im Viertel alleine auf den Zuwachs der ausländischen Bevölkerung zurückzuführen ist. Innerhalb dieser vollzieht sich eine Umschichtung – die auch eine Erneuerung ist – von den „klassischen" Migrationshintergründen hin zu einer größeren Vielfalt von Herkunftsländern und Nationalitäten. Es ist davon auszugehen, dass die mithin drastische Verkleinerung der langjährig ansässigen Zuwander/innengruppen aus der Türkei und den Ländern des ehemaligen Jugoslawiens[97] bis zu einem gewissen Grad auch durch die Einbürgerung der in Österreich Geborenen („Zweite Generation") bedingt ist.[98] Dies würde auch die zahlenmäßige Stabilität der Bevölkerung „ohne Migrationshintergrund" trotz negativen Wanderungssaldos erklären.

Tabelle 10: Zählbezirk Am Tabor: Wanderungsbewegungen 2007-2014 nach Migrationshintergrund

	Wanderungs-saldo	Zuzug	davon (%) …			Wegzug	davon (%) …		
			aus anderem Zählbezirk	aus anderem Bundesland	aus dem Ausland		in anderen Zählbezirk	in anderes Bundesland	ins Ausland
Österreich	-526	5.115	68,6%	25,9%	5,6%	5.641	73,8%	19,7%	6,5%
andere	294	2.981	53,3%	18,7%	28,0%	2.687	70,7%	5,7%	23,6%
Serbien/Montenegro	-432	1.345	63,6%	4,2%	32,3%	1.777	72,9%	5,1%	22,0%
Türkei	-346	885	67,0%	7,5%	25,5%	1.231	85,1%	3,2%	11,6%
Rumänien	144	879	35,3%	4,2%	60,5%	735	53,9%	5,3%	40,8%
Deutschland	184	843	46,3%	5,6%	48,2%	659	61,3%	8,8%	29,9%
Polen	-56	625	42,2%	3,5%	54,2%	681	63,7%	3,8%	32,5%
Russland	109	569	45,9%	41,7%	12,5%	460	79,6%	7,4%	13,0%
Rest-EU	122	564	40,4%	3,4%	56,2%	442	51,1%	4,5%	44,3%
Bosnien/Herzegowina	-129	273	57,1%	12,5%	30,4%	402	82,6%	8,2%	9,2%
Slowakei	32	324	35,8%	5,6%	58,6%	292	56,5%	9,9%	33,6%
Ungarn	85	313	35,5%	4,8%	59,7%	228	49,1%	9,6%	41,2%
Bulgarien	46	282	33,7%	3,5%	62,8%	236	49,6%	3,4%	47,0%
Kroatien	-102	154	48,7%	7,8%	43,5%	256	74,6%	3,5%	21,9%
China	-41	136	52,2%	14,7%	33,1%	177	67,2%	8,5%	24,3%
Mazedonien	-59	125	55,2%	2,4%	42,4%	184	72,8%	4,9%	22,3%
Tschechien	-15	69	39,1%	11,6%	49,3%	84	54,8%	26,2%	19,0%
Zusammen	-690	15.482				16.172			

Quelle: Zentrales Melderegister - www.data.gv.at

Der in den Daten ablesbare Zuwachs (bei gleichzeitiger Diversifizierung) der ausländischen Bevölkerung und das Stagnieren der „Einheimischen" steht interessanterweise in Widerspruch zur Wahrnehmung des Großteils der befragten Dachbewohner/innen die sich zu den längerfristigen Veränderungen des Viertels geäußert haben. Diejenigen unter ihnen, die mit dem Gebiet bereits länger vertraut sind und dessen Bevölkerungsdynamik mit einer gewissen Aufmerksamkeit beobachten, haben über den jüngsten Wandel des Viertels zumeist in

[96] Eine entsprechende Tabelle ist in Anhang A zu finden.

[97] Die Bevölkerung südslawischen Migrationshintergrunds hat sich zwischen 2011 und 2016 je nach Herkunftsland um 14 % bis 17 % reduziert; die Bewohner/innen mit türkischem Hintergrund sogar um mehr als ein Drittel. Der gemeinsame Anteil dieser Gruppen an der Viertelbevölkerung ging von knapp 20 % auf 15 % zurück. Vgl. die Tabelle in Anhang A.

[98] „Migrationshintergrund" liegt in den hier besprochenen Daten bei nichtösterreichischer Staatsangehörigkeit oder fremden Geburtsland vor. Der „Migrationshintergrund" verschwindet also bei der Einbürgerung in Österreich Geborener.

Begriffen eines durch steigende Wohnpreise und das *Upgrading* des Wohnungsbestands vermittelten Austauschs der migrantischen Bevölkerung durch inländische Akademiker/innen gesprochen.[99] Diese Diagnose spiegelt durchaus die Redimensionierung jener Bevölkerungsgruppen wieder, die in den letzten Jahrzehnten am sichtbarsten „Migration" signalisiert haben und kann sich sowohl auf luxuriöse bauliche Erneuerungen wie auch auf die Eröffnungen einiger auf anspruchsvoll-distinktiven Konsum und „urbaner" Geselligkeit ausgerichteter (Gastronomie-)Betriebe berufen.[100] Sie übersieht allerdings eine andere wesentliche Entwicklung, die bisher zu wenig Repräsentation gefunden hat und eher im Stillen verläuft: Wiener Stadtviertel wie das Volkertviertel erfüllen nach wie vor die Funktion von „Arrival Spaces" (Glaser et al. 2013), allerdings unter den Bedingungen veränderter Migrations- bzw. Mobilitätsmuster.[101] Klassenlage und sozialer Status der gegenwärtig nach Wien ziehenden Bevölkerung sind differenziert und nicht fehlerfrei am Herkunftsland ablesbar. Die Wanderungsdaten deuten allerdings darauf hin, dass der Zuzug ins Volkertviertel mit den Mechanismen verbunden ist, die nach der EU-Ostexpansion und seit Ausbruch der Wirtschaftskrise Wien zu den Zielorten einer verstärkten Arbeitsmigration von der EU-Peripherie in die von niedrigerer Arbeitslosigkeit und höherem Lohnniveau geprägten Kernländer gemacht hat.[102]

Die Daten zur Bevölkerungsstruktur widersprechen der Annahme einer *verallgemeinerten* – auch nur indirekten – Verdrängung der proletarischen Bewohner/innenschaft aus dem Viertel

[99] Exemplarisch sei folgender seit acht Jahren im Viertel ansässiger Wohnungseigentümer, ein ursprünglich aus Westösterreich stammender Betriebswirt, zitiert: „*Na ja, es hat sich schon in den letzten acht Jahren was verändert, es is halt einfach so, dass durch die gemeine Gentrifizierung (…) und dadurch dass es deutlich teurer geworden ist in den letzten sieben, acht Jahren, wer'n halt wahrscheinlich oder sogar sicher immer mehr Leut kommen, die halt irgendwo a Geld haben und die Leut die weniger Geld haben wer'n irgendwohin gehen wo's billiger is, auf Sicht. Und es is immer no, sehr sehr Multi-Kulti und durchmischt bei uns in der Gegend, aber vor acht Jahren war's durchmischter. Also hat's no mehr... so quasi no mehr Migranten geben und noch weniger Einheimische geben und... es kommen jetzt quasi tendenziell mehr Einheimische rein ins Viertel und mehr Migranten gehen raus, es sind immer no sehr sehr viel Migranten, aber... es dreht halt ganz leicht, weil halt einfach grad a die ganzen Häuser die no hergrichtet werden, wo irgendwelche Dachgeschoßausbauten gmacht werden, die Wohnungen kaufen im Normalfall net irgendwelche Migrantenfamilien.*"

[100] Diese Sicht wird auch durch die Visualisierung des *Sozialraumatlas* der Stadt Wien unterstützt (vgl. Kapitel 4). Nahezu die Hälfte der Baublöcke im Volkertviertel wird hier dem Cluster *urbane Mitte* zugeordnet, ebensoviele den Typen *Gürtelgebiet mit Arbeitslosigkeit* und *allgegenwärtige Migration*. Das Volkertviertel lässt sich dadurch als Übergangsgebiet – oder „Front" – zwischen dem gentrifizierten zentrumsnahen Teilen des Zweiten Bezirks und den (noch) weitgehend davon „verschonten" Gebieten rund um das Stuwerviertel und den Mexikoplatz deuten.

[101] Die neuen Wanderungsströme sind in Zusammenhang mit der Eingliederung Österreichs in ein EU-Migrationsregime zu sehen, das mit der „Arbeitnehmer/innenfreizügigkeit" neue Formen innereuropäischer Migration bzw. Mobilität ermöglicht hat. Seit 2008 sind deutsche Staatsbürger/innen die größte Zuwanderungsgruppe in Österreich; 2014 lebten hier erstmals mehr ausländische EU-Bürger/innen als Nicht-EU-Bürger/innen (Ataç/Reinprecht 2015).

[102] „Wird die Zuwanderung aus den alten EU-Ländern mehrheitlich durch Personen mit hoher Qualifikation repräsentiert, verfügen MigrantInnen aus den ostmitteleuropäischen Ländern mehrheitlich über mittlere Qualifikationen und jene aus Rumänien und Bulgarien überwiegend über niedrige Qualifikationen. Arbeitskräfte, die aus diesen Ländern nach Österreich einpendeln, besetzen daher vielfach Jobs in Branchen mit niedrigem Einkommen und Sozialprestige" (Ataç/Reinprecht 2015: 285).

wie auch der Annahme einer überdurchschnittlichen Verdichtung statushöherer Haushalte. In Kombination mit der sich durch nahezu alle nationalen Herkunftsgruppen ziehenden negativen Wanderungsbilanz gegenüber den restlichen städtischen Zählbezirken (es ziehen von hier aus mehr Personen in andere Gegenden Wiens, als aus anderen Gegenden Wiens hierher ziehen) verdeutlichen sie, dass das Volkertviertel (wie schon seit Jahrzehnten) eines der Stadtgebiete Wiens ist, in dem man mit erhöhter Wahrscheinlichkeit landet, wenn es einem/einer von außerhalb in diese Stadt verschlägt und auf dem privaten (auch informellen?) Wohnungsmarkt nach einer verhältnismäßig günstigen Unterkunft sucht – und das man mit erhöhter Wahrscheinlichkeit verlässt, falls man sich mehr Platz und Wohnqualität leisten kann oder Zugang zum geförderten Wohnbau findet. Ob diese Funktion des Viertels einer Vertiefung des Gentrifizierungsprozesses in Zusammenhang mit der allgemeinen „Aufwertung" des innenstadtnahen und grünen Leopoldstädter Lebens weichen muss, kann im Rahmen dieser Arbeit nicht beantwortet werden und ist auch nicht vorbestimmt. Als Funktion fügt sie sich jedenfalls weit besser in die Trägheit des an diesem Ort Gewordenen (kleinteilige Wohnungsstruktur, Mieter/innenschutz und Eintrittsrecht v.a. bei langjährigen Verträgen), als was für eine umfassende Verbürgerlichung notwendig wäre und steht dieser insofern entgegen, als sie – vermittelt über die Verwertungsbedingungen des Immobilienkapitals – frei werdenden Wohnraum als vermieteten Raum im unteren Qualitätssegment reproduziert und ihn der Aufbereitung für und Aneignung durch stabile, wohlhabende (Eigentümer/innen-)Haushalte und Hausgemeinschaften entzieht.

Unter diesen Umständen geht auch der Dachausbau, so massiv er sich auch in der Gegend rund um den Volkertmarkt zuletzt entfaltet hat, nicht zwingend mit einer totalen Umstrukturierung der Hausgemeinschaften und auch nicht mit einer qualitativen Veränderung in der Sozialstruktur des Viertels einher. Die teilweise „Entkopplung" der Vorgänge am Dach gegenüber denen im restlichen Wohnhaus ist in vielen Wohnhäusern sehr anschaulich, wo das Dachgeschoß als neu gebaute Welt gegenüber dem darunterliegenden, gleich gebliebenen „Altbau" erstrahlt und manchmal von diesem sogar durch Gittertüren im Stiegenhaus und einen exklusiv genutzten Aufzug getrennt ist. Die Dachbewohner/innen des Volkertviertels stellen mit ihren Wohnungen insofern in doppeltem Sinne eine Oberschicht dar: einerseits als Gruppe innerhalb der Viertelbevölkerung mit höherem Sozialstatus[103] und andererseits als durch einen signifikant höheren Wohnungsstandard geprägte *zusätzliche* Schicht innerhalb der Aufeinanderfolge und – auch baulichen – Überlagerung diverser Wohnverhältnisse, die das Wiener Gründerzeitviertel zur Zeit charakterisieren. Wie sich zudem in den folgenden Kapiteln bei der Diskussion eigens erhobener Daten zeigen wird, ist

[103] Vgl. die in Kapitel 7 diskutierten Daten über den Status der im Volkertviertel befragten Dachbewohner/innen.

ein großer Teil dieser Schicht nicht dem fluktuierenden Wohnungsbestand entzogen, sondern vielmehr dessen oberstes Segment.

10 Klassen von Dachwohnungen

Die Dachwohnung ermöglicht nach ihrer materiellen Seite, beziehungsweise durch ihre Nutzung als Gebrauchswert, eine bestimmte Form bzw. Qualität des Wohnens. Charakteristische Züge dieses Gebrauchswertes sind nicht nur geräumige Wohnflächen, sondern vor allem die relative Abgeschiedenheit im obersten Stockwerk, der private Zugang zu einer Freifläche (Dachterrasse) und eine besonders starke Lichtdurchflutung.[104] Doch nicht alle Dachwohnungen sind gleich und werden auf die gleiche Art genutzt. Sofern sie *jede* in einem Dachgeschoß eines mehrstöckigen Gebäudes errichtete Wohneinheit bezeichnet, fasst die Kategorie „Dachwohnung" unterschiedliche (weil unterschiedlich zustande gekommene) Wohnungen und Wohnverhältnisse in sich, die nicht zwingend gängigen Vorstellungen von *loft living* oder von ausgebautem Altbau entsprechen. Die im Rahmen dieser Forschungsarbeit erhobene Stichprobe von einem geschätzten Drittel aller Dachwohnungen im Volkertviertel gibt Aufschluss über die diversen Arten von Dachwohnungen inklusive ihres quantitativen Verhältnisses zueinander und ermöglicht damit einen ersten analytischen Schritt, um die Wohnverhältnisse unter den Dächern in ihrer inneren Differenziertheit rekonstruieren zu können. Zusätzlich zu den Unterschieden in ihrer materiellen Form (die Wohnung als Gebrauchswert), wie sie mittels der erhobenen Merkmale „Bauperiode des Wohngebäudes" und „Wohnnutzfläche" gemessen werden konnten – und vielfach diesen Unterschieden vorgelagert – ergibt sich eine wesentliche Unterscheidung unter den Dachwohnungen aus ihrer gesellschaftlichen Natur als Waren (die Wohnung als Wert); nämlich dahingehend, ob die Verfügung über ihren abstrakten (Geld-)Wert von ihrer Nutzung als Gebrauchswert getrennt ist oder nicht. Ist die Dachwohnung Eigentum ihrer Bewohner/innen oder ist das in Stahl, Zement und Glas gegossene Vermögen für seine Erhaltung und Vermehrung durch die Vermietung an Andere bestimmt? Dieser Unterschied wurde über die Erfassung von Rechtsformen, namentlich unterschiedlicher Kategorien von Eigentümer/innen und der

[104] Vgl. Kapitel 6. Unterzieht man die Antworten der befragten Dachbewohner/innen auf die offene Frage nach den Vorteilen ihrer Wohnung (siehe Methodischer Anhang 4) einer summarischen Inhaltsanalyse, so zeigt sich, dass – zumindest im Volkertviertel – relativ am häufigsten solche Aspekte genannt werden, die mit der *Lage* der Wohnung im Verhältnis zur restlichen Stadt (Zentralität, Nähe zu…, Erreichbarkeit von…, Verkehrsanbindung, Eigenschaften der Wohnumgebung) zu tun haben, gefolgt von (in absteigender Nennungshäufigkeit) folgenden Eigenschaften: die Terrasse, die Helligkeit, die Ruhe, die Größe, die Raumanordnung, die Neuartigkeit bzw. der gute Zustand, die Leistbarkeit, thermische Eigenschaften und der Ausblick.

etwaigen Konstitution der Hausgemeinschaften zu Eigentümer/innengemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gemessen.

Bevor die erhobenen Daten im Einzelnen besprochen werden, sei noch etwas zur Stichprobe gesagt. Auf zufälliger Basis wurden Adressen (Straßenname + Hausnummer) innerhalb der Grenzen des Zählbezirks *Am Tabor* ausgewählt und sofern die dort vorgefundenen Häuser keine Gemeindebauten waren und Dachwohnungen aufwiesen, wurden diese in die Stichprobe aufgenommen. Während sich hinter den 51 zutreffenden Adressen zumeist einzelne Wohnhäuser befanden, so handelte es sich in einem Zehntel der Fälle um Wohnkomplexe mit zwei oder mehreren separaten Gebäuden (Stiegen). Die 185 auf diese Weise ermittelten Dachwohnungen sind also in „Klumpen“ unterschiedlicher Größe (d.h. mit einer unterschiedlich großen Anzahl an Gebäuden) organisiert, was insofern ein Unsicherheitsfaktor für die Repräsentativität der Stichprobe darstellt, als in ihr die Eigenschaften der Liegenschaften mit mehr als einem Gebäude (über einen gemeinsamen Hof verbundene Häuser, Wohnanlagen, Häuser mit getrennten Zugängen und Stiegen) ein stärkeres Gewicht kraft der höheren Anzahl dazu gehöriger Dachwohnungen haben, ohne dass rekonstruierbar wäre, in welchem Verhältnis die „Klumpen“ innerhalb der Grundgesamtheit der Dachwohnungen im Viertel stehen und ob denn nicht von jeder Art von Gebäude jeweils zu wenig oder zu viel in die Stichprobe gelangt ist. Um zu vermeiden, dass die mittels der Stichprobe gewonnenen Informationen über die Dachwohnungen des Untersuchungsgebiets durch die unterschiedliche Größe in sich homogener Klumpen verzerrt werden („Klumpeneffekt“), wurden für die folgende Darstellung die einzelnen Dachwohnungen so gewichtet, dass die Verteilung der Dachwohnungen in der Stichprobe der Verteilung der jeweiligen Klumpengrößen unter den ursprünglich ermittelten 51 Adressen entspricht. Mit anderen Worten: Die Klumpen sind in der gewichteten Stichprobe (zumindest hinsichtlich der Anzahl an Gebäuden) gleich groß und somit gleich wichtig; die nunmehr 151 Fälle setzen sich so zusammen, als wäre bei jeder Adresse ein einziges Gebäude mit seinen Dachwohnungen herangezogen worden. Eine ausführlichere Dokumentation der Erhebung und der Datenquellen ist dem Ende dieser Arbeit beigefügt.

10.1 Bauliche Typologie

Was die Art des dazugehörigen Wohnhauses betrifft, so lassen sich die Dachwohnungen des Volkertviertels (ohne Gemeindewohnungen) grob in drei bauliche Typen aufteilen, die unterschiedlichen Bauperioden im Gebiet entsprechen. Wie bereits im vorigen Kapitel erwähnt, befindet sich ein überwiegender Anteil von fast drei Viertel aller Dachwohnungen auf Gründerzeithäusern (Bauperiode vor 1919) und entspringt damit dem Dachausbau im eigentlichen Sinne (vgl. Kapitel 6). Eine relevante Minderheit an Dachwohnungen ist allerdings

auf Nachkriegsbauten (Bauperiode 1945 bis 1981) wie auf neueren Gebäuden (ab 1981) zu finden.

Tabelle 11: Wohnungen nach Bauperiode und ausgewählten Eigentümer/innenkategorien der Häuser

		Wohnungen Am Tabor (RegZ 2011)		Dachwohnungen (Stichprobe)	
		absolut	relativ	absolut	relativ
Bauperiode	vor 1919	3678	68%	108	72%
	1919 bis 1944	162	3%	-	-
	1945 bis 1960	645	12%	12	8%
	1961 bis 1980	627	12%	21	14%
	1981 bis 1990	218	4%	3	2%
	1991 bis 2011	107	2%	1	1%
	nach 2011	-	-	6	4%
	Gesamt	5437	100%	151	100%
Eigentümer/innen	Privatperson(en)	3856	84%	102	68%
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	206	4%	9	6%
	Sonstige Unternehmen	516	11%	40	26%
	Gesamt	4578	100%	151	100%

Quellen: Registerzählung 2011 und eigene Erhebung. Zusammengezählte Prozentwerte können aufgrund von Rundungsfehlern von 100 abweichen.

Die (privaten) *Nachkriegsbauten*, denen rund ein Fünftel der Dachwohnungen angehören, sind im Volkertviertel wie auch die Mehrzahl der Bauten im gründerzeitlichen Stadtkörper als mehrstöckige Wohnungshäuser konzipiert, von diesen allerdings vor allem durch die niedrigeren Geschoßhöhen unterscheidbar, die bei gleicher Gebäudehöhe eine höhere Zahl an Stockwerken ermöglichen: Über den bis zu sechs Hauptgeschoßen ist hier oft statt einer Mansarde ein zurückspringendes „Terrassengeschoß“ mit Flachdach errichtet worden. Diese „Wiederaufbauhäuser“ wurden meist von der dem ÖVP-Abgeordneten Franz Prinke unterstehenden Bauvereinigung namens *Verein der Freunde des Wohnungseigentums* wie auch von anderen genossenschaftlich organisierten Bauträgern unter Rückgriff auf Wohnbauförderungsmittel errichtet und ermöglichten „kleinen Leuten“ Zugang zu modernen Wohnungen inklusive eigenem „Wohnungseigentum“ gegen Verpflichtung zur Rückzahlung langjähriger Kredite.[105] Die eher kostensparende Bauweise führte dazu, dass diese Häuser bis heute weitgehend sanierungsbedürftig sind und zunehmend mit den Mitteln der *sanften*

[105] Für eine kritische Geschichte des „Prinke-Baus“ und eine Problematisierung der Institution „Wohnungseigentum“ aus der Perspektive der Bewohner/innen, siehe Mentschl 2013; ausführlicher Havel et al. 1999.

Stadterneuerung renoviert werden. Wo thermisch-energetische Maßnahmen ausbleiben, sind die meist mittelgroßen Terrassenwohnungen am Dach von großen Temperaturschwankungen charakterisiert. Die erste Generation von Bewohner/innen, die unter äußerst günstigen Bedingungen zu Teileigentümer/innen dieser Häuser wurden, sind heute Großteils nicht mehr da. Geerbte oder gekaufte Wohnungen werden zu einem großen Teil als „Anleger/innen-" bzw. „Vorsorgewohnungen" gehandhabt und vermietet, was innerhalb dieser Eigentümer/innengemeinschaften zu jeweils variierenden Interessenskonstellationen aus Vermieter/innen, kleinen Eigentümer/innen und Hausverwaltungen geführt hat. Ein kleiner Teil der als „Nachkriegsbau" klassifizierten Dachwohnungen ist allerdings auch in Althäusern lokalisiert, bei denen im Zuge der Behebung von Kriegsschäden ein flaches Terrassengeschoß nach damals gängigen Kriterien hinzugebaut wurde. Diese Dachwohnungen entsprechen architektonisch jenen der Wiederaufbauhäuser, können ihrer Rechtsform nach allerdings als Altbaumietwohnungen gelten.

Die Wohngebäude, die ab den 1980er Jahren errichtet wurden und hier zur Kategorie *Neubau* zusammengefasst werden, stellen weniger als ein Zehntel der Dachwohnungen im Gebiet und sind im Wesentlichen vom langsamen Fortgang des geförderten und freifinanzierten Mietwohnungsbaus bestimmt, der sich seinen Weg über den Abriss älterer Bauten ebnet. Die neuen Wohnbauten scheinen vor allem in ihren jüngsten Ausführungen (sechs der zehn Wohnungen in dieser Kategorie wurden nach 2011 errichtet) großzügige Dachgeschoßwohnungen vorzusehen, die dem Wohnstandard im ausgebauten Gründerzeitbau nachempfunden sind. Einige dieser Wohnungen wurden als „Miet-Kauf" oder nach ähnlichen Modellen konzipiert und dürften ihre Bewohner/innen über kurz oder lange in Miteigentümer/innen jener Liegenschaften verwandeln.

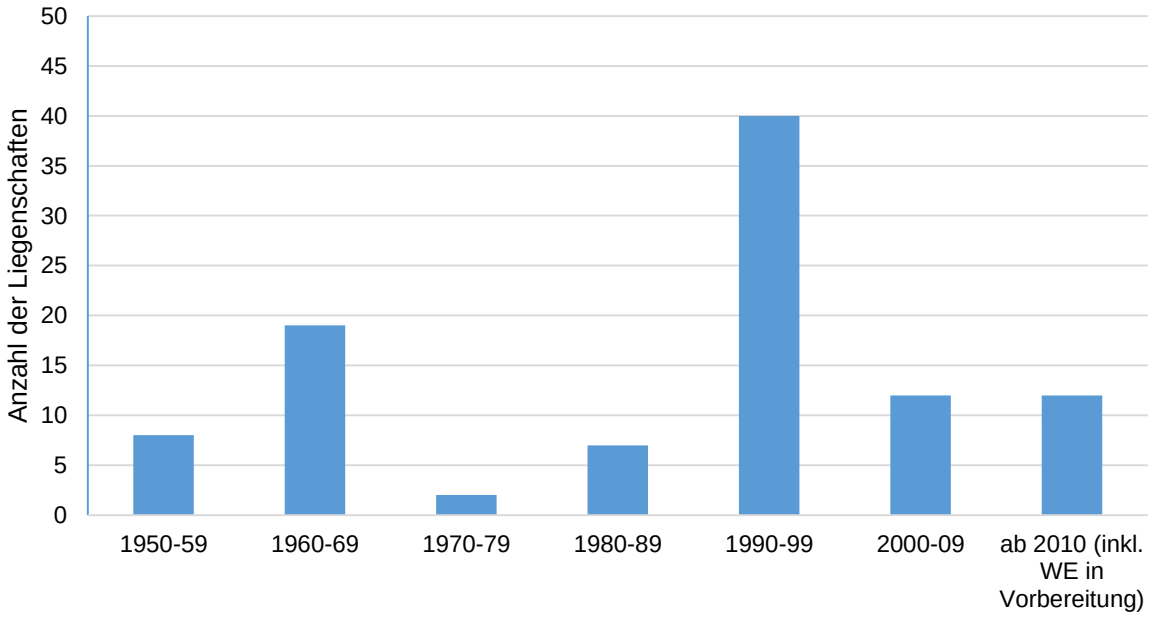
10.2 Dachausbau und Parifizierung

Für alle Dachwohnungen der Stichprobe wurden die Eigentumsverhältnisse in den jeweiligen Häusern erhoben. Zentrales Unterscheidungsmerkmal ist hierbei die Rechtsform, die das Wohnhaus entweder als Zinshaus (ungeteiltes Vermietungsobjekt) oder als real geteiltes Eigentum mehrerer Wohnungseigentümer/innen ausweist. Knapp 60 % der erhobenen Dachwohnungen sind Teil von Eigentümer/innengemeinschaften. Wie bereits angedeutet, bestehen hier allerdings große Unterschiede zwischen den Bauperioden (siehe Tabelle 12). Die Rechtsform „WEG" ist ein Indikator dafür, dass die Dachwohnungen des entsprechenden Hauses den Charakter von *Eigentumswohnungen* haben. Dies bedeutet nicht zwangsweise, dass deren Eigentümer/innen auch deren tatsächliche Bewohner/innen sind – man sei noch einmal an die Tendenz zur Nutzung von Eigentumswohnungen als „kleines" Immobilienkapital erinnert, das sich über die Vermietung verzinst (oder sich zumindest in seinem Wert erhält und

für den künftig möglichen eigenen Gebrauch zur Verfügung steht). Es handelt sich dennoch um den rechtlichen Rahmen, innerhalb dessen sich Bewohner/innen von Dachwohnungen – mittels Bindung einer bestimmten Geldsumme und sofern sie nicht bereits Hausbesitzer/innen sind – als *Eigentümer/innenhaushalte* mit entsprechendem Status konstituieren (können).

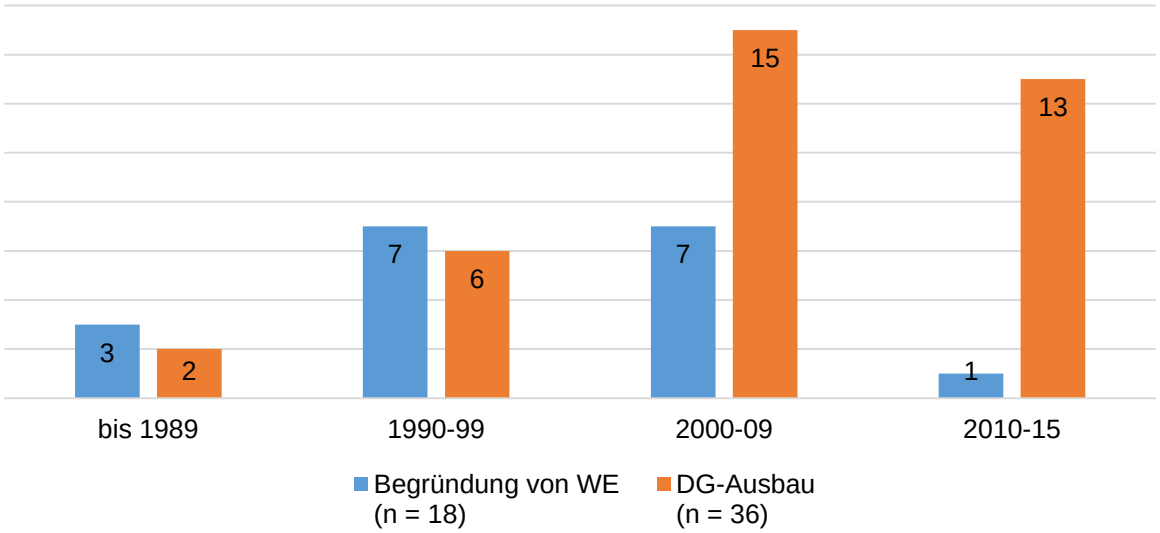
Die Unterscheidung zwischen Miethaus und Eigentümer/innengemeinschaft ist vor allem im Gründerzeitbau interessant, wo sich das Verhältnis zwischen diesen beiden Formen durch die voranschreitende Parifizierungsbewegung kontinuierlich verschiebt (vgl. Kapitel 5). Geht man vom Dachausbau als Element eines Prozesses der „Vermarktwirtschaftlichung“ und einer neuen Exklusivität des Wohnens im „Altbau“ aus, der auch die zunehmende Veräußerung einzelner Wohnungen an kleine Besitzer/innen und Anleger/innen umfasst, so kann ein übermäßiger Anteil von parifizierten Häusern unter den ausgebauten Gründerzeithäusern erwartet werden. Einer Schätzung auf Grundlage von Daten der für das Untersuchungsgebiet zuständigen Gebietsbetreuung zufolge hat mit 27 % etwas mehr als ein Viertel des Bestands an Gründerzeitbauten im Volkertviertel bereits die Form von Eigentümer/innengemeinschaften. Bei den 51 von mir erhobenen Liegenschaften mit bewohnbarem Dachgeschoß handelt es sich bei 36 um ausgebaute Gründerzeithäuser. Von diesen stellten sich 18, also genau die Hälfte, als Wohnungseigentumsgemeinschaften heraus. 50 % der Häuser mit Dachgeschoßausbau gegenüber „nur“ 27 % WEG-Häuser im gründerzeitlichen Gesamtbestand – diese beachtliche Diskrepanz spricht für einen vorhandenen, wenn auch nicht zwingenden Zusammenhang zwischen Parifizierung und Dachgeschoßausbau.

Diagramm 11: Begründung von Wohnungseigentum im Volkertviertel 1950-2017



Quelle: Gebietsbetreuung*2/20; eig. Berechnung.

Diagramm 12: Stichprobe Gründerzeitbauten: Begründungen von Wohnungseigentum und Dachausbau, nach Zeitperioden



Es lohnt sich auch die zeitliche Dynamik dieser beiden Prozesse zu vergleichen. Die Begründung von Wohnungseigentum hat im Volkertviertel ihren bisherigen Höhepunkt in den 1990er Jahren erreicht, als der städtische Zinshausbestand von einer Spekulationswelle im Vorfeld der geplanten Universalausstellung („Expo-Euphorie“) erfasst wurde und daran anschließend ein Rückzug diverser Kapitalien aus dem Immobiliengeschäft erfolgte (vgl. Kapitel 5). Bis heute wurde nicht mehr an so vielen Liegenschaften Wohnungseigentum begründet wie in jener Dekade.[106] Der Dachgeschoßausbau hebt mehr als ein Jahrzehnt später ab (vor allem ab Mitte der 00er Jahre; vgl. Kapitel 6), ohne eine weitere Steigerung der Parifizierungen mit sich zu bringen. Er materialisiert sich in Häusern, die bereits seit mehreren Jahren eine Umwandlung in Eigentümer/innengemeinschaften vollzogen haben,[107] aber

[106] Wenn man als Indikator den Anteil an Wohnungen hernimmt, die von ihrer Eigentümer/in bewohnt werden (Rechtsgrund der Wohnungsnutzung „Wohnungseigentum“), dann zeigt sich zumindest bei einem Zeitvergleich der Häuser- und Wohnungszählungen der *Statistik Austria*, dass diese in der Periode 2001-2011 wienweit gegenüber der Anzahl an Mietverhältnissen kaum mehr gestiegen sind. Dem Bau von Eigentumswohnungen und der Verwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen steht der Bau von Mietwohnungen und die Vermietung von Eigentumswohnungen gegenüber. Laut Gebäude- und Wohnungszählung 2001 wurden in Wien nur 74,6 % (Leopoldstadt: 74,1 %) der Eigentumswohnungen in Geschoßwohnbauten durch die Wohnungseigentümer/innen selbst genutzt (Statistik Austria 2004: 111). Man könnte also ausgehend vom Anteil der als Eigentumswohnungen *genutzten* Wohnungen eine um ein Drittel höhere Gesamtzahl an Wohnungen annehmen, die der *rechtlichen Form* nach Eigentumswohnungen sind. Dies würde natürlich nicht nur den parifizierten Altbau, sondern auch die neueren Bauten miteinschließen und setzt zudem voraus, dass der Anteil an Eigennutzung konstant bleibt. Man könnte allerdings annehmen, dass es in den letzten Jahren im Kontext eines angespannten Wohnungsmarktes verstärkt zu einer Vermietung vormals selbst bewohnter oder leerstehender Eigentumswohnungen gekommen ist (vgl. hierzu Bauer 2014).

[107] In der erhobenen Stichprobe sind 10 der 18 parifizierten Altbauten mit Dachgeschoßausbau spätestens in den 90er-Jahren zu Wohnungseigentum umgewandelt worden; 17 von 18 vor 2010. Bis 1999 hatten lediglich 5 ein ausgebautes Dachgeschoß und bis 2009 waren es 14. Während andererseits ein Drittel aller 36 erhobenen Dachausbauten zwischen 2010 und 2015 errichtet wurden, ist lediglich ein einziges der betreffenden Häuser in dieser Periode parifiziert worden (vgl. Diagramm 12).

genauso gut in Gebäuden, die Zinshäuser geblieben sind. Der im vorangegangenen Kapitel erwähnte Anteil *ausgebauter* Gründerzeithäuser von schätzungsweise 50 % ist fast doppelt so hoch wie der Anteil *parifizierter* Gründerzeithäuser im Volkertviertel. Dass der Dachausbau gleichermaßen in Miethäusern wie in Wohnungseigentümer/innenhäusern vonstattengeht, sollte allerdings nicht zu dem Schluss verleiten, dass diese Unterscheidung einerlei ist. Es verweist vielmehr auf die Gespaltenheit des Dachausbaus und seiner Besiedelung, wie sich bereits weiter unten beim Vergleich der Wohnungsgrößen zeigen wird.

Kreuzt man nun den Bautyp mit der Rechtsform, so ergeben sich im Volkertviertel im Wesentlichen folgende vier Typen von Dachwohnungen (in absteigender Reihenfolge nach Häufigkeit ihres Auftretens): (1) Eigentumswohnungen im Altbau, (2) Mietwohnungen im Altbau, (3) Eigentumswohnungen im Nachkriegsbau und (4) Neubaumietwohnungen.

Tabelle 12: Kreuztabelle: Dachwohnungen im Volkertviertel (Stichprobe) nach Bautyp und Rechtsform

	Miethaus	%	Eigentümer/innen-gemeinschaft	%	Gesamt	%
Altbau	52		56		108	
%		*34%*		*37%*		*72%*
Nachkriegsbau	2		31		33	
%		*1%*		*21%*		*22%*
Neubau	10		0		10	
%		*7%*		*0%*		*7%*
Gesamt	64		87		151	
%		*42%*		*58%*		*100%*

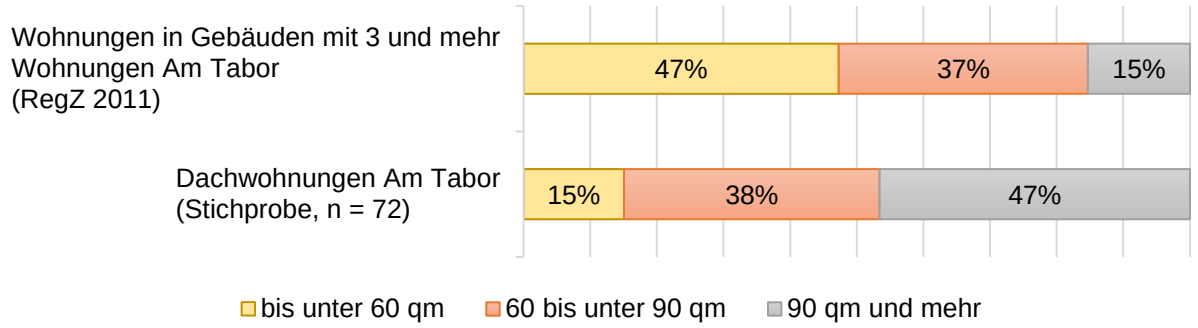
10.3 Wohnungsgrößen

Dachwohnungen sind in Wien große Wohnungen. Die Nutzfläche, also die Fläche der Wohnung ohne Terrasse(n), beträgt bei den erhobenen Dachwohnungen durchschnittlich 99 m² – die Hälfte der Wohnungen hat zumindest mehr als 86 m² (Medianwert). Demgegenüber betrug laut Registerzählung 2011 die durchschnittliche Nutzfläche aller Wohnungen in Wien 72 m² (Leopoldstadt: 70 m²).[108] Ein näherer Vergleich mit den Daten der Registerzählung zeigt, dass sich die Anteile der kleineren (unter 60 m²) sowie der größeren Wohnungen (90 m² aufwärts) in den Dächern des Viertels geradezu gegenteilig zu ihren

[108] Siehe https://www.wien.gv.at/statistik/verkehr-wohnen/tabellen/wohnung-flaeche-bez-zr.html (26.09.2017).

jeweiligen Größen im Gesamtwohnungsbestand des Viertels verhalten (Diagramm 13). Das Dachgeschoß – eine verkehrte Welt?

Diagramm 13: Wohnungen nach Nutzfläche



Quellen: Registerzählung 2011 und eigene Erhebung

Obige Grafik verdeckt indes noch Einiges an der Polarisierung zwischen Dachwohnungen und „normalen" Wohnungen. So wurde in den Dachgeschoßen keine einzige Wohnung unter 35 m² Nutzfläche erhoben, während diese immerhin 7 % der Wohnungen im Zählbezirk *Am Tabor* ausmachen; umgekehrt stellen Wohnungsgrößen ab 130 m² nur 2 % des Gesamtwohnungsbestandes im Gebiet dar, während diese 21 % aller ermittelten Dachwohnungen ausmachen. Rund ein Zehntel der erhobenen Dachwohnungen liegen mit 150 m² Nutzfläche (und darüber) jenseits der Kriterien für die öffentliche Förderung des Dachausbaus. Die großen Wohnungen ergeben sich durch die Aufteilung der Dachgeschoße in eine verhältnismäßig kleine Anzahl von Wohnungen (durchschnittlich drei pro Dachgeschoß), die ihrerseits nicht unbedingt in mehr, dafür aber in größere Räumlichkeiten gegliedert sind.[109] Oft erstrecken sich die Dachwohnungen aber auch über zwei (Dach-)Geschoße (*Maisonetten*).

Hinter dieser Gesamtschau verbergen sich indes mitunter beträchtliche Unterschiede zwischen den diversen Wohnungskategorien (Tabelle 13). Einerseits erwiesen sich die Dachwohnungen im Nachkriegsbau als signifikant kleinere Wohnungen mit einer mittleren Nutzfläche von 63 m². Die Wohnungen dieser Kategorie sind relativ einheitlich konzipiert (geringe Streuung um den Durchschnittswert); lediglich einer der 14 gemessenen Fälle kam auf über 90 m². In der größeren Gruppe der Altbauten sind hingegen die Hälfte der Wohnungen mindestens 95 m² groß.

Andererseits ergeben sich innerhalb des Altbaus signifikante Unterschiede, wenn man die Wohnungen in Wohnungseigentumshäusern mit jenen in Zinshäusern vergleicht. Erstere stellen mit einem Median von 127 m² Nutzfläche außerordentlich große Wohnungen dar,

[109] Für einen Vergleich der Wohnraumanzahl und detailliertere Tabellen zu den Wohnungsgrößen, siehe Methodischer Anhang 2.

wobei hier auch eine besonders hohe Streuung der gemessenen Werte zu verzeichnen ist (es ist hier die größte Bandbreite an Wohnungen zu finden). Die Mietwohnungen im Dachausbau entsprechen weit einheitlicher einem mittelgroßen Wohnungsformat rund um die 80 m². Eine bemerkenswerte Polarisierung ergibt sich auch bei den Dachterrassen: Während die Hälfte der Eigentumswohnungen im ausgebauten Dach jeweils eine Außenfläche von mindestens 30 m² hat, kommen die Dachwohnungen in Altbau-Miethäusern auf den eher bescheidenen Mittelwert von 8 m².[110]

Was die Dachwohnungen in der „Restkategorie" der Neubauten betrifft, so ist aufgrund der geringen Fallzahl besondere Vorsicht bei der Interpretation der Daten geboten. Sie scheinen hinsichtlich ihrer Wohnflächen den Mietwohnungen im Altbau am nächsten zu stehen.

Tabelle 13: Dachwohnungen im Volkertviertel (Stichprobe): Nutzflächen und Außenflächen nach Wohnungstyp

	Nutzfläche in m² (Median)			Außenfläche in m² (Median)		
Altbau, WEG	127,4	(n = 24)	} 95,0	30,5	(n = 22)	} 17,7
Altbau, Miethaus	80,0	(n = 25)		8,3	(n = 23)	
Nachkriegsbau	63,4	(n = 14)		21,0	(n = 14)	
Neubau	95,4	(n = 10)		11,0	(n = 10)	
Insgesamt	86,9	(n = 72)		16,5	(n = 68)	

10.4 Unterschiedlich viel Platz

Die hohe Wohnqualität am Dach und der verhältnismäßig hohe Status seiner Bewohner/innen, aber auch deren interne Differenzierung, sind unter anderem daran abzulesen, wie viel Wohnraum jedem/r Einzelnen zur Verfügung steht. Für ganz Wien hat die Registerzählung 2011 eine durchschnittliche Belagsdichte von 38 m² Nutzfläche pro Person (Leopoldstadt: 37 m²) ermittelt; laut Mikrozensus 2013 hingegen betrug die durchschnittliche Wohnfläche (also einschließlich etwaiger Terrassen) pro Person 37,9 m² (Statistik Austria 2014b: 30). Unter den erhobenen Dachhaushalten des Volkertviertels entsprachen jeder/m Bewohner/in durchschnittlich 46 m² Nutzfläche, bzw. 58 m² Wohnfläche. Die Bewohner/innenbefragung umfasste eine zu kleine Anzahl an Haushalten, um gesicherte Erkenntnisse über die Belagsverhältnisse in den diversen Wohnungskategorien zu gewinnen; die in Tabelle 14 veranschaulichten und im Folgenden kurz diskutierten Mittelwertunterschiede sind teilweise

[110] Von den sieben Wohnungen innerhalb der gesamten Stichprobe, die *keine* Dachterrasse aufzuweisen hatten, fielen vier in der Tat in diese Kategorie.

statistisch nicht signifikant und bleiben zu überprüfen.[111] Die wenigen Messungen deuten jedenfalls aber auf einen klaren Unterschied zwischen den Bewohner/innen des Nachkriegsbaus und der Altbaumietwohnungen auf der einen Seite und jenen der Altbaueigentumswohnungen auf der anderen hin. Bei ersteren beiden werden die oben dargestellten Unterschiede in den *Wohnungs*größen tendenziell durch die *Haushalts*größen ausgeglichen: Während die Dachwohnungen im Nachkriegsbau eher von Ein- bis Zweipersonenhaushalten bewohnt werden (durchschnittlich 1,87 Bewohner/innen pro Wohnung), gehen die größeren Nutzflächen in den Mietwohnungen des Dachausbaus (Altbau) stärker mit deren Besiedelung durch Familien mit Kindern einher (durchschnittlich 2,50 Bewohner/innen pro Wohnung)[112] – als Ergebnis haben beide Wohnungstypen annähernd gleiche, leicht unterdurchschnittliche Belagsdichten.[113] Die Mietwohnungen im ausgebauten Dach sind also größer, aber auch voller – und aufgrund der häufig durch die Dachschrägen bedingten Einschränkung der „realen" Nutzfläche möglicherweise sogar etwas „enger".

Tabelle 14: Haushaltsgrößen und Belagsdichten nach Wohnungskategorie

	Nachkriegsbau	Altbau, Miethaus	Altbau, WEG	Haushalte gesamt
Durchschnittliche Anzahl an Bewohner/innen	1,87	2,50	2,64	2,43
Mittelwert Nutzfläche pro Bewohner/in	40,3	41,2	59,8	46,4
Median Nutzfläche pro Bewohner/in	36,0	36,9	53,3	40,0
	(N = 15)	(N = 26)	(N = 19)	(N = 65)
Mittelwert Wohnfläche pro Bewohner/in	57,9	44,2	80,6	57,9
Median Wohnfläche pro Bewohner/in	64,5	39,0	66,0	47,9
	(N = 14)	(N = 24)	(N = 17)	(N = 60)

Im Vergleich dazu stellen die Wohnverhältnisse im parifizierten Dach einen wahrhaftigen Sprung dar. Einer vergleichbaren Anzahl von Bewohner/innen wie im Dachausbau der

[111] Die kleinste Gruppe, jene der Dachwohnungen in Neubauten, muss aufgrund der geringen Fallzahl gänzlich außer Betracht bleiben.
[112] Auf die in den Dachwohnungen vorherrschenden Haushaltsformen und Familientypen wird im nächsten Kapitel genauer eingegangen.
[113] Die Bewohner/innen der Nachkriegswohnungen verfügen nur dank größerer Terrassen über eine insgesamt größere Wohnfläche pro Person (wie in Tabelle 14 dargestellt).

Zinshäuser (2,84 Bewohner/innen pro Wohnung) stehen hier wesentlich größere Wohnflächen gegenüber. Das Wohnen in einer Eigentumswohnung im Dachausbau bedeutet durchschnittlich rund 60 m² – unter Berücksichtigung der Terrassen rund 81 m² – bewohnbarer Fläche pro Person.

Ziel dieses Kapitels war es, repräsentative Daten zu einigen grundlegenden Merkmalen der Dachwohnungen im Untersuchungsgebiet bereitzustellen. Leitende Annahme ist, dass die städtischen Dachwohnungen in Wirklichkeit in unterschiedlichen Graden Dachwohnungen sind, insofern als sie die Vorzüge des „Wohnens am Dach“ in unterschiedlichem Ausmaß gewähren. Sie sind in verschiedene Klassen unterteilt, die tendenziell verschiedene Haushaltsformen und Wohnverhältnisse hervorbringen. Der Bestand an Dachwohnungen im Volkertviertel zeigt sich vornehmlich in vier Wohnungskategorien gegliedert, deren quantitative Zusammensetzung in diesem Kapitel herausgearbeitet wurde:

Erstens, die besonders geräumigen Dachwohnungen im parifizierten Altbau, die sich oft über zwei Stockwerke ausdehnen, zuweilen im Stadtbild mit großen Glasflächen oder ausgefallenen Formen auffallen, sich jedoch auch – vor allem in ihren älteren Ausführungen – nach außen hin, dem öffentlichen Blick eher verdeckt, in die Konturen des Gründerzeitdaches einfügen können, um sich innenhofseitig in großzügigen Fenster- und Terrassenkonstruktionen zu entfalten.

Zweitens, die Wohnungen, die aus dem Bestreben entstehen, alten Zinshäusern ein Stockwerk neuer, vermietbarer Wohnungen hinzuzufügen, nach außen oft an der Reihe senkrecht aus dem Hausdach herausgebauter Fenster (*Gaupen*) erkennbar, in der Regel mittelgroß bis groß und mit einer entsprechenden Terrasse versehen.

Drittens, die Dachwohnungen des alternden privaten „Wiederaufbaus“, von schmalen Terrassen umgebene Eigentumswohnungen mittlerer Größe, die zunehmend in den privaten Mietwohnungsmarkt eingegliedert werden.

Viertens, die bei der Errichtung neuer Wohnhäuser mitkonzipierten Dachwohnungen; in vielerlei Hinsicht mit den Mietwohnungen im Altbau vergleichbar, diesen gegenüber jedoch vermutlich häufiger in den öffentlich geförderten Wohnbau mit seinen Mietpreisregelungen und bürokratisch festgelegten Zugangskriterien eingegliedert.

Die Analyse zeigte noch einmal die zentrale Rolle des Dachausbaus im gründerzeitlichen Bestand, der die materielle Grundlage für die beiden wichtigsten Dachwohnungskategorien im Gebiet liefert. Einerseits bietet das ausgebaute Dachgeschoß in Vergleich zum Gesamtbestand an Wohnungen in weit stärkerem Ausmaß Raum für die Entfaltung von Eigentümer/innenhaushalten, die sich bereits hinsichtlich grundlegender Aspekte wie der

Wohnungs- und Terrassengröße und dem pro Person verfügbaren Wohnraum als „höhere Klasse“ des Wohnens auszeichnen und prägend für die Vorstellungen vom „Wohnen am Dach“ sind. Laut Daten der Gebietsbetreuung gibt es „nur“ in knapp 40 % aller privaten Wohngebäude des Volkertviertels auch Eigentumswohnungen, unter den Gründerzeithäusern knapp mehr als ein Viertel – in den ausgebauten Dächern liegt der Eigentumswohnungsanteil hingegen bei mehr als der Hälfte. Andererseits konnte sich dieser Typus bisher nur in einer Minderheit aller Wohnhäuser und einer relativen Mehrheit von ca. 40 % der Dachwohnungen insgesamt im Gebiet vergegenständlichen. Ein ebenso großer Anteil an Dachwohnungen ist als Mietobjekt konzipiert und bringt andere, u.a. dichtere, Wohnverhältnisse hervor. Die überwältigende Mehrheit solcher Wohnungen (ca. 80 %) ist ebenfalls im Altbau lokalisiert. In den folgenden Kapiteln soll näher auf die Bewohner/innenschaft eingegangen werden, die sich innerhalb dieses differenzierten Wohnungsbestandes wiederfindet.

11 Junge und mobile Familienhaushalte

Wer wohnt am Dach? Im Zuge der Untersuchung unter den Dächern des Volkertviertels konnten 92 Erwachsene von 158 Bewohner/innen in 65 Haushalten mittels eines Fragebogens über ihre Wohnsituation und zu diversen Aspekten der Wohnqualität befragt werden. Die dabei ebenfalls erhobenen Daten zur sozioökonomischen Lage der Befragten wurden bereits im ersten Teil dieser Arbeit (Kapitel 7) vorgestellt. Hier sollen die wichtigsten Erkenntnisse über die Zusammensetzung der Dachhaushalte diskutiert werden, bevor im anschließenden Kapitel die Bewohner/innen hinsichtlich ihrer (wohn-)biographischen Verläufe und der Einschätzung ihrer Wohnsituation zu Wort kommen.

Zunächst sei festgehalten, dass nicht alle Dachwohnungen auch bewohnt sind. Neben einer eher kleinen Zahl von Wohnungen (ca. 3 % der Wohnungsstichprobe), die ausdrücklich einer betrieblichen Nutzung (Büros, Ordinationen, Ferienapartments, etc.) zugeführt sind, steht auch ein bedeutender Anteil an Dachwohnungen leer. Bei einem Zehntel der für die Befragung herangezogenen Dachwohnungen konnte Leerstand festgestellt werden. Hiervon waren fast ausschließlich Wohnungen im Altbau, also innerhalb des Dachausbaus im eigentlichen Sinne betroffen, was für dieses bauliche Segment eine Leerstandsquote von 14 % schätzen lässt. Ohne weitergehende Untersuchungen kann über den Grund eines etwaigen überdurchschnittlichen Leerstands an Dachausbauwohnungen im Gebiet nur gemutmaßt werden: Entspricht er dem gewöhnlichen Zeitintervall (als Teil der Umlaufzeit des entsprechenden Kapitals) zwischen kürzlich erfolgter Fertigstellung einer Wohnung und ihrer Nutzung? Werden die Wohnungen aus spekulativen Erwägungen, in Erwartung einer weiteren

Aufwertung der Lage und entsprechend höherer Miet- oder Verkaufspreise, von ihren Besitzer/innen zurückgehalten? Oder sind die leerstehenden Wohnungen eher auf einen Angebotsüberhang in diesem Wohnsegment, gegenüber der aktuell zahlungsfähigen und zahlungswilligen Nachfrage, zurückzuführen?

Die ermittelte Leerstandsquote kann indes als Mindestschätzung gesehen werden, da leerstehende – im Sinne von nicht bezogenen – Wohnungen nur unsystematisch und eher aus zufälligen Kontextinformationen (vornehmlich Gespräche mit Nachbar/innen) als solche identifiziert wurden. Bei den Wohnungen, in denen im Zuge der Befragung niemand angetroffen wurde – das waren 28 % der Wohnungsstichprobe und damit das größte Hindernis für den Rücklauf in der Haushaltserhebung – konnte nicht immer festgestellt werden, ob und in welchem Ausmaß sie tatsächlich als Wohnungen genutzt werden. Sieht man von diesem Umstand ab, lässt sich ausgehend von den von der Befragung erreichten und nichterreichten Haushalte die Anzahl der im Volkertviertel bewohnten Dachwohnungen auf knapp 450 und ihre Bewohner/innen auf rund 1.100 Dachbewohner/innen hochrechnen. Die realen Werte liegen je nach Anzahl der nicht genutzten oder als Zweitwohnung genutzten Wohnungen mehr oder weniger weit unterhalb dieser Schätzung.

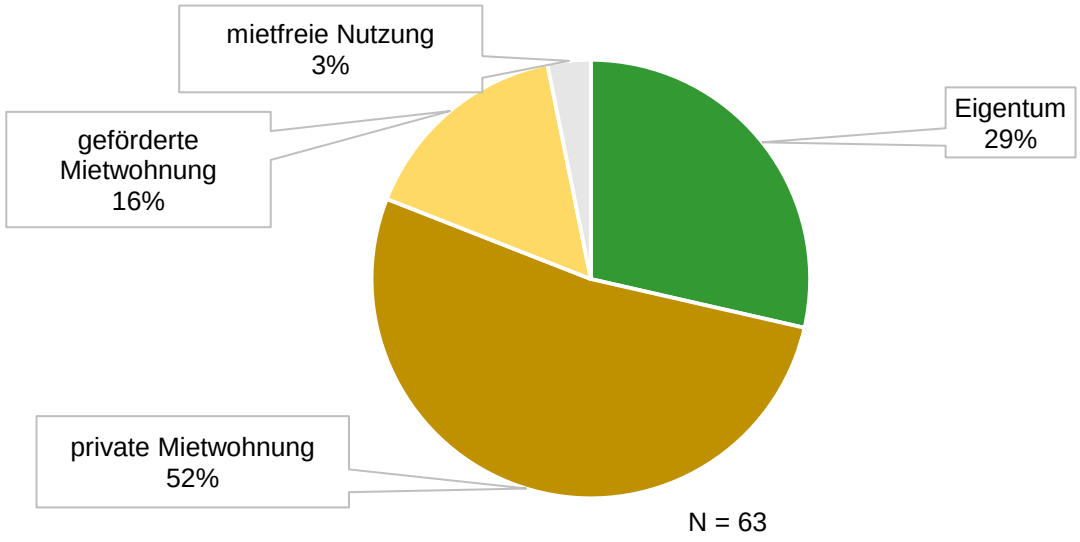
Tabelle 15: Erhobene Dachwohnungen und befragte Haushalte nach baulichen und eigentumsbezogenen Merkmalen der Wohnhäuser

		befragte Dachhaushalte		Stichprobe Dachwohnungen (ohne leerstehend oder betriebliche Nutzung)	
		absolut	%	absolut	%
Bautyp	Altbau	45	69%	103	66%
	Nachkriegsbau	15	23%	43	28%
	Neubau (ab 1981)	5	8%	9	6%
Eigentümer/in	Privatperson(en)	32	49%	97	63%
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	4	6%	6	4%
	Sonstige Unternehmen	29	45%	52	34%
Rechtsform	Miethaus	39	60%	78	50%
	WEG	26	40%	77	50%
	N	65		155	

Eine erste Übersicht der für die Befragung gewonnenen Haushalte wurde bereits in Tabelle 2 (Kapitel 7) geboten. Die Zusammensetzung der Haushaltsstichprobe ist durch die unterschiedliche Erreichbarkeit und Teilnahmewilligkeit der Bewohner/innen geprägt. Die Beeinflussung der produzierten Daten durch die Forschungsmethode selbst – im vorliegenden Fall vor allem durch den kommunikativen Prozess zwischen Forscher und Bewohner/in – kann

ohne erheblichen Aufwand kaum präzise genug gemessen werden. Die Verfahren zur Kontrolle solcher Einflüsse und die möglichst genaue Analyse der Selektivität des Erhebungsprozesses werden in den der Arbeit beigefügten methodischen Anhängen ausführlich dargelegt. Wenn sich die Dachbewohner/innen zwar insgesamt als der Fragebogenbefragung äußerst zugängliche Gruppe erweisen – was sich in einer zufriedenstellenden Ausschöpfungsquote von 42 % niederschlägt – so bestehen hinsichtlich dieser Zugänglichkeit dennoch Unterschiede zwischen verschiedenen Kategorien von Bewohner/innen. Die Abneigung an der Befragung teilzunehmen war in Eigentumswohnungshäusern (WEG) generell höher; unter den Eigentumswohnungen des „Wiederaufbaus“ zusätzlich auch noch die Nichterreichbarkeit. Als Folge davon hat sich in der Haushaltsstichprobe das Verhältnis zwischen Miethäusern und Eigentumswohnungshäusern gegenüber der Zusammensetzung der Dachwohnungen insgesamt so gut wie umgekehrt und liegt hier der Anteil von Mieter/innenhaushalten bei zwei Dritteln.[114] Unter den Miethäusern wurde zudem die schwache Erreichbarkeit von Haushalten, die in Zinshäusern in Eigentum von Privatpersonen wohnen, vor allem durch die rege Teilnahme an der Befragung in Häusern in Unternehmensbesitz kompensiert – die Hälfte aller Haushalte in der Stichprobe stand in einem Mietverhältnis bei einem gewerblichen Vermieter.

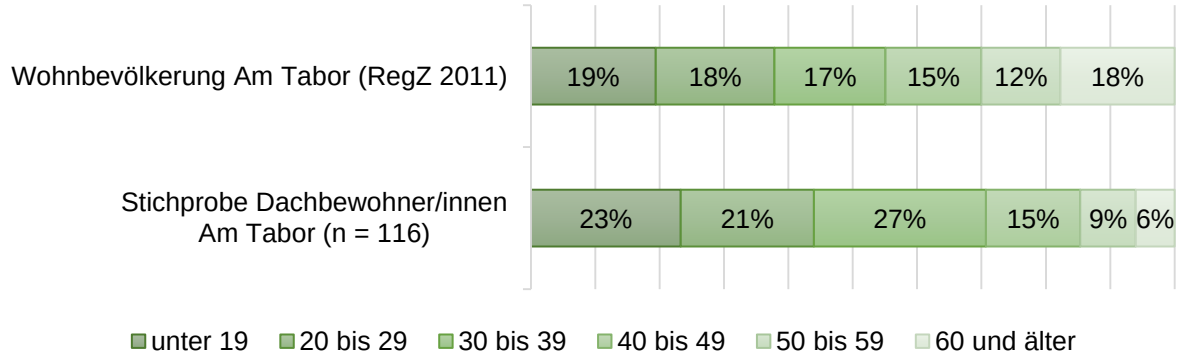
Diagramm 14: Befragte Dachhaushalte nach Wohnverhältnis



[114] Ein gewichtiger Grund hierfür ist auch die Anzahl vermieteter Eigentumswohnungen, wodurch sich der Rechtsgrund der Wohnungsnutzung nicht mit der Rechtsform der entsprechenden Wohnhäuser deckt. Von den 26 erhobenen Wohnungen in Eigentümer/innengemeinschaften wurden einerseits zwei mietfrei genutzt, während zum anderen drei durch private und zwei durch gewerbliche Wohnungseigentümer/innen vermietet waren. Mindestens 5 der 26 Haushalte in Eigentumswohnungshäusern (2 im parifizierten Altbau und 3 im Nachkriegsbau) sind also als Mieter/innenhaushalte einzustufen.

Es lässt sich außerdem vermuten, ohne dies gänzlich belegen zu können, dass aufgrund unterschiedlicher Voraussetzungen für die Teilnahme an einer derartigen Befragung höher qualifizierte Personen etwas stärker und vor allem ältere Personen etwas schwächer in der Stichprobe vertreten sind, als ihrem Anteil in der Grundgesamtheit entspricht.[115] Dies könnte mit ein Grund für das junge Alter der Teilnehmer/innen an der Befragung sein: 70 % der erfassten Dachbevölkerung war zum Zeitpunkt der Erhebung unter 40 Jahre alt. Es kann aber auch davon ausgegangen werden, dass die größtenteils neuen Bewohner/innen der Dächer (siehe weiter unten) tatsächlich ein Verjüngungsmoment in dem ohnehin bereits verhältnismäßig „jungen" Volkertviertel (vgl. Kapitel 9) sind. Gegenüber der Verteilung der Alterskohorten in der Gesamtbevölkerung des Gebiets zeigt sich unter den erhobenen Dachhaushalten jedenfalls ein signifikant niedrigerer Anteil an Personen über 60 sowie ein signifikant höherer Anteil an Personen in den Dreißigern. Erwartungsgemäß waren die befragten Bewohner/innen der 18 erfassten Eigentümer/innenhaushalte mit durchschnittlich 44 Jahren ein bisschen älter als die befragten Mieter/innen (Durchschnittsalter: 37 Jahre).

Diagramm 15: Bevölkerung im Volkertviertel und in seinen Dachwohnungen, nach Alterskohorten



Deutliche Unterschiede zur Gesamtbevölkerung waren dementsprechend auch in der Zusammensetzung der Haushalte zu beobachten – sie sind in Tabelle 16 veranschaulicht. Die Dachwohnung stellt sich als Wohnraum für typische Mutter-Vater-Kind-Familien dar. Vor allem ist sie aber das Reich der *Paare*. Fast 80 % der erhobenen Dachbevölkerung – gegenüber weniger als 60 % der Viertelbevölkerung insgesamt – leben als Ehepaare oder in Lebensgemeinschaften, mit oder ohne Kinder. Andere Haushaltsformen (darunter Einpersonenhaushalte, Alleinerzieher/innen, WGs) kommen bedeutend seltener vor.[116]

[115] Vgl. die von der Reflexion des Befragungsprozesses ausgehenden Überlegungen hierzu im Methodischen Anhang (3).

[116] Bei den in der Stichprobe vorzufindenden Haushaltsgrößen – vor allem beim geringen Anteil von Einpersonenhaushalten (25 % gegenüber, laut Registerzählung, 46 % aller Wohnungen in den Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen Am Tabor) kann auch ein gewisser Verzerrungseffekt des Erhebungsdesigns nicht ausgeschlossen werden: Bei steigender Zahl der Bewohner/innen steigt wohl

Im Unterschied zur Gesamtbevölkerung, wo Lebensgemeinschaften eine deutliche Minderheit sind, halten sich unter den Dachbewohner/innen verheiratete und unverheiratete Paare die Waage und sind kinderlose Lebensgemeinschaften die am stärksten überrepräsentierte unter den von der Volkszählungsstatistik vorgesehenen Familienformen. Dies hat einerseits mit dem tendenziell jüngeren Alter der Betroffenen zu tun, könnte aber auch auf zeitgenössischen Ausprägungen klassenspezifischer Lebensstile zurückgeführt werden, in denen „Lebensabschnittspartnerschaften" an die Stelle „ewiger" Bindungen treten und Kinder verhältnismäßig spät in den Lebensverlauf eingeplant werden. Zieht man als Teilstichprobe nur die Bewohner/innenschaft der verhältnismäßig untererfassten Haushalte in Wohnhäusern im Eigentum von Privatpersonen heran – hier sind zwei Drittel der Haushalte Eigentümer/innenhaushalte[117] – so steigt einerseits die Rolle von Ehepaaren mit Kindern, die nun signifikant stärker als in der Viertelbevölkerung vertreten sind, während sich zugleich die Lebensgemeinschaften mit Kindern und vor allem auch die Lebensgemeinschaften ohne Kinder mit signifikant höheren Anteilen halten.

Tabelle 16: Bevölkerung im Volkertviertel und in seinen Dachwohnungen, nach Familientypen

	Bevölkerung Am Tabor (RegZ 2011)		Dachbevölkerung im Volkertviertel (Stichprobe Dachhaushalte 2016)		Dachbewohner/innen in Häusern im Eigentum von Privatpersonen (Stichprobe Dachhaushalte 2016)	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Ehepaar	1536	14%	6	4%	4	5%
Ehepaar mit Kind/ern	3455	31%	55	35%	35	44%
Lebensgemeinschaft	702	6%	34	22%	14	18%
Lebensgemeinschaft mit Kind/ern	680	6%	27	17%	11	14%
Alleinerziehend	1228	11%	6	4%	3	4%
keine Kernfamilie	3608	32%	30	19%	13	16%
Zusammen	11209	100%	158	100%	80	100%

Ein Viertel der Befragten Dachbewohner/innen gaben das Zusammenziehen mit dem/der Partner/in als Grund für den Umzug in ihre aktuelle Wohnung an; die Gründung einer „Kernfamilie" ist somit nach den Qualitätsmängeln der vorigen Wohnung das zweithäufigste Motiv für den letzten Wohnungswechsel (vgl. Diagramm 17). Es kann angenommen werden, dass die Stabilität der Haushalte in Dachwohnungen – gerade auch unter den Mieter/innen – stärker als bei anderen Wohnformen von der Stabilität von Paarbeziehungen abhängt. Wie in

auch die Wahrscheinlichkeit, bei einer Tür-Zu-Tür-Befragung jemanden in der entsprechenden Wohnung anzutreffen.

[117] Diese Teilstichprobe besteht zu vier Fünfteln aus Wohnungseigentumshäusern (Altbau und Nachkriegsbau) und könnte als hypothetische Zusammensetzung der Dachbewohner/innenschaft betrachtet werden, wenn gewerbliche (sowohl gemeinnützige wie gewinnorientierte) Vermieter/innen keinen Einfluss im Segment der Dachwohnungen hätten. Das Durchschnittsalter der Befragten weicht hier nicht signifikant von der Gesamtstichprobe ab, weil der nicht aus Eigentümer/innenhaushalten bestehende (minderheitliche) Teil dieser Gruppe (Mieter/innen alter Zinshäuser und Nutzer/innen fremder Eigentumswohnungen) besonders jung sein dürfte.

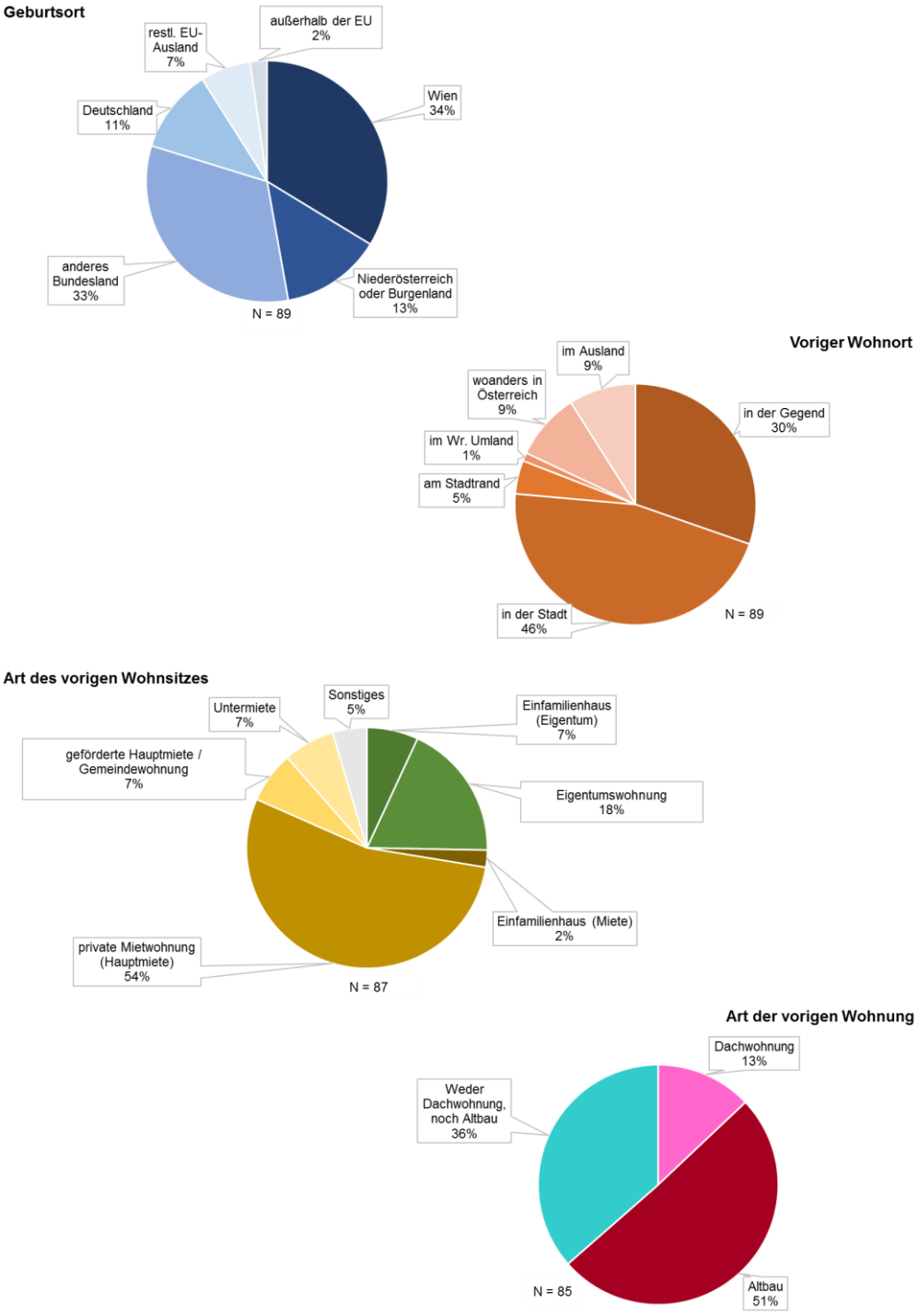
Kapitel 7 dargestellt, geht der Großteil der befragten Dachbewohner/innen einer Erwerbstätigkeit nach – und zwar unter den Frauen annähernd genauso viele, wie unter den Männern. Es kann also von einer überwiegenden Anzahl an Doppelverdiener/innenhaushalten ausgegangen werden. Der hohe Mietaufwand – ein Überblick über die Wohnkosten wurde ebenfalls in Kapitel 7 gegeben – macht zumindest für einen Teil der Haushalte ein verfügbares Doppeleinkommen zu einer gewichtigen Voraussetzung. Entsprechend häufiger muss vermutlich die Auflösung der Paarbeziehung unter sonst gleichbleibenden Bedingungen (insbesondere ohne die rasche Neuformierung einer Paarkonstellation) zum Auszug aller Beteiligten führen.[118]

Die große Rolle des Mietsegments im Dachausbau wie auch in den anderen Typen von Dachwohnungen des Volkertviertels zieht eine Bevölkerung an, deren charakteristisches Merkmal die Mobilität ist. Bereits in Kapitel 6 wurde auf den Umstand hingewiesen, dass die befragten Haushalte in neuerrichteten Dachwohnungen bereits zu mehr als einem Drittel keine Erstbezieher/innen sind. Durchschnittlich wurden die Dachausbauwohnungen, in denen 45 der 65 befragten Haushalte wohnen, im Jahr 2007 fertiggestellt; das durchschnittliche Jahr ihres Bezugs seitens der Befragungsteilnehmer/innen datiert auf 2010. Die Hälfte aller insgesamt 65 Haushalte ist erst 2013 oder später in ihre Wohnung eingezogen.

Die (wohn-)biographischen Verläufe der befragten Dachbewohner/innen deuten auf eine starke Verknüpfung von räumlicher und beruflicher bzw. sozialer Mobilität hin. Unter den Dächern des Viertels ist eine Vielfalt österreichischer Akzente zu hören. Lediglich ein Drittel ist in Wien geboren, fast die Hälfte hingegen in einem anderen Bundesland; ein Zehntel in Deutschland und das restliche Zehntel in anderen (EU-)Ländern. Für die Wenigsten war die aktuelle Wohnung aber ihr erster Wohnort in Wien: In ihrer überwiegenden Mehrheit wohnten sie bereits „in der Stadt“, zumeist in einer privaten Mietwohnung im Altbau. Sie haben sich bereits „urbanisiert“, bevor ihr Weg in ein städtisches Dachgeschoß führte. Der Schritt ins Dachgeschoß ist vor allem eine Verbesserung der Wohnungsqualität, bekräftigt vielfach aber auch den beruflich und familiär bedingten Eintritt in einen neuen Lebensabschnitt.

[118] Hierfür gab es auch bei der Erhebung vereinzelte Hinweise. Im Gespräch über eine leerstehende benachbarte Wohnung erklärte ein Befragungsteilnehmer, dass das zuletzt dort wohnende Bewohner/innenpaar die Wohnung nach kurzer Zeit aufgrund des Endes der Beziehung wieder verlassen habe. Eine andere Befragungsteilnehmerin, die seit der Trennung von ihrem bisherigen Partner alleine mit zwei Kindern in der Wohnung verblieben ist, erklärte mir, sie lebe zurzeit „über ihren Verhältnissen“.

Diagramm 16: (Wohn-)biographische Eckdaten zu den befragten Dachbewohner/innen



Die Mobilität eines großen Teils der Volkertviertler Dachbewohner/innen dürfte mit ihrem aktuellen Wohnsitz auch noch zu keinem Ruhepunkt gekommen sein. In einem Drittel (35 %) der befragten Haushalte wurde bekanntgegeben, dass mindestens ein Haushaltsmitglied – in der Regel jedoch der gesamte Haushalt – innerhalb der folgenden fünf Jahre einen Wohnungswechsel plane; von den 33 Haushalten, die in einem privaten Mietverhältnis stehen,

waren es 15 (also 45 %). Zum Vergleich: Die Studie *Lebensqualität in Wien* aus dem Jahre 2013 ortete bei 27 % der Wiener Haushalte Umzugspläne für die folgenden fünf Jahre; unter Haushalten die in nicht geförderter Hauptmiete lebten, waren es 33 % (Verwiebe et al. 2014: 18 f.). Im Vergleich zu den Umzugsplänen innerhalb der Gesamtheit der Wiener Haushalte dürfte der Auszug von Kindern aus dem Elternhaus unter den Dachbewohner/innen des Volkertviertels eine untergeordnete Rolle spielen. Am häufigsten genannte Motive sind berufliche Gründe, die unzureichende Größe der Wohnung und vor allem das Bestreben eines Teils der Befragten, aus der Stadt hinauszuziehen, mitunter in ein eigenes Haus im Grünen (vgl. Diagramm 18).

Diagramm 17: Motive für den letzten Wohnungswechsel nach Anteil der befragten Dachbewohner/innen

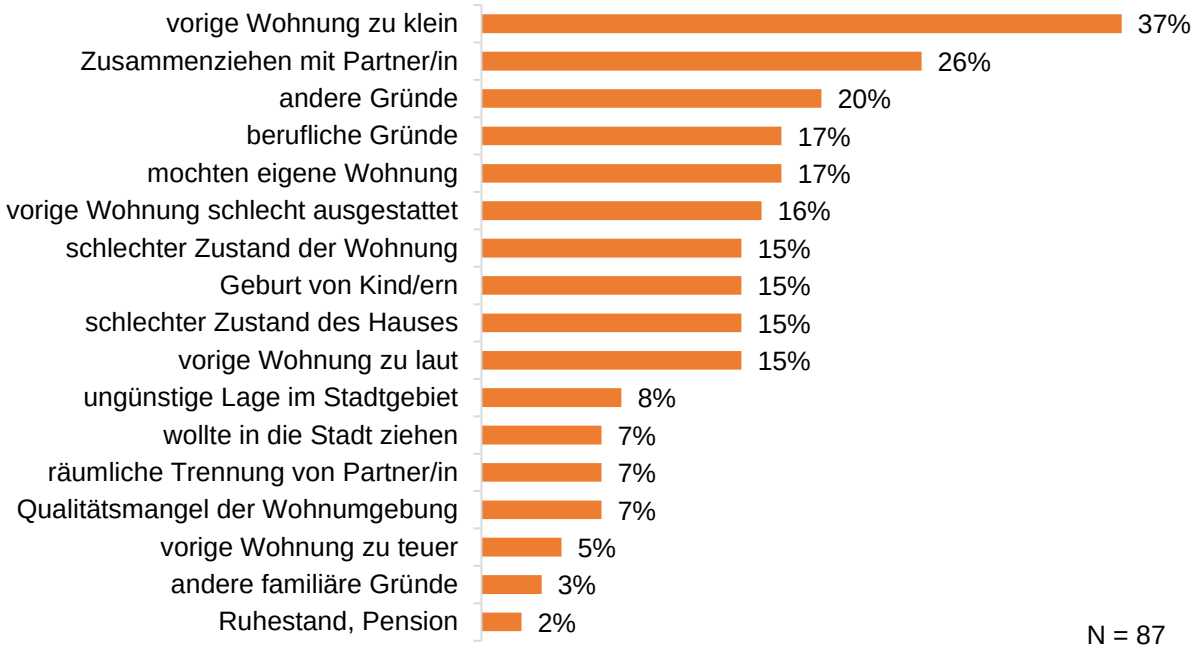
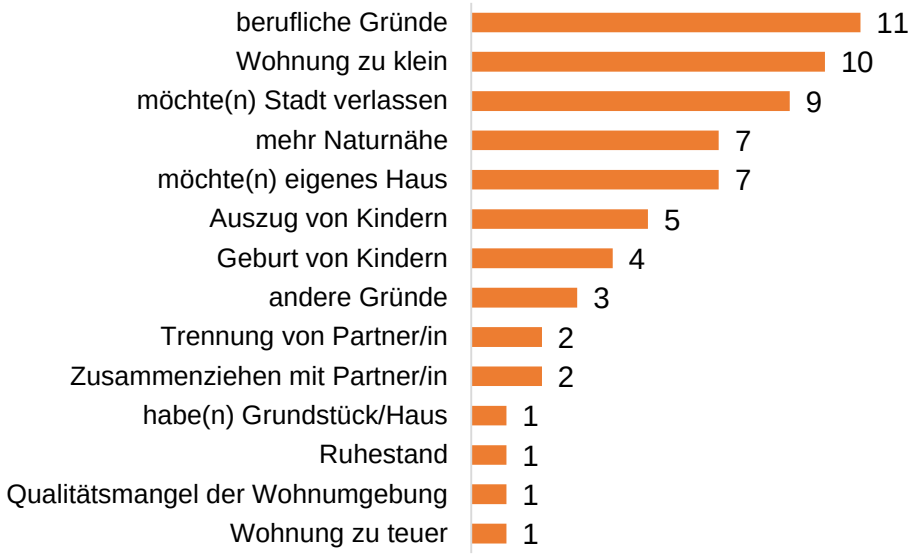
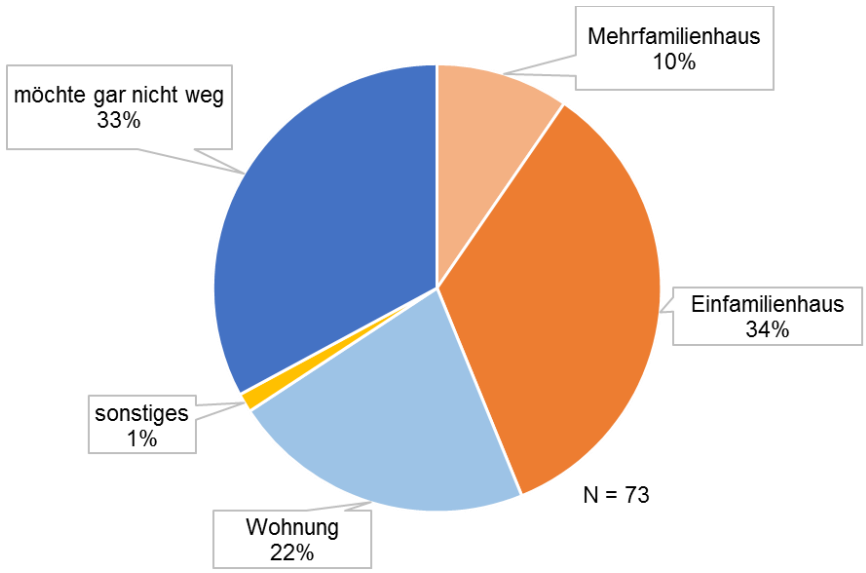


Diagramm 18: Motive für geplanten Wohnungswechsel (Anzahl der Nennungen)



Die Dachwohnung wird nicht von allen ihrer Bewohner/innen als städtische Ausprägung des „Traums vom Eigenheim“ wahrgenommen. Auf die Frage, wie sie in Zukunft am liebsten wohnen würden, gab ein Drittel der Befragten an, „gar nicht mehr von hier weg“ zu wollen; ein vergleichbarer Anteil hingegen äußerste seine Präferenz für ein Einfamilienhaus. Ein weiteres Fünftel sprach sich für eine (andere) Wohnung aus. Unter denjenigen, bei denen ihre aktuelle Wohnsituation nicht das bevorzugte Zukunftsszenario ist, gab mehr als die Hälfte an, dennoch „in der Stadt“ wohnen zu wollen, ein Drittel sprach sich für ein Wohnen „am Land“ aus und ein knappes Zehntel für den Stadtrand.

Diagramm 19: „Wenn Sie persönlich an Ihre Zukunft denken: Wie würden Sie am liebsten wohnen?“



Die Daten zu den Lebensverläufen und den Wohnpräferenzen der Dachbewohner/innen können der stadtplanerischen Theorie vom Dachausbau als Beitrag zur „Nachverdichtung" des Stadtkerns und als Gegenmaßnahme zur Suburbanisierung gegenübergestellt werden. Dieser Vorstellung zufolge ist die städtische Dachwohnung quasi als Substitutionsgut zum Einfamilienhaus im Grünen zu betrachten, das die Stadtflucht besser gestellter Schichten reduziere, die „soziale Durchmischung" der Stadt fördere und deren Steuerbasis sichere (vgl. Kniefacz 2004; Temel 2004; Freibauer 2004).[119] Wie der Fall des Volkertviertels zeigt, hat der Ausbau der Dächer tatsächlich zum Zuzug einer „Oberschicht" in das Gebiet geführt, die sich allerdings schon seit Längerem in der dichtbebauten Stadt aufhält. Der Dachausbau tragt mittelbar zur Nachverdichtung bei, indem er eine Umschichtung ermöglicht: Die Stadtbewohner/innen, die in die Dächer des Volkertviertels ziehen, lassen überall in der Stadt – und besonders in den inneren Bezirken – Wohnungen frei, in die andere, möglicherweise neue Stadtbewohner/innen folgen können. Ein Drittel der befragten Dachbewohner/innen dürfte mit ihrem letzten Umzug durchaus bei so etwas wie der Verwirklichung ihres „Wohntraums" angelangt sein. Offen bleibt, für wie viele von ihnen ein Haus am Stadtrand oder am Land tatsächlich eine Alternative gewesen wäre.[120] Für die Mehrheit der befragten Dachbewohner/innen ist die Frage ohnehin komplexer, da die aktuelle Wohnsituation nicht zwingend als endgültig aufgefasst wird. Wie sich im folgenden Kapitel zeigen wird, ist die Zentrumsnähe einer der Wohnaspekte, die den Volkertviertler Dachbewohner/innen am wichtigsten sind: Wohnen in der Stadt ist ein persönliches Bedürfnis oder zumindest eine durch den Lebensabschnitt (Ausbildung, Beruf, Partnerschaft) diktierte Notwendigkeit, wofür die Dachwohnung eine passende Form bietet. Sowohl konkrete Umzugspläne wie auch vagere Zukunftsvorstellungen der befragten Bewohner/innen weisen zudem darauf hin, dass der Auszug aus der Stadt für einen Teil unter ihnen eine Perspektive ist, die auf einen günstigen Zeitpunkt für ihre Realisierung wartet.

[119] „Die wohlsituierte Bevölkerung muss nun nicht aus der Stadt fliehen, um sich den Traum eines Einfamilienhauses zu erfüllen; statt dessen kann sie sich den Wunsch nach urbanem Wohnen mit eigenem Dachgarten verwirklichen." (Freibauer 2004: 5)

[120] Unter den Befragungsteilnehmer/innen mit denen ausführlichere Gespräche möglich waren, wurde von einem einzigen Paar eindrücklich geschildert, wie bei der langwierigen Suche nach einer geeigneten und zugleich leistbaren Familienwohnung auch ein Auszug aus der Stadt anvisiert worden war. Er: „Wir san... rund um Wien aussegfahrn, überall wo Schnöbahnen oder Züge rausgehen und ham überlegt... uns irgendwo... draußen.... irgendein Drum zu kaufen, dass ma renovieren können". Sie: „Bin i froh dass wir das ned gmocht ham, wirklich. Woah. Also i bin scho a Stadtpflanzn, das is scho... guat IN der Stadt zu wohnen. Sehr guat".

12 Gutes Wohnen in zentraler Lage

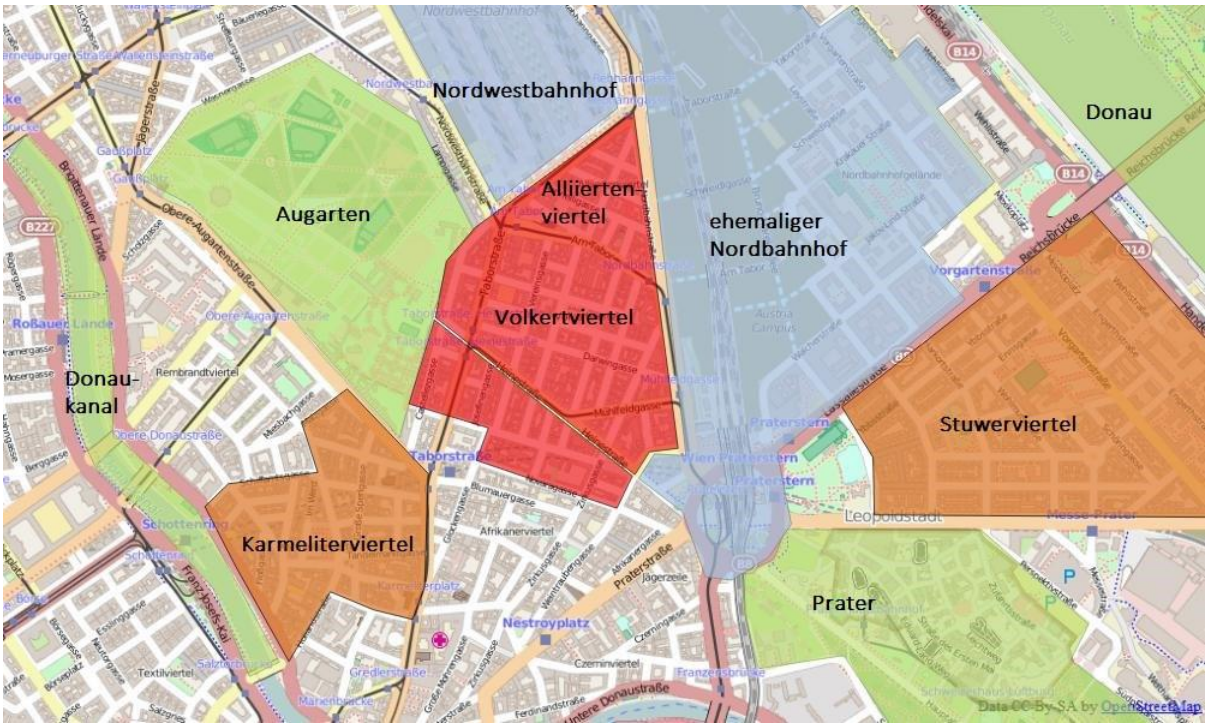
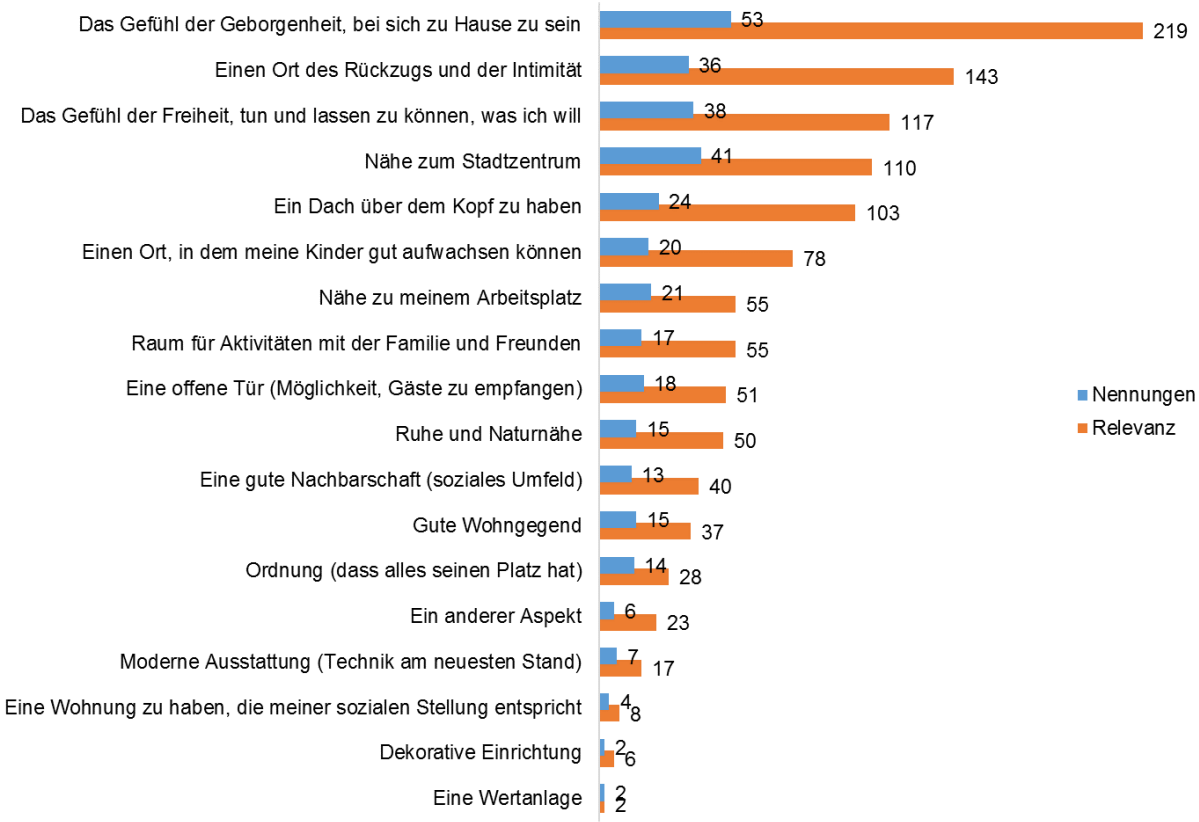


Abbildung 4 : Das Volkert- und Alliiertenviertel und seine Umgebung. Die grün markierten Zonen sind Naherholungsgebiete, die blauen Zonen sind Stadtentwicklungsgebiete. Quelle: Liebhart 2015: 11.[121]

In den bisherigen Kapiteln wurde das „Wohnen am Dach“ hinsichtlich einiger wesentlicher Merkmale der Dachwohnungen des Volkertviertels und ihrer Bewohner/innen analysiert. Welche Rolle aber kommt dem Volkertviertel als *spezifischer Ort* innerhalb der Stadt für den Zuzug und etwaigen Verbleib dieser Bewohner/innen zu? In welches Verhältnis begeben sie sich zu den lokalen Eigenheiten des Wohngebiets (vgl. Kapitel 9); inwieweit ist dieses hingegen mit jedem anderen innerstädtischen Wohnort austauschbar? In diesen letzten Kapiteln werden die erhobenen Daten zur Wohnqualität sowie die Erfahrungen aus Gesprächen mit unterschiedlichen Dachbewohner/innen vorrangig in Hinblick auf diese Fragestellung diskutiert. Wie zu zeigen sein wird, veranlasst das Bedürfnis nach „Zentralität“ den Großteil der Dachbewohner/innen zu einer positiven Bewertung vor allem der Lage ihres Wohnortes innerhalb der Stadt und dessen Nähe zu großen Grünflächen (Augarten, Prater), während die Einschätzungen sonstiger Eigenschaften ihrer Wohnumgebung mitunter stark auseinandergehen.

[121] Anmerkung zur Karte: Bei Liebhart (2015) reicht das Volkertviertel südlich der Heinstraße bis zur Novaragasse hinunter. In der vorliegenden Arbeit wurde das Untersuchungsgebiet in Einklang mit der Zählbezirksgrenze an der Heinestraße gebracht.

Diagramm 20: Persönlich wichtigste Aspekte des Wohnens



Worum geht es beim Wohnen überhaupt? Eine der ersten Fragen im Fragebogen bat um eine Auswahl und Reihung der für die Befragten fünf persönlich wichtigsten Aspekte des Wohnens aus einer Liste von insgesamt 17 vorgegebenen Optionen. Dieses Item wurde zuerst für die Befragung im Rahmen einer Studie zum „Wohnen im Hochhaus“ entwickelt (Reinprecht/Dlabaja 2014) und im Rahmen des vorliegenden Forschungsvorhabens völlig unverändert übernommen und eingesetzt. Diagramm 20 zeigt wie oft jede Antwortoption im Rahmen der Befragung zu den fünf wichtigsten Aspekten des Wohnens gezählt wurde (Anzahl der Nennungen). Zusätzlich wurde ein einfaches Relevanzmaß berechnet, das auch die *Reihung* der fünf wichtigsten Optionen durch die Befragten berücksichtigt.[122]

[122] Jede Nennung wurde mit einem „Relevanzfaktor“ multipliziert, der sich aus ihrer Stellung unter den fünf wichtigsten Wohnaspekten ergibt (x5 wenn sie als erstwichtigster, x4 wenn sie als zweitwichtigster, usw. bis x1 wenn sie als fünfwichtigster Wohnaspekt genannt wurde). Dieses Maß ist natürlich eine gewissermaßen willkürliche Operationalisierung von „Relevanz“, insofern es festlegt, dass ein Merkmal objektiv „gleich relevant“ ist, wenn es von einer Person als wichtigster Aspekt oder von fünf Personen als fünfwichtigster Aspekt genannt wird und „weniger relevant“ ist, als etwa ein Merkmal das von zwei Personen als zweitwichtigster Aspekt genannt wird (und noch weniger gegenüber einem Merkmal, das von drei Personen an dritter Stelle genannt wurde). Bei steigender Nennungshäufigkeit hängt die auf diese Weise ermittelte „Relevanz“ eines Wohnaspekts in immer entscheidenderem Maße von dessen Reihung ab – je öfter er gegenüber anderen Aspekten vorgereiht wurde, desto stärker übersteigt er letztere in der Relevanz. Hinsichtlich „Relevanz“ sind vor allem Aspekte mit ähnlich häufiger Nennung zu vergleichen. Wie sich zeigt, ergibt sich dadurch eine geringfügig andere Reihung der „wichtigsten“ Wohnaspekte, als wenn man diese lediglich nach der Anzahl an Nennungen betrachtet; etwa tritt die

Wie stark gibt die Beantwortung dieser Fragebogenfrage tatsächlich persönliche Präferenzen wieder, die auch über die Befragungssituation hinaus praxisrelevant und nicht allein ein Produkt „allgemeiner Meinungen zum Wohnen“ sind, so wie es zu bestimmten öffentlichen Themen immer gewisse Meinungen gibt, die die meisten teilen, so sehr die Leute sich „im Leben“ auch voneinander unterscheiden (Meinungen, die u.a. durch die vorgegebenen Antwortmöglichkeiten standardisierter Fragebögen vorweggenommen werden)? Wie stark hatten die Befragungsteilnehmer/innen zudem bei der Beantwortung dieser Frage ihre aktuelle, tatsächliche Wohnsituation vor Augen, statt von dieser im Namen einer ureigenen, persönlichen Vorstellung vom Wohnen zu abstrahieren? Unter Berücksichtigung dieser Probleme können und sollten die Angaben der Befragten zu den für sie „persönlich wichtigsten Wohnaspekten“ also als Einstellungen zum Wohnen betrachtet werden, die durch die Deutung ihrer aktuellen Wohnverhältnisse wie auch durch gesellschaftlich gängige „Meinungen vom Wohnen“ und durch das Befragungsinstrument selbst vermittelt sind.[123] Sowohl was einem/r an ihrer/seiner aktuellen Wohnsituation besonders gefällt, als auch das was ihr/ihm besonders fehlt, wird mit hoher Wahrscheinlichkeit unter den wichtigsten Wohnaspekten rangieren.

Die Nennung und Reihung der verschiedenen Wohnaspekte bringt das primäre Bedürfnis nach Geborgenheit, Intimität und auch Freiheit innerhalb der eigenen vier Wände zum Ausdruck. Wohnen wird in erster Linie als Rückzug verstanden. Darüber hinaus wird die *Lage* der Wohnung im städtischen Kontext vor allem hinsichtlich der Nähe zum Zentrum und der Entfernung vom Arbeitsplatz bewertet. Eine „gute Wohngegend“ wurde lediglich 15 Mal unter die fünf wichtigsten Aspekte des Wohnens gewählt und rangiert damit relativ weit hinten. Ein Grund dafür könnte sein, dass wichtige Dinge, die von den Befragten mit einer „guten Wohngegend“ assoziiert werden, im Fragebogen bereits als eigene Wohnaspekte ausformuliert waren: Ein Ort für Kinder, Ruhe und Naturnähe, gute Nachbarschaft.[124] Diese Kriterien wurden von den Befragten öfter genannt und stärker an vorderen Rangplätzen gereiht; gegenüber den Kriterien des auf die Wohnung selbst bezogenen Wohnens und auch gegenüber dem Bedürfnis nach „Nähe zum Stadtzentrum“ treten sie allerdings in einer untergeordneten Position auf.

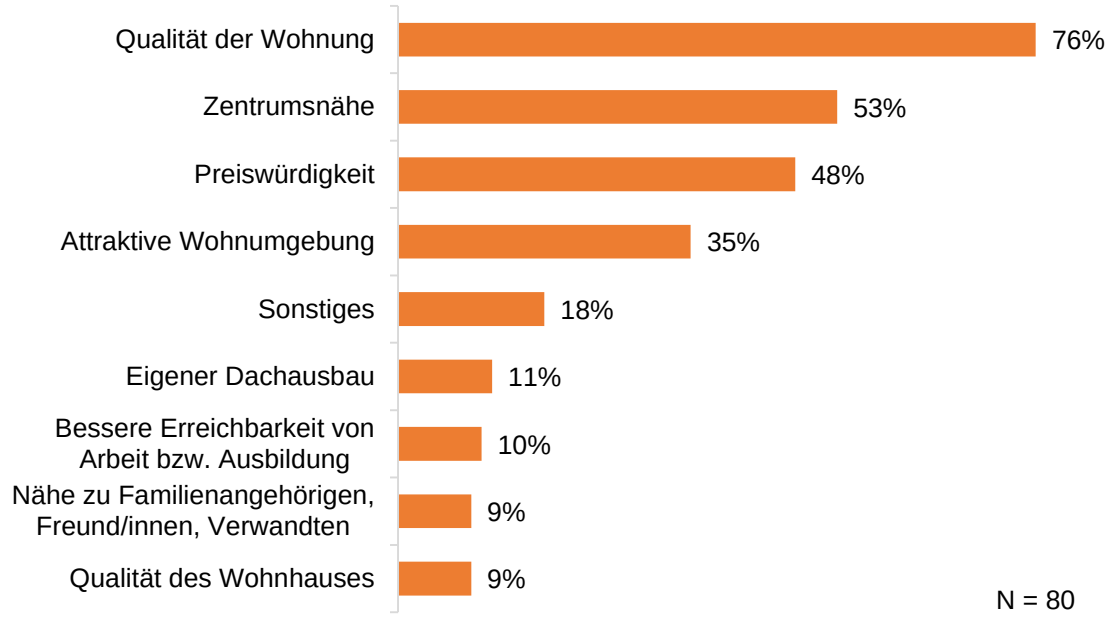
„Kinderfreundlichkeit“ der Wohnumgebung als wichtigerer Wohnaspekt als die Nähe zum Arbeitsplatz zutage.

[123] Hinsichtlich des Befragungsinstruments ist vor allem die begrenzte Anzahl von Antwortmöglichkeiten und ihre begrenzende Formulierung zu bedenken, die die Befragungsergebnisse mitkonstituieren. Mit ein Grund für die besonders häufige Auswahl des „Gefühls der Geborgenheit“ mag etwa auch der Umstand sein, dass dieses unter den im Fragebogen zur Auswahl stehenden Wohnaspekten an erster Stelle platziert war.

[124] Hätten mehr Personen die Antwortmöglichkeit „attraktive“ oder „anregende Wohngegend“ gegenüber „gute Wohngegend“ ausgewählt? Es ließe sich an der Konstruktion dieses Items kritisieren, dass für extrovertierte, „erlebnisorientierte“ Leute wenige Antwortmöglichkeiten gegeben sind und eine Vorstellung des auf die Wohnung selbst konzentrierten, introvertierten Wohnens durch die Antwortkategorien geradezu forciert wird.

Analog hierzu beurteilten die Befragungsteilnehmer/innen die Gründe für die Auswahl ihrer aktuellen Wohnung (Diagramm 21). Auf die Frage nach den Aspekten, die für die Wahl der Wohnung entscheidend waren, verwiesen drei Viertel der Befragten auf die Ausstattungsqualität der Wohnung und die Hälfte jeweils auf Zentrumsnähe und Preiswürdigkeit. Für ein Drittel war noch die „attraktive Wohnumgebung" ein entscheidender Faktor. Das Wohnen am Dach im Volkertviertel hat offenbar vorrangig mit diesen fünf Aspekten zu tun: eine gute Wohnung in zentraler Lage, die preiswürdig ist und unter Umständen in einer attraktiven Wohnumgebung situiert ist.

Diagramm 21: Ausschlaggebende Gründe für die Wahl der aktuellen Wohnung



Es lohnt sich ein bisschen näher auf das Spannungsverhältnis zwischen „Zentrumsnähe" und „attraktiver Wohnumgebung" einzugehen. Was bedeutet den Stadtbewohner/innen die Entfernung vom Stadtzentrum? Es ist anzunehmen, dass den Befragten nur zum Teil oder vielleicht auch gar nicht an einer Nähe zur Innenstadt als solcher liegt, sondern sie sich eher durch ein Bedürfnis nach *Zentralität* im Sinne allseitiger Erreichbarkeit charakterisieren. Möglich, dass dem „zentralen Wohnen" ein eigenes Prestige zukommt. Wer in der Mitte wohnt, kommt jedenfalls aber auch überall schneller hin. Die Nähe zum Arbeitsplatz – die Hälfte der Berufstätigen unter den Befragungsteilnehmer/innen arbeitet in den inneren Bezirken – dürfte davon auch nur *ein* Aspekt sein. „Zentrumsnähe" kann als Einforderung eines „Rechtes auf Stadt" gedeutet werden, das im (leicht erreichbaren) Zugang zu den vielfältigen Möglichkeiten und Ressourcen des städtischen Lebens verkörpert ist.[125] In dem Maße, in dem es auch

[125] Vgl. etwa die Begründung, mit der eine der Befragungsteilnehmer/innen vor ihrem Einzug in die aktuelle Dachwohnung die Übernahme ihrer Elternwohnung im 19. Bezirk ausgeschlagen hat: „(...) meine Eltern hätten mir dann ihre Wohnung angeboten im 19. Bezirk und i hab gsagt, na sicher nicht.

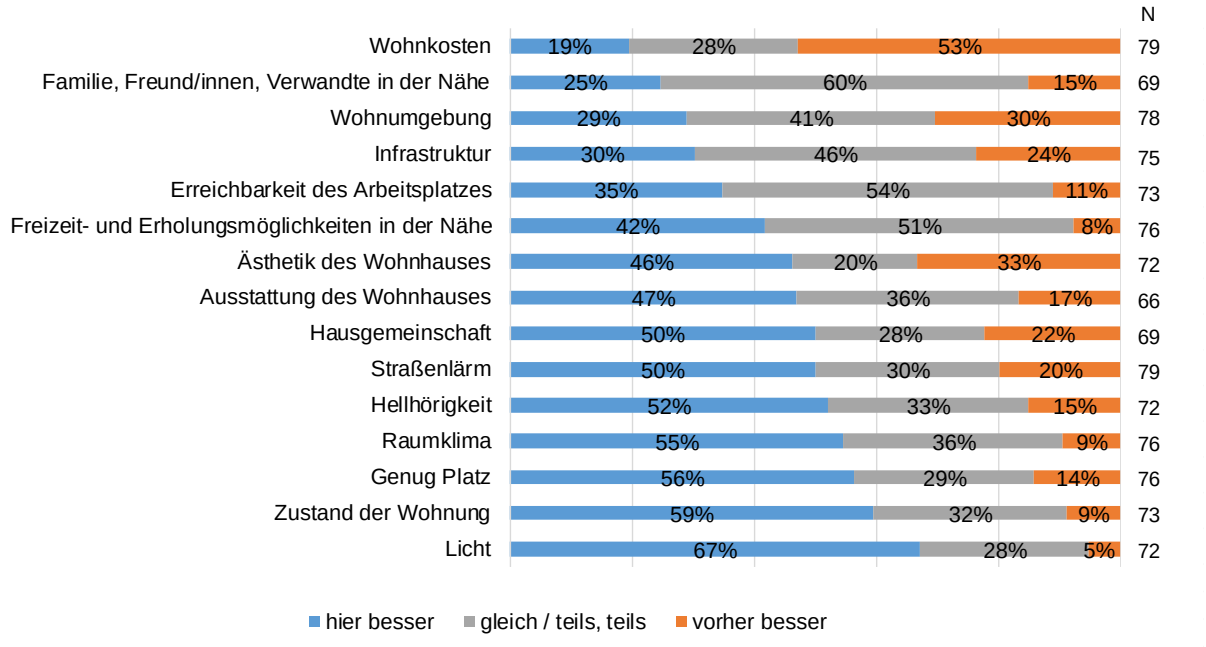
bedeutet, schnell von dort wegkommen zu können wo man gerade ist und mit dem eigenen Leben – zumindest *potentiell* bzw. *mental* – die ganze Stadt (und darüber hinaus) zu umspannen; in diesem Maße ist „Zentralität" auch das Vermögen, sich über die Beschränkungen und Zwänge der *unmittelbaren Wohnumgebung* hinwegzusetzen. Es spricht Einiges dafür, dass für die „typischen" Dachbewohner/innen in ihrer „urbanen Ungebundenheit" das Wohnumfeld außerhalb der eigenen Wohnung oder zumindest außerhalb des eigenen Wohnhauses weit weniger wichtig ist, als für andere Kategorien von Stadtbewohner/innen.

In diesem Sinne ist wohl auch das Lobpreisen der *Lage* durch die Dachbewohner/innen des Volkertviertels zu verstehen. Nach mehreren Fragen, die sich mit den Eigenschaften ihrer Wohnung befassen, wurden die Befragungsteilnehmer/innen gebeten, deren wichtigste Vor- und Nachteile aufzuzählen. Obwohl die Situierung dieser Frage im Fragebogen eine Fokussierung auf Eigenschaften der Wohnung nahelegte, nannte mehr als die Hälfte der Befragten auch lagebezogene Aspekte. Der Begriff „Lage" selbst wurde in 28 Fällen verwendet und oft spezifiziert, als „zentrale Lage", „Lage zur Arbeit", „Ruhelage", etc. Am häufigsten wurden bei den positiven „Lagefaktoren" die Nähe zum Zentrum und zu Grünflächen (Augarten, Prater, Donauinsel) genannt; etwas seltener die Verkehrsanbindung und die Nähe zur Arbeits- bzw. Ausbildungsstätte. Abgesehen von den Verweisen auf die „ruhige Lage" wurden lediglich in einzelnen Fällen Eigenschaften der Wohnumgebung als Vorteile genannt, die nicht die Lage im Sinne einer *Nähe der Wohnung zu etwas Anderem* bezeichnen, sondern so etwas wie ein Wohlbefinden *im* bzw. *durch das Viertel* andeuten: „inzwischen nettes Viertel (Volkertmarkt)", „schönes Viertel", „2. Bezirk", „Multi-Kulti-Atmosphäre", „Stadtteil". Wo es hingegen um die „Nachteile" geht, verschwindet das Wort „Lage" völlig und die Kritik dreht sich überwiegend um Eigenschaften der Wohnung (hoher Preis, Hitze, sonstige Mängel). In elf Fällen kommt hier allerdings auch eine Unzufriedenheit mit der *Wohnumgebung* zum Ausdruck: Bemängelt werden Straßenlärm, Parkscheinpflicht, eine „nicht optimale Wohnumgebung", eine „Verschlechterung" der Gegend, „Gentrifizierung", „laut auf der Straße streitende Afrikaner", eine „unsichere Gegend vor allem nachts", „keine direkte U-Bahn-Anbindungen", oder eine „noch wenig belebte Nachbarschaft". *Lage* ist nicht gleich *Umgebung*. Ein besonders klares Beispiel für die mitunter gegenteilige Bewertung dieser beiden Dimensionen liefert ein Befragter, der im Fragebogen bei den Vor- und Nachteilen seiner Wohnung ausschließlich Lage und Wohnumfeld thematisierte. Während er „Nähe zur

Es is afoch zweit ois, es is alles weit von dort, na, es is zwar schön grün, aber du hast nix zum Einkaufn, um in die Stadt zu fahrn brauchst a dreiviertel Stund, es is einfach alles weit weg. Und da hast alles an der Hand, ja. Also wied Kinder in Kindergarten gangen sind, bin i- und ich noch nicht so viel gearbeitet hab, dann bin i halt einfach weitagangen und bin dann irgendwo in da Innenstadt auf an Kaffee gangen und wieder zurück – des is zu Fuß alles machbar, ja und ich fahr von mir nach stadteinwärts auch nie mitm Auto, des (...) kann nur umständlich sein, des zahlt sich überhaupt nicht aus."

Arbeit, Nähe zur Innenstadt, Nähe zu Prater/Augarten“ unter den Vorteilen verbuchte, notierte er als Nachteile: „eher schlechte Wohngegend, schlechte Geschäfte, eher ärmere Leute in der Gegend, Bettler, Sandler“. Die Antwort kann als paradigmatisch gesehen werden für das Verhältnis eines Teils (nicht nur) der Dachbewohner/innen zu dem „innerstädtisch-peripheren“ Wohngebiet, in dem sie sich niedergelassen haben (hierzu mehr im folgenden Kapitel).

Diagramm 22: Vergleich zwischen aktueller und voriger Wohnsituation[126]



Wie bereits im vorigen Kapitel bemerkt, sind die meisten Dachbewohner/innen bereits „urbanisiert“ und haben ihr Bedürfnis nach einer guten, bzw. zentralen Lage schon seit längerem geltend gemacht. Auf die Frage nach dem Vergleich mit ihrer vorigen Wohnsituation (Diagramm 22), ortet die Mehrheit der Befragten vor allem bei materiellen Eigenschaften der Wohnung (Licht, Platz, Zustand, akustische Isolierung) eine Verbesserung; die Eigenschaften des Wohnhauses (inklusive „angenehmer Hausgemeinschaft“) hat sich durch den Umzug immerhin noch für die Hälfte der Befragten verbessert (für einen auffallend hohen Anteil von einem Drittel der Befragten war das vorige Wohnhaus hingegen ästhetisch ansprechender). Hinsichtlich diverser Lageaspekte (Nähe zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, Erreichbarkeit von Arbeit, Familie und Freund/innen, Infrastruktur der Wohnumgebung) ist hingegen die Gruppe von Bewohner/innen am größten, die keine sonderlichen Unterschiede merken. Der Einzug in eine Dachwohnung des Volkertviertels bedeutet also meistens eine Verbesserung der Wohnung bei „gleich guter“ Lage. Das „bessere Wohnen in zentraler Lage“

[126] Die Anteilswerte der drei Antwortkategorien „hier besser“, „gleich/teils, teils“ und „vorher besser“ wurden unter Ausschluss der Antwort „weiß nicht / nicht relevant“ berechnet. Letztere wurde bei den verschiedenen Items 0- bis 6-mal angekreuzt (am häufigsten bei den Aspekten „Zustand der Wohnung“, „Ausstattung des Wohnhauses“, „Hausgemeinschaft“ und „Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes“.

erfordert jedoch seinen Tribut: Für die Hälfte der Befragten hat sich die finanzielle Belastung durch die Wohnkosten mit ihrem aktuellen Wohnsitz eher verschlechtert.[127]

Es sei hier noch einmal angemerkt, dass die „Zentralität" bzw. das Leben in der Stadt nicht von allen Dachbewohner/innen als Idealzustand erfahren wird. Ein großer Teil der Befragten kommt vom Land. Nicht wenige sehen sich vor allem aus beruflichen Gründen an die Stadt gebunden. Manche wollen ihre Kinder nicht in der Stadt großziehen, manche haben bereits „Wiener Kinder" und der gesehnte Auszug aus der Großstadt ist noch ungewiss. Die Umorientierung kommt manchmal erst zu einem späteren Zeitpunkt auf; so ein alleinlebender Arzt, der sich 2013 eine Dachwohnung im Viertel gekauft hat, wobei ihm in den letzten fünf Jahren zunehmend der Wunsch nach einem Einfamilienhaus am Land gekommen sei, was seiner Meinung nach daran liegen müsse, dass er „bald 40" werde. Manche sind hin- und hergerissen oder trachten danach, das Stadtleben mit langen Sommeraufenthalten bei Verwandten oder in geerbten Häusern am Land abzuwechseln. In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass sich unter den Befragten auch der entgegengesetzte Verlauf findet: Haushalte, die die meiste Zeit ihres Lebens in Stadtrandsiedlungen oder in ländlichen Gemeinden gelebt haben und sich im „dritten Lebensalter" mit dem Bezug einer städtischen Dachwohnung „(re-)urbanisiert" haben. Je nachdem, wie stark bei den Befragten ein ländliches oder ein städtisches Leben als Maßstab wirkt, variiert jedenfalls auch die Bewertung der Wohnqualität im Viertel: Was für die einen ein ruhiges, abgeschiedenes Grätzl mit viel „Grün" in der Nähe ist, ist für die anderen eine laute Betonwüste mitten in der grauen Stadt. Dies sei durch die folgenden beiden Interviewauszüge beispielhaft veranschaulicht, die aus zwei gegenüberliegenden Wohnhäusern stammen:

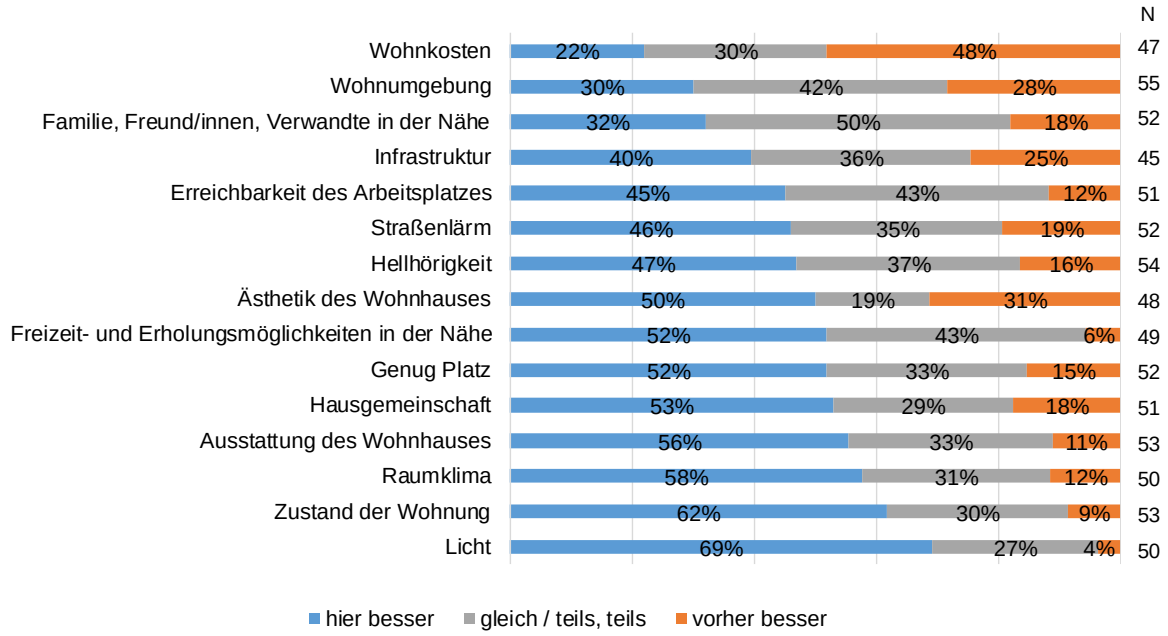
> „Es is hoid blöd, es foahrt direkt vor'm Haus foahrt der Fünfer [Straßenbahnlinie, Anm. C.M.]... Und es is dahinten no der Frachtenbahnhof, (...) da foahrn scho einige LKWs hoit vorbei... und wir ham gegenüber die Autowerkstatt Hirsch (lacht). Da kummt a bissl was zsam. Oiso es is im Sommer wie wir zum Beispiel von Tirol zruckkumma san, des woar a Wahnsinn, oiso wie's so haaß woar und dann hast die Fenster offen und... (...) du merkst hoit amal wie laut's is (...)" (P06, AHS-Lehrerin)

> „Das schöne an dem Grätzl hier, is des dass des bissl wie a Insel is, zwischen dem Nordbahngelände, dem äh... woswaßi wie haßt des do... Frachtenbahnhof,... der Erste is zehn Minuten wenn du schnell gehst bist in zehn Minuten im Ersten. Du bist glei bei der Donau... Mei erster Impuls, warum i da am liabsten so gern wohn, is weil die Vogerln zwitschern und die Kirchenglocken leitn (...)" (P14, Sozialberater)

[127] Ob die Befragten hierbei lediglich die Wohnpreise zwischen jetzt und vorher verglichen haben oder diese Größen auch in ein Verhältnis zur – möglicherweise vergrößerten – Einkommensbasis gesetzt haben, wie der Begriff der „Belastung" nahelegen würde, kann nicht rekonstruiert werden.

Dass das Volkertviertel im Zweiten Bezirk jedenfalls insgesamt unter den „zentralen Lagen“ Wiens eine verhältnismäßig günstige Position einnimmt, zeigt sich, wenn man bei der Bewertung des Wohnsitzwechsels nur jene Befragungsteilnehmer/innen berücksichtigt, die nicht bereits „in der Gegend“ gewohnt haben (Diagramm 23). Innerhalb dieser Teilstichprobe geht tendenziell der Anteil derjenigen, die bei der Nähe zu Familie, Freund/innen und Verwandten, bei der Infrastruktur, der Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes und der Nähe zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten keine Veränderung wahrnehmen, zugunsten des Anteils derjenigen zurück, die eine Verbesserung erfahren haben.

Diagramm 23: Voriger Wohnsitz nicht „in der Gegend“: Vergleich zwischen aktueller und voriger Wohnsituation



Bemerkenswert ist bei dieser Fragebatterie das Antwortverhalten auf den Wohnaspekt „eine gute Wohnumgebung“. Wie auch bei den vorigen Fragen muss das Item „gute Wohnumgebung“ hier als Komplex von Eigenschaften abseits der jeweils separat aufgezählten *Erreichbarkeiten* und der schnellen Beschaffung des alltäglich Notwendigen (Item „Infrastruktur“) verstanden werden. Die sich auch aus den ausführlicheren Gesprächen mit den Dachbewohner/innen (siehe folgende Kapitel) verfestigende Annahme ist, dass es hier vor allem um so etwas wie ein „standesgemäßes“ oder – moderner ausgedrückt – ein statuskonformes Wohnumfeld geht, das die Nähe zu „Seinesgleichen“ wie die Distanz von den „Anderen“ ermöglicht („Ruhe“ oder „Belebtheit“, „Niveau“ der Leute) und eine entsprechend symbolisch kodierte Anordnung und Ausformung der Dinge umfasst (etwa „gepflegtes“ oder „attraktives“ Stadtbild, „schöne“ Gebäude, die jeweils passende gewerbliche Struktur, etc.). Neben immerhin 40 %, für die die Frage nicht eindeutig beantwortbar ist, halten sich unter den Befragungsteilnehmer/innen diejenigen, die im Volkertviertel eine Verbesserung ihrer

Wohnumgebung im Vergleich zu ihrem vorigen Wohnsitz sehen, mit denjenigen die Waage, die es als Verschlechterung erfahren. Wie bereits angedeutet, verlangt der Einzug in eine bessere Wohnung in „guter Lage“ einem Teil der Dachbewohner/innen nicht nur eine gewisse Mehrbelastung durch die Wohnkosten ab, sondern offenbar auch den Umzug in ein „schlechteres“ Viertel. Wie zu zeigen sein wird, ist die Frage der Wohnumgebung eine derjenigen, die die Dachbewohner/innen des Volkertviertels spaltet und zu unterschiedlichen, ja gegensätzlichen Arten von „Gentrifizierer/innen“ macht.

13 „Etablierte“ und „Marginale“

Mit den Ergebnissen der Fragebogenbefragung lässt sich eine soziologische Charakterisierung der „Siedler/innen der Dächer“ im Volkertviertel folgendermaßen formulieren: Junge, mobile Familienhaushalte deren berufliche und soziale Aufwärtsmobilität durch die Anwendung von Spezialist/innenwissen zur Erfüllung komplexer Aufgaben bzw. durch freiberufliche Tätigkeiten in den Organisationen der postindustriell-urbanen Ökonomie gewährleistet ist. Doch entsprechen bei weitem nicht alle Befragungsteilnehmer/innen in allen Aspekten dieser Charakterisierung. Erkenntnistheoretische Annahme der vollzogenen quantitativen Erhebung ist, dass in der Realität vorzufindende, messbare Größen Aufschluss über jene sozialen Verhältnisse geben, deren Produkt sie sind. Die unter den Dachbewohner/innen und ihren Wohnungen verhältnismäßig am häufigsten ermittelten Eigenschaften (soziale Zugehörigkeit, Haushaltsstruktur, Wohnbedürfnisse, etc.) umschreiben die *Norm* des Wohnens am Dach, bzw. den *Idealtypus* der Dachbewohner/in, die alle sozialen Voraussetzungen für den Zugang zu dieser Wohnform in sich vereint. Dadurch bekommen allerdings all jene Lebensverhältnisse, die mehr oder weniger von dieser Charakterisierung abweichen, den Status „untypischer“ Fälle. Statt sie zu verschweigen und „unsichtbar“ zu machen, lohnt es sich, die „Abweichungen“ genauer zu betrachten, um den Blick für die „Regel“ zu schärfen und besser erkennen zu können worin deren „Notwendigkeit“ besteht.

Bei der Frage nach den inneren Differenzierungen unter den Dachbewohner/innen und ihren Ursachen stößt die in diesem Rahmen durchgeführte quantitative Erhebung an ihre Grenzen. Eine Grundlage für eine vertiefende Betrachtung bieten einige im Zuge der Fragebogenerhebung geführte ausführlichere Gespräche samt damit einhergehender Beobachtungen. Die Bandbreite der Lebenssituationen, die sich in dieser Sammlung an Fallbeispielen eröffnet, illustriert welche Arten von Wohnverhältnisse sich innerhalb der vorgefundenen Typologie an Dachwohnungen (Kapitel 10) einrichten (können) und geben

Aufschluss über die in der Fragebogenerhebung sichtbar gewordenen Unterschiede unter den Dachbewohner/innen hinsichtlich ihrer „wohnbiographischen Orientierungen“.

Ein grundlegender Unterschied zwischen den Dachbewohner/innen besteht zunächst hinsichtlich ihres *Vermögens*, in doppeltem Sinne als finanzieller Spielraum sowie als daran gebundene Fähigkeit, steigenden Wohnkosten zu trotzen und im Viertel dauerhaft „auf hohem Niveau“ zu wohnen. Wie in den vorangegangenen Kapiteln deutlich gemacht wurde, ist eine Dachwohnung im zweiten Bezirk Wiens ein verhältnismäßig teures Gut, das in der Regel eine gewisse berufliche Stellung und unter Umständen das Einkommen eines Doppelverdiener/innenhaushaltes voraussetzt. Unter denjenigen, die diese Voraussetzungen erfüllen, bestehen freilich immer noch Unterschiede dahingehend, wie sehr die Beschaffung einer solchen Wohnung mit Opfern verbunden ist oder hingegen mit unbeschwerter Leichtigkeit vollzogen wird. Diese Differenzen verschwinden jedoch leicht hinter der vordergründigen, gleichen Verfügbarkeit über Vergleichbares und nachbarschaftlichen Verhältnissen auf Augenhöhe. Die Dachwohnung, vor allem die neue, im ausgebauten Gründerzeitbau, sanktioniert den Status ihrer Bewohner/innen, ohne dass diese viel Aufhebens davon machen müssten. Sie sind insofern „etablierte“ Dachbewohner/innen des Viertels, als sie sich hier letzten Endes in einer derartigen Wohnung „einrichten“ konnten, ob als Eigentümer/innen oder als Miethaushalte (und unabhängig von ihren weiteren Plänen für die Zukunft). Sie verkörpern die gegenwärtige Norm des „Wiener Wohnens am Dach“.

Die Erhebungen haben andererseits gezeigt (Kapitel 10), dass nicht alle privaten Dachwohnungen dem Standard des gegenwärtigen Dachausbaus entsprechen. Neben einem bedeutenden Bestand an älteren „Terrassenwohnungen“ im Nachkriegsbau hat auch der Dachausbau hier und da kleinere, mitunter eher unkomfortable Wohneinheiten – oft auch ohne Terrassen – hervorgebracht.[128] Bei einem Teil der Mietwohnungen liegen zudem aufgrund des Einsatzes öffentlicher Fördergelder für ihre Errichtung die Preise vorerst etwas tiefer.[129] Unter den Dächern des Volkertviertels ist beschränkter Platz auch für Bewohner/innen, die (noch) nicht zu einem ausreichenden Geldvermögen gekommen sind, um eine selbst bewohnbare Dachwohnung in zentraler Lage zu kaufen oder deren Haushaltseinkommen nicht hoch oder stabil genug ist, um den entsprechenden Teil davon in Form von Miete für eine vergleichbare Wohnung abzuführen. „Marginal“[130] sind sie nicht nur insofern als sie tendenziell die älteren

[128] Die Wohnungsstichprobe (vgl. Kapitel 10) erfasste 14 Dachwohnungen mit einer Nutzfläche unter 60 m², 6 Dachwohnungen mit einer Nutzfläche unter 50 m² und 2 Dachwohnungen mit einer Nutzfläche unter 40 m²; jeweils immer die Hälfte davon im ausgebauten Gründerzeitbau.

[129] Die Haushaltserhebung lieferte zu wenige Fälle für zuverlässige Vergleiche der Wohnkosten nach Wohnungstyp. In den zehn erhobenen Fällen von geförderten Mietwohnungen belief sich der durchschnittliche Wohnungsaufwand auf 10,66 € pro m² und damit auf genau 4 € weniger als in der Gesamtstichprobe; hierbei waren allerdings die Finanzierungsbeiträge etwaiger Genossenschaftswohnungen u. dgl. nicht berücksichtigt.

[130] Die Bezeichnung ist an den Begriff der „marginalen Gentrifizierer/innen“ angelehnt, der auf Damaris Rose (1984) zurückgeht und u.a. von Clerval (2013) aufgegriffen wird.

Wohnungen „am Rande“ des Dachausbaus – oder auch seine „Nischen“ – bewohnen. Sie unterscheiden sich von der etablierten Dachbewohner/innenschaft vor allem dadurch, dass ihr Dasein als „Dachbewohner/innen des Volkertviertels“, in dem Maße in dem damit auch größere Einschränkungen in der Wohnqualität verbunden sind, weit weniger gesichert ist. Solange für sie der Wohnungsstandard der „normalen“ Dachwohnung in zentraler Lage außer Reichweite bleibt, führt sie die etwaige Suche nach einer geeigneteren Wohnung – oftmals angestoßen durch eine Veränderung in den Haushaltsverhältnissen – über kurz oder lang mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Wohnung in „unteren Stockwerken“, möglicherweise auch in eine günstigere Wohngegend Wiens. Sofern sie nicht noch einen „sozialen Sprung“ hinbekommen, liegen sie „eine Klasse unter“ den eigentlichen Dachbewohner/innen.

Der Unterschied zwischen den beiden Bewohner/innenkategorien kann anhand zweier Fallbeispiele verdeutlicht werden, die beide zu den „ältesten“ Dachhaushalten im Viertel gehören.

Die Geschichte von P03 ist ein exemplarischer Verlauf, vom bescheidenen Jungakademiker/innenhaushalt der „Baby-Boomer“-Generation zum Stand der Besitzenden – ein wahrhaftiger „Aufstieg“ auch in den Wohnverhältnissen. Bereits seit den 1980er Jahren lebt die Ärztin zusammen mit ihrem Ehemann, mittlerweile Bankdirektor, im Volkertviertel. Hierher habe sie zunächst die Suche nach einer günstigen Wohnung für die Familiengründung verschlagen:

> „Ich bin Wienerin, ich komm aus dem 19., mein Mann kommt aus dem 14. und dann hamma zunächst im 14. gewohnt und wie die Kinder dann kommen sind, hamma uns halt eine Wohnung gsucht und es war da, damals wirklich eine reine Kosten-Nutzen-Rechnung, also es war damals wirklich ein, ganz gabs da noch günstige Wohnungen, die man sich so frisch von der Uni noch leisten konnte. (lacht)
>
> (..)
>
> es is, wie ma uns des erstmals auf dem Plan angeschaut haben, ob wir dort, obs überhaupt in Frage kommt, hier einzuziehen, wie gsagt, do da Nordbahnhof, do da Frachtenbahnhof, da dazwischen soll ma wohnen, des is ja furchtbar! Aber es war wirklich die einzige Wohnung, die ma uns damals leistn ham können. Und dann hamma gsagt, ja jetzt zieh ma amal ein und schaun könn man no immer, ja. Weil wir warn ham ein 47 m² nein 42 m² Gemeindebau gewohnt von da Großmutter meines Mannes und i war hochschwanger und hab gsagt, des is zklan, ich möchte hier mein Kind nicht kriegn, ich möchte eine größere Wohnung – und dann simma halt, sind wir halt da hergezogen.“ (P03)

Die ursprüngliche Mietwohnung in einem alten Zinshaus wurde zu einem späteren Zeitpunkt um die freigewordene Nachbarwohnung auf 150 m² vergrößert und auf eigene Kosten saniert;

zuletzt habe man dort 1.400 € Miete gezahlt. Als die Familie Mitte der 2000er Jahre vom geplanten Verkauf des Dachbodens eines nahegelegenen Altbaus erfuhr, ergriff sie die Gelegenheit, um mit Hilfe eines befreundeten Architekten ihren „Lebenstraum“ in Form einer eigens zugeschnittenen, 220 m² großen 2-Geschoß-Dachwohnung zu realisieren. Die Wohnung ist ein prachtvolles Exemplar einer Eigentumswohnung im ausgebauten Dach, das sich gegenüber „fertigen“, zum Verkauf angebotenen Dachwohnungen vor allem durch eine großzügigere Nutzung des vorhandenen Raumes auszeichnet: Statt Dachflächenfenster gibt es senkrecht zurückspringende Fronten, aus denen man „grad rausschauen“ könne, mit verschiebbaren Glastüren („das für mich Optimale am Dach ist das Freie, Offene“), dazu sorgfältig gedämmte Dachschrägen, mehrere teilweise zu Gartenflächen umfunktionierte Terrassen und als i-Tüpferl einen guten Ausblick über die Dächer der Stadt, auf Kahlenberg, Stephansdom und Riesenrad. Der Dachausbau war eine nervenaufreibende und kostspielige Angelegenheit („Ich hab mir immer geschworen, ich werde nie im Leben ein Haus bauen, aber es war dann doch so (lacht) und es war genauso schrecklich wie ich mir des vorgestellt hab“), hat sich aber ausgezahlt: Die Wohnung sei nach zehn Jahren doppelt so viel wert gegenüber ihren Entstehungskosten. Ein Verkauf stehe allerdings nicht zur Diskussion:

> „Ich möchte aber wirklich nirgends anders wohnen, es is so ein Idealfall, wie’s geht, da bist mitten in der Stadt und kannst deinen eigenen Grünraum schaffen... Wirklich, wenn man nachhaus kommt, ma lasst... ma lasst den Alltag unten (lacht) und kommt nachhause. Es is... es is toll.“ (P03)

Trotz Anklänge an das „private Haus im Grünen“ ist fraglich, ob ohne die Verwirklichung dieses „Wohntraums“ ein Wegzug an den Stadtrand oder ins Umland jemals in Betracht gezogen worden wäre:

> „Ich bin Städterin, wirklich. (lacht) Ich möchte nicht am Stadtrand wohnen. Ich gehe gerne in die Natur, aber dann, wenn ich Zeit hab und ich möchte nicht ununterbrochen Pendelgschichten. Also es is mir lieber, ich fahr hinaus wenn ich Zeit hab um dort spazieren zu gehen als ich muss jeden Tag pendeln und Einfamilienhaus am Stadtrand is überhaupt ka Alternative. Ich hab hier den Augarten in fünf Minuten, den Prater in zehn Minuten...“ (P03)

Bereits ein paar Jahre vor dem Dachausbau der Familie P03, sind P01 und P02 mit einem Kind aus „erster Ehe“ in eine neue Dachwohnung des Viertels gezogen. Ihr Haus war Anfang der 2000er der erste Dachausbau im Baublock; zugleich wurde es mit Fördermitteln der *sanften Stadterneuerung* sockelsaniert. Die neu geschaffenen Dachwohnungen wurden zu verhältnismäßig günstigen Mietpreisen angeboten; das Paar habe damals zufällig davon erfahren und sich angesichts dieser Gelegenheit dazu entschlossen, zusammenzuziehen:

P02: „Unsere Nachbarn ham... diese Wohnung gfunden, dann ham... Und die daneben, also unsere war eigentlich schon vergeben, eben an einen Single, also es war irgend a Freind vom Architekt, der hat aa mitgeredet bei der Planung, und der woit dann aber lieber Eigentum und is abgsprungen und des ham die erfahren und ham des uns erzöht, und dann..."

P01: „Wir ham gar net Wohnung gesucht, net."

P02: „Wir ham quasi getrennt gwohnt, wir ham aa net den Plan ghobt zusammenzuziehen (...) und dann hamma uns spontan entschlossen dort zuzuschlagen..."

P01: „Und es woar eben so dass wir beide die Wohnung angschaut haben und dann beide dacht haben ‚mah irgendwie wär des toll' und dann so ‚Geh, dann ziehma hoit zsamm, is ja wurscht'."

Beide Befragten hatten seit längerem den klassischen Weg aus den Bundesländern in die Hauptstadt zum Studieren beschritten. In ihrer Erzählung wird das für „Pionierhafte" an ihrem Umzug in das Grätzl deutlich, als der zweite Bezirk für Leute wie sie aus ihrer Generation noch eher ein Geheimtipp war:

Interviewer: „Also das Ausschlaggebende für euch war die Wohnung, die günstige Möglichkeit...?"

P01: „Ja, wir ham auch beide nicht im Zweiten gewohnt, vorher und i zumindest habe den Zweiten sehr wenig gekannt. Ich mein', du hast ihn durch die N. [eine Freundin oder Verwandte von P02, Anm. C.M.] mehr gekannt..."

P02: „Bissl kennt, weil i Leit kennt hob, die da gwohnt ham..."

Interviewer: „Was waren da so eure Erwartungen?"

P02: „I war erstaunt darüber, dass der so wenig... weil i woar scho ziemlich lang in Wien, dass der so wenig auf mei'm Schirm war obwohl er so zentral is. (...) Der is eigentlich genauso zentral wie der Siebte, aber damals war irgendwie so... Siebter-, Sechster-...Hype, alle Studis ham dort gwohnt..."

P01: „Ja, wir ham aa immer in der Gegend gwohnt, ned, bevor ma da herzogen san..."

P02: „Na i ned, i hab im Zehnten gwohnt (lacht)."

P01: „Jo aber des is ja scho... zwanzg Joahr... Und i hab vorher kurz im Siebzehnten und dann Siebter, Achter, Neunter... Genau."

P02: „Insofern war i verwundert. Dass i ma dacht hab: Komisch dass i da so wenig woar."

P01: „Und es woar aber schon viel von der N. die eben scho so ewig im Zweiten gwohnt hat und die gsagt hat ‚das is super!'...dass wir uns da drauf einlossn hobn, net. Und es woar aber schon die Terrasse... hat schon sehr viel Ausschlag gegeben, weil es war von Anfang an so klar, dass die Wohnung ned wirklich jetzt... oder was is adäquat, net, aber sozusagen nach einer Mainstreammeinung nicht adäquat is für die Anzahl an Leute, aber..."

Mittlerweile ist das Paar in den 40ern und zwei weitere Kinder sind hinzugekommen. Die 65-m²-Wohnung (plus Terrasse) wird allmählich zu eng; eine gleichartige, aber größere Wohnung in derselben Gegend sei jedoch nicht (mehr) leistbar. Seit ihrem Einzug habe es die Hälfte der Zeit in den Häusern rundherum Baustellen gegeben; bei den Aufstockungen seien allerdings nur mehr Eigentumswohnungen nachgekommen. Die Familie hat im Viertel schon längst „Wurzeln geschlagen" und befürchtet bei einem Wohnungswechsel aus den gewachsenen Bindungen herausgerissen zu werden. Die Suche nach einer adäquaten Wohnung gestaltet sich schwierig angesichts des Wunsches, den Umzug in einen anderen Stadtteil zu vermeiden, ohne zugleich an Wohnqualität einzubüßen:

P01: „Ja, das is a schwieriges Thema... Ähm..."

P02: „Wir wollen nicht, aber wir vermuten, dass wir müssen. Und überlegen ob ma vielleicht innerhalb vom Haus weiter nach unten ziehen. (...) Wird immer wieder was frei und... Die Wohnungen san halt größer, aber..."

P01: „Und ham halt ka Terrasse."

P02: „Genau."

P01: „Das is das Schwierige."

P02: „Ja, aber die Kinder wachsen halt und brauchen mehr Platz. Also es schaut so aus, als würdma nimmer lang unter Dach wohnen."

P01: „Aber wir wollen eben auf kann Fall wenn's irgenwie möglich is, weg von hier, von diesem Platz [dem Volkertmarkt, Anm. C.M.]. Der Kompromiss wäre im Haus... Und i maan es is schon natürlich aa mit Schule und Kindergarten..."

P02: „Jo und aa die Vernetzung, also..."

Das schwankende Einkommen, das beide aus selbstständiger, projektbasierter Arbeit (jeweils im künstlerischen und im beratenden Bereich) beziehen, steht in Einklang mit dem Lebensentwurf, „nicht soviel Geld verdienen zu müssen" und dafür mehr Gestaltungsmöglichkeiten für Anderes – etwa Zeit mit den Kindern, längere Reisen – zu haben;

macht sie allerdings – auch angesichts der Familliengröße – zu einem verhältnismäßig bescheidenen Haushalt.

Weitere „marginale Dachhaushalte“ wurden häufig eher in älteren Dachausbauten angetroffen; zum Beispiel in einem alten Zinshaus, das heute parifiziert wird aber in dem bereits Mitte der 1990er die Waschküche im Dachgeschoß in eine 40-m²-Wohnung (ohne Terrasse) umgestaltet wurde. Auch finden sie sich in den alten Eigentumswohnungshäusern der Nachkriegszeit, wo sie – im Vergleich zum Dachausbau-Standard – eher kleine, eher schlecht gedämmte und eher hellhörige Wohnungen mieten oder fallweise als deren Erben eingetreten sind. Ihre Wohnung ist für sie nicht unbedingt eine „Dachwohnung“, sondern vor allem – wenn auch nicht immer – eine Wohnung mit Freifläche. Ihr Status ist nicht alleine eine Altersfrage. Sicherlich haben manche lediglich aufgrund des jungen Alters noch nicht den vorgezeichneten Weg zu den „Etablierten“ beschritten, studieren etwa noch und leben alleine oder in WGs. Doch nicht alle sind jung und kinderlos und für viele ist unklar, ob sie sich auf einem solchen „aufsteigenden“ Weg befinden – für einige andere ist er ausgeschlossen. Die „marginalen Dachbewohner/innen“ geben Aufschluss über die Bandbreite der Lebensbedingungen unter den „akademischen Berufen“: Im Habitus oftmals mit den „Etablierten“ vergleichbar, zeichnen sie sich durch unbeständigere Erwerbsverhältnisse und ein bescheideneres Einkommen aus. An den „Rändern des Dachwohnens“ sind aber auch Haushalte zu finden, deren Lebensgrundlage recht wenig mit akademischer Ausbildung und Spezialist/innenwissen zu tun hat. Die „marginalen Dachbewohner/innen“ reichen in ihrer Vielfalt von der nigerianischen Arbeiter/innenfamilie bis zur alleinlebenden, unterbeschäftigten Naturwissenschaftlerin aus Osttirol. Gemeinsam ist ihnen, dass ihr Dasein im Viertel – insbesondere als Dachbewohner/innen – mit der Aufwertung und den steigenden Wohnpreisen der letzten Jahre zunehmend seine Grundlage verliert. Sofern sie eine Art von „Gentrifizierungskritik“ pflegen (siehe folgendes Kapitel), tun sie dies auch aus eigener (befürchteter) Betroffenheit. Sofern sie sich Gedanken über einen Umzug machen, nennen sie häufig den 20. Bezirk (Brigittenau) oder die westlichen Gürtelbezirke (vor allem der 15. und 16. Bezirk) als anvisierte „realistische“ Lagen, in denen für sie leistbare Wohnungen zu finden seien.

14 Die Dachbewohner/innen und das „durchmischte Viertel“

> „Oiso i siech‘ in meiner Wohnung eigentlich nur Vorteile. Nachteile... is natürlich des, dass unser‘ Gegend... jo, wie ma so schön sagt, san die Leitln obsandlt (lacht) (...) die ganze Gegend do besteht nur aus öhtere Leit die scho do geboren san – san

> die typischen Zweiter-Bezirk-Bewohner, na, san a ned grod Akademiker – und... und Ausländer.“ (P18, pensionierte Volksschullehrerin)
>
> „Es is so a Zwischenwelt da. Es is ned hipp und es is ned obgfuckt“ (P14, Sozialberater)
>
> „Ich hab’s gern gemischt, ich will nicht in einer versnobten Gegend wohnen“ (P62, kaufmännischer Angestellter)

Bereits in vorigen Kapiteln wurde nachgezeichnet, wie die vor allem im letzten Jahrzehnt vollzogene „Umwälzung der Dächer“ im Volkertviertel, mit der massiven Errichtung von relativ hochpreisigen Dachwohnungen, bisher ohne eine wesentliche Veränderung des Viertels in seinem Charakter als „Wohngegend kleiner, frisch nach Wien gezogener Leute“ vonstattengegangen ist. Während „ganz oben“ meist komfortabler Wohnraum für ein zurückgezogenes Familienleben geschaffen wurde, geht es in den Etagen darunter oft weniger „gutbürgerlich“ zu. Die Fragebogenbefragung hat sichtbar gemacht, dass sich die Dachbewohner/innen hinsichtlich der Frage spalten, ob sie ihrer Wohnumgebung auch jenseits der günstigen Lage etwas abgewinnen können (vgl. Kapitel 12). Die im folgenden vertretene These ist, dass dieses gespaltene Verhältnis zur Wohnumgebung für Dachbewohner/innen und Ihresgleichen in Gegenden wie dem Volkertviertel im Wesentlichen auf die Frage des Umgangs mit der *räumlichen Nähe* zu *sozial entfernten* Bevölkerungsgruppen hinausläuft: Gut zurecht finden sich diejenigen, für die diese Nähe keine Beeinträchtigung und vielleicht sogar eine Ressource darstellt – vielleicht ebenfalls eine überaus „urbane“ Eigenschaft. In diesem Sinne kreuzen sich unter den Bewohner/innen der Dächer die ungleich verteilten finanziellen Ausgangsbedingungen, die einer mehr oder weniger ausgeprägten „Ausdauer“ des Dachwohnens in zentraler Lage zugrunde liegen (Kapitel 13), mit einem unterschiedlich starken *(An-)Passen* an das „lokale Geschehen“ dieses innerstädtisch-peripheren Wohnortes, was sich bei den Befragungsteilnehmer/innen in unterschiedlichen Erzählungen über ihre Hausgemeinschaft und in mitunter konträren Ansichten über die „Gegend“ und ihre aktuelle Entwicklung äußert.

Über Klassenunterschiede zu reden hat heutzutage allerdings etwas Unanständiges. Der Verdacht der Abwertung von Mitbürger/innen liegt nahe. Die Infragestellung des „Leistungsprinzips“ auch. In seinem Bestreben, alle Hindernisse für Chancengleichheit aus dem Weg zu räumen, blickt der „diskurskritische“ Zeitgeist der Rede von „sozialen Klassen“ mit Argwohn entgegen: Wird damit die Realität althergekommener Hierarchien nicht erst wieder „einzementiert“, die doch bereits aufgebrochen sein sollte? Symptomatisch hierfür ist die hohe Non-response-Rate auf die Items im Fragebogen, die eine Selbsteinstufung der

Haushalte bzw. ihre Zuordnung der Nachbar/innen auf einer „Notenskala“ zwischen der ganz „unteren“ und der ganz „oberen Gruppe in unserer Gesellschaft“ verlangten.[131]

Gesellschaftlich akzeptierter ist es, von ethnischen Unterschieden zu sprechen. Für die Befragten, die überwiegend „Hiesige“ sind, ist es auch angesichts der zentralen Rolle von Immigration für die Zusammensetzung des Viertels naheliegend, soziale Unterschiede ethnisch zu kodieren. Die benannten Anderen, deren Präsenz jeweils als Teil einer positiv besetzten Heterogenität („Durchmischung“, „Buntheit“, „Multi-Kulti-Atmosphäre“) hervorgehoben wird oder hingegen für Befremden und einem Gefühl der Beeinträchtigung sorgt, sind „Migrant/innen“, „Türk/innen“, „Schwarzafrikaner/innen“, „Bosnier/innen“, „Albaner/innen“, usw.

Ein zweiter Themenstrang, über den die Erfahrung mit „sozialer Entfernung“ zum Ausdruck gebracht wird, sind deviante Verhaltensweisen. Auf die Frage, wie die Lage des eigenen Hauses in der Stadt bewertet werde, ist eine typische Antwort etwa:

> „Jo, mittelprächtig. Also auf der an Seitn eh recht guat, weil die Nähe halt zur Innenstadt und so, des is scho super, oba... eben wir ham nebenbei a Caritas-Heim, (...) oiso des is für... für Flüchtlinge, a Männerwohnheim is des eigentlich, und dann hamma no ans von die... in der gleichen Gossn glaub i für Obdachlose irgendwo... Oba des is a bissl weiter drüben, des merkt ma goa ned so.“ (P06, AHS-Lehrerin)

Die häufigsten Themen in diesem Zusammenhang sind Prostitution und Drogenhandel, sowie der „Brennpunkt“ Praterstern. Bei der Frage nach einer Charakterisierung der Wohngegend wie auch bei der Frage nach der „sozialen Schicht“ der Hausbewohner/innen, wissen die Befragten oft lebhafte Geschichten über Raufereien, Messerstechereien oder Schießereien und von spektakulären Fahndungen und Einsätzen von WEGA, Cobra oder Interpol zu erzählen.[132] Solche Ereignisse sollen auf ein deviantes, ja kriminelles Treiben hinweisen, das

[131] Es handelt sich um die Fragen Nr. 34, 35 und 36 im Fragebogen (siehe Anhang B). Diese wurden jeweils von 14 %, 19 % und 20 % der Befragten nicht beantwortet. Bei ersteren beiden (soziale Einstufung der Hausgemeinschaft aktuell und beim eigenen Einzug) wurde die Option „unklar / gemischt“ zusätzlich von jeweils ca. einem Drittel der Befragten ausgewählt. Als paradigmatisch kann folgende erboste Anmerkung gelesen werden, die in einem Fragebogen hinterlassen wurde: „Misst man 2016 Bevölkerungsschichten noch in unten und oben? Ich muss sagen das hat mich sehr grantig gemacht“. Diese Reaktion muss nicht zwangsweise mit einer Verdrängung der Ursachen sozialer Ungleichheit seitens der Bessergestellten zusammenhängen, sondern kann auch mit einem Stigmatisierungsgefühl derjenigen zu tun haben, die sich mit Mühe ein respektables Leben erarbeiten und nicht auf ihre soziale Herkunft zurückgeworfen werden wollen. Wie in diesem Kapitel dargestellt, kennzeichnete der unbefangene Umgang mit den Kategorien „oben“ und „unten“ oft ältere, eher konservative Befragungsteilnehmer/innen.

[132] Beispielsweise folgende Antwort auf die Frage nach Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Hausgemeinschaft: „Das muss... nicht amal... na ja a halbs Jahr, Jahr bevor ich einzogn bin, da hams zuerst ein Hacker mit seiner Freundin aus der Wohnung aussegholt und in Häfn eine... Und dann a paar Wochen später (lacht) is da die Interpol im Haus gstandn und die eine Frau mit Kindern wollt halt wissen was los is und geht ausse und die hat... die Polizistin hat nicht amal Deutsch können, sondern nur Polnisch oder so irgendwie... und dann sind's halt draufkommen dass a illegaler

im Alltag weitgehend hinter dem unscheinbaren Stadtbild verborgen bleibt. Sie werden selten mit Schaudern, manchmal eher mit einer gewissen Belustigung erzählt. Persönliche Betroffenheit spielt kaum eine Rolle und meistens ist es nur „Hörensagen“. Es geht den Erzähler/innen scheinbar nicht um ein etwaiges Gefühl persönlicher Unsicherheit, sondern eher um den Beleg, dass hier kein besonders „feines“ Viertel ist (oder war).

Ein immer wiederkehrendes Thema in Zusammenhang mit der Wohnumgebung ist zu guter Letzt die „schulische Situation“. P57, Architektin Anfang 50, ist Ende der 2000er Jahre aus dem 7. Bezirk ins Volkertviertel gezogen. In ihrer Schilderung der ersten Eindrücke von der Wohngegend ist es zuerst die Schule, die Unvermutetes verrät:

> „So richtig viel hab ich mir nicht überlegt, wie das Gebiet ist. Also das hab ich erst so richtig gemerkt, als ich da war. Denn, der Siebte Bezirk ist schon anders, von der Infrastruktur. Mir hat das Haus gefallen und ich wollte endlich eine neue Wohnung haben. Und ich hab mir nicht so viele Gedanken gemacht wie multikulturell das ist, mir ist nur aufgefallen dass alle Kinder die aus der Schule kommen kohlschwarz sind (lacht) - ned kohlschwarz sind, aber dunkle Haare und dunkle... und ich hab mir dann gedacht, ja, das ist irgendwie... und dann hab ich halt auch gemerkt dass von den Geschäften hier die Taborstraße eigentlich nix hergibt, man fährt dann schon weiter, ne. Aber was mir schon super gut gefallen hat ist der Grünbereich, weil ich geh immer im Augarten joggen, früher bin ich mit der U-Bahn zum Joggen gefahren nach Schönbrunn oder so, und jetzt kann ich da laufen und auch zum Praterstern is nicht weit, also das gefällt mir total gut, dass man nah beim Grün und beim Wasser ist.“ (P57)

In ihrer Untersuchung über Paris hat Anne Clerval (2013) beobachtet, dass in jenen nordöstlichen Gegenden der Stadt, die sich in einem unabgeschlossenen Gentrifizierungsprozess befinden, die höhergestellten Haushalte einerseits einen überdurchschnittlichen Anteil von Kleinkindern aufweisen – der in der Öffentlichkeit allgegenwärtige Kinderwagen wird zu einem entsprechendem Zeichen, hierzulande vielleicht auch Tragetuch und Lastenrad – andererseits zugleich einen niedrigen Anteil von Kindern im Schulalter. Für letztere würden mitunter längere Schulwege in Kauf genommen: Die Praxis des „évitement scolaire“, also der Meidung von Schulen mit hohem Anteil von Kindern aus proletarischen Haushalten (bzw. „mit Migrationshintergrund“) kennzeichne auch jene Gentrifizierer/innen, die die „Durchmischung“ ihrer Viertel schätzen, solange sie nicht der eigenen sozialen Reproduktion im Weg stehe. Die öffentlichen Schulen der betreffenden Gegenden würden sich dadurch erst mit einer Verspätung von zehn bis zwanzig Jahren „gentrifizieren“ – nämlich dann, wenn die populären Klassen bereits eine Minderheit in der

Drogenring... also mit so Viagra ausm Internet... Und der Typ is dann auch in Häfn gangen (lacht)“ (P26, Angestellte)

Wohnbevölkerung darstellen (Clerval 2013: 166 ff.). Beim Volkertviertel fällt bei genauerer Betrachtung der Altersstruktur auf, dass die Kinder unter 10 Jahren im Vergleich zu deren Anteil an der Stadtbevölkerung überrepräsentiert sind, hingegen jene zwischen 10 und 14, besonders aber die 15- bis 19-jährigen schwächer vertreten sind.[133] Der Sachverhalt mutet erstaunlich an, wenn man die sichtbare Anwesenheit von Kindern und Jugendlichen rund um den Volkertplatz vor Augen hat. Er ist freilich in Zusammenhang mit der verhältnismäßig schwachen Präsenz älterer Kohorten (angefangen bei den 40- bis 49-jährigen) zu sehen; das Volkertviertel ist besonders eine Wohngegend für junge Erwachsene und Familien mit Kleinkindern – und ein Ort erhöhter Fluktuation (vgl. Kapitel 9). Ist das Fehlen von Jugendlichen in bestimmten Stadtquartieren Wiens durch Prozesse schulischer Segregation mitbedingt, wie Clerval dies für Paris nahelegt? Beeinflusst in bestimmten gesellschaftlichen Milieus die Meidung „schulischer Durchmischung“ und die Suche nach dem „besten“ Bildungsangebot für den eigenen Nachwuchs auch in Wien die Auswahl bevorzugter Wohngegenden? Die Dachhaushalte stellten sich jedenfalls als besonders junge Haushalte (vgl. Kapitel 11) mit entsprechend kleinen Kindern heraus; eine ausreichend große Stichprobe von Bewohner/innen mit schulpflichtigen Kindern und eine aussagekräftige Erfassung von Schulverläufen kam nicht zustande.[134] Einige der befragten Dachbewohner/innen mit Kindern zeigten sich über den „Ruf“ der nahegelegenen Schulen, sowohl der Volksschulen wie der Mittelschulen, informiert und teilweise auch aufgrund eigener Erkundungen unzufrieden. Die Frage an P15, Grafikerin, und P14, Sozialberater, wie denn das Paar die Schulen der unmittelbaren Umgebung bewerte, löst folgendes Gespräch aus und veranschaulicht, wie hohe Ansprüche an die Schulinstitution zur Verlängerung der Schulwege führen können (die Namen der Schulen sind unkenntlich gemacht):

> P15: Schrecklich. (lacht)
>
> Interviewer: Schrecklich?
>
> P15: I waaß es ned. Angeblich ist diese Volksschule da gegenüber ganz ok, unser Kind geht im... Neinten in die Schui.
>
> P14: Wir ham a ganz a schlimme Erfoahrung gmocht afoch, ja.
>
> P15: Und Gymnasium gibt's in der Nähe jetzt aa kans. Das in Frage kommen würd.

[133] Laut Registerzählung „fehlten“ 2011 mehr als 100 Kinder und Jugendliche dieser Kohorten (damit bei gleichbleibender Bevölkerung ihr Anteil dem Durchschnittswert Wiens entspräche). Diese Abweichungen kennzeichneten in abgeschwächter Form auch den Bezirk Leopoldstadt insgesamt, siehe die entsprechende Tabelle in Anhang A.

[134] Gefragt wurde u.a., ob Kindergarten bzw. Schule der Kinder sich „hier in der Gegend“, „weiter weg“ oder „teils, teils“ befände (vgl. Anhang B, Frage 53). Nur jeweils 21 bzw. 23 der Befragten kreuzten eine dieser Optionen an (ca. 60 % „in der Gegend“, 30 % „weiter weg“, 5-10 % teils, teils); jeweils mehr als die Hälfte kreuzten die Option „trifft nicht zu“ an.

P14: Wir wollten ihn gern in der Nähe in die Volksschule und... woar hoit die XXXgasse... Und die woar grod irgendwie neu renoviert und Ganztagsschule und woswaaßiwos und unser Kind is fast gstorbn dort.

P15: Na, isses ned, aber wir haben die Schule gewechselt.

Interviewer: Wieso das?

P15: Na des woar eine Katastrophe.

P14: Die Lehrerin woar a Wahnsinn und die Direktorin woar furchtboar. Das hat einfach nicht gepasst, fertig, für andere passt's, für unser Kind und für uns hat's nicht gepasst. Aber da hob i- da liegt die Latte bei mir sehr hoch, weil i oaweit in dem Bereich.

P15: Ja trotzdem- ja wurscht egal. Na, also... Wir ham aa- wir san auf Gymnasiumsuche und i hab jetzt aa ka Gymnasium gfunden, wo i ma denk, des könnte aa nur irgendwie passen. Nee, definitiv nicht. YYYgasse, die spinnen komplett...

P14: (...) Volksschulen gibt's ein paar da.

P15: Jo. Die ZZZgasse hat ein ganz guten Ruf, aber ich find die Volksschui aa ned super, weil a Schui wo des... A Verbotsschild is a Verbotsschild, aa wenn's Kinder gebastelt ham. Und die Schule is zugepflastert mit Verbots- und Gebotsschildern. I bin da reinkommen und hab ma dacht 'na servas!'.

P14: Dabei ham die Mehrstufenklassen. Und des is so wo... da woin's olle hi.

P18 weiß zu erzählen, dass in ihrem Wohnhaus die einzige Familie mit Kindern „wegen der schulischen Situation do in der Gegend“ in ein gekauftes Haus am Land gezogen sei (und ihre hiesige Eigentumswohnung für gelegentliche Aufenthalte in Wien behalten habe). Als ehemalige Volksschullehrerin liegt ihr das Thema Bildung offenbar am Herzen. Die Schulen im Zweiten Bezirk würden sich ihrer Schätzung nach bereits zu neunzig Prozent aus „Migrantenkindern“ zusammensetzen, was der Grund dafür sei, dass sich der Mittelstand nicht stärker im Viertel ansiedle:

„Der Mittelstand... oder der gehobenere Mittelstand is gezwungen, die Kinder olle in Privatschulen zu geben mit Schuigeld. Weil die öffentlichen Schulen, des is a Ding der Unmöglichkeit, da kennan S' a Kind ned hinschicken. Wann S' haben woin, dass des Kind wos lernt, na. Und des is natürlich scho a Problem weils... gute Freunde die bei mir do in der Nebngossn wohnen, der Enkel vo denen kummt heier ins Gymnasium jetzt im Herbst, des anzige wos gfunden ham is irgendwo in Kagran a Privatschui wo's fünfhundert Euro im Monat Schuigöd zoihn miassn weil do in der Gegend... Da is nix.“ (P18)

Unter den befragten Dachhaushalten sind aber ebenso gut Familien zu finden, für die das Thema „Schule“ nicht besonders der Rede wert ist und deren Kinder in nächster Umgebung eingeschult wurden. Sie erwähnen die Schule der Kinder oft als Quelle sozialer Kontakte im Grätzl.

„Ethnische Vielfalt“, „deviante Lebensweisen“ und „schulische Situation“ sind einige der Themen, anhand derer die unterschiedlichen Bewertungen der Befragten ihrer Wohnumgebung gegenüber zum Ausdruck kommen. Die Dachbewohner/innen des Volkertviertels spalten sich im Wesentlichen zwischen denjenigen, die die Eigenheiten ihrer Wohnumgebung als legitime, wenn nicht sogar wichtige Bestandteile ihrer Art „in der Stadt zu leben“ auffassen und denjenigen, für die sie eher Beeinträchtigungen ihrer Wohnqualität darstellen. Im Folgenden soll ein Einblick in die jeweiligen Wahrnehmungs- und Argumentationsmuster gegeben werden.

14.1 Die „Viertelaffinen“: Das durchmischte Viertel als Identifikationsangebot und die Geselligkeit im Grätzl

Unter den befragten Dachbewohner/innen sticht eine Gruppe hervor, die in mehr oder weniger ausgeprägter Weise ihr Wohlbefinden in diesem Viertel bekundet. Kleinster gemeinsamer Nenner ist die Wertschätzung der „Mischung von Leuten, die da wohnt“ (P01). Das „durchmischte Viertel“ scheinen insbesondere diejenigen zu bevorzugen, die sich bewusst nicht zu den „schicken“ oder „hippen“ Leuten, ja manchmal auch ausdrücklich nicht zu den „Bobos“ zählen. Wie bereits auch Liebhart (2015) in Interviews mit Bewohner/innen des Gebiets feststellte, hält typischerweise das unweit gelegene Viertel rund um den Karmelitermarkt, als negative Kontrastfolie für die Art von Viertel her, mit der man sich identifiziere. Das Karmeliterviertel, wo der Markt seine Nahversorgungsfunktion zugunsten von Kommerz und Gastronomie eingebüßt hat (Liebhart 2015: 94) und es mittlerweile zu „schick“ und ungemütlich sei, spielt oftmals eine Rolle in dem für die „viertelaffinen“ Dachbewohner/innen charakteristischen „Gentrifizierungsnarrativ“, das von einem drohenden oder bereits sich vollziehenden Austausch der Wohnbevölkerung aufgrund steigender Wohnkosten ausgeht:

> Interviewer: Gibt es Sachen die euch hier nicht gefallen, irgendwelche Nachteile oder Missstände?
>
> P02: Dass es unglaublich teuer worn is. Glaubt ma net.
>
> P01: Und die Gentrifizierung die da hoit... sozusagen die beobachtma kritisch. Wir ham natürlich auch viele Vorteile dadurch, uns is bewusst dass wir auch ein Teil des

> Publikum sind, die das vorantreiben und gleichzeitig hoffma ober dass des da jetz ka Karmelitermarkt wird. Also die Veränderung is positiv und oba aa negativ.
>
> P02: Also bis jetz is diese Mischung quasi ziemlich erhalten blieben, die wir immer so gschätzt haben, aber...
>
> P01: Aber es gibt a woahre Tendenz, net? Also alle Leut die in unserm Haus auszogen san oder gestorben san, das waren ausschließlich Leut mit Migrationshintergund, die kommen nicht nach. Die die nachkommen san MehrheitsösterreicherInnen, AkademikerInnen... Und es is net nur negativ, aber es is jetzt a bissl so... wo hört das auf, net.

Die Annahme liegt nahe, dass die Identifikation mit dem „kleine-Leute-Viertel" und die Besorgnis über dessen Verbürgerlichung stärker den Lebensverhältnissen und Werthaltungen der „marginalen" als den „eigentlichen" Dachbewohner/innen entsprechen. Gerade das Karmeliterviertel ist eine Gegend, in der einige der Befragungsteilnehmer/innen bereits gewohnt haben und in der sie keine geeignetere und zugleich erschwingliche Wohnung mehr gefunden haben. Nichtsdestoweniger ist die „viertelaffine Haltung" auch innerhalb der durchaus heterogenen Gruppe der „Etablierten"[135] zu finden. Ein Beispiel hierfür ist P03, die Wohnungseigentümerin mit der wir bereits im vorigen Kapitel Bekanntschaft gemacht haben. Was sie, abgesehen von der zentralen Lage hier „sehr genieße", ist „dass es sehr heterogen ist und trotzdem sehr friedlich" – ein „Multikulti-Dorf".[136] Wie auch andere „viertelaffinen" Befragungsteilnehmer/innen ruft sie beim Gespräch über negative Entwicklungstendenzen den Fall der *Pizzeria Anarchia* (vgl. Einleitung) in Erinnerung, der seinerzeit von Teilen der Viertelbevölkerung ein gewisses Wohlwollen zumindest als Protestform gegen die schlimmsten Auswüchse der Immobilienspekulation entgegengebracht worden ist (vgl. Liebhart 2015: 115 f.):

> „(...) die ham eigentlich sehr große Sympathien ghabt, was ja, glaub deshalb hat sich die Polizei aa so gfircht, weil do weil jeder Schaulustige [anlässlich der Räumung des besetzten Hauses, Anm. C.M.] dort eigentlich ein Sympathisant war. Wobei ma sagn muss, dass viele Leute halt einfach in den Altbaumietwohnungen

[135] Um den unterschiedlichen Neigungen in dieser Gruppe auf die Spur zu kommen, wäre wohl eine Analyse auf Grundlage der Bourdieu'schen Kapitalsorten interessant, vor allem aber hinsichtlich intergenerationaler sozialer Verlaufskurven.

[136] Typischerweise registriert auch sie einen sich vom Karmelitermarkt hierher ziehenden Aufwertungsdruck: „Und dass da Druck aufs Grätzl damit, also des kommt ja des – angfangen hats im Karmeliterviertel, wie des schick geworden is, und dann wurden sämtliche Häuser rundherum saniert und aufgestockt und ausgebaut und aus- und und so – und jetzt ist dort fertig, also kommt der Druck von dort natürlich jetzt schon auch zu uns und da die Mieter fürchten sich teilweise schon. Für mich selber – is des ned so spürbar, aber für die Leut, mit denen ich da spreche, is des schon spürbar. Es is auch jetzt bei uns der Markt nicht teuer, also es is, da kost die Hälfte von dem, was am Karmelitermarkt kost die Sachen, wirklich die Hälfte." (P03)

> wohnen und sich davor fürchten, dass des so weitergeht. Und diese erhöhten Mieten können sich die Leut die da wohnen wirklich ned leisten.“ (P03)

Die „Viertelaffinen“ zeigen Interesse für die Vorgänge im Viertel. Manche lesen das regelmäßig zugestellte „Grätzblattl“ und informieren sich über die Entwicklungen in den angrenzenden Stadtentwicklungsprojekten. Manche beteiligen sich auch am im Viertel betriebenen Gemeinschaftsgarten oder an den von der Gebietsbetreuung beworbenen Aktivitäten. Gut möglich, dass Klein und Glaser (2006) solche Bewohner/innen vor Augen hatten, als sie die „Gentrifiers“ zu den Impulsgeber/innen einer neuen „nachbarschaftlichen Integration“ im Volkertviertel zählten. Wie „inklusiv“ sich deren lokale Interaktion und Kommunikation gestaltet, darüber lässt sich allerdings streiten.

In seiner Studie zur Veränderung des nordöstlichen Pariser Arbeiter/innenbezirks *Belleville* hat Patrick Simon (1995) auf jene Gruppe „multikulturell“ orientierter, neu hinzuziehender Bewohner/innen aus mittleren und höheren Schichten aufmerksam gemacht, die ihren Gefallen an der kulturellen und sozialen Durchmischung der Gegend finden und gerade in jenem Moment zu Träger/innen des Mythos von Belleville als „alten, migrantischen Arbeiter/innenbezirk“ werden, als diese Charakterisierung aufgrund umfassender Stadterneuerungsprozesse ihre reale Grundlage einbüßt. Der Zuspruch zur „Durchmischung“ schlage sich bei ihnen kaum in der alltäglichen Praxis nieder und die im Viertel lebenden ethnisch-sozial „Anderen“ sind für sie vielmehr eine mit distanzierter Sympathie betrachtete Komponente ihrer „Wohnkulisse“.[137] Nichtsdestoweniger komme dem „Belleville-Mythos“ insofern eine sozialintegrative Funktion zu, als er die grundlegende Viertelzugehörigkeit der „Anderen“ postuliert und politischen Mobilisierungen zugunsten der von Demolierungsprojekten betroffenen „Alteingesessenen“ Legitimität verschafft, die wiederum bremsend auf die Verbürgerlichung des Gebiets zurückwirken. In London haben Tim Butler und Garry Robson (2001, 2003) die Attraktivität sozial und ethnisch durchmischter Stadtteile wie *Brixton* – in einer jüngeren Studie *Peckham* (Jackson/Butler 2015) – für Gentrifizierer/innen am Rande ihrer sozialen Klasse untersucht. Das Zusammenleben vollziehe sich hier im Wesentlichen als „soziale Tektonik“: Die verschiedenen Bewohner/innengruppen seien sich in hohem Ausmaß ihrer wechselseitigen Präsenz bewusst, würden sich in ihrem alltäglichen Treiben allerdings ohne viel Kontakt – Kontinentalplatten unter der Erdoberfläche gleichsam – aneinander vorbeischieben.[138] Zwar würden die Gentrifizierer/innen aus der Präsenz der „Anderen“ ein Element ihrer spezifischen Ausprägung von „middle-class identity“ machen,

[137] „Cette mise en scène d’une convivialité largement imaginaire est en définitive une façon parmi d’autres de proclamer les vertus d’une diversité sans promiscuité, d’une hétérogénéité sans conflits, d’une familiarité des lieux qui pourtant n’impose à ceux qui les habitent aucun excès des familiarités“ (Grafmeyer 1991: 106).

[138] In einer jüngeren Studie wird das Augenmerk allerdings stärker auf die notwendigen Interaktionsprozesse gelegt, über die bestimmte Bewohner/innen in vergleichbaren Stadtvierteln die Präsenz der „Anderen“ zu einem zentralen Element ihrer „middle-class identity“ machen.

doch zeigen sich diese Studien eher zurückhaltend hinsichtlich der Möglichkeit sozialer bzw. politischer Konvergenzen.

Auch bei den „viertelaffinen“ Dachbewohner/innen des Volkertviertels scheint die „Durchmischung“ selten mit interethnischen, bzw. Klassenschranken überwindenden Beziehungen zu tun zu haben und ist öfter eher Gegenstand einer Art ästhetischen Genusses:

> P15: (...) das is des ehemalige Albanerviertel. Der Volkertplatz is ja bevölkert von... Albanern, jeden Obnd. Mir is das egal.
>
> P14: I find's sogar lustig, weil die... afoch draußen san. Die Kinder spül'n bis um elfe auf d'Nocht...
>
> P15: Mhm. Das war mal so das Messerstecherviertel vom Zweiten Bezirk. (lacht)
>
> P14: Genau. Alliiertenviertel is des Messerstecherviertel gwesn.
>
> P15: Und des gfoit ma eh scho wieder i man die Messerstechereien jetzt ned, ja, aber... also diese reinen Boboviertel find ich einfach so öde.
>
> Interviewer: Habt's ihr dann irgendwie mit den Leuten sonst so zu tun? Also den Albanern, weil du gemeint hast, das sind Albaner...
>
> P14: Goa nix.
>
> P15: Goa nix. Is aa fast ned möglich, irgendwie. Also, si da dazuazusetzen und mitzureden, des geht eigentlich goa net. Was i dann immer wieder schod find'.
>
> P14: Es is ka offene Subkultur. Also es is ned so dass-
>
> P15: Die tun schon viel, dadrüben, aber... Bleibt so jeder in seiner... sozialen Welt irgendwie.
>
> P14: Es is a freundliches Nebeneinander. Aber es is ned so, dass es sich jetzt irgendwie... vermischt, ja.

Im Unterschied zu den Pariser und Londoner Beispielen und auch zum einen oder anderen Grätzl Wiens hat das eher unauffällige und „verschlafene“ Volkertviertel mit seiner rudimentären gewerblichen Struktur „erlebnisorientierten Kosmopolit/innen“ nicht viel zu bieten und ist wohl deswegen über seine Grenzen hinaus wenig bekannt – zumindest unter den befragten Dachbewohner/innen ist niemand einem spezifischen „Ruf“ hierher gefolgt. Mitten im Bezirk und doch am Rande des Geschehens – so könnte man die „exzentrische“ Lage des Viertels umschreiben. Für manche liegt gerade darin sein Charme. Für P15 und P14 etwa ist das Leben rund um den Volkertmarkt „entschleunigt“ und durch eine erfrischende Unkompliziertheit und Regellosigkeit geprägt:

P15: (lachend) auf dem Platz steht halt so ein großes Schild: 'Fußballspielen verboten' und diese Stange wo das Schüd draufhängt benutzen die Kinder als Torpfosten, i find das- ich liebe das, ja, und des geht afoch no, weil's eben ned so... (...) Es is no- aber waaßt, wenn do sehr vü mehr Leit zsammwohnen und da gibt's dann fünfe die sie drüber aufregen, isses wahrscheinlich vorbei damit. Aber solang des eben ned is, tuat jeder was er wü und des... funktioniert guat.

P14: Ja. Und durch des, dass nix gibt, san die Leit kreativ. Und des find i unglaublich schön, weil daraus sozusagn so eine Gemeinschaftskultur. Da gibt's drei Leit die Fußball schauen wollen und aner stellt den Fernseher auf die Stroßn und die Leit schauen zua, also es-

P15: Also der Markt weil er eben no... weil er so klaa is afoch und... es ned vü Leit gibt, die si jetzt groß drüber aufregen.

P14: Und in dem Moment wo dann sozusagn mehr Leben da is, wo's dann urbaner wird, wo wasweißiwos... bessere Infrastruktur, weicht das zurück ja. Is des weg. Und des find i schad. Also das is auch etwas was i fürcht, ja.

P15: Und aa wenn diese... diese Ausländer da jetzt aus dem Grätzl verschwinden, ...mocht es diese Gegenden afoch vü langweiliger weil ka Mensch mehr auf der Stroßn is, verstehst, die sitzen- Wer setzt si von uns am Volkertmarkt auf d'Nocht ausse? Niemand. Und die sitzen aber olle draussen, dadurch herst afoch... Leben auf der Stroßn. I mog des.

Jenseits der Offenheit gegenüber „Ausländer/innen“ und einer unterschiedlich weitreichenden Toleranz gegenüber abweichendem Verhalten ist die „Viertelaffinität“ dennoch *auch* eine eigene Form der „viertelorientierten“ Geselligkeit. Die gelegentliche Verwendung der Metapher vom eigenen Grätzl als „Dorf“, die bereits bei Klein/Glaser (2006: 143) in einem Interview mit einer Dachbewohnerin vorkommt und auch bei Liebhart (2015) ein zentrales diskursives Element alt- bzw. „neueingesessener“ Volkertviertler/innen ist, ist kein Wiener Spezifikum und verrät so etwas wie ein Bedürfnis nach „Verwurzelung“ in vertrauter und übersichtlicher Umgebung.[139]

„Also es kommt selten vor, dass ma dort [am Volkertmarkt, C.M.] niemanden trifft, ja. Weil also die die ersten Kontakte warn sicher da durch die Kinder, ned also die Kinder gehn dada in den Kindergarten, und dann lernt ma schon amal da Leute kennen. Und die trifft ma dann am Markt oder in den gleichen Gschäftn, weil die sind ja alle da irgendwo zuhause und es- aber ja, es is es funktioniert schon ein bissl wie ein Dorf (lacht).“ (P03)

[139] Vgl. hierzu Vogelpohl 2014; für ein Beispiel aus der französischen Gentrifizierungsforschung, vgl. das Konzept des „*quartier-village*“ bei Collet 2015.

Die „Soziabilität im Grätzl“ ist der Schlüssel zum Verständnis, warum die betreffenden Bewohner/innen dermaßen an dem spärlichen Marktgeschehen in der Mitte des Viertels, wie an einzelnen kleinen Gewerben „engagierter Geschäftsleute“ in nächster Nähe hängen. Im Unterschied zum konventionellen Handel geht es dabei um Orte, die neben einem ausgewählten, besonderen, mitunter individuell zugeschnittenen Konsumerlebnis auch die (zufällige) Begegnung mit ähnlich Gesinnten, bzw. *Seines/Ihresgleichen* ermöglichen und die Anonymität des Großstadtlebens – bzw. die den entfremdeten Alltag kennzeichnende Trennung zwischen *öffentlich* (beruflich-kommerzielle Beziehungen) und *privat* (Sphäre des zweckfreien Lebens) – aufbrechen. Ein oft erwähntes Beispiel sind die vereinzelten Gemüsehändler/innen am Markt, wo man saisonbedingt „regionale Produkte“ kaufen könne und mit Bekannten zum Tratschen kommt. Auch haben sich in den letzten Jahren im Gebiet ein paar Gastronomiebetriebe etabliert, die als „Bobo-Lokale“ bekannt sind (vgl. Liebhart 2015: 96 ff.) und gerade von den „viertelaffinen“ Dachbewohner/innen häufig genannt werden.[140] Dass bei Gesprächen über das Viertel zugleich das Fehlen solcher als „Begegnungsräume“ erlebter Einkaufsmöglichkeiten – vor allem „Lokale“ – häufiger bemängelt wird als etwa das Fehlen eines Kinos oder eines Schwimmbads in der unmittelbaren Umgebung, verdeutlicht die Rolle bestimmter Formen von (gastronomischen) Konsum für das Zusammenkommen und Unter-sich-sein dieser Bewohner/innengruppe und ihr Verständnis von „Grätzlleben“. Als exemplarische Darstellung des Blicks der „viertelaffinen Dachbewohner/innen“ auf das Volkertviertel soll zu guter Letzt folgende Interviewsequenz angeführt werden, in denen P33, technischer Angestellter, und P34, Floristin, beide Ende 40, über das Ansehen bzw. Flair der Wohngegend sinnieren:

> P33: Ich würd sagen, im Steigen begriffen.
>
> P34: On the rise.
>
> P33: Aber es is... Es fehlt noch a bissl was.

[140] Vgl. etwa folgende Erzählung einer befragten Dachbewohnerin: „Am Volkertplatz gabs eine Feinkost, die wurde vor etwa eineinhalb Jahren von einem Italiener übernommen, der eigentlich Koch ist. Das is der Roberto. Und der kocht auch so Kleinigkeiten, die er verkauft, aber und wie er sich vorgest- vorstellen gangen is am Markt, is er is er in das Kaffeehaus gangen zur *Nelke* am Markt und hat denen erzählt, ‚also ich bin da Roberto, ich bin Koch aber ich hab kein Lokal‘. Und dann hat die Frau von der *Nelke* gsagt, ‚ja, wir ham a Lokal und kan Koch‘. Und jetzt ham sa sich auf ein Packl ghaut und ham- machn jetzt gemeinsam jeden Donnerstagabend *Robertos Lounge*, ab 18 Uhr kocht der Roberto dort auf und das ist ein Grätzlevent, also das is im Sommer, wenn ma heraußen sitzen kann, is des wirklich fein. Also er kocht gut, ma trifft die Leut ausm Grätzl, es is wirklich ein Vergnügen, aber des is nur am Donnerstag, des gibts nur einmal in der Woche und des is, das is für mich Grätzl ja, dass das so ineinandergreift. Des is scho sehr fein. (...) also es gibt halt immer wieder so Sachen (…) die hier einschlagen, und das hat mi sehr gfreut, des is genau das, was ich mir unter Grätzlleben vorstell, ja (lacht). Und das bringt mehr, als wenn, wenn er jetzt da ein Lokal gfundn hätt, ja, Lokale gibts genug, es gibt wirklich viele Lokale im Grätzl, aber die bleiben irgendwie alle unter sich, also da hat jeder so ein ein Stammlokal, aber die- da würd a anderer nie rein gehn. Und des is halt was, wo sich wirklich alle treffen, (...) des is wirklich lustig.“

P34: Es wird noch nicht verbunden mit Flair, find ich. Das Viertel.

Interviewer: Was müsste da noch passieren?

P34: Also ich denke sehr stark an den Markt... Dass der sich da noch mehr etablieren kann... Mehr Plätze wo man sich... treffen kann.

Interviewer: So Lokale, oder...?

P33: Auch.

P34: Ja, a öffentlich-... Lokale ned unb-

P33: Ghört auch dazu a bissl.

P34: Wobei das is ja schon. Damit hat's ja begonnen jetzt. Also ich glaube dass das auch mit den Marktstandln jetzt dann... sukzessive einfach besser wird. Weil das Grätzl- Grätzl...forum oder wie das heißt, diese... dieser Verein... sehr aktiv Leut sucht. Und wirbt eben, dass die Bauern waßined, von Wolkersdorfer Gegend oder so nicht nur am Karmelitermarkt ausstellen, sondern vielleicht amal daher probieren weil die Leute- es is wirklich ein Zulauf. Jetzt also im Herbst, ich versuch wirklich jeden Samstag zu gehen. Und du da sind Schlangen. Und ich sprech auch immer wieder mit den zweien [Nachbar/innenpaar, C.M.]: ‚Ja das is super', ich mein ma merkt es gibt halt viel. Herbst, Erntezeit. Also, das Angebot is ein größeres als im Sommer oder im Frühjahr und i find das toll und es sind unterschiedlichste Leute dort an dem Stand, ja, also wirklich von... na älteren Frauen mit Kopftuch bis zu... sagmamal Jungakademikerfamilien... Es is noch eine sehr schöne Mischung die ich zum Beispiel am Karmelitermarkt überhaupt nicht mehr erkennen kann. Also ich geh' sehr ung- wenn ich nicht muss geh ich nicht hin. Und dann auch nur an einem Freitag, Samstag is... das is ein No-go.

Interviewer: Was is dort am Samstag los?

P34: Es is einfach schick, es is nur mehr schick. Es is sehen und gesehen werden. Na.

P33: (lacht)

P34: Ja wirklich, ich kann das jetzt gar nicht anders... in so wenigen Worten beschreiben.

P33: Aber es steht zu befürchten, dass das in die Richtung geht.

Interviewer: Das klingt ein bisschen widersprüchlich für mich, weil einerseits sagt ihr, es sollte mehr so werden und... aber Karmelitermarkt is schon zu viel.

P33: Schon zuviel ja.

P34: Ja. Ja. Es is schwierig, weil das... Damit's... Es geht darum, dass es in der Balance bleibt. Dass man immer noch gern hingeht, dass ma sich nicht- weiß ich nicht... halbe Stund anstellen muss und... sondern dass es ein nettes... a nette Möglichkeit is, regionale Produkte zu kaufen, in dem Fall.

P33: Oder auch Leute zu treffen, bissl zu tratschen...

P34: Du triffst... ohne dass du dich verabredest, ich mein die Leute die da im Haus wohnen bei uns es... es gibt einige die... du kannst ausgehen davon dass du die dann am Markt drüben triffst oder im Lift oder so... Weil ma da auch dann wirbt, wenn ma selber zufrieden is und dann sagt ‚Aso, ja genau... machma auch...'

14.2 Widerwillige Gentrifizierer/innen

Längst nicht alle Dachbewohner/innen des Volkertviertels können ihrem Grätzl etwas Positives abgewinnen: Sie sind Besseres gewöhnt. Für P36, die mit ihrem Partner (P35) vor wenigen Jahren eine Dachwohnung zur Miete bezogen hat, ist der Hauptgrund, warum sie hier nicht „ewig bleiben werde", dass es ihr „einfach rundherum da nit gfallt". Vor allem sei es ihr zu wenig grün („Es is nur Beton!"); Augarten oder die Nähe zu anderen Grünflächen werden hier gar nicht genannt. Die Lage ihrer vorigen Wohnung weiter stadteinwärts (rund um die Rembrandtstraße), die das Paar wegen des ausgelaufenen Mietvertrags und dem Wunsch nach einer Terrasse verlassen hat, sei in dieser Hinsicht „gefühlt" besser gewesen. Das Paar ist Mitte Dreißig, unverheiratet und kinderlos. Beide kommen ursprünglich aus Westösterreich. Im Ruf nach mehr „Grün" scheint ein Bedürfnis nach Ruhe zu stecken, die vor allem außerhalb des Stadtlebens gesucht wird („I bin eher a ländlicher Typ, also ich würd's am Land gut aushalten. I brauch die Stadt nicht unbedingt, um das geht's eigentlich."); ein Auszug aus der Großstadt werde für die nächsten fünf Jahre in Betracht gezogen. Das Stadtviertel ist auch deswegen eine Belastung, weil P36 hier ihren Arbeitsplatz hat, was die Trennung von beruflichen und privaten Leben behindert. Da sie im Viertel als Tierärztin arbeite, kennen sie hier viele Leute,

„und wenn ich dann privat bin, will ich privat sein, das kann i aber nit, weil i immer jemanden triff. Nicht dass ich die Leut nicht mag, die Leut mag i sehr gerne, aber… i möcht einfach mei Ruah ham." (P36)

Aus diesem Grund befinde sie, dass das Viertel „eher schon" wie ein Dorf sei, kann dem aber nichts Gutes abgewinnen. Bei der Frage nach beobachteten Veränderungen der Wohnumgebung, merkt das Paar an, dass viel gebaut werde:

„Ja, aber ich weiß jetzt nicht ob es positiv oder negativ ist, das is halt was auffällt. Also es ist ganz schwierig einzuschätzen, was jetzt da passiert. Weil... dass es ein

> aufstrebendes Viertel ist, das heißt es ja scho seit Ewigkeiten, aber... man kriegt's jetzt so nicht unbedingt mit, oder so." (P35)

Wie den anderen „viertelskeptischen" Bewohner/innen ist dem Paar die Diagnose einer Aufwertung (oder gar Gentrifizierung) des Wohngebiets eher fremd und es erscheint ihnen zweifelhaft, allein anhand der Frische der Fassaden ein „aufstrebendes Viertel" erkennen zu wollen. P35 und P36 stehen musterhaft für jenen Teil der Volkertviertler Dachbewohner/innen, die, obgleich ökonomisch „etabliert", trotzdem keine dauerhaften Viertelbewohner/innen sein werden. Die städtische Dachwohnung ist nicht die „gefundene Wohnform", sondern ein temporärer Kompromiss, möglicherweise vor allem durch die beruflichen Erfordernisse von P35 bedingt, der einer Beschäftigung als Wissenschaftler an der Universität nachgeht. Obwohl dieser Haushalt anhand geläufiger soziodemographischer Merkmale zweifellos – um die Bezeichnung des *Wiener Sozialraumatlas* aufzugreifen – der „urbanen Mitte" zugeordnet werden würde, handelt es sich eher um „Städter/innen wider Willen", die auch wenig mit einer etwaigen „postfordistischen" Durchdringung von Arbeit und Freizeit und von beruflichen und privaten Kontakten zu tun haben (wollen).

Ein lokal verankertes, dichtes Netzwerk sich integrierender Berufe, zwischen denen Wissen transferiert wird und in dem die notwendigen beruflichen Kontakte hergestellt und gepflegt werden, ist hingegen eines der Dinge, die der Architektin P57 durch ihren Umzug aus dem 7. Bezirk in diese „wenig belebte" Ecke der Leopoldstadt abhandengekommen ist: „Im siebten Bezirk sind einfach viel mehr Offices und Büros und vielleicht die Kontakte- und hier muss man alles selber schaffen" (P57). Sie gehört zu jenen Dachbewohner/innen, die es auf der Suche nach besserem und zugleich erschwinglichen Wohnraum in das Volkertviertel verschlagen hat und denen angesichts einer damit einhergehenden gewissen „Marginalisierungs"- bzw. „Deklassierungserfahrung" nun nicht viel übrig bleibt, als auf die Aufwertung zu hoffen:

> P57: Also ich finde das Haus ist wirklich sehr schön, aber die Gegend lässt schon noch 'n bisschen zu wünschen übrig (lacht). Also, es ist keine superfeine Wohngegend, es ist nicht der achtzehnte oder neunzehnte Bezirk, das jedenfalls ist klar, ich finde es ist- die Vorteile sind, es ist stadtnah, ich bin in zehn Minuten mi'm Fahrrad am Stephansplatz oder auch an allen U-Bahnen und so weiter und finde dass das für eine Großstadt- also dass ich mich oft wundere, dass diese Gegend nicht teurer wird oder nicht besser belegt ist, weil in London oder in anderen großen Städten wäre dieser stadtnahe Bereich mit dem ganzen Grün vom Prater und Augarten total eine teure Gegend und hier sandelt's so herum quasi. Und ist irgendwie eigentlich... Man schafft's nicht da ein bissl noch mehr... also ich würd mir schon wünschen dass das Niveau noch ein bisschen steigt von den Leuten und dass auch mehr Geschäfte noch sind und mehr Aktivitäten. Wobei mich nicht stört, dass es so multikulturell eigentlich ist. Also der Volkertplatz- ich mein die Kinder die am Volkertplatz spielen sind schon nochmal auch wieder aus'm bissl ein anderm

> Milieu als die Kinder, die hier im Hof spielen, na? Aber... also die Durchmischung gehört ein bisschen nach oben gehoben, meiner Ansicht nach. Dann wär's ganz gut für alle.
>
> Interviewer: Was würde das bedeuten?
>
> P57: Das würde bedeuten, dass noch mehr Mittelstand herziehen muss (lacht) damit man das ein bisschen- und auch ja wie gesagt, mehr Geschäfte, noch mehr Aktivitäten dann irgendwie auf der Straße. Weil die Alliiertenstraße ist eine breite Straße, da kann man eigentlich viel mehr machen. Und man könnte sie so als Verbindung vom Nordbahnhof zu... wasweißich über den Volkertplatz, dass ma die schafft, zum zweiten Bezirk anzubinden und dann eben zum Nordbahnhof. Dass das so als Bindeglied, als Link fungiert. Und das müsst natürlich belebt sein, na. Das wär so mein... mein Ding. Und da bräucht ma auch mehr Lebensmittelgeschäfte und noch 'ne Bäckerei und so, wobei ich glaube es kommt ein großes Lebensmittelgeschäft im Zuge der Nordbahnhofentwicklung, nur bis das gebaut ist... Hier der Augarten ist super und der Prater ist super, wobei der Praterstern... ist jetzt ned so der super...

Zu guter Letzt sei noch ein Fallbeispiel vorgestellt, dass zeigt, wie auch eine auf Dauer angelegte Ansiedlung in einer frisch errichteten Dachwohnung mit einer ausgeprägten Distanz gegenüber dem Viertel und seiner Leute einhergehen kann. Um vom vielfältigen Angebot und der Lebensqualität der Großstadt zu profitieren, sind P24 und P25 als Pensionist/innen vor wenigen Jahren aus einer Kleinstadt nach Wien gezogen, wo auch einer ihrer Söhne lebt. Der Anspruch an eine geeignete Wohnung (zentral gelegen, mit Terrasse, preiswert) hat sie in eine neugebaute, geförderte Wohnanlage im Volkertviertel geführt. Das Wohnumfeld wird für diesen eher traditionell kleinbürgerlichen Haushalt – er war Vertriebsleiter eines ausländischen Konzerns, sie Medizintechnikerin – vor allem als „unordentlich“ und „undiszipliniert“ erfahren; da sie hier keine Kinder zum Großziehen haben, ist dies aber auch nicht allzu schlimm. Wie ein Großteil der Befragten stimmen auch sie im Fragebogen der Aussage zu, die eine abstrakte „Vielfalt der Lebensweisen“ im Gebiet preist (siehe weiter unten).[141] Doch hat diese Vielfalt etwas Bedrohliches, sobald sie sich nicht alleine aus horizontalen, sondern auch aus vertikalen Unterschieden zusammensetzt und wird zum Problem, wenn sich das Bedürfnis nach Distanz vom „sozial Anderen“ in eine Beschränkung des eigenen Bewegungsraums umkehrt. Wie auch die weiter oben zitierten Lehrerinnen erfährt das Paar das Viertel nicht als „ihres“, wobei vor allem der öffentliche Raum befremdlich, wenn nicht sogar mit Angst besetzt

[141] Die gedankliche Assoziation ist die des Charakters der Gegend als „jüdisches Viertel“; die auf der Taborstraße zuweilen sichtbaren „dunklen Gestalten mit großen Hüten“ würden schon „einen besonderen Reiz“ geben und das „sollte schon so erhalten bleiben“.

ist. Wo die „Viertelaffinen“ das Liebenswerte ihres Grätzls erblicken, sehen sie „soziale Brennpunkte“, die für „normale Menschen“ rückerobert werden müssten:

> Interviewer: Wenn Sie an die Zukunft dieses Viertels denken: Gibt es Dinge, wo sie das Gefühl haben, dass die sich grad verändern? Und was wird Ihrer Meinung nach besser, was wird schlechter, was bleibt gleich?
>
> P24: Äh... Man muss jetzt dieses soziale... äh Brennpunkt, es gibt äh sagen wir gottseidank äh... keinen Wohnblock äh hier, der äh zu sozialen Brennpunkten führt, sondern des is eher aufgeteilt.
>
> P25: Also der Volkertmarkt ist schon... ein sozialer Brennpunkt.
>
> P24: Jaja, der Volkertmarkt is ein Übel...
>
> P25: Also des is wirklich a Übel.
>
> P24: ...bis auf ein Lokal, aber gut.
>
> P25: Also wenn ma da im Sommer vorbeigeht, das is... a Katastrophe.
>
> Interviewer: Aber haben Sie das Gefühl, dass sich das verändern wird, oder bleibt das gleich, oder wird das schlimmer?
>
> P25: Des wird schlimmer. Das wird schlimmer.
>
> P24: Ich glaub das wird äh schlimmer. Wenn nicht irgendwelche Maßnahmen der Ordnung ergriffen werden.
>
> P25: Ja. Sie wollen ja immer dass der Markt mehr... äh... Aber es wird nix da draus. Weil keiner von den... in Anführungszeichen normalen Menschen, gehen da nicht hin.
>
> P24: Also ich geh zum Beispiel nicht zum Volkertmarkt einkaufen. Ich setz mich net hin am Volkertmarkt und trink an Kaffee. Ich geh lieber am Karmeliter. Verstehen Sie? Und, äh, das is jetzt scho wieder eine Nichtwertschätzung der Mitbürger, aber so is es nun einmal. Es gibt äh äh Leute, die sind in jeder Gesellschaft unten, und es gibt mittlere und höhere. So. Und des wird's überall auf der Welt geben und es sind äh hier sehr viele äh äh aus den unteren Schichten.
>
> P25: Und ich wurde auch als Frau am Abend nicht allein dort gehen. Möcht ich nicht gehen.
>
> P24: Das... das sind... Aber des hat jetzt nix äh- man kann nicht sagen dass des jetzt durch die neue Flüchtlings- äh -flut oder was, wir spüren das ja nicht. Verstehen Sie? Das is ja... Es is nur die Altbevölkerung, die es nicht geschafft hat, sich zu integrieren.

Die in diesem Abschnitt präsentierten Befragungsteilnehmer/innen bekunden in unterschiedlichen Abstufungen ihr Missfallen gegenüber den Eigenheiten des Viertels. Bleibt beim jungen Akademiker/innenpaar die Fremdheit gegenüber dem proletarischen Wohnviertel eher latent, wird bei den anderen ganz deutlich das geringe „Niveau“ des „Publikums“ bemängelt. Gemeinsam scheint ihnen zu sein, dass ihnen der Zugang zu einer gleichwertigen Wohnung in zentralerer, bzw. „besserer“ Lage nicht gelungen ist. Ihr Zuzug entspricht nicht unkonventionellen Lebensentwürfen, sondern eher den „harten“ Faktoren von Gentrifizierungsprozessen: die zunehmende Exklusivität der „attraktivsten“ Wohngegenden und das Ausweichen von Teilen der „urbanen Mittelschicht“ in „exzentrische“ Lagen wie das Volkertviertel. Die am Dach geschaffene hohe Wohnqualität steht in einem Spannungsverhältnis zu den Siedlungsverhältnissen darunter und macht einen Teil der neuen, mehr oder weniger ortsstabilen Haushalte zu „widerwilligen Gentrifizierer/innen“, die auf eine ungewiss bleibende „Aufwertung“ der Gegend warten.

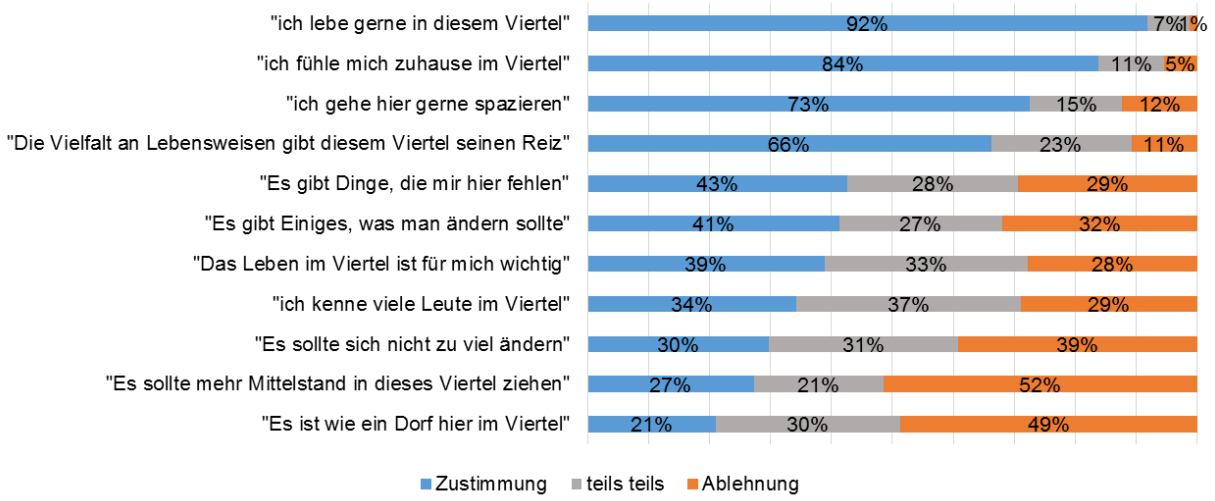
Viertelaffin oder widerwillige Einwohner/innen? Welche der beschriebenen Stimmungen überwiegt unter den Dachbewohner/innen insgesamt? Um dieser Frage nachzugehen, wurden einige in den Gesprächen geäußerte, als typisch angenommene Aussagen über das „Grätzl“ bei der Konstruktion des Fragebogens aufgegriffen, teilweise in ihr Gegenteil verkehrt und nach Zustimmung und Ablehnung seitens der Befragungsteilnehmer/innen gefragt. Diagramm 24 veranschaulicht die Reaktionen der 92 befragten Dachbewohner/innen.[142] Die Ergebnisse gehen auf den ersten Blick eher in die Richtung einer „grätzlorientierten“ Haltung: Nicht nur lebt die überwältigende Mehrheit gerne bzw. fühlt sich zuhause im Viertel und geht hier auch gerne spazieren. Auch eine „Vielfalt an Lebensweisen“ wird (an)erkannt. Wie bereits angedeutet, sind dies allerdings Items, die auch von „viertelskeptischen“ Bewohner/innen angekreuzt werden, insofern für sie die „Zumutungen“ der Wohnumgebung von der zentralen Lage und der Nähe zu den wichtigsten Grünflächen des 2. Bezirks mehr als ausgewogen werden und die prinzipielle Offenheit gegenüber einem folkloristisch verstandenen „vielfältigen Nebeneinander“ eine „gängige“ Einstellung ist.

Bemerkenswerterweise ist die Forderung nach „mehr Mittelstand“ die Aussage mit der größten Ablehnung (die Hälfte der Befragten befanden, dass dies eher nicht oder gar nicht zutreffe). Eine noch geringere Zustimmung erhielt allerdings die „Dorfmetapher“: Lediglich ein Fünftel der Befragten stimmte mit der Aussage überein, dass es „wie ein Dorf“ im Viertel sei. Relativ stark war zudem der Anteil jener, denen „Dinge fehlen“ bzw. die der Meinung waren, dass es

[142] Nicht dargestellt sind fehlende Antworten wie auch die Auswahl der Antwortoption „weiß nicht / nicht relevant“, die mit einer Ausnahme nie mehr als fünf Fälle umfasst. Eine detailliere Tabelle zum Antwortverhalten auf diese Fragebogenitems ist im methodischen Anhang (4) zu finden.

Einiges gebe, was man ändern solle, während umgekehrt bei der Aussage „es sollte sich in diesem Viertel nicht zu viel ändern“ mehr Befragte der Meinung waren, dass dies (gar) nicht zutreffe. Auch die Aussage „ich kenne viele Leute im Viertel“ erreichte wenig Zustimmung und viel „teils, teils“.

Diagramm 24: Einstellungen zum Viertel



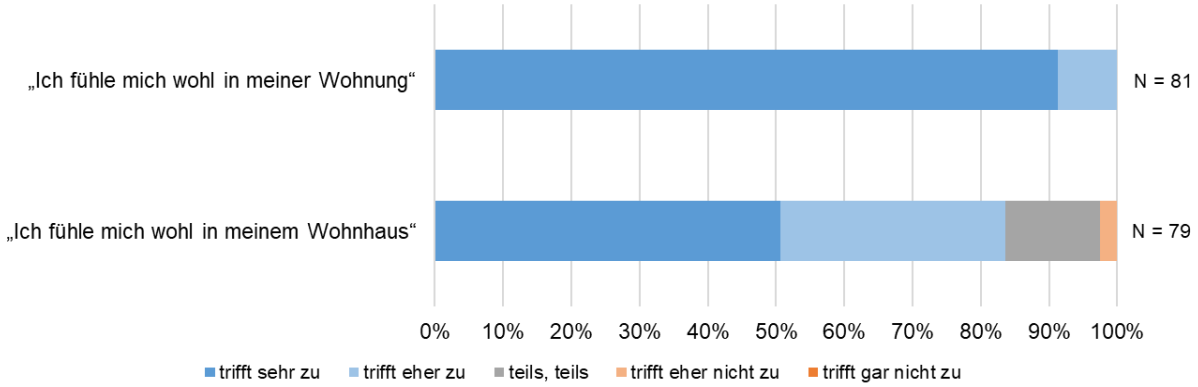
Der Gesamteindruck ist der eines distanziert-sympathisierenden Verhältnisses zum Viertel, in dem die Dachbewohner/innen als „Oberschicht“ neben allerlei anderen wahrgenommenen Einwohner/innengruppen ein ruhiges, zurückgezogenes (Familien-)Leben führen können, ohne dass jedoch alle Kriterien einer „vollkommenen“ Wohnumgebung erfüllt wären. Dass dies nicht das allseits geteilte Befinden ist, zeigt die polarisierende Wirkung der Aussage zum fehlenden Mittelstand. Die Frage gehört zu jenen, in der einerseits verhältnismäßig wenige Befragte „teils, teils“ ankreuzten und zugleich doppelt so Viele (zehn Personen gegenüber sonst maximal fünf) „weiß nicht / nicht relevant“ antworteten. Unter den Fragen, die einen Wunsch nach Veränderung andeuten, ist es aber auch die mit dem größten Anteil von Befragten, die „sehr“ zustimmten – und einem ebenso großen Anteil von Befragten, die „gar nicht“ zustimmten. Beim Antwortverhalten auf diese Frage scheint für die Einen die Kritik der Gentrifizierung und die wahrgenommene Bedrohung für die „Durchmischung“, für die Anderen die gefühlte Beeinträchtigung durch die räumliche Nähe sozial entfernter Gruppen im Mittelpunkt zu stehen. Sind die Einen der Meinung, dass es hier ohnehin schon „sehr mittelständisch“ sei, warten die Anderen noch darauf, dass es hier endlich zugehe, wie es sich für ein zentrales Viertel „gehört“.

15 Die Verhältnisse im Wohnhaus

> „Wenn man jetzt als obere Schicht der Gesellschaft Akademiker bezeichnet, dann is halt je höher es raufgeht, desto höher ist die Akademikerquote. Wobei, im Erdgeschoß ist halt die Hausmeisterwohnung und... ich glaub es ist ziemlich durchwachsen. Ist gemischt.“ (P22, Lehrerin)

Der Aussage „ich fühle mich wohl in meiner Wohnung“ stimmten neun Zehntel der Teilnehmer/innen an der Fragebogenbefragung „sehr“ zu. Bei der Aussage „ich fühle mich wohl in meinem Wohnhaus“ war es nur mehr die Hälfte (siehe Diagramm 25). Während die Wohnung in unserer Gesellschaft der private Rückzugsraum des vereinzelten Individuums (bzw. des vereinzelten Haushaltes) ist, der sich in hohem Ausmaß seiner individuellen Gestaltung fügt, ist das mehrstöckige städtische Wohnhaus bereits ein mit „Fremden“ geteilter Raum, dessen Ausgestaltung zuweilen noch dazu in entscheidendem Ausmaß von Instanzen bestimmt wird, die jenseits des Einflusses der Bewohner/innen liegen (die Hausverwaltung, der/die Eigentümer/innen). Das geteilte Wohnhaus kann aber auch so etwas wie einen verlängerten (oder halbprivaten) Wohnraum darstellen: wo man etwa im Hof unbeschwert die eigenen Kinder spielen lässt; wo man weiß, wen man antreffen kann und alle auf „Ordnung“ achten; wo Bande nachbarschaftlicher Solidarität wirken und sogar Freundschaften geknüpft werden. Auch wer am Dach wohnt, kann von der Art und Weise, in der die Hausgemeinschaft funktioniert, nicht gänzlich unberührt bleiben und ist diesbezüglich zu einem gewissen Grad immer von anderen abhängig. Wie über ihre Wohnumgebung liefern die Dachbewohner/innen des Volkertviertels auch zum Zusammenleben in ihrem Haus sehr unterschiedliche Erzählungen. Diese Vielfalt ergibt sich einerseits aus den bereits im vorigen Kapitel diskutierten unterschiedlichen Neigungen der Dachbewohner/innen selbst, andererseits aber auch aus unterschiedlichen Zusammensetzungen und Funktionsweisen der Hausgemeinschaften und der jeweils den Dachhaushalten dort vorbehaltenen (Macht-)Position. Eine systematische Analyse der Variationen dieses Zusammenspiels kann im Rahmen dieser Forschungsarbeit nicht mehr verfolgt werden. Im Folgenden sollen nur einige Schlaglichter geworfen werden, die vor allem auf den Zusammenhang zwischen dem Volkertviertel als „innerstädtisch-peripherem Wohngebiet“ und seinen Hausgemeinschaften deuten. Die Hypothese, die sich daraus gewinnen lässt, ist, dass die hinter den Hausfassaden konstituierten „Wohnzusammenhänge“ (vgl. Kapitel 5) nicht in allen Stadtquartieren gleich sind, sondern mit der nach „Lagen“ segmentierten Verteilung diverser gesellschaftlicher Gruppen korrelieren, oder in anderen Worten: In den Hausgemeinschaften – und zwar in der unterschiedlich starken Präsenz verschiedener Arten von Hausgemeinschaften – vergegenständlicht sich der lokale Charakter eines Viertels. Doch was bedeutet das für das Wohnen am Dach?

Diagramm 25: Befragte Dachbewohner/innen: Wohlbefinden in Wohnung und Wohnhaus



Wie bereits in vorigen Kapiteln dieser Arbeit diskutiert, geht die Errichtung von Dachwohnungen oft mit einer umfassenden baulichen und sozialen Erneuerung des betreffenden Wohnhauses einher. Aus Zinshäusern werden Eigentümer/innengemeinschaften und in den Eigentümer/innenversammlungen haben Dachhaushalte oftmals aufgrund der Größe ihrer Wohnungen starken Einfluss. Der Anordnung der Wohnungen von „ganz oben“ bis „ganz unten“, wo möglicherweise stärker auch Miethaushalte vertreten sind, entspricht in diesem Fall auch ein mehr oder weniger ausgeprägtes Machtgefälle zwischen den Bewohner/innen. Der Prozess sei am Beispiel des Hauses illustriert, dessen Teileigentümer P32, hoher Angestellter im Finanzgeschäft, seit Ende der 2000er Jahre. Es handelt sich ursprünglich um ein klassisches Hochgründerzeitwohnhaus vom „Gangküchentyp“ (vgl. Kapitel 5) in der Nähe des Volkertmarkts, mit einem bis in die 1990er Jahre aktiven Geschäftslokal im Erdgeschoß. Nach einigen wenigen Wechseln des Grundeigentümers im Laufe der Jahrzehnte, lässt der letzte Hausherr, zuvor Hausverwalter im Auftrag des vorherigen, südlich von Wien wohnhaften Eigentümer/innenpaars, Mitte der 1990er Jahre Wohnungseigentum begründen. Es ist dies die Phase, in der die Wohnungen zusammengelegt und ihr Standard gehoben wird. Handelte es sich vor der Parifizierung bei 12 der 22 Wohneinheiten noch um Kategorie-D-Wohnungen (sprich ohne eigenem Wasseranschluss oder eigenem WC) und waren zum damaligen Zeitpunkt auch noch eine eigene Hauswartwohnung und eine Waschküche zu verzeichnen, so waren letztere Einrichtungen zusammen mit dem Substandard 2008 verschwunden. Die Zahl der Wohnungen hatte sich auf insgesamt 16 reduziert – inklusive vier neu gebauter Dachwohnungen in einem zweistöckigen Dachgeschoß, die jeweils doppelt so groß sind, wie die übrigen Wohnungen des Hauses im Durchschnitt. War für die Bewilligung des Dachausbaus Mitte der 2000er Jahre noch die Zustimmung eines halben Dutzend Grundmiteigentümer/innen erforderlich, so waren Anfang dieses Jahrzehnts bereits knapp 20 Miteigentümer/innen zu verzeichnen. Das Dachgeschoß wurde ein Jahrzehnt nach der Begründung von Wohnungseigentum unter der Leitung eines Unternehmers ausgebaut, der

zugleich als Grundmiteigentümer und Bauwerber fungierte und die errichteten Dachwohnungen einzeln abstieß. P32, damals auf der Suche nach einer geeigneten Wohnung für seine um Nachwuchs erweiterte Kernfamilie, war einer der Käufer. Das Haus sei bei seinem Einzug allerdings nicht topsaniert gewesen:

> „wir ham uns dann zsammentan, die ganzen Eigentümer, und die Hausverwaltung rausghaut, ham uns eine neue Hausverwaltung organisiert und haben mit der Hausverwaltung sehr sehr viel hergrichtet die letzten paar Jahre, also an recht schöner Innenhof, das Stiegenhaus gmacht, die Geländer vom Stiegenhaus gmacht, die Türen im Erdgeschoß zum... zum Hof sozuagen gmacht, den Eingangsbereich vom Haus gmacht mit a schönen Metallglastür, also ma hat... mir ham jetzt eigentlich im Haus gerichtet oder sanieren lassen mehr oder weniger alles was ma uns bis jetzt vorgstellt ham außer die Fassade, die noch nicht.“ (P32)

Die Schaffung „neuer Verhältnisse“ im Haus ist durch den starken Anteil von Miteigentümer/innen möglich, die ihre Wohnung auch selbst nutzen und wie die Bewohner/innen des Dachs auf eine gute Wohnsituation bedacht sind:

> „Dadurch dass doch relativ viel von den Eigentümern im Haus wohnen, is es denen eigentlich schon wichtig, dass es... irgendwo was hergibt, des Haus und dass es passt. (...) Es is net so dass keine Ahnung, Fünfazwanzg Prozent vom Haus der Familie ghört und die andern fünfazwanzg Prozent vom Haus ghörn der Familie, es sind fast irgendwo alles Einzelparteien, klar gibt's a paar Leut die Eigentümer sind und die Wohnungen halt vermietet haben weil sie halt selber woanders wohnen oder des als Investment oder Anlageding gsehn haben, aber speziell die Eigentümer, die dort wohnen, die achten scho drauf, dass äh... dass des Haus was hergibt. Da merkt ma leider a bissl ein Unterschied zu den Eigentümern die net dort wohnen, weil denen is des jetzt sag i amol... weniger wichtig, wie den Eigentümern die dort wohnen, dass jetzt der ganze Eingangsbereich toll ausschaut. Weil die au nicht jeden Tag rein- und rausrennen, zum Beispiel.“ (P32)

Der Fall von P32 weist auf eine sozial relativ homogene und eher gehobene Hausgemeinschaft hin, in der die Interessen der Dachbewohner/innen Teil der dominanten „Nutzungslogik“ sind. Ähnlich ist es auch für P18, pensionierte Volkschullehrerin, die anlässlich der Scheidung von ihrem Ehemann, einem Geschäftsmann in Niederösterreich, nach Wien in die Nähe ihrer Tochter gezogen ist und nun eine Dachwohnung in einem kleineren Wohnhaus mit nur elf Wohnungen und sechs Miteigentümer/innen besitzt. Das Haus wurde ebenfalls ab Mitte der 1990er Jahre von einem „Gangwohnungshaus“ in einen sanierten Altbau mit je zwei Wohnungen pro Stockwerk und zwei Dachwohnungen verwandelt. Es besitzt seit der Zerstörung seines Hintertraktes durch einen Bombeneinschlag einen großen begrünten Hinterhof, der nun von den Bewohner/innen der anstelle der Geschäftslokale neu

geschaffenen Erdgeschoßwohnungen gepflegt werde, aber von allen Hausbewohner/innen genutzt werden könne. Die Hausgemeinschaft sei „exzellent“: „wir san ja lauter Eigentümer, wir ham a Interesse drau dass des Haus in Ordnung is. (...) Wir ham immer a hundertprozentige Einigkeit, es hat no nie a Problem geben“ (P18). Der Hauptanteil des Hauses gehöre einem Nachbarn, der zusätzlich zur eigenen Wohnung im vierten Stock noch ein paar andere gekauft hat und sie vermietet. Die Schilderungen über das Wohnen im Haus stehen bei P18 in starken Kontrast zur Erfahrung des Viertels (siehe voriges Kapitel), wo sie argwöhnisch den Zuzug ausländischer Bevölkerung wahrnimmt und sich am Abend nicht mehr alleine auf die Straße traut. Infolge einzelner Wohnungseinbrüche hätten sich die Miteigentümer/innen übrigens prompt zusammengesetzt und allesamt Sicherheitstüren einbauen lassen („des hamma mitanand gmocht, dadurch hamma an guaten Preis kriegt“).

Nicht in jedem Haus ist das Interesse der „Eigentümer/innen des Dachs“ ohne weiteres durchzusetzen. In vielen Häusern wurde nur ein Teil der Wohnungen als Eigentum veräußert und ein ehemaliger Hausherr mit geringem Interesse an aufwendiger Instandhaltung oder Erneuerung ist „Mehrheitseigentümer“ geblieben, oder ist zumindest schwer zu überstimmen. Im Falle großer Betriebsflächen im Erdgeschoß kann ebenfalls jemand anderer als ein/e Hausbewohner/in entscheidenden Einfluss auf das Geschehen im Haus erlangen. P03 (vgl. Kapitel 13) besitzt zwar die größte Wohnung in ihrem Haus, ist dort aber gegenüber mehreren kleinen Eigentümer/innen und einer Immobilienfirma, die 30 % Hausanteil in Form von Mietwohnungen hält, mit ihren Prioritäten zuweilen in der Minderheit. Während sie mit der kürzlich installierten „neumodischen Sperranlage“ beim Haustor wenig anfangen kann, finde die von ihr gewünschte Adaptierung des „seit hundert Joahr“ unveränderten Hofes keine ausreichende Unterstützung:

> „Na da streitma die ganze Zeit. (lacht) Der is furchtbar, der Hof ist wirklich schrecklich, der is ein Schandfleck. Und inzwischen ham sich auch die Baubestimmungen geändert, also diese hohen Wände zu den Nachbarhöfen hat ma ja damals als Brandschutz gebaut, das muss heutzutage nicht mehr sein. Und mein Vorschlag war, diese vier Meter hohen Wände zu halbieren auf Sichthöhe, weil der [Hof dahinter] schön begrünt ist, da hätt ma alle was davon. Damit Licht einekummt und alle alle anderen Höfe sind begrünt und unserer is eine eine... wirkliche Ratzenburg. Und grauslich. Der is nur... vor vielen Jahren versiegelt worden, das heißt es is ein brüchiger Beton drinnen, eine nicht mehr funktionierende Betondecke drinnen und... es is finster, es is... grauslich. Und da hat’s also verschiedenste Settings gegeben wie man das jetzt verbessert, weil doch... andere Leute die kane solche Terrassen haben dann doch sitzen, dass ma zumindest amal die Mauern äh halbiert... was trotzdem noch ein Einbruchschutz ist, ich mein... Und und dann vielleicht dort auch eine Fahrradgschichte macht. Auf der einen Seite ein ein Flugdach mit für die Fahrräder mit fixen Ständen, festen... Und den Rest begrünt.

> (...) Und... kana wü wos tuan und kana wü wos zoin und es bleibt so grauslich. (...) Die die's nützen ham ham ned des Göd dass... und die aundern finden ‚warum soima für wos zoin wos ma ned nützen' und jetzt... wohnen halt jetzt dort die Mistkübeln und die Ratzen und aus. Also ein paar versuchen's immer wieder mit ein paar Blumentöpfen aber... der ghörat mal angegangen ordentlich. Und des is... immer wieder so ‚ja, das müssma machen', alle sind der Meinung, ma müsst was machen aber in Wirklichkeit macht keiner was und wenns was kost, dann ziehen sich die Leut schon wieder zurück. (...) Und des is öd. (...) Des is des was mich wirklich magerlt, des wäre eine Aufwertung für ois, aber... irgendwie i waaß net warum die aundern das ned so sehen, mir graust jedes Mal wenn ich dort den Mist weghaun geh'. Dass sich Leut dort freiwillig noch hinsetzen, versteh i goa net (lacht), weil es is wirklich grauslich. Und es wär' mit wenig Aufwand viel schöner zu gestalten. Und ich wäre auch gerne bereit mitzuarbeiten aber wenn ich keine Mehrheit find kann ich nix machen." (P03)

Ähnliche Erzählungen sind auch in anderen Häusern – u.a. in den alten Wohnungseigentümer/innenhäusern aus der Nachkriegszeit – zu hören. P03 fühlt sich trotzdem sehr wohl in ihrem Haus. Die Mischung der Hausbewohner/innen – es gebe hier u.a. auch noch Mietparteien, die mit Gangklo zum „Friedenszins" wohnen – ist gewissermaßen eine Verlängerung des Viertels in das Wohnhaus hinein, an der sie als „viertelaffine" Bewohnerin (vgl. Kapitel 14) nichts auszusetzen hat:

> „Na, eigentlich lebt man nebeneinander. Also ich hab überhaupt nicht den Eindruck, dass das konflikthaft ist, gar nicht. Aber ja, ich mein, es wird immer wieder Hausgemeinschaften gebn, wos gar nicht geht. Keine Frage, das da möcht ich jetzt ned die Augen verschließen, aber in unserm Haus wohnen ah sicher fünf verschied- sechs verschiedene Nationen und es is afoch ka Problem, es is halt... ma hat ned wahnsinnig viel miteinander zu tun, aber ma trifft sich, ma grüßt sich, wenns is, setzt ma sich auch zam, also es is jetzt kein- es sind keine Animositäten, es is wurscht, es gibt nette Leit und weniger nette Leit, ob die jetzt aus Wien kommen oder aus Kurdistan is ma wurscht (lacht)." (P03)

Längst nicht alle Dachbewohner/innen sind Eigentümer/innen ihrer Wohnung. Es wurde bereits an anderer Stelle hervorgehoben, dass der Dachausbau im Volkertviertel die langsame Verwandlung von Zinshäusern in Eigentümer/innengemeinschaften längst überflügelt hat und ein großer Teil an Dachwohnungen – möglicherweise ein größerer Teil als in anderen zentrumsnahen Lagen – auf Miethäusern errichtet wurde (vgl. Kapitel 10). Die Begehungen im Viertel zeigten, dass solche Häuser von Neubauten und totalsanierten Liegenschaften – in denen die Bewohner/innenschaft komplett ausgetauscht wurde, ähnlich dem Haus der ehemaligen *Pizzeria Anarchia* – über teilweise renovierte, bis hin zu unsanierten Althäusern in schlechtem Zustand reichen, bei denen das „Draufsetzen" von gut ausgestatteten

Dachwohnungen wohl nicht ohne Zynismus als Beitrag zur „Durchmischung“ gelobt werden kann.

Tabelle 17: „Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Hausverwaltung?“

	Häufigkeit	*%*
sehr zufrieden	10	*14*
eher zufrieden	28	*38*
teils, teils	26	*35*
eher nicht zufrieden	8	*11*
überhaupt nicht zufrieden	2	*3*
Zusammen	74	*100*

Insgesamt scheint bei der Errichtung von Dachwohnungen zu Mietzwecken professionellen Immobilienentwicklern eine entscheidende Rolle zuzukommen. Unter den Wohnhäusern des Gebiets, die in Privatbesitz sind, sind jene, die ein bewohnbares Dachgeschoß aufweisen, mit doppelt so hoher Wahrscheinlichkeit (1 von 4) Unternehmenseigentum. Hier sind allerdings noch die vielen Wohnungseigentumsobjekte im Altbau wie im Neubau mitgezählt. In der erhobenen Dachwohnungsstichprobe war bereits die Hälfte der Dachwohnungen von Miethäusern im Besitz von Unternehmen; ein ähnlicher Anteil wurde auch unter den ausgebauten Altbau-Zinshäusern ermittelt.[143] Da die Zuordnung der Hauseigentümer/innen teilweise auf Angaben einzelner Dachbewohner/innen basiert, sind diese Zahlen mit einiger Vorsicht zu genießen. Es ist denkbar, dass in einigen Fällen, in denen die Bewohner/innen angaben, dass das Haus mehrheitlich im Besitz eines Unternehmens sei, dieses in Wirklichkeit einer (unsichtbaren, nicht wahrgenommenen) Privatperson gehört. Nicht immer genau feststellbar ist, ob die juristische Person, die die Bewirtschaftung eines Wohnhauses betreibt, auch formelle Eigentümerin ist, oder ob umgekehrt, die Person die im täglichen Umgang als „Hausherr“ fungiert, dies auch am Papier ist. Die Unterscheidung dürfte mittlerweile für die Bewohner/innen auch wenig praktische Relevanz besitzen. Die mit privaten Haus- bzw. Wohnungseigentum verbundenen Rechtsansprüche werden gegenüber der Bewohner/innenschaft zunehmend „professionalisiert“, sprich gleichförmig durchgesetzt (vgl. Blaas et al. 2007). Es ist anzunehmen, dass die Entscheidung, im Fragebogen den Vermieter als „gewerblichen Bauträger“ auszuweisen, vor allem dieses über eine professionelle Immobilienverwaltung vermittelte, unpersönliche Verhältnis zwischen Eigentum und Nutzung von Wohnraum bekundet – ein Verhältnis, das nebenbei auch mit einer höheren Erreichbarkeit bzw. Teilnahmebereitschaft der Haushalte zur Fragebogenbefragung einhergehen zu scheint: Mehr als drei Viertel der befragten Mieter/innenhaushalte gaben im Fragebogen an, dass ihre Wohnung in Besitz eines „gewerblichen Bauträgers“ sei und selbst unter denjenigen, deren

[143] Eine genauere Herleitung dieser Daten ist den methodischen Anhängen (1) und (2) zu entnehmen.

Wohnung ausdrücklich in Miete eines/einer privaten Haus- oder Wohnungseigentümer/in steht, gab die überwiegende Mehrheit von zwei Drittel der Befragten an, den/die Vermieter/in nicht zu kennen. Der Einfluss der Dachbewohner/innen auf die Ausgestaltung und Nutzung des Hauses ist in diesem Setting denkbar niedrig einzuschätzen. Der überwiegende Eindruck aus den Gesprächen mit den Befragungsteilnehmer/innen ist der einer vorherrschenden Anonymität im Haus, die durch die kurzzeitige Wohndauer und die variierende Belegung der Nachbarwohnungen mitbedingt ist und am ehesten noch durch nachbarschaftliche Kontakte auf der Ebene des Dachgeschoßes durchbrochen wird, wo oft „gleich Gesinnte“ wohnen. Was „weiter unten“ passiert, kann man bestenfalls getrost ignorieren. In den Gesprächen mit den Dachbewohner/innen bekommt man immer wieder unterhaltsame Beschreibungen anderer, gleichsam „aus der Ferne“ beobachteter Hausparteien zu hören: Das ist der Nachbar, der „alles Mögliche auf die Treppe stellt und wie ein Strizzi ausschaut“, die „Familie wo die Frau einen Niqab trägt“, ein „Chinese oder so“, die „Studentenwohnung“, die unteren Nachbarn, die laute Kriegsvideospiele spielen, usw. Manchmal wird die Dynamik im Haus als störende Regellosigkeit erlebt, wenn etwa Sperrmüll im Haus deponiert wird oder die Verschmutzung und Abnutzung der gemeinschaftlichen Teile allzu schnell voranschreitet; wesentlich seltener – und dies ist wohl ein nicht zu vernachlässigender Aspekt für die Qualität des „Wohnens am Dach“ – fühlen sich die Dachbewohner/innen von anderen gemaßregelt bzw. durch Regeln unterdrückt. Hausmeister/innen sind mittlerweile eine Ausnahme. Für P24 und P25, das pensionierte Ehepaar, denen wir im vorigen Kapitel unter den „viertelskeptischen“ Bewohner/innen begegnet sind, hat das Zusammenleben in der neuen Wohnanlage Züge eines befremdlichen anomischen Zustandes, der – wie auch die Erfahrung im öffentlichen Raum – mit der Präsenz „in neudeutsch, bildungsferne[r] Schichten“ in Verbindung gebracht wird. Aufgrund der Rücksichtslosigkeit der Hausbewohner/innen schaue es im Eingangsbereich schon bald so aus, als wäre das Haus „seit 10 Jahren bewohnt“.

> P25: Es nimmt sich ja keiner in Acht hier.
>
> P24: Ja es ist undiszipliniert. Aber ok.
>
> P25: Am Anfang war das ganz schrecklich, wenn ich hier unten reinkam, dann wurde das ganze... äh Material was sie im Briefkasten hatten einfach aufn Boden geschmissen.
>
> P24: Das muss man sich mal vorstellen. Bis wir sie dann... Bis wir äh (...) gesagt ham, Hausordnung an die Hausverwaltung schreiben Sie bitte jedem Mieter...
>
> P25: Da ist ein Müllraum. Zwei Schritte bis zum Müllraum. Also sowas...

Die Bemerkungen zum Gemeinschaftsraum verdeutlichen das Unverständnis gegenüber den Anderen im Haus:

P24: Mich wundert ja, und das ist woran das ganze krankt in dem Haus, die sind nicht fähig, dieser Gemeinsch- Was ich beobachte: Ich brauch den Gemeinschaftsraum nicht. Nur: Es sind unten, sind äh drei oder vier Familien mit Kindern. Die sind äh... entweder- ich würde sie als nichtsozial, des is gelinde gesagt, denn wenn ich eine Gemeinschaft aufbauen will, hab ich unten einen schönen Gemeinschaftsraum, der wurde meines Wissens, gelt, noch nie von diesen Menschen beansprucht. Entweder, sind auch... Ausländer, also mit äh Migrationshintergrund die kaum Deutsch sprechen, warsch-... Des würde denen helfen, meiner Ansicht nach, wenn ich kleine Kinder hab und ein Gemeinschaftsraum! unten hab, den man schön gestalten, um hier die Kommunikation- wird nicht gemacht. Also des is a trauriges Beispiel. (...) Der wird goar net in Anspruch genommen. Das is Traurigkeit...

131302: Is eigentlich ja... ein verschenkter Raum.

Ein Beispiel von auch „stockwerkübergreifenden Verbindungen“ liefern die Erzählungen von P01 und P02, die „marginalen Dachbewohner/innen“ eines sockelsanierten Altbaus. Hier im Haus kenne man „fast alle“, außer die die nachgezogen seien und das Verhältnis variiere „von freundschaftlich bis Smalltalk“. Die Verhältnisse im Haus sind mit ein Grund, warum es der Familie schwerfällt, wegzuziehen:

P01: Es gibt scho aa BewohnerInnen im Haus, die uns als Familie bezeichnen. Wo ma si aa gegenseitig aushüft. Oiso vor allem aa mit Leuten die jetzt net so gut schreiben und lesen können. Formulare ausfüllen oder Sochn.

Interview: So ältere Leut?

P01: Jo oder hoit... MigranteInnen ohne klassische Schulbildung. Die halt eh scho ewig da san, vü länger als wir, aber die hoit net so die Möglichkeit hobn irgendwie... Schriftdeutsch zu lernen und noch weniger behördliche Dokumente zu lesen. (...) Oder ma tut zsammen Fußball schauen... Und vor allem unser Nachbar den ma eben scho lang kennan, der hat vü babygesittet. (...) Und es macht schon ein großen Unterschied ob du irgendwie dich anlächelst, wenn du di triffst im Haus oder... aneinander vorbeigehst.

Ziel der Ausführungen in diesem letzten Kapitel war eine grobe Annäherung an die Erfahrungen der Dachbewohner/innen mit dem „Wohnen im Haus“. Was es bedeutet „im 2. Bezirk“, bzw. in *dieser* Ecke des Zweiten, zu wohnen und worin der Unterschied zum Wohnen in anderen Gegenden besteht, hat für viele möglicherweise auch mit der Art von Hausgemeinschaft zu tun, in der man sich wiederfindet. Das Dachgeschoß ist zwar meistens ein nach oben abgeschiedener Ort, in dem man sich eines ruhigen, zurückgezogenen Wohnens erfreuen kann, doch kann man bereits bei der Nutzung gemeinschaftlicher Teile des Hauses mit Beeinträchtigungen konfrontiert sein oder zumindest eine Situation vorfinden, die

nicht den eigenen Vorstellungen des „miteinander (oder nebeneinander) Wohnens“ entspricht. Wie sich den Antworten der Befragungsteilnehmer/innen auf die offene Frage nach den wichtigsten Vor- und Nachteilen ihres Wohnhauses entnehmen lässt,[144] scheint in einem großen Teil der erhobenen Häuser, abgesehen vom Fehlen bestimmter Einrichtungen (geeignete Fahrradabstellmöglichkeiten, trockener Keller), vor allem eine gewisse auf Ordnung und Sauberkeit begründete bürgerliche „Norm des Wohnens im Mehrparteienhaus“ nicht eingehalten zu werden. Lediglich die Hälfte der befragten Dachbewohner/innen ist überdies mit ihrer Hausverwaltung „sehr“ oder „eher“ zufrieden (siehe Tabelle 17). In Einklang mit ihrer Stellung innerhalb des Wohnviertels insgesamt, nehmen sich die Bewohner/innen des Daches auch innerhalb ihres Wohnhauses als eine Gruppe von mehreren wahr, deren wechselseitige Fremdheit in Befremden umschlagen *kann*, aber nicht *muss*. Einem „gutbürgerlichen“ Wohnen, in dem der Hausgemeinschaft eine konstruktive Rolle zukommt und die Trennung zwischen den Etagen aufgehoben ist, kommt die baulich-soziale Erneuerung des Altbaus entgegen, soweit sie das Gründerzeithaus zu einer Gemeinschaft selbstnutzender Wohnungseigentümer/innen verwandelt, in der die Dachbewohner/innen Bestandteil einer auf standesgemäßer Nutzung und Erhaltung des Wohnhauses tarierten Interessenskonstellation sind. Dieser Entwicklung steht allerdings die Logik der Immobilienverwertung auf der Grundlage von Mietverhältnissen entgegen, die nicht nur die Neubebauung dominiert, sondern sich ebenfalls in den Wohnungseigentumshäusern aus der Nachkriegszeit ausdehnt und in großen, mittlerweile professionell „bewirtschafteten“ Teilen des Altbaus hält. Auch die Häuser mit bewohnbarem Dachgeschoß sind im Volkertviertel dadurch in eine Vielfalt heterogen zusammengesetzter Hausgemeinschaften fragmentiert, die sich für verschiedene Kategorien von Dachbewohner/innen mit ihren jeweiligen Ansprüchen an Wohnqualität unterschiedlich gut eignen.

[144] Siehe hierzu methodischen Anhang (4).

Schluss

Ein Ziel dieser Arbeit war, ausgehend von dem Phänomen der „Besiedelung der Wiener Dächer“ einen Einblick in den gegenwärtigen Wandel innerstädtischer Siedlungsverhältnisse zu gewinnen. Leitmotive der Wiener Stadtplanung und Stadtpolitik sind seit jeher, wie etwa die Autor/innen des *Wiener Sozialraumatlas* formulieren, der „Ausgleich räumlicher Disparitäten und die Vermeidung (unfreiwilliger) sozialer Segregation“ (MA 18/ZSI 2013). In der Tat hätten sich viele städtische Quartiere, die einmal als benachteiligt galten, in begehrte Wohnlagen gewandelt, und zwar dank „vielfältiger Initiativen in den Bereichen Sozialpolitik, kommunaler Wohnbau oder Stadterneuerung, aber auch auf Grund der Aufwertungstrends, welche vom boomenden Immobilienmarkt getrieben werden“ (ebd.). Die Auskünfte des *Sozialraumatlas* und im Besonderen die vorigen beiden nebeneinander stehenden Aussagen zeigen einmal mehr, dass (auch) in Wien die sozialpolitischen Intentionen der Stadtplanung – sozialpolitisch im Sinne eines Regierens der „sozialen Frage“ – auf die Aufbereitung „benachteiligter“ Quartiere derart zielt, dass sie für die (einheimische) Mittelschicht tolerierbare, wenn nicht sogar „begehrenswerte“ Wohnumfelder werden. Die stadtplanerische Formel von der „sozialen Durchmischung“ wird praktisch immer als Einrühren von Menschen in erstrebenswerten bzw. vorzeigbaren Lebensverhältnissen verstanden, um problematische Konzentrationen abweichender Lebensweisen zu verdünnen.

Im dichtbebauten Stadtkern Wiens ergreift der mehr oder weniger politisch gelenkte Zustrom privaten Kapitals vor allem bestehende Bauten, deren Geschichte bis in die Gründerzeit reichen und immer wieder mit neuen Funktionen und Nutzungsverhältnissen in Einklang gebracht werden mussten. Er verstärkt die Wandlung der Wiener „Altbau“wohnungen von einem „Billigsegment auf niedriger Qualität“ hin zu einem „Hochpreissegment“ (Bauer 2006: 26) und fördert damit eine konzentrierte innenstadtnahe Ansiedlung jener höheren Berufsschichten, die eines der Produkte von Wiens Entwicklung zu einem Zentrum produktionsbezogener Dienstleistungen und wirtschaftlicher Kommandofunktionen innerhalb der regionalen und globalisierten Arbeitsteilung sind. Der sogenannte „Dachausbau“, die Schaffung neuen Wohnraums in den Dachgeschoßen der gründerzeitlichen Wohnhäuser kann im wahrsten Sinne des Wortes als Spitze dieses Verbürgerlichungsprozesses bezeichnet werden: Die Dachwohnungen im ausgebauten Dach sind weitgehend den im Gründerzeitbau geltenden mietrechtlichen Regulierungen entzogen und begründen, soweit sie ihre Bewohner/innen finden, ein durchaus auch von ihren Verkäufern bzw. Vermietern als solches angepriesenes „exklusives“ Wohnen. Im Volkertviertel, einem typischen „Gründerzeitviertel“

Wiens im Zweiten Bezirk, ist der Großteil der heute bestehenden Dachwohnungen nach der Jahrtausendwende entstanden, zeitgleich zum stadtweiten, von professionellen Immobilienentwickler_innen vorangetriebenen und durch niedriges Zinsniveau sowie wachsender Bevölkerung begünstigten „Zinshausboom“ (Blaas et al. 2007). Die Tendenz zur Ausweitung des Dachausbaus wurde im Volkertviertel auch nicht durch die 2008 in Kraft getretene „Erdbeben-Norm“ angehalten und war bis zum Zeitpunkt der Erhebung (Winter 2015/2016) ungebrochen, so dass heute rund die Hälfte aller Gründerzeitbauten Dachwohnungen aufweisen, von denen ein Drittel erst in den letzten fünf Jahren entstanden sind.

Der Dachausbau-„Boom“ hat die im Gebiet wesentlich langsamer voranschreitende Parifizierungsbewegung, also die Zersplitterung des Immobilieneigentums und dessen Veräußerung in Form von Eigentumswohnungen überflügelt, die ihrerseits wenig mehr als ein Viertel des Gründerzeitbestands erfasst hat. Angesichts der seit der letzten Finanzkrise gestiegenen Rentabilität von Immobilieneigentum und der entsprechenden Steigerung der Preise am Wiener Wohnungsmarkt dürfte die Schaffung von vermietbaren Dachwohnungen im letzten Jahrzehnt eine umso attraktivere Investitionsform geworden sein, die durch die Professionalisierung der Zinshausbewirtschaftung zweifellos begünstigt wird – im Volkertviertel stehen schätzungsweise die Hälfte der Altmiethäuser mit ausgebautem Dachgeschoß in Unternehmensbesitz.

Die neuen Wohnungen im Dachausbau stellen somit einerseits häufiger als andere Wohneinheiten im Altbau *Eigentumswohnungen* dar, bestehen aber zu einem etwa gleichgroßen Anteil auch aus *Mietwohnungen*. Dieser Segmentierung entspricht eine zwiegespaltene Verwertungs- und Besiedelungsdynamik in den ausgebauten Dachgeschoßen. Während in den Dächern parifizierter Gründerzeithäuser einschlägige Spezialist/innen sehr geräumige Wohnungen (durchschnittliche Nutzfläche 134 m²; 60 m² pro Bewohner/in) mit großzügigen Freiflächen für eine zahlungskräftige Kundschaft angehender Wohnungseigentümer/innen – und teilweise unter deren planerischer Mitwirkung – errichtet haben, entspricht die zu Vermietungszwecken konzipierte Dachwohnung in alten (sanierten oder unsanierten) Zinshäusern stärker einem seriellen Typus mit geringerer Fläche und gewöhnlicherem Belag (84 m²; 41 m² pro Bewohner/in) sowie einer kleineren Terrasse. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Statusunterschiede ihrer jeweiligen Bewohner/innen in weiteren systematischen Unterschieden zwischen diesen beiden Wohnungstypen (etwa hinsichtlich Lichteinfall, Dämmung, Lärmschutz, Ausblick) ausdrücken.

Neben dem Ausbau von Gründerzeithäusern tragen in geringerem Ausmaß zwei weitere Wohnungssegmente zum Gesamtbestand an privaten Dachwohnungen im Volkertviertel bei: *erstens,* die Dachwohnungen der alternden, teilweise sanierungsbedürftigen privaten

Nachkriegsbauten („Prinke-Bau“), von schmalen Terrassen umgebene Eigentumswohnungen mittlerer Größe (64 m²; 40 m² pro Bewohner/in) und durchschnittlicher Qualität, die einen hohen Anteil an Einpersonenhaushalten aufweisen und mit ihrer zunehmenden Eingliederung in den Mietwohnungsmarkt von einem Verjüngungsprozess ihrer Bewohner/innenschaft geprägt sind; *zweitens,* die dünne Schicht an Dachwohnungen im – meist öffentlich geförderten – Mietwohnungsbau jüngeren Datums, die in Hinblick auf Wohnstandard und Besiedelung vielfach mit dem Mietsegment im Althaus-Dachausbau vergleichbar ist.

Die Bevölkerung dieses Gesamtkomplexes an Wohnungen setzt sich überwiegend aus Paar- bzw. Familienhaushalten zusammen. Ihre erwachsenen Bewohner/innen, größtenteils im Alter zwischen 20 und 40, sind – weitgehend in Einklang mit ihren Qualifikationen – in der Regel in höheren Angestelltenberufen tätig (etwa ein Fünftel in selbstständiger Erwerbstätigkeit). Die große Mehrheit von ihnen bekleiden jene „akademischen“ Berufspositionen, die sich auf komplexen Funktionen rund um die Schaffung, Bereitstellung, Vermittlung und Anwendung speziellen Wissens innerhalb der postindustriell-urbanen Ökonomie begründen und deren Gewicht innerhalb der Beschäftigungsstruktur Wiens in den letzten Jahrzehnten stetig zugenommen hat. Die Dachbewohner/innen des Volkertviertels sind Fachkräfte – wesentlich seltener Führungskräfte – im industriellen Sektor, im Bereich der (wissensintensiven) produktionsbezogenen Dienstleistungen (Finanz, IT, Beratungsleistungen, …), besonders aber in dem der Humanressourcen produzierenden und disziplinierenden Funktionen (Ärzt/innen, Therapeut/innen, Pädagog/innen, …). Die Angaben der Befragten zu ihrem Einkommen und zur Entwicklung ihrer wirtschaftlichen Lage zeugen überwiegend von aufsteigenden Berufslaufbahnen.

Die Ansiedelung dieses aufstrebenden, familiengründenden „urbanen Kleinbürgertums“ in den Dächern des Volkertviertels lässt sich zweifelsohne als erfolgreicher Prozess „sozialer Durchmischung“ eines traditionellen Arbeiter/innen- bzw. ehemaligen „Problemviertels“ darstellen. Wenngleich Prozesse des Ausschlusses der einkommensschwächeren Bevölkerung aus dem aufgewerteten Altbau nicht von der Hand zu weisen sind, so nehmen die Bewohner/innen der Dächer andererseits – im Unterschied zu den nachfrageseitigen Akteur/innen üblicher Gentrifizierungsmodelle – in erster Linie nicht freigewordenen (oder „freigemachten“), sondern neu geschaffenen, *zusätzlichen* Raum ein. Am Beispiel des Volkertviertels wird deutlich, dass die umfassende Erschließung der Dächer für und durch mittelständische Haushalte – wohl auch aufgrund der innerhalb Wiens tatsächlich vergleichsweise schwach ausgebildeten räumlichen Disparitäten – keineswegs einen umfassenden Austausch der betreffenden Viertelbevölkerung voraussetzt. Die Wohnverhältnisse im Volkertviertel sind nach wie vor durch verhältnismäßig viele kleine und überbelegte Mietwohnungen und einem im Vergleich zur Gesamtstadt doppelt bis dreimal so großen Anteil an Substandardwohnungen charakterisiert; die Bevölkerungsdaten weisen auf

einen bedeutenden proletarischen Anteil wie auch auf einen hohen Anteil von Studierenden unter den hier ansässigen Bewohner/innen hin. Die im Volkertviertel stark fluktuierende Wohnbevölkerung ist zudem tendenziell von der Abwanderung länger ansässiger Bewohner/innen (inklusive der Bevölkerung mit ex-jugoslawischen und türkischen Hintergrund) und dem Zuzug vielfältiger neuer Zuwanderungsgruppen geprägt, weswegen sich der ausländische Bevölkerungsanteil – entgegen den Annahmen gängiger Gentrifizierungsdiagnosen – bisher kontinuierlich vergrößert hat. Der Zuzug österreichischer Staatsbürger/innen aus anderen Lagen Wiens ist zwar für die Besiedelung der Dächer entscheidend, aus Sicht der die Viertelbevölkerung in ihrer Gesamtheit bestimmenden Wanderungsströme jedoch eine schwache Gegentendenz.

Der Fall des Volkertviertels spricht also für eine *auch* über den Dachausbau vermittelte zunehmende Heterogenität des Wiener Gründerzeitquartiers, das im Nebeneinander von in unterschiedlichem Ausmaß erneuerter und umstrukturierter Altbauten, aber auch mit der *vertikalen* Differenzierung (nach Stockwerken) innerhalb der Hausgemeinschaften selbst, sehr unterschiedliche Wohnqualitäten in sich zu beherbergen vermag und dadurch die Polarisierung der Lebensverhältnisse auf kleinräumiger Ebene „zusammengebracht“ hat. Stichwort ist *Nebeneinander*. Räumliche Nähe kann soziale Distanz nicht kompensieren. Der Diskurs der „(sozialen) Durchmischung“ löst klassenbedingte Unterschiede nicht auf, sondern setzt sie voraus. Dies wirft die Frage auf, ob und wie die unterschiedlichen kulturellen Praktiken (Lebensweisen, Bedürfnisse und Ansprüche an Wohnqualität und Wohnumfeld, etc.) und die trennenden gruppenspezifischen Selbst- und Fremdwahrnehmungen die aus solchen Unterschieden hervorgehen, auf engem Raum vereinbar sind. Entsprechende empirische Untersuchungen des städtischen „Zusammenlebens“, die die auf Mikroebene etablierten Wohnzusammenhänge (Hausgemeinschaft, Nachbarschaft, Siedlung, Grätzl, ...) hinsichtlich der in ihnen jeweils ausgehandelten, umstrittenen oder durchgesetzten Handlungslogiken und Normen des Wohnens analysieren, könnten dazu beitragen, Genaueres über die Funktionsweise sozial heterogener Stadtteile in Erfahrung zu bringen und einer kritischen Überprüfung des Konzepts der „sozialen Durchmischung“ Vorschub leisten. Was das Wohnen am Dach betrifft, so deutet die Erhebung im Volkertviertel jedenfalls darauf hin, dass es als zurückgezogenes und zugleich zentrumsnahes Wohnen auf einer weitgehend funktionierenden Distanzierung gegenüber jenen beruht, mit denen man nichts gemeinsam hat als den Wohnort – „Urbanität“ als lockere Bindung und Autonomie gegenüber einem bestimmten Wohnumfeld. Die erforderliche Distanz, die manchmal in der baulichen Abschottung des Dachgeschoßes vom restlichen Wohnhaus, aber auch in der Selektivität nachbarschaftlicher Beziehungen (oftmals hauptsächlich innerhalb der Grenzen des Dachgeschoßes selbst) ihre Ergänzungen finden kann, ist dort gegeben, wo die Nutzung benachbarter oder geteilter Räume durch Andere in Einklang mit den Lebensentwürfen und

Routinen der Dachhaushalte stehen, so dass diese ihrem Nächsten Unwissen, Gleichgültigkeit oder ein selbstloses Interesse entgegenbringen können. Die Befragung hat andererseits gezeigt, dass dieser Abstand innerhalb der Hausgemeinschaften wie in Bezug auf die Nutzung des öffentlichen Raumes nicht für alle Dachbewohner/innen in gleichem Maß gegeben ist. Das „urbane Kleinbürgertum" der „dominés entre les dominants" in Bourdieu'scher Diktion differenziert sich in seinem Umgang mit devianten Verhaltensweisen und der Präsenz vor allem ethnisch kodierter „Anderer" im eigenen Wohnumfeld. Während ein Teil der Dachbewohner/innen, auf Abgrenzung nach „oben" – also gegenüber dem (neu-)bürgerlichen Wohnen in vornehmeren Lagen – bedacht, unter den gegebenen Umständen das Wohnen in räumlicher Nähe zu sozial Entfernten als „Durchmischung" schätzt, in die eigene Auffassung von Stadtleben und letztlich in die eigene soziale Identität integriert, erfährt ein anderer Teil diese Nähe als Deklassierung und schätzt sein Wohnumfeld als entsprechend schlecht oder zumindest verbesserungswürdig ein. Angesichts dieser Beobachtungen kann „soziale Durchmischung" auch hinsichtlich ihrer Abhängigkeit von Mechanismen sozialer Segregation auf kleinräumiger Ebene hinterfragt werden, wie beispielsweise dem tendenziell getrennten Schulbesuch bereits ab dem Volksschulalter.

Wie stabil die „Durchmischung" des Volkertviertels ist und inwiefern seine Funktion als *Arrival Space* mobiler bzw. migrantischer Arbeitskraft seiner Angleichung an stabilere bürgerlichere zentrumsnahe Wohngebiete im Weg zu stehen vermag, hängt von vielfältigen Faktoren ab: ob das gegenwärtige Muster kapitalistischer Entwicklung mit seiner charakteristischen Bevölkerungsdynamik weiter funktioniert; wie sich die wirtschaftlichen und (miet-)rechtlichen Rahmenbedingungen für Immobilienbesitzer/innen und Investor/innen verändern; ob sich das nationalstaatlich abgefederte neoliberale Modell in Politik und Stadtplanung aufrecht erhalten lässt; ob, im spezifischen Fall des Volkertviertels, sich die Nähe zu großen Neubaugebieten auf der „grünen Insel" Leopoldstadt in eine verstärkte Zentralität und privilegierte städtischen Lage dieses Gründerzeitviertels übersetzen wird. Es ist davon auszugehen, dass auch die Siedlungsverhältnisse in den Dachgeschoßen von der Entwicklungsrichtung dieses „exzentrischen" Viertels in seiner Gesamtheit beeinflusst bleiben. Eine zentrale These dieser Arbeit, die anhand von weiteren, vor allem vergleichenden Untersuchungen zu überprüfen bleibt, ist dass gerade die für innerstädtisch-periphere Gebiete wie das Volkertviertel charakteristische Spezialisierung des Immobilienmarktes auf die Reproduktion vermieteten Wohnraums im unteren Qualitätssegment *auch* eine tendenziell volatile Besiedelung der Dächer mit sich gebracht hat: Zu einem großen Teil oberstes Segment eines fluktuierenden privaten Mietwohnungsbestandes, sind die in den ausgebauten Dächern errichteten Wohnungen von einem bedeutenden (allerdings schwer zu deutenden) Anteil an Leerstand geprägt und werden in besonders starkem Ausmaß von Haushalten bezogen, die selbst in räumlicher und sozialer Mobilität begriffen sind. Ein etwaiger tiefgehender

Gentrifizierungsprozess, der das Volkertviertel in eine hochpreisige, „attraktivere“ Lage verwandelt und den sozialen Abstand zwischen der „Oberschicht“ in den Dächern und dem Leben in den „unteren Etagen“ verringert, würde voraussichtlich auch die Wohnverhältnisse in den Dachgeschoßen stabilisieren und nach oben homogenisieren, wobei sich der Platz für jene „marginalen Dachbewohner/innen“ mit niedrigeren bzw. schwankenden Einkommen weiter reduzieren würde, die zurzeit vor allem in den kleineren Terrassenwohnungen der Nachkriegszeit oder im öffentlich geförderten Dachausbau anzutreffen sind.

Anknüpfend an die Ergebnisse dieser Untersuchung sollte zu guter Letzt auch die spezifische Rolle der Dachwohnung für eine dauerhafte Bindung kleinbürgerlicher Schichten an die Stadt und als Gegenmodell zum „Haus im Grünen“ nicht überbewertet werden. *Einerseits*, weil diese beiden Wohnformen von einem großen Teil der Dachbewohner/innen gar nicht als äquivalent betrachtet werden. Wie gezeigt wurde, rekrutieren sich die Befragungsteilnehmer/innen größtenteils aus jenen „akademischen“ Berufsschichten, die – im Unterschied etwa zu Führungskräften, Techniker/innen und mittleren Büroangestellten – sich ohnehin bevorzugt innerhalb statt außerhalb von Wien ansiedeln; „urban“ sind die Bewohner/innen der Dächer gerade deswegen, weil ihnen die Unterscheidung zwischen Stadt, Suburbia und Land nicht indifferent ist bzw. sein kann und die Entscheidung für das Eine oder Andere der Wohnungssuche vorgelagert ist. *Andererseits*, weil diese beiden Wohnformen, städtische Dachwohnung und Einfamilienhaus im Grünen, aufeinanderfolgenden Phasen eines und desselben Lebensverlaufs entsprechen *können*: Für eine relevante Minderheit der befragten Dachbewohner/innen bleibt das Einfamilienhaus ein Zukunftsideal und der Auszug aus der Stadt eine – in unterschiedlichem Maß konkretisierte – Perspektive. Die Dachwohnung bleibt in diesem Sinne „nur“ eine bessere Stadtwohnung.

Literatur

Angel, Stefan (2015): Soziale Klassenstrukturen und Lebenslagen 1995 bis 2013. In: BEIGEWUM (Hrsg.), Politische Ökonomie Österreichs. Kontinuitäten und Veränderungen seit dem EU-Beitritt. Wien: mandelbaum verlag, 326–348.

Ataç, Ilker/Reinprecht, Christoph (2015): Europäisierung der Migrationspolitik: Mobilität nach innen, Abschottung nach außen. In: BEIGEWUM (Hrsg.), Politische Ökonomie Österreichs. Kontinuitäten und Veränderungen seit dem EU-Beitritt. Wien: mandelbaum verlag, 275–292.

Banik-Schweitzer, Renate (1982): Zur sozialräumlichen Gliederung Wiens 1869-1934. Wien: Institut für Stadtforschung.

Banik-Schweitzer, Renate (1996): Wien, wie es wurde. Die Entwicklung einer Stadt. In: Banik-Schweitzer, Renate/Hovorka, Hans/Köpl, Regina/Lachnit, Peter/Matznetter, Walter/Meißl, Gerhard/Pirhofer, Gottfried/Silveri-Woda, Brigitte (Hrsg.), Wien wirklich: der Stadtführer. 4. Aufl. Wien: Verlag für Gesellschaftskritik, 10–28.

Bauer, Eva (2006): Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich. Zu Geschichte, Funktion und künftiger Perspektive. In: *Kurswechsel*,.

Bauer, Eva (2014): Mieten in Österreich - das neue Luxusgut? Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen. Text abrufbar unter: http://www.gbv.at/Page/View/4478 (Zugriff am 24.9.2015).

Baumgartner, Josef (2013): Die Mietpreisentwicklung in Österreich. Eine deskriptive Analyse für die Jahre 2005 bis 2012. In: *WIFO-Monatsberichte*, 7, 559–577.

Bitzan, Gerhard (2015): Wählt man, wie man wohnt? DiePresse.com. Text abrufbar unter: http://diepresse.com/home/politik/wienwahl/4834826/Waehlt-man-wie-man-wohnt (Zugriff am 22.7.2016).

Blaas, Wolfgang/Czasny, Karl/Feigelfeld, Heidrun/Wieser, Robert (2007): Eigentümerstruktur im Wiener privaten Althausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien. Studie im Auftrag der AK Wien . Wien: Arbeiterkammer Wien.

Bobek, Klaus/Lichtenberger, Elisabeth (1978): Wien: bauliche Gestaltung und Entwicklung seit der Mitte des 19. Jh. 2. Aufl. Wien: Böhlau.

Bosc, Serge (2013): Stratification et classes sociales: la société française en mutation. 7. éd. Paris: Colin.

Bourdieu, Pierre (1987): Die feinen Unterschiede: Kritik der gesellschaftlichen Urteilskraft. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Bourdieu, Pierre (1998): Praktische Vernunft. Zur Theorie des Handelns. Frankfurt am Main: Suhrkamp.

Brousse, Cécile (2008): ESeC, projet européen de classification socio-économique. In: *Courrier des statistiques*, 125, 27–36.

Butler, Tim/Robson, Gary (2001): Social Capital, Gentrification and Neighbourhood Change in London: A Comparison of Three South London Neighbourhoods. In: *Urban Studies*, 38 (12), 2145–2162.

Butler, Tim/Robson, Gary (2003): Negotiating Their Way In: The Middle Classes, Gentrification and the Development of Capital in a Globalising Metropolis. In: *Urban Studies*, Vol. 40 (9), 1791–1809.

Cartier, Marie/Coutant, Isabelle/Masclet, Olivier/Siblot, Yasmine (Hrsg.) (2008): La France des „petits-moyens“: enquête sur la banlieue pavillonnaire. Paris: La Découverte.

Chamboredon, Jean-Claude/Lemaire, Madeleine (1970): Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. In: *Revue Française de Sociologie*, 11 (1), 3.

Chombart de Lauwe, Paul-Henry (1952): Paris et l'agglomération parisienne, Bd. 1. Paris: Presses Universitaires de France.

Chombart de Lauwe, Paul-Henry (1963): Des hommes et des villes. Paris: Payot.

Clerval, Anne (2013): Paris sans le peuple: la gentrification de la capitale. Paris: La Découverte.

Coing, Henri (1973): Rénovation urbaine et changement social : l'îlot no. 4 (Paris 13e). Paris: Éd. ouvrières.

Collet, Anaïs (2015): Rester bourgeois. Les quartiers populaires, nouveaux chantiers de la distinction. Paris: La Découverte.

Desrosières, Alain (2008): Les catégories socioprofessionnelles. In: *Courrier des statistiques*, 125, 13–15.

Eigner, Peter/Resch, Andreas (2003): Die wirtschaftliche Entwicklung Wiens im 20. Jahrhundert. In: Wien im 20. Jahrhundert. Wirtschaft, Bevölkerung, Konsum. Innsbruck: StudienVerlag, 8–140.

Exner, André (2016): Schöner wohnen auf Wienerisch. Wirtschaftsblatt.at. Text abrufbar unter: http://wirtschaftsblatt.at/home/meinung/kommentare/4926438/Schoner-wohnen-auf-Wienerisch (Zugriff am 12.8.2016).

Fassmann, Heinz/Hatz, Gerhard (2009a): Die historische Altstadt und die moderne City. In: Fassmann, Heinz/Hatz, Gerhard/Matznetter, Walter (Hrsg.), Wien: städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Wien: Böhlau, 39–90.

Fassmann, Heinz/Hatz, Gerhard (2009b): Wien. Städtebauliche Entwicklung und planerische Probleme. In: Fassmann, Heinz/Hatz, Gerhard/Matznetter, Walter (Hrsg.), Wien: städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Wien: Böhlau, 13–35.

Fessler, Primin/Lindner, Peter/Schürz, Martin (2016): Household Finance and Consumption Survey des Eurosystems 2014: Erste Ergebnisse für Österreich (zweite Welle). Wien: Oesterreichische Nationalbank.

Fijalkow, Yankel (2013): Sociologie des villes; sociologie du logement. Des complémentarités à refonder à la lumière du processus de gentrification. In: *Sociologie et sociétés*, XLV (2), 177–194.

Fijalkow, Yankel/Levy-Vroelant, Claire (2016): Rester en (centre)ville. Résistance et résilience de la ville ordinaire dans quatre quartiers de capitales européennes: Paris, Lisbonne, Bruxelles, Vienne. Rapport de recherche . Centre de Recherches sur l'Habitat UMR LAVUE CNRS.

Fijalkow, Yankel/Préteceille, E. (2006): Gentrification: discours et politiques urbaines (France, Royaume-Uni, Canada). In: *Sociétés contemporaines*,.

Fleger, Erwin/Redl, Leopold (1996): Insel und Durchhaus mit vielen Gesichtern. Die Leopoldstadt. In: Banik-Schweitzer, Renate/Hovorka, Hans/Köpl, Regina/Lachnit, Peter/Matznetter, Walter/Meißl, Gerhard/Pirhofer, Gottfried/Silveri-Woda, Brigitte (Hrsg.), Wien wirklich: der Stadtführer. 4. Aufl. Wien: Verlag für Gesellschaftskritik, 160–181.

Franz, Yvonne (2011): Gentrification Trends in Vienna. In: Szirmai, Viktória (Hrsg.), Urban sprawl in Europe: similarities or differences? Budapest: Aula Kiadó, 189–208.

Freibauer, Monika (2004): Die Dachgeschossausbauten in Wien 1992 und 2002. Räumliche Verteilung und Einbettung in sozioökonomische Strukturen. Universität Wien.

Glaser, Daniel (2016): Gentrifizierung sanft gesteuert. In: *AK Stadt*, 04/2016, 12–13.

Glaser, Daniel/Mörkl, Verena/Smetana, Kurt/Brand, Florian (2013): Wien wächst auch nach innen. Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartiere. MA 50 Wohnbauforschung.

Görgl, Peter/Helbich, Marco/Matznetter, Walter/Fassmann, Heinz (2011): Spatial and Social Development Trends of Metropolitan Vienna: An Overview. In: Szirmai, Viktória (Hrsg.), Urban sprawl in Europe: similarities or differences? Budapest: Aula Kiadó, 107–140.

Grafmeyer, Yves (1991): Habiter Lyon. Milieux et quartiers du centre-ville. CNRS-Presses Universitaires de Lyon.

Gude, Stefanie/Städtner, Karin/Timar, Paul/Wagner-Pinter, Michael (2011): Die 250 Zählbezirke Wiens. Ein quantitatives Versorgungsprofil. Tabellenband im Auftrag der MA 50 . Wien: Synthesis Forschung.

Gutheil-Knopp-Kirchwald, Gerlinde/Getzner, Michael (2012): Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien. Studie im Auftrag der AK Wien . Wien: Technische Universität Wien.

Hatz, Gerhard (2004): Sozialräumliche Folgen der Stadtsanierung durch Public-Private-Partnerships. Das Modell der „sanften" Stadterneuerung in Wien. In: *Geographischer Jahresbericht aus Österreich*, 60/61, 77–106.

Hatz, Gerhard/Lippl, Clemens (2009): Stadterneuerung: Neues Wohnen in alten Quartieren. In: Fassmann, Heinz/Hatz, Gerhard/Matznetter, Walter (Hrsg.), Wien: städtebauliche Strukturen und gesellschaftliche Entwicklungen. Wien: Böhlau, 147–179.

Hauswirth, Rainer/Gielge, Johannes (2010): Neudefinition der Gebietstypen. Beiträge zur Stadtentwicklung 23. Wien: MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Havel, Margarete/Fink, Karin/Barta, Heinz (Hrsg.) (1999): Wohnungseigentum - Anspruch und Wirklichkeit: Entwicklung, Probleme, Lösungsstrategien. Wien: Verl. Österreich.

Heeg, Susanne (2015): Wohnungen als Anlagegut im Zeitalter der urbanen Renaissance? In: Prenner, Peter (Hrsg.), Wien Wächst - Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 1–11.

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

Jackson, Emma/Butler, Tim (2015): Revisiting „social tectonics": The middle classes and social mix in gentrifiying neighbourhoods. In: *Urban Studies*, 52 (13), 2349–2365.

Kaufmann, Albert/Hartmann, Bernd (1984): Wiener Altmiethäuser und ihre Besitzer. Wien: Institut für Stadtforschung.

Kessler, Norbert (2014): Antispekulationsarbeit in Wien. In: *Perspektiven*, 7–8, 32–35.

Kirchmayer, Wolfgang (2011): Bau und denkmalschutzrechtliche Grundlagen. In: Dachgeschoßausbau in Wien [Handbuch]. Wien: Verl. Österreich, 27–84.

Klein, Evelyn/Glaser, Gustav (2006): Peripherie in der Stadt. Das Wiener Nordbahnviertel - Einblicke, Erkundungen, Analysen. Innsbruck: StudienVerlag.

Kniefacz, Robert (2003): Dachpatisserien. Positionen zum Dachausbau in Wien. In: *Perspektiven : Magazin für Stadtgestaltung und Lebensqualität*,.

Kniefacz, Robert (Hrsg.) (2004): Draufsetzen: 19 Dachausbauten realisiert/projektiert ; Katalog zur Initiativausstellung der GB 16 im Auftrag der MA 25 in Kooperation mit der MA 19. Wien: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18.

Kohoutek, Rudolf/Kainrath, Wilhelm (1976): Wohnungsmarkt II. Ansätze zu einer politökonomischen Theorie der Wohnungswirtschaft. Wien: Institut für Stadtforschung.

Kolbitsch, Andreas (2011): Statisch konstruktive Grundlagen. In: Dachgeschoßausbau in Wien [Handbuch]. Wien: Verl. Österreich, 177–253.

Kolerus, Harald (2014): Finanzieren und vermieten. *GELD-Magazin*, 74–76.

Köttritsch, Michael (2004): Dachgeschosswohnung: Dem Himmel ein Stück näher. DiePresse.com. Text abrufbar unter: http://diepresse.com/home/leben/wohnen/177329/Dachgeschosswohnung_Dem-Himmel-ein-Stuck-naeher (Zugriff am 19.8.2015).

Kotyza, Georg/Stadtplanung Wien (Hrsg.) (1994): Step 1994: Stadtentwicklungsplan für Wien. Wien: Magistrat der Stadt Wien, MA 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Kunnert, Andrea/Baumgartner, Josef (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik. Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien . Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO). Text abrufbar unter: http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=45878&mime_type=application/pdf (Zugriff am 24.9.2015).

Lefebvre, Henri (1960): Les nouveaux ensembles urbains: Un cas concret: Lacq-Mourenx et les problèmes urbains de la nouvelle classe ouvrière. In: *Revue Française de Sociologie*, 1 (2), 186–201.

Léon, Abraham (1995): Die jüdische Frage. Eine marxistische Darstellung. Essen: Arbeiterpresse-Verlag.

Lepoutre, David (2010): Histoire d'un immeuble haussmannien: Catégories d'habitants et rapports d'habitation en milieu bourgeois. In: *Revue française de sociologie*, 51 (2), 321.

Liebhart, Christina (2015): Wer sind die Locals? Eine Themenanalyse zur Konstruktion von Ortsbindung innerstädtischer Alteingesessener am Beispiel des Volkert- und Alliiertenviertels in Wien. Universität Wien.

MA 18/ZSI (2013): Sozialraumatlas Wien - Clusteranalyse. Text abrufbar unter: https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/grundlagen/stadtforschung/pdf/sozialraeumliche-cluster-fuer-wien-2012.pdf (Zugriff am 23.7.2016).

Magistrat der Stadt Wien - Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Stadterneuerung (MA 18) (1985): Stadtentwicklungsplan für Wien 1984. Wien.

Magistratsabteilung 18 (2005): Planungsgrundlagen für Wien: Zielgebiete Sanierungsförderung (Gültigkeit ab 1. 1. 2006). Text abrufbar unter: http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/sanierungszielgebiete.pdf (Zugriff am 9.8.2015).

Magistratsabteilung 18 (Hrsg.) (2014): STEP 2025. Stadtentwicklungsplan Wien. Wien: MA 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung.

Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2007): Leben und Lebensqualität in Wien. Kommentierte Ergebnisse und Sonderauswertungen der Großstudien „Leben in Wien" und „Leben und Lebensqualität in Wien". Wien: Stadtentwicklung Wien, MA 18.

Magistratsabteilung 23 (Hrsg.) (2014): Wien wächst ... Bevölkerungsentwicklung in Wien und den 23 Gemeinde- und 250 Zählbezirken 2014 - 2044. Wien: Magistrat der Stadt Wien, MA 23 - Wirtschaft, Arbeit und Statistik.

Magistratsabteilung 23 (Hrsg.) (2015): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2015. Wien: MA 23 – Wirtschaft, Arbeit und Statistik.

Martinek, Thomas (2014): Renditen mit Stil. *Format*, 60–61.

Marx, Karl/Engels, Friedrich (1959): Manifest der Kommunistischen Partei. In: Marx-Engels-Werke, Bd. 4. Berlin: Dietz Verlag.

Matznetter, Walter (1996): Vom Käufermarkt zur neuen Wohnungsnot. Wohnungssuche in Wien. In: Banik-Schweitzer, Renate/Hovorka, Hans/Köpl, Regina/Lachnit, Peter/Matznetter, Walter/Meißl, Gerhard/Pirhofer, Gottfried/Silveri-Woda, Brigitte (Hrsg.), Wien wirklich: der Stadtführer. 4. Aufl. Wien: Verlag für Gesellschaftskritik, 88–93.

Mayerhofer, Peter (2013): Wiens Industrie in der wissensbasierten Stadtwirtschaft. Wandlungsprozesse, Wettbewerbsfähigkeit, industriepolitische Ansatzpunkte. Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien . Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO).

Mayerhofer, Peter/Fritz, Oliver/Pennerstorfer, Dieter (2010): Dritter Bericht zur internationalen Wettbewerbsfähigkeit Wiens. Studie im Auftrag des Magistrat der Stadt Wien, MA 27 . Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO).

Mentschl, Josef (2013): Wohnungseigentum - Geschichte und Gegenwart. Wien: Verl. Österreich.

Mesch, Michael (2014): Die Berufslandschaft im Strukturwandel einer urbanen Ökonomie: Wien 2001-12. Wien: Kammer f. Arbeiter u. Angestellte f. Wien.

Mittringer, Kurt/Berger, Gerhard/Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.) (2005): STEP 05: Stadtentwicklung Wien 2005. Wien: Stadtentwicklung Wien.

Nachtwey, Oliver (2016): Die Abstiegsgesellschaft. Über das Aufbegehren in der regressiven Moderne. Berlin: Suhrkamp.

o. A. (2007): Trapezförmiger Dachausbau wieder erlaubt - oesterreich.ORF.at. orf.at. Text abrufbar unter: http://wiev1.orf.at/stories/203580 (Zugriff am 12.12.2016).

o. A. (2013): Wien: Immobilienblase bei Eigentums-Wohnungen. Deutsche Wirtschaftsnachrichten. Text abrufbar unter: http://deutsche-wirtschafts-nachrichten.de/2013/04/22/wien-immobilienblase-bei-eigentums-wohnungen/ (Zugriff am 15.8.2015).

o. A. (2014a): Weniger Garagenplätze durch neue Bauordnung - wien.ORF.at. wien.orf.at. Text abrufbar unter: http://wien.orf.at/news/stories/2631494/ (Zugriff am 12.12.2016).

o. A. (2014b): Neue Bauordnung küsst Zinshäuser wach. In: *Salzburger Nachrichten*, 24. Mai 2014, 72.

o. A. (2014c): Mehr Dachausbauten: Neue Bauordnung fix - wien.ORF.at. wien.orf.at. Text abrufbar unter: http://wien.orf.at/news/stories/2649282/ (Zugriff am 12.12.2016).

o. A. (2015): Mehr Dachausbauten für Gemeindebauten - wien.ORF.at. Text abrufbar unter: http://wien.orf.at/news/stories/2706851/ (Zugriff am 12.8.2016).

o. A. (2016a): Albtraum Dachgeschoßausbau - help.ORF.at. Text abrufbar unter: http://help.orf.at/stories/1769807/ (Zugriff am 12.8.2016).

o. A. (2016b): Mehr Dachgeschoßwohnungen im Gemeindebau - wien.ORF.at. Text abrufbar unter: http://wien.orf.at/news/stories/2789546/ (Zugriff am 12.8.2016).

o. A. (2016c): Duldungspflichten des Mieters... In: *Kronen Zeitung*, 11. Mai 2016, 44.

Pinçon, Michel (1981): Habitat et modes de vie. La cohabitation des groupes sociaux dans un ensemble H.L.M. In: *Revue Française de Sociologie*, 22 (4), 523.

Pirhofer, Gottfried (2015): Unter den Dächern der Profit. DiePresse.com. Text abrufbar unter: http://diepresse.com/home/spectrum/zeichenderzeit/4634907/Unter-den-Daechern-der-Profit (Zugriff am 27.7.2015).

Pirhofer, Gottfried/Kohoutek, Rudolf (2002): Studie Wohnbauforschung. Die Zukunft des gründerzeitlichen Wien - Die 20 Variablen zur Zukunft der gründerzeitlichen Stadt. Studie im Auftrag der MA 50 . Wien.

Pirhofer, Gottfried/Kohoutek, Rudolf (2003): Studie Wohnbauforschung. Die Zukunft des gründerzeitlichen Wien, Szenarien der gründerzeitlichen Stadt - Wien 2030. Studie im Auftrag der MA 50 Endbericht Teil 2. Wien.

Popp, Roland (2011): Planungstechnische Grundlagen. In: Dachgeschoßausbau in Wien [Handbuch]. Wien: Verl. Österreich, 85–176.

Préteceille, Edmond (2007): Is Gentrification a Useful Paradigm to Analyse Social Changes in the Paris Metropolis? In: *Environment and Planning A*, 39 (1), 10–31.

Putschögl, Martin (2009): Immo-Investoren fordern Investitionsanreize. In: *derStandard.at*, 29. Januar 2009. Text abrufbar unter: http://derstandard.at/1231153184074/Immo-Investoren-fordern-Investitionsanreize (Zugriff am 22.8.2016).

Pütschögl, Martin (2014): Wie Wien 100.000 neue Wohnungen schaffen will. In: *Der Standard*, 30. August 2014, 9.

Reimers, Sandra Fleur (2006): 30 Jahre „sanfte“ Stadterneuerung in Wien. Ein Rück-, ein Augen- und ein Ausblick. Universität Wien.

Reinprecht, Christoph/Dlabaja, Cornelia (2014): Wohnen im Hochhaus. Eine Studie zu Wohnkultur und Wohnqualität in Wiener Wohnhochhäusern. Studie im Auftrag der MA 50 . Wien: Universität Wien.

Rose, Damaris (1984): Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. In: *Environment and Planning D: Society and Space*, 2 (1), 47–74.

Rose, David/Harrison, Eric (2007): The European Socio-Economic Classification: A New Social Class Schema For Comparative European Research. In: *European Societies*, 9 (3), 459–490.

Rosifka, Walter (2015): Altbau in Wien. In: Wien Wächst - Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 60–68.

Schremmer, Christoph (2015): Wie wohnt Wien künftig - was sind die größten Herausforderungen? In: Prenner, Peter (Hrsg.), Wien Wächst - Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 12–26.

Simon, Patrick (1995): La société partagée. Relations interethniques et interclasses dans un quartier en rénovation. Belleville, Paris XXe. In: *Cahiers internationaux de Sociologie*, Vol. XCVIII, 161–190.

Städtner, Karin/Timar, Paul/Wagner-Pinter, Michael/Kalmar, Monika (2009): Die 250 Zählbezirke Wiens. Ein quantitatives Wohnversorgungsprofil. Tabellenband im Auftrag der MA 50 . Wien: Synthesis Forschung.

Statistik Austria (Hrsg.) (2004): Gebäude- und Wohnungszählung 2001: Hauptergebnisse Wien. 1., Aufl. Wien.

Statistik Austria (2008): ÖISCO-08 - Erläuterungen. Text abrufbar unter: http://www.statistik.at/kdb/downloads/pdf/OEISCO2008_Erlaeuterung.pdf (Zugriff am 13.8.2015).

Statistik Austria (2013a): Begriffe und Definitionen zur Registerzählung 2011.

Statistik Austria (2013b): Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zum Gebäude- und Wohnungsregister. Bearbeitungsstand 17.10.2013.

Statistik Austria (Hrsg.) (2014a): Standard-Dokumentation Metainformationen (Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität) zur Registerzählung 2011.

Statistik Austria (Hrsg.) (2014b): Wohnen 2013 - Tabellenband. Wien.

Statistik Austria (o. J.): ÖISCO-08 - Einführung. Text abrufbar unter: http://www.statistik.at/kdb/downloads/pdf/OEISCO08_Einfuehrung.pdf (Zugriff am 13.8.2015).

Steinbach, Josef (2003): Aufgabenfelder der Wiener Stadtentwicklungsplanung. Kommentar zum Thesenpapier, „Wien XXL“ - Fachworkshop zur Bevölkerungsentwicklung Wiens im Rahmen des Stadtentwicklungsplanes 05, 7.11.03. Text abrufbar unter: https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/veranstaltungen/pdf/kommentar-steinbach.pdf (Zugriff am 10.8.2015).

Steinbach, Josef/Mösgen, Andrea/Kaiser, Alexandra (2005): Historische Sozialraumanalyse für das Wiener Stadtgebiet II: 1971-1981-1991-2001. Wien: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18.

Streissler-Führer, Agnes/Kon, Daniel/Krainhöfner, Clara/Pichler, Andrea (2015): Leistbare Mieten - Leistbares Leben. Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft (ÖVI).

Temel, Robert (2004): Dachausbauten in der Stadtlandschaft: ein Vergleich der Situation in Wien, Berlin, Prag, Budapest und München. Wien: Stadtentwicklung Wien, Magistratsabt. 18.

Thalhammer, Anna (2015): Wiens Hassliebe zu Dachausbauten. DiePresse.com. Text abrufbar unter: http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/4728533/Wiens-Hassliebe-zu-Dachausbauten (Zugriff am 12.12.2016).

Toms, Marie-Luise (2010): Der Einfluss des Eurocodes auf den Dachgeschossausbau von Gründerzeitbauten in Wien. Wien: Technische Universität Wien.

Verlic, Mara (2016): Sechzehnerblech, Ayran und Club Mate. In: *AK Stadt*, 04/2016, 14–15.

Verlic, Mara/Kadi, Justin (2015): Gentrification in Wien. In: Wien Wächst - Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, 46–59.

Verwiebe, Roland/Troger, Tobias/Riederer, Bernhard (2014): Lebensqualität in Wien 1995-2013. Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung II. In: Stadt Wien, Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung (Hrsg.), Werkstattbericht 147.

Vitek, Andrea/Vitek, Thomas (2007): Stirbt der Dachbodenausbau in Wien? *Österreichische Bauwirtschaft*, 2.

Vogelpohl, Anne (2014): Stadt der Quartiere? Das Place-Konzept und die Idee von urbanen Dörfern. In: Schnur, Olaf (Hrsg.), Quartiersforschung. Zwischen Theorie und Praxis. 2. Aufl. Wiesbaden: Springer VS, 59–76.

Weingartner, Jakob/Hajek, Katharina/Wiegand, Felix (2010): Sanfte Verdrängung: Gentrifizierung in Wien. PERSPEKTIVEN : Magazin für linke Theorie und Praxis. Text abrufbar unter: http://www.perspektiven-online.at/2010/08/26/sanfte-verdraengung-gentrifizierung-in-wien/ (Zugriff am 22.1.2016).

wohnfonds_wien (2013): Städtebauliche Struckturverbesserung (Blocksanierung). Erstinformation. Stand: 26. Juli 2013. Text abrufbar unter: http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_blocksanierung.pdf (Zugriff am 9.8.2015).

wohnfonds_wien (2015a): Dachgeschossausbau und Zubau vollständiger Wohnungen. Erstinformation. Stand: 20. Jänner 2015. Text abrufbar unter: http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_dg.pdf (Zugriff am 9.8.2015).

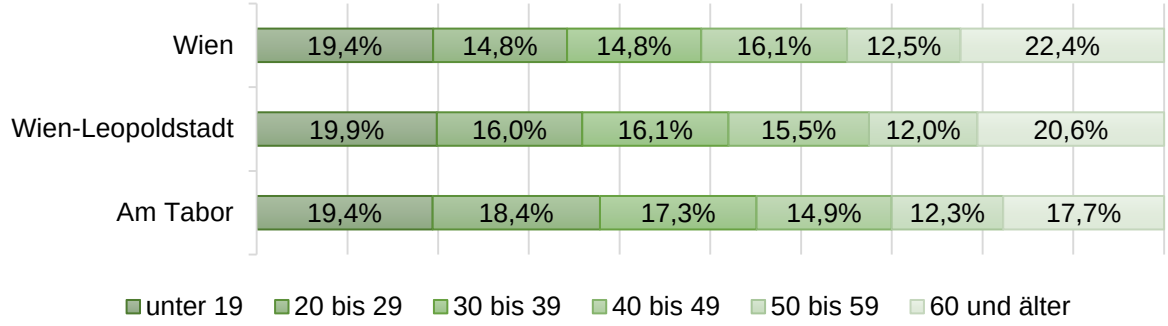
wohnfonds_wien (2015b): Sockelsanierung. Erstinformation. Stand: 7. Mai 2015. Text abrufbar unter: http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_sos.pdf (Zugriff am 9.8.2015).

Wright, Erik Olin (1985): Classes. London: Verso.

Anhang A: Daten zur Sozialstruktur des Volkertviertels

Wo nicht anders angeführt basieren die den nachfolgend dargestellten Diagrammen und Tabellen zugrundeliegenden Berechnungen auf den Daten der Registerzählung 2011 der *Statistik Austria* (vgl. Statistik Austria 2013b, 2014a).

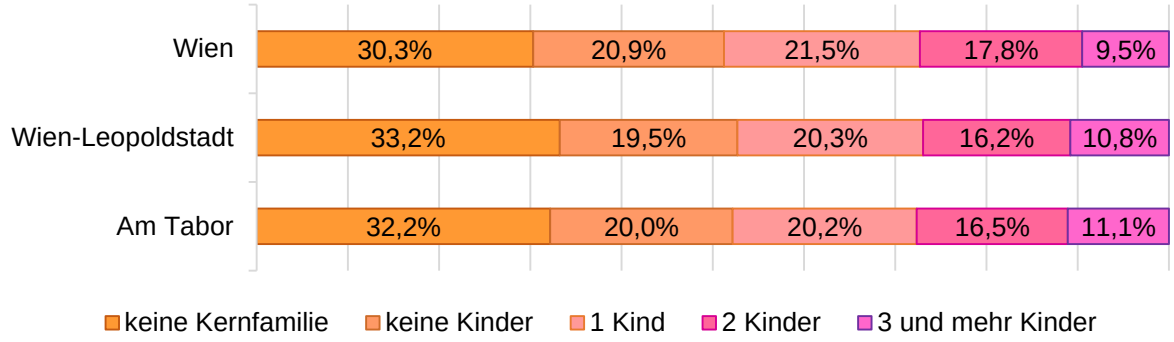
Wohnbevölkerung nach Alterskohorten



Wohnbevölkerung nach Alterskohorten

	Am Tabor	Wien-Leopoldstadt	Wien
unter 15	15.1%	14.8%	14.4%
15 bis 19	4.3%	5.0%	5.1%
20 bis 29	18.4%	16.0%	14.8%
30 bis 39	17.3%	16.1%	14.8%
40 bis 49	14.9%	15.5%	16.1%
50 bis 59	12.3%	12.0%	12.5%
60 bis 69	8.6%	9.5%	10.6%
70 bis 79	5.6%	6.4%	7.1%
80 und älter	3.5%	4.7%	4.7%
	100.0%	100.0%	100.0%

Wohnbevölkerung nach Anzahl der Kinder in der Familie



Wohnbevölkerung in Privathaushalten nach Haushaltsgröße

	Am Tabor	Wien-Leopoldstadt	Wien
1	22.5%	22.9%	22.6%
2	26.8%	28.2%	29.1%
3 bis 5	43.4%	41.9%	42.8%
6 und mehr	7.3%	7.0%	5.4%
	100.0%	100.0%	100.0%

Wohnbevölkerung nach Familientypen

	Am Tabor	Wien-Leopoldstadt	Wien
Ehepaar	13.7%	13.8%	15.7%
Ehepaar mit Kind/ern	30.8%	29.7%	31.3%
Lebensgemeinschaft	6.3%	5.7%	5.2%
Lebensgemeinschaft mit Kind/ern	6.1%	5.3%	4.9%
alleinerziehend	11.0%	12.3%	12.6%
keine Kernfamilie	32.2%	33.2%	30.3%
	100.0%	100.0%	100.0%

Ausbildungsstruktur der Wohnbevölkerung

		Am Tabor	Wien-Leopoldstadt	Wien
Wohnbevölkerung über 15 Jahre nach höchster abgeschlossenen Ausbildung	Pflichtschule	33.9%	30.8%	27.7%
	Lehre	22.0%	22.8%	24.7%
	BMS	9.1%	9.6%	11.4%
	AHS, BHS	16.8%	17.8%	18.3%
	Hochschulverwandt	18.3%	19.1%	17.9%
	Gesamt	100.0%	100.0%	100.0%
Wohnbevölkerung in Ausbildung (Sekundarstufe I) nach Schultypen	Hauptschule/Neue Mittelschule	48.8%	48.4%	47.2%
	Sonderschule	2.8%	3.4%	3.4%
	Polytechnische Schule	5.8%	4.1%	4.2%
	AHS Unterstufe	42.6%	44.1%	45.3%
	Gesamt	100.0%	100.0%	100.0%
Wohnbevölkerung in Ausbildung (Sekundarstufe II) nach Schultypen	AHS Oberstufe	35.7%	39.2%	36.7%
	Berufsschule	21.1%	20.4%	20.5%
	Berufsbildende mittlere Schule	13.2%	13.2%	11.3%
	Berufsbildende höhere Schule	27.1%	25.3%	29.3%
	Gesundheitsschule	2.9%	2.0%	2.2%
	Gesamt	100.0%	100.0%	100.0%

Wohnbevölkerung nach Erwerbsstatus

	Am Tabor	Wien-Leopoldstadt	Wien
Vollzeit	27.1%	26.7%	28.6%
Teilzeit	11.7%	11.0%	10.7%
Erwerbsausmaß unbekannt / temporär abwesend / Präsenzdienst	6.4%	5.7%	5.4%
arbeitslos	6.2%	5.2%	4.8%
Personen mit Pensionsbezug	16.4%	19.2%	21.0%

Schüler/innen unter 15	7.7%	7.6%	7.8%
Schüler/innen und Studierende 15 Jahre und älter	4.9%	5.1%	5.0%
unter 15 ohne Schulbesuch	7.4%	7.2%	6.5%
Sonstige Nichterwerbspersonen	12.2%	12.2%	10.1%
	100.0%	100.0%	100.0%

Quelle: Registerzählung 2011.

Am Tabor: Wanderungsströme 2007-2014

	Saldo Außenwanderung	Saldo Binnenwanderung	Saldo Wanderung innerhalb Wiens	Gesamtwanderungs-saldo
2007	142	2	-334	-190
2008	104	98	-469	-267
2009	71	161	-389	-157
2010	106	72	-309	-131
2011	122	81	-124	79
2012	248	111	-421	-62
2013	198	111	-349	-40
2014	285	129	-336	78
insg. 2007-2014	1276	765	-2731	-690

Quelle: Zentrales Melderegister - www.data.gv.at

Zuzüge insgesamt: 15.482 Personen; Auszüge insgesamt: 16.172 Personen.

Im Zählbezirk „Am Tabor“ wohnsitzgemeldete Personen nach Migrationshintergrund 2011 und 2016

	2011	2016	absolute Veränderung	relative Veränderung
ohne Migrationshintergrund	5634	5642	8	0,00
anderer Migrationshintergrund	2217	2597	380	0,17
Serbien/Montenegro	985	847	-138	-0,14
Türkei	789	514	-275	-0,35
Deutschland	352	488	136	0,39
Polen	351	342	-9	-0,03
Bosnien/Herzegowina	324	268	-56	-0,17
Rumänien	249	377	128	0,51
Kroatien	179	149	-30	-0,17
Ungarn	110	205	95	0,86
Tschechien	91	65	-26	-0,29
insgesamt	11281	11494	213	0,02

Quelle: Wiener Bevölkerungsregister (MA 23) - www.data.gv.at

Die in der *Registerzählung 2011* am häufigsten auftretenden nationalen Zuordnungen (Geburtsland oder Staatsbürgerschaft), die im *Wiener Bevölkerungsregister* unter „anderer Migrationshintergrund“ zusammengefasst werden und 2011 zusammen rund 40 % dieser Gruppe ausmachten, sind in absteigender Reihenfolge: Russische Föderation, Mazedonien, Slowakei, Indien, China, Afghanistan, Kosovo, Bulgarien, Pakistan, Nigeria. Bei Betrachtung des Geburtslandes waren vor allem die jeweils aus Russland und Mazedonien stammenden Bewohner/innen zahlreicher als jene aus Ungarn und jene aus Kroatien.

Anhang B: Fragebogen „Wohnen am Dach“

BewohnerInnenbefragung – Wohnen am Dach

In dieser Studie geht es um Fragen der Wohnqualität. Dazu führen wir Befragungen mit zufällig ausgewählten Haushalten. Wir danken Ihnen im Voraus für Ihre Unterstützung und Mitarbeit. Ihre Angaben bleiben anonym und werden nur gemeinsam mit anderen Fragebögen ausgewertet; es sind also keine Rückschlüsse auf Sie als Person oder auf Ihren Haushalt möglich.

1. Wie lange wohnen Sie (Haushalt) hier schon? Wann wurde diese Wohnung von Ihrem Haushalt bezogen? Seit _____

2. Wieviel m² hat Ihre Wohnung (ungefähr, ohne Außenflächen)? _____ m²

3. Wohnt hier noch wer mit Ihnen? Mit wem wohnen Sie zusammen?

   - ☐ Ich wohne alleine hier
   - ☐ Ehepartner/in
   - ☐ Lebensgefährte/in
   - ☐ Eigene/s Kind/er
   - ☐ Kind/er des/der Partner/in
   - ☐ Mitbewohner/innen (WG)
   - ☐ Kinder von Mitbewohner/innen (WG)
   - ☐ Eltern
   - ☐ Geschwister

4. Es wohnen hier also insgesamt _____ Erwachsene und _____ Kinder/Jugendliche.

5. Und ist diese Wohnung Ihr Hauptwohnsitz?

   - ☐ Ja, ist Hauptwohnsitz
   - ☐ Nein, die meiste Zeit wohne ich eigentlich...
     - ☐ Anderswo in Wien
     - ☐ Im Umkreis von Wien
     - ☐ Woanders in Österreich
     - ☐ Im Ausland

6. Beim Wohnen gibt es Bereiche, die den einen wichtiger und den anderen unwichtiger sein können. Wie ist das bei Ihnen? Bitte wählen Sie aus der folgenden Liste fünf Aspekte, die Ihnen persönlich wichtig sind und bewerten Sie diese nach der Wichtigkeit von 1 bis 5, wobei 1 der wichtigste Aspekt ist, 5 der am wenigsten wichtigste der ausgewählten Aspekte.

____ Das Gefühl der Geborgenheit, bei sich zu Hause zu sein

____ Raum für Aktivitäten mit der Familie und Freunden

____ Eine gute Nachbarschaft (soziales Umfeld)

____ Ein Dach über dem Kopf zu haben

____ Moderne Ausstattung (Technik am neuesten Stand)

____ Ordnung (dass alles seinen Platz hat)

____ Das Gefühl der Freiheit, tun und lassen zu können, was ich will

____ Einen Ort des Rückzugs und der Intimität

____ Ruhe und Naturnähe

____ Eine offene Tür (Möglichkeit, Gäste zu empfangen)

____ Einen Ort, in dem meine Kinder gut aufwachsen können

____ Nähe zum Stadtzentrum

____ Eine Wertanlage

____ Dekorative Einrichtung

____ Gute Wohngegend

____ Eine Wohnung zu haben, die meiner sozialen Stellung entspricht

____ Nähe zu meinem Arbeitsplatz

____ Ein anderer Aspekt der mir wichtig ist (bitte angeben): _____

7. Wenn Sie zurück an den Moment denken, als Sie (Ihr Haushalt) sich dazu entschlossen haben, hier einzuziehen: Welche der folgenden Aussagen trifft eher auf Sie zu?

- ❑ Ich habe sorgfältig zwischen verschiedenen Wohnungsangeboten abgewogen
- ❑ Diese Wohnung erschien mir als eine Gelegenheit, die ich beim Schopf gepackt habe
- ❑ Es gab keine wirklichen Alternativen
- ❑ Ich habe mich an der Entscheidung gar nicht beteiligt

8. Welche Eigenschaften waren damals bei dieser Wohnung (im Vergleich zu anderen Angeboten) ausschlaggebend für die Entscheidung, hier einzuziehen? (Mehrfachnennungen möglich)

- ❑ Zentrumsnähe
- ❑ Die Möglichkeit, den Dachausbau selbst zu gestalten
- ❑ Ausstattung / Qualität / Ästhetik der Wohnung (Dachterrasse, ...)
- ❑ Ausstattung / Qualität / Ästhetik des Wohnhauses

[bitte umblättern!]

- ☐ Nähe zu Familienangehörigen / FreundInnen / Verwandten
- ☐ Preiswürdigkeit / Leistbarkeit
- ☐ Attraktive Wohnumgebung / Viertel
- ☐ Bessere Erreichbarkeit des Arbeits- bzw. Ausbildungsplatzes
- ☐ Etwas anderes, und zwar _____

9. Wieviele getrennte Räume (Zimmer) hat Ihre Wohnung abgesehen von Bad und Toilette?

___ Räume + separate Küche ODER ___ Räume inklusive Kücheneck

___ Terrasse(n) / Balkon(e): _____ m²

10. Ist Ihre Wohnung eine...

- ☐ Geförderte Mietwohnung (gedeckelte Miete)
- ☐ Private Mietwohnung
- ☐ Miet-Kauf
- ☐ Eigentum
- ☐ mietfreie Nutzung (Eigentum von Verwandten)
- ☐ Gemeindewohnung
- ☐ Weder noch, sondern _____

11. (Falls Eigentum) Besitzen Sie noch andere Wohnungen in diesem Haus?

- ☐ Nein
- ☐ Ja, ich besitze noch einzelne andere Wohnungen
- ☐ Ja, ich bin Hauseigentümer/in

12. (Falls Miete) Ist Ihr Mietvertrag...

- ☐ Unbefristet
- ☐ Befristet, auf _____ Jahre, bis _____

13. (Falls Miete) Ist diese Wohnung in Miete von einer/einem ...?

- ☐ Privaten Hauseigentümer/in
- ☐ Privaten Wohnungseigentümer/in
- ☐ Gewerblichen Bauträger

14. (Falls Vermieter/in eine Privatperson ist) In Welchem Verhältnis stehen Sie zum / zu der Vermieter/in?

- ☐ Habe direkten Kontakt, Vermieter/in wohnt im Haus
- ☐ Habe direkten Kontakt, Vermieter/in wohnt nicht im Haus
- ☐ Kenne Vermieter/in, habe aber mehr mit der Hausverwaltung zu tun
- ☐ Kenne Vermieter/in nicht, es läuft alles über die Hausverwaltung

15. Wie viel wenden Sie im Schnitt monatlich für Wohnkosten auf?

_____ Euro; evtl. ungefähre Aufschlüsselung:

Mietzins	_____ Euro
Betriebskosten	_____ Euro
Strom / Gas / Heizung	_____ Euro
Versicherung / Telekom	_____ Euro

16. War die Dachwohnung frisch ausgebaut wie sie eingezogen sind oder hat Ihres Wissens hier schon wer anderer vorher gewohnt?

- ☐ Ich bin / Wir sind in den frischen Dachausbau gezogen
- ☐ Es haben hier schon andere Leute gewohnt
- ☐ Weiß nicht

17. Wissen Sie, wann die Wohnungen im Dachgeschoß hier errichtet wurden?

- ☐ Möglichst genaue Angabe: _____
- ☐ Weiß nicht

18. Wurde die Dachwohnung in Verbindung mit einer Haussanierung errichtet?

- ☐ Nein, Ausbau ohne Haussanierung
- ☐ Ja, mit Sanierung
- ☐ Weiß nicht

19. (Falls Sanierung) Handelte es sich um eine ...?

- ☐ geförderte Sockelsanierung
- ☐ freifinanzierte Sanierung
- ☐ andere Förderungen, _____
- ☐ weiß nicht

20. (Falls in frischen Dachausbau gezogen) Waren Sie (oder jemand im Haushalt) finanziell und planerisch an der Errichtung der Wohnung (Dachausbau) beteiligt?

- ☐ Nein
- ☐ Ja, mit Förderungen
- ☐ Ja, ohne Förderungen

21. A) (Falls Eigentum) Zu welchem Preis haben Sie die Wohnung gekauft? Was haben Sie insgesamt gezahlt?

_____ Euro insgesamt

_____ Euro pro m²

22. Haben Sie (Ihr Haushalt) einen Kredit auf die Wohnung aufgenommen?

- ☐ Nein
- ☐ Ja, Kredit bereits abbezahlt
- ☐ Ja, Kredit noch nicht abbezahlt

B) (Falls Miete) Haben Sie beim Einzug Ablöse, Maklerprovision und/oder Kaution bezahlt?

Ablöse	_____ Euro
Maklerprovision	_____ Euro
Kaution	_____Monatsmieten
anderes	_____ Euro

23. Welche sind für Sie insgesamt die wichtigsten Vor- und Nachteile Ihrer Wohnung?

Vorteile	Nachteile

24. Wo haben Sie zuletzt gewohnt, bevor Sie hierher gezogen sind?

- ❑ Andere Wohnung im Haus
- ❑ Andere Wohnung in der Gegend
- ❑ Anderswo in der Stadt
- ❑ Am Stadtrand
- ❑ Im Wiener Umland (bis 20 km vor Wien)
- ❑ Woanders in Österreich
- ❑ Im Ausland

25. Welche Art von Wohnung war das?

- ❑ Einfamilienhaus im Eigentum
- ❑ Eigentumswohnung
- ❑ Wohnung, geförderte Hauptmiete (z.B. Genossenschaft)
- ❑ Wohnung, nicht geförderte Hauptmiete (private Miete)
- ❑ Gemietetes Einfamilienhaus
- ❑ Gemeindewohnung
- ❑ Untermiete
- ❑ Sonstiges, und zwar _____

26. War das auch eine Dachwohnung?

- ☐ Ja, auch Dachwohnung
- ☐ Nein, Wohnung im Altbau, aber nicht am Dach
- ☐ Nein, weder Altbau noch Dach

27. Wenn Sie an Ihren vorigen Wohnsitz zurückdenken, welche Motive gab es damals, von dort wegzuziehen? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ vorige Wohnung war zu klein
- ☐ mochten eigene Wohnung
- ☐ vorige Wohnung war zu teuer
- ☐ Qualitätsmangel der Wohnumgebung
- ☐ berufliche Gründe, neuer Arbeits- oder Ausbildungsplatz
- ☐ vorige Wohnung war zu laut
- ☐ ungünstige Lage der Wohnung im Stadtgebiet
- ☐ vorige Wohnung hatte einen zu geringen Standard (Ausstattung)
- ☐ schlechter Zustand des vorigen Wohnhauses
- ☐ Geburt von Kind/ern
- ☐ Zusammenziehen mit Partner/in
- ☐ räumliche Trennung von Partner/in
- ☐ andere familiäre Gründe
- ☐ schlechter Zustand der vorigen Wohnung (z.B. Feuchtigkeit, alte Leitungen)
- ☐ Ruhestand, Pension
- ☐ wollte in die Stadt hineinziehen
- ☐ andere Gründe, und zwar: _____

28. Wenn Sie Ihre aktuelle Wohnsituation mit Ihrer vorigen vergleichen: Welche Dinge sind für Sie hier besser, welche waren bei Ihrem vorigen Wohnsitz besser, welche sind gleich geblieben?

	Hier besser	Vorher besser	Gleich / teils, teils	Weiß nicht / nicht relevant
Zustand der Wohnung (häufige Reparaturen?)	☐	☐	☐	☐
Genug Platz in der Wohnung	☐	☐	☐	☐
Genug Licht, Besonnung	☐	☐	☐	☐
Angenehmes Raumklima	☐	☐	☐	☐
Geringe Lärmbeeinträchtigung von der Straße aus	☐	☐	☐	☐
Geringe Lärmbeeinträchtigung durch NachbarInnen (Hellhörigkeit der Wände)	☐	☐	☐	☐
Belastung durch Wohnkosten	☐	☐	☐	☐
Ästhetik des Wohnhauses	☐	☐	☐	☐
Ausstattung des Wohnhauses (Lift, Nutzbarkeit des Hofes, Gemeinschaftsräume, etc.)	☐	☐	☐	☐

	Hier besser	Vorher besser	Gleich / teils, teils	Weiß nicht / nicht relevant
Angenehme Hausgemeinschaft / NachbarInnen	☐	☐	☐	☐
Eine gute Wohnumgebung / Viertel	☐	☐	☐	☐
Erreichbarkeit des Arbeitsplatzes	☐	☐	☐	☐
Familienangehörige / Verwandte / FreundInnen in der Nähe	☐	☐	☐	☐
Nähe zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten	☐	☐	☐	☐
Gute Infrastruktur in der Wohnumgebung (Nahversorgung, Schulen, etc.)	☐	☐	☐	☐

Die nächsten Fragen drehen sich um das Wohnhaus.

29. Wissen Sie wann Ihr Haus erbaut wurde (ungefähr)?

30. Wissen Sie welche Bauarbeiten in und an dem Haus durchgeführt wurden? Und wann? Bitte notieren Sie, was Ihnen dazu einfällt.

31. Wie hat sich Ihr Wohnhaus hinsichtlich folgender Aspekte verändert, seit Sie hier eingezogen sind?

	Sehr verbessert	Eher verbessert	Keine Veränderung	Eher verschlechtert	Sehr verschlechtert	Weiß nicht / nicht relevant
Anblick von außen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Instandhaltung	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Sauberkeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ausgestaltung des Hofs	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Barrierefreiheit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
technische Ausstattung	☐	☐	☐	☐	☐	☐

	Sehr verbessert	Eher verbessert	Keine Veränderung	Eher verschlechtert	Sehr verschlechtert	Weiß nicht / nicht relevant
(Gegensprechanlage, Lift...)						
Gemeinschaftsräume (oder -Flächen) (falls vorhanden)	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten im Haus	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Belästigungen / Beeinträchtigungen durch andere Leute	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Familienfreundlichkeit	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Verhältnis zu NachbarInnen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Die Nutzung der Lokale im Erdgeschoß (falls vorhanden)	☐	☐	☐	☐	☐	☐

32. Gibt es Einrichtungen, die Ihnen in Ihrem Wohnhaus besonders fehlen?

- ☐ Nein, keine
- ☐ Aufzug/Lift
- ☐ Raum für Kinderwagen
- ☐ Fahrrad-Abstellraum
- ☐ Gemeinschaftsraum / gemeinsame Terrasse
- ☐ Sitzgelegenheiten im Hof
- ☐ Kinderspielraum
- ☐ Kinderspielplatz im Hof
- ☐ Abstellraum (z.B. nutzbarer Keller)
- ☐ Waschküche
- ☐ andere:_____

33. Wohnen in Ihrem Haus folgende Personen? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Familie und Verwandte
- ☐ FreundInnen
- ☐ Bekannte / ArbeitskollegInnen
- ☐ Personen, die ich gar nicht kenne

34. Es wird viel über verschiedene Bevölkerungsschichten gesprochen: Können Sie mir anhand dieser Notenskala sagen, ob die Mehrzahl der BewohnerInnen in diesem Wohnhaus mehr zu der oberen, mittleren oder unteren Gruppe in unserer Gesellschaft gehört? Bitte markieren Sie die zutreffende Position.

1	2	3	4	5	6	7
ganz unten						ganz oben

❑ Unklar / ist gemischt

35. Und wie war das zum Zeitpunkt Ihres Einzuges?

1	2	3	4	5	6	7
ganz unten						ganz oben

❑ Unklar / war gemischt

36. Wie würden Sie Ihren eigenen Haushalt einstufen?

1	2	3	4	5	6	7
ganz unten						ganz oben

37. Kontakte mit NachbarInnen können sich unterschiedlich gestalten: Wie sind Ihre Kontakte mit den NachbarInnen Ihres Stockwerkes? Bitte kreuzen Sie an, was am ehesten zutrifft (Mehrfachnennungen möglich):

❑ freundschaftlich
❑ wir unterstützen uns gegenseitig, wenn nötig
❑ ohne nähere Kontakte
❑ wir stören uns nicht gegenseitig
❑ wir grüßen uns kaum
❑ wir gehen uns aus dem Weg, kommen miteinander nicht aus
❑ ich habe keine NachbarInnen im Dachgeschoß

38. Und wie sind Ihre Kontakte mit den NachbarInnen im restlichen Wohnhaus?

❑ freundschaftlich
❑ wir unterstützen uns gegenseitig, wenn nötig
❑ ohne nähere Kontakte
❑ wir stören uns nicht gegenseitig
❑ wir grüßen uns kaum
❑ wir gehen uns aus dem Weg, kommen miteinander nicht aus

39. Welche gemeinsamen Aktivitäten spielen in der Beziehung zu Ihren NachbarInnen eine Rolle? (Mehrfachnennungen möglich)

❑ Wir helfen uns gegenseitig, d.h. Austausch von kleinen Diensten, etc. [bitte umblättern!]

- ☐ Wir laden uns gegenseitig nach Hause ein
- ☐ Wir achten gemeinsam auf Ordnung, Sauberkeit und Sicherheit
- ☐ Wir finden uns öfter zu geselligen Aktivitäten zusammen
- ☐ Wir realisieren gemeinsame Interessen (Hobbies, Sport, ...)
- ☐ Wir diskutieren über Neuigkeiten im Haus
- ☐ Nichts davon

40. Wenn Veranstaltungen in Ihrem Haus stattfinden, nehmen Sie daran teil?

- ☐ eigentlich nie
- ☐ gelegentlich
- ☐ (fast) immer
- ☐ es finden keine statt

41. Sind viele NachbarInnen ausgezogen bzw. neu eingezogen, seit Sie hier wohnen? Können Sie angeben, wie viele Wechsel es ungefähr gegeben hat?

_____ Umzüge / Wohnungswechsel

- ☐ Weiß nicht

42. Gibt es Ihres Wissens auch leerstehende Wohnungen? Wieviele?

_____ leerstehende Wohnungen

- ☐ Weiß nicht

43. Gibt es in dem Haus (auch andere) Eigentumswohnungen?

- ☐ Ja, hier wohnen nur Eigentümer/innen
- ☐ Ja, aber es gibt auch Mieter/innen
- ☐ Nein, reines Mietshaus
- ☐ weiß nicht

44. (Falls mehrere Eigentümer) Gibt es einen Mehrheitseigentümer?

- ☐ Ja
- ☐ Nein
- ☐ weiß nicht

45. (Falls Eigentümer/in) Wie kommen Sie mit den anderen Eigentümern zurecht? Wie werden Fragen rund um das Wohnhaus angegangen?

- ☐ Mein Haushalt beteiligt sich selten an solchen Diskussionen
- ☐ Es herrscht Einigkeit bei den wichtigsten Fragen
- ☐ Es dauert lange, bis man sich auf etwas einigt
- ☐ Es gibt Konflikte, die wichtige Entscheidungen lähmen

46. (Falls Mieter/in) Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem/Ihrer Vermieter/in?

- ❑ sehr zufrieden
- ❑ eher zufrieden
- ❑ teils, teils
- ❑ eher nicht zufrieden
- ❑ überhaupt nicht zufrieden
- ❑ weiß nicht / trifft nicht zu

47. Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Hausverwaltung?

- ❑ sehr zufrieden
- ❑ eher zufrieden
- ❑ teils, teils
- ❑ eher nicht zufrieden
- ❑ überhaupt nicht zufrieden

48. Wie sehr treffen folgende Aussagen auf Sie zu?

	trifft sehr zu	trifft eher zu	teils, teils	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu
Ich fühle mich wohl in meiner Wohnung	☐	☐	☐	☐	☐
Ich fühle mich wohl in meinem Wohnhaus	☐	☐	☐	☐	☐

49. Was sind insgesamt für Sie die wichtigsten Vor- und Nachteile dieses Wohnhauses?

Vorteile	Nachteile

Bei den folgenden Fragen geht es um Ihre Wohnumgebung.

50. Beschreiben Sie bitte anhand der folgenden Gegensatzpaare Ihr derzeitiges Wohngebiet. Durchkreuzen Sie dafür auf den Abstufungsskalen zwischen den beiden Begriffen jeweils die Bewertungszahl, die Ihrem persönlichen Erleben am nächsten kommt:

Meine derzeitige Wohnumgebung bzw. mein Viertel ist...

fröhlich	1	2	3	4	5	6	7	traurig
fremdartig	1	2	3	4	5	6	7	vertraut, heimelig
zieht mich an	1	2	3	4	5	6	7	stößt mich ab
entspannend	1	2	3	4	5	6	7	stressig
konfliktreich	1	2	3	4	5	6	7	friedlich
miteinander	1	2	3	4	5	6	7	gegeneinander
gut in Stand gehalten	1	2	3	4	5	6	7	vernachlässigt
ausgestorben	1	2	3	4	5	6	7	lebendig
sicher	1	2	3	4	5	6	7	gefährlich
zugänglich	1	2	3	4	5	6	7	abweisend
gut gelegen	1	2	3	4	5	6	7	Im Abseits
stickig	1	2	3	4	5	6	7	luftig
sauber	1	2	3	4	5	6	7	schmutzig
grau	1	2	3	4	5	6	7	grün
weiträumig, einsam	1	2	3	4	5	6	7	dicht, voll
düster	1	2	3	4	5	6	7	freundlich
gepflegt	1	2	3	4	5	6	7	verwahrlost
verschlechtert sich	1	2	3	4	5	6	7	verbessert sich

51. Hat das Viertel, in dem Sie leben, einen Namen oder Spitznamen? Wie nennen Sie es?

52. Wohnen in Ihrer näheren Umgebung folgende Personen? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ Familie und Verwandte
- ☐ FreundInnen
- ☐ Bekannte / ArbeitskollegInnen
- ☐ Niemand, den ich näher kenne

53. Welche Dinge bzw. Personen befinden sich in Ihrer Umgebung (zu Fuß erreichbar), welche außerhalb? Für welche Aktivitäten bleiben Sie öfter in der Gegend, für welche entfernen Sie sich eher?

	Hier in der Gegend	Weiter weg	Teils, teils	trifft nicht zu
Mein Hausarzt	☐	☐	☐	☐
Die Schule meiner Kinder	☐	☐	☐	☐
Kindergarten meiner Kinder	☐	☐	☐	☐
Gute Freunde	☐	☐	☐	☐
Mein/e Frisör/in	☐	☐	☐	☐
Meine Arbeit	☐	☐	☐	☐
Mein bevorzugtes Kaffeehaus	☐	☐	☐	☐
Einkaufen	☐	☐	☐	☐
Essen gehen	☐	☐	☐	☐
Sport	☐	☐	☐	☐
Leute treffen	☐	☐	☐	☐
Zivilgesellschaftliches Engagement (Ehrenamt, Vereinstätigkeit)	☐	☐	☐	☐

54. Wenn Sie für folgende Aktivitäten Orte in der Nähe aufsuchen, welche sind das? Bitte notieren Sie die am häufigsten besuchten Orte bzw. Einrichtungen:

	Orte in der Umgebung:
Einkäufe und Besorgungen	
Leute treffen	
Essen gehen	
sonstige Freizeitaktivitäten	

55. Wie sehr treffen folgende Aussagen auf Sie zu?

	trifft sehr zu	trifft eher zu	teils, teils	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu	Weiß nicht / nicht relevant
Ich lebe gerne in diesem Viertel	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ich fühle mich Zuhause in diesem Viertel	☐	☐	☐	☐	☐	☐

	trifft sehr zu	trifft eher zu	teils, teils	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu	Weiß nicht / nicht relevant
Ich kenne viele Leute im Viertel	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ich gehe hier gerne spazieren	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es ist wie ein Dorf hier im Viertel	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Das Leben im Viertel ist für mich wichtig	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es gibt Einiges, was man in diesem Viertel ändern sollte	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es sollte sich in diesem Viertel nicht zu viel ändern	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es gibt Dinge, die mir in diesem Viertel fehlen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es sollte mehr Mittelstand in dieses Viertel ziehen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Die Vielfalt an Lebensweisen gibt diesem Viertel seinen besonderen Reiz	☐	☐	☐	☐	☐	☐

56. Wenn Sie an die Zukunft denken: gibt es Dinge an Ihrem Wohnumfeld, die sich verändern? Was wird besser, was wird schlechter, was bleibt gleich? Bitte notieren Sie stichwortartig, was Ihnen dazu einfällt.

Das wird besser:	Das wird schlechter:	Das bleibt gleich:

	trifft sehr zu	trifft eher zu	teils, teils	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu	Weiß nicht / nicht relevant
Ich kenne viele Leute im Viertel	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ich gehe hier gerne spazieren	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es ist wie ein Dorf hier im Viertel	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Das Leben im Viertel ist für mich wichtig	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es gibt Einiges, was man in diesem Viertel ändern sollte	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es sollte sich in diesem Viertel nicht zu viel ändern	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es gibt Dinge, die mir in diesem Viertel fehlen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Es sollte mehr Mittelstand in dieses Viertel ziehen	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Die Vielfalt an Lebensweisen gibt diesem Viertel seinen besonderen Reiz	☐	☐	☐	☐	☐	☐

56. Wenn Sie an die Zukunft denken: gibt es Dinge an Ihrem Wohnumfeld, die sich verändern? Was wird besser, was wird schlechter, was bleibt gleich? Bitte notieren Sie stichwortartig, was Ihnen dazu einfällt.

Das wird besser:	Das wird schlechter:	Das bleibt gleich:

57. Planen Sie oder jemand in Ihrem Haushalt innerhalb der nächsten fünf Jahre einen Wohnungswechsel?

- ☐ Nein, niemand
- ☐ Der ganze Haushalt (inkl. Ein-Personen-Haushalt)
- ☐ Ich allein
- ☐ Ich mit anderen Haushaltsmitgliedern
- ☐ Nur andere Haushaltsmitglieder

58. Was sind die Gründe für den geplanten Wohnungswechsel? (Mehrfachnennungen möglich)

- ☐ derzeitige Wohnung ist zu klein
- ☐ Auszug von Kind/ern aus der Wohnung der Eltern
- ☐ möchte(n) eigenes Haus
- ☐ derzeitige Wohnung ist zu teuer
- ☐ mehr Naturnähe
- ☐ Qualitätsmangel der Wohnumgebung
- ☐ berufliche Gründe, neuer Arbeits- oder Ausbildungsplatz
- ☐ derzeitige Wohnung ist zu laut
- ☐ ungünstige Lage der Wohnung im Stadtgebiet
- ☐ derzeitige Wohnung hat einen zu geringen Standard (Ausstattung)
- ☐ schlechter Zustand des Wohnhauses
- ☐ Geburt von Kind/ern
- ☐ Zusammenziehen mit Partner/in
- ☐ räumliche Trennung von Partner/in
- ☐ andere familiäre Gründe
- ☐ schlechter Zustand der Wohnung (z.B. Feuchtigkeit, alte Leitungen)
- ☐ Ruhestand, Pension
- ☐ möchte die Stadt verlassen, nicht in einer Großstadt wohnen
- ☐ habe Grundstück, Haus
- ☐ andere Gründe: _____

59. Und welche Wohngegend wird da angestrebt?

- ☐ die gleiche Wohngegend wie jetzt
- ☐ inneres Stadtgebiet
- ☐ äußeres Stadtgebiet
- ☐ egal wo, aber in Wien
- ☐ Wiener Umlandgemeinde in Niederösterreich, bis 20 km vor Wien
- ☐ weiter weg
- ☐ egal

60. An welche Art von Wohnung wird dabei gedacht – an ...?

- ☐ Einfamilienhaus im Eigentum
- ☐ Eigentumswohnung
- ☐ geförderte Hauptmiete
- ☐ nicht geförderte Hauptmiete oder gemietetes Einfamilienhaus
- ☐ Gemeindewohnung

- ☐ Untermiete
- ☐ Sonstiges

61. Wie viele Quadratmeter soll die gesuchte Wohnung ungefähr haben? _____ m²

62. Soll es wieder eine Dachwohnung sein?

- ☐ Ja, auf jeden Fall
- ☐ Wäre schön
- ☐ Ist kein Kriterium / nicht so wichtig
- ☐ Nein, auf keinen Fall

63. Wenn Sie persönlich an die Zukunft denken: Wie würden Sie am liebsten wohnen?

zur Miete

- ☐ in einem Mehrfamilienhaus
- ☐ in einem Einfamilienhaus (auch Reihenhaus)
- ☐ in einer Wohnung im Geschossbau

oder Eigentum

- ☐ in einem Mehrfamilienhaus
- ☐ in einem Einfamilienhaus (auch Reihenhaus)
- ☐ in einer Wohnung im Geschossbau

oder

- ☐ Sonstiges: _____
- ☐ ich möchte gar nicht von hier weg

64. Und wo möchten Sie am liebsten wohnen?

Im Neubau

- ☐ im Grünen / am Land
- ☐ Am Stadtrand
- ☐ In der Stadt

oder im Altbau

- ☐ im Grünen / am Land
- ☐ Am Stadtrand
- ☐ In der Stadt

oder

- ☐ Sonstiges:_____

Abschließend bitten wir Sie, uns noch ein paar Fragen zu Ihrer Person zu beantworten. Diese Fragen dienen ausschließlich statistischen Zwecken. Alle Angaben werden anonym ausgewertet, eine Verknüpfung mit Personen ist nicht möglich.

65. Geschlecht

- ❑ männlich
- ❑ weiblich

66. Geburtsjahr: _____

67. Geburtsort: _____

68. Geburtsland: _____

69. Staatsbürgerschaft: _____

70. Welchen höchsten Bildungsabschluss haben Sie?

- ❑ Pflichtschulabschluss ohne Lehre
- ❑ Berufsschule, Lehre
- ❑ Berufsbildende Schule (ohne Matura)
- ❑ Meisterprüfung
- ❑ Matura (AHS, BHS, BRP)
- ❑ Hochschule / Universität / FH / Akademie

71. Welche der folgenden Kategorien beschreibt am besten Ihre derzeitige Hauptaktivität?

- ❑ Arbeitnehmer/in (unselbstständig erwerbstätig, auch Lehrlinge, geringfügig, Vollzeit, Teilzeit)
- ❑ selbstständig
- ❑ mithelfend im Familienbetrieb, aber nicht angestellt
- ❑ arbeitslos / arbeitssuchend
- ❑ Elternkarenz
- ❑ Hausfrau/Hausmann, Betreuungsaufgaben
- ❑ Schüler/in, Student/in, Praktikant/in
- ❑ Pensionist/in
- ❑ arbeitsunfähig aufgrund langfristiger Krankheit oder Behinderung
- ❑ Präsenz- oder Zivildienst
- ❑ Pflegekarenz
- ❑ Bildungskarenz
- ❑ aus anderen Gründen nicht erwerbstätig

72. (falls erwerbstätig) Was ist Ihre derzeit ausgeführte berufliche Tätigkeit?

[bitte umblättern!]

Berufsbezeichnung: _____

73. (falls erwerbstätig) In welcher Branche oder Wirtschaftsbereich sind Sie tätig?

Branche: _____

74. (falls erwerbstätig) Wieviel arbeiten Sie da?

- ❑ Vollzeit
- ❑ Teilzeit: _____ Stunden/Woche
- ❑ Geringfügig

75. (falls erwerbstätig) Haben Sie ein befristetes oder ein unbefristetes Arbeitsverhältnis?

- ❑ befristet
- ❑ unbefristet

76. (falls erwerbstätig) Wo befindet sich (vorwiegend) Ihr Arbeitsplatz?

- ❑ Zuhause (Home Office)
- ❑ Im Viertel
- ❑ In Wien, Bezirk: _____
- ❑ Im Umkreis von Wien (Pendler/in)
- ❑ mobil

77. (falls erwerbstätig) Sind sie beruflich bedingt öfters mehrere Tage außer Haus?

- ❑ Nein, nie / eher selten
- ❑ (fast) jede Woche
- ❑ (fast) jeden Monat
- ❑ Unterm Jahr öfters

78. Wie beurteilen Sie Ihre derzeitige persönliche wirtschaftliche Lage? Bitte stufen Sie sich zwischen 1 (sehr schlecht) und 7 (sehr gut) ein und markieren Sie die entsprechende Zahl.

1	2	3	4	5	6	7
Sehr schlecht						Sehr gut

79. Und wie hat sich Ihre wirtschaftliche Lage in den letzten 3-5 Jahren entwickelt? Bitte stufen Sie sich zwischen 1 (sehr verschlechtert) und 7 (sehr verbessert) ein.

1	2	3	4	5	6	7
Sehr verschlechtert						Sehr verbessert

80. Wie hoch ist das durchschnittliche, monatliche Netto-Einkommen in Ihrem Haushalt (alle Haushaltsmitglieder zusammengerechnet)?

- ☐ Unter € 750
- ☐ € 750 bis € 1.000
- ☐ € 1.000 bis € 1.500
- ☐ € 1.500 bis € 2.500
- ☐ € 2.500 bis € 4.000
- ☐ € 4.000 bis € 6.000
- ☐ mehr als € 6.000

Der Fragebogen ist zu Ende, vielen Dank, dass Sie sich für uns Zeit genommen haben!

Falls Sie sonstige Anmerkungen zu diesem Fragebogen oder zum Thema haben, können Sie diese hier notieren:

Falls Sie über die Ergebnisse der Befragung informiert werden möchten, tragen Sie bitte hier eine Kontaktmöglichkeit (vorzugsweise E-Mail-Adresse) ein:

Methodischer Anhang und Tabellen (1): Die Datenerhebung im Volkertviertel – Die Häuserstichprobe

Die im Rahmen dieser Arbeit diskutierten Daten über die Dachwohnungen und ihre Bewohner/innen entstammen einer Zufallsauswahl von Häusern mit bewohnbarem Dachgeschoß im Volkertviertel („Häuserstichprobe“). Die Daten zu diesen Häusern und ihren Dachwohnungen speisen sich aus vier Quellen:

1. Eigenständige Begehungen der Häuser
2. eine eigens durchgeführte Haushaltsbefragung (siehe Fragebogen „Wohnen am Dach“, Anhang A)
3. eine bei der MA 37 (Baupolizei) beantragte Bauplaneinsicht von 15 zufällig ausgewählten Liegenschaften innerhalb der ermittelten Häuserstichprobe
4. Grundbuchauszüge von 18 ausgewählten Liegenschaften zur Ergänzung bzw. Überprüfung fehlender oder widersprüchlicher Information aus obigen Datenquellen.

Im Folgenden sollen die entsprechenden methodischen Schritte zu Erhebung und Auswertung dargestellt werden.

Abbildung 5: Die administrativen Zählgebiete in und rund ums Volkert- und Alliiertenviertel. Quelle: MA 23.

1. Die Zufallsauswahl der Adressen

Anhand des Stadtplanes wurde eine Liste aller möglicher Adressen (Straße + Hausnummer) im Untersuchungsgebiet (Zählbezirk *Am Tabor*) erstellt. Aus den auf diese Weise ermittelten 491 theoretischen Adressen wurde eine Zufallsauswahl von 150 Adressen getroffen.

Mittels Begehungen wurde festgestellt, inwiefern die Adressen für die Erhebung infrage kommen.

Ermittelte Adressen

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Wohngebäude mit bewohnbarem DG	48	32,0	46,6	46,6
	Wohngebäude ohne bewohnbarem DG	39	26,0	37,9	84,5
	DG-Ausbau laufend	2	1,3	1,9	86,4
	Kein Wohngebäude	11	7,3	10,7	97,1
	Gemeindebau	3	2,0	2,9	100,0
	Gesamt	103	68,7	100,0	
Fehlend	Kein Gebäudezugang an dieser Adresse	38	25,3		
	Kein Gebäude an dieser Adresse	9	6,0		
	Gesamt	47	31,3		
Gesamt		150	100,0		

In 9 Fällen war die Adresse nicht existent bzw. wies sie keine Bebauung auf. In 38 Fällen handelt es sich um „Doppeladressen“, also um Hausnummern ohne Hauszugang. Diese 47 Fälle wurden eliminiert.

Von 103 gültigen Adressen (Gebäude mit Zugang) wurden 11 als Gebäude kategorisiert, die manifest keinen Wohnzwecken dienen (Betriebe, Schulen, etc.). Die Registerzählung 2011 ermittelte im betreffenden Untersuchungsgebiet (Zählbezirk *Am Tabor*) 381 Gebäude, wovon 38 Nicht-Wohngebäude waren.

Anteil Nicht-Wohngebäude in der Stichprobe: 11 / 103 = rund 10,7 %.
Anteil Nicht-Wohngebäude in der Grundgesamtheit (RegZ 2011): 38 / 381 = rund 10,0 %.

Die Anteile zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden in der Stichprobe und in der Grundgesamtheit stimmen überein. Beim Vergleich ist zu beachten, dass im Fall der Registerzählung Gebäude gezählt wurden, während die hier ermittelten Adressen (Straße + Hausnummer) jeweils ein oder mehrere Gebäude (etwa im Fall einer Wohnhausanlage oder eines größeren Betriebsgeländes) enthalten können.

Laut Registerzählung 2011 waren in der Leopoldstadt insgesamt 14,5 % der Gebäude Nicht-Wohngebäude und in ganz Wien waren es 9,5 % (Quelle: STATCUBE – Statistische Datenbank von Statistik Austria).

1.1. Die Wohnadressen

Die verbleibenden 92 Adressen wurden also als jeweils einzelnes Wohngebäude oder als Komplex von Wohngebäuden (Wohnhausanlage) identifiziert.

Die Registerzählung 2011 zählte im Untersuchungsgebiet 381 Gebäude, wovon 335 als „Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen“ klassifiziert wurden. Die Geschoßwohnbauten mit mindestens 3 Wohnungen (ausgeschlossen sind also Nicht-Wohngebäude und im Gebiet so gut wie nicht vorhandene kleine Wohngebäude) stellen die akkurateste Schätzung des Umfangs N der Grundgesamtheit dar, aus der eine Zufallsstichprobe von Wohngebäuden gewonnen wurde.

Setzt man die 92 ermittelten Wohnadressen ins Verhältnis zu jener Grundgesamtheit, dann ergibt sich ein n/N von: = 92 / 335 = 27,5 %.

Die ermittelte Stichprobe umfasst also mindestens 27,5 % der Grundgesamtheit, in Wirklichkeit jedoch mehr, da in den 92 Adressen mehr als 92 Gebäude enthalten sind (aufgrund der Wohnhausanlagen) – ein höherer Gebäudeanteil, der mutmaßlich auch nicht durch den Zuwachs an Wohngebäuden in der Grundgesamtheit seit 2011 (Vergrößerung der realen Grundgesamtheit) kompensiert wird. Nimmt man an, dass eine Anzahl an Adressen eine 1,12mal so hohe Anzahl an Gebäuden (siehe unten) enthält, dann wurden in den 92 Adressen rund 103 Wohngebäude erfasst, die 103 / 335 = rund 30,7 % aller Wohngebäude des Gebiets ausmachen.

1.2. Wohnadressen mit bewohnbarem Dachgeschoß. Eine Schätzung der Häuser mit bewohnbarem Dachgeschoß im Gebiet

Die Begehungen ergaben, dass 50 von den 92 Wohnadressen Gebäude mit bewohnbarem Dachgeschoß beinhalteten, während 40 kein bewohnbares Dachgeschoß hatten und 2 Adressen Gebäude waren, in denen ein Dachausbau noch in Gang war (Baustelle). Zum Erhebungszeitpunkt (Jänner 2016) hatten also 50 / 92 = 54,3 % der Wohnadressen ein bewohnbares Dachgeschoß.

Möchte man diese Zahl auf die Gesamtzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet verallgemeinern, dann ist dabei zu bedenken, dass die Gebäude ohne bewohntem Dach in wesentlich höherem Ausmaß Gründerzeithäuser sind (aus einer Zeit als keine Wohneinheiten in den Dachgeschoßen gebaut wurden), während es sich bei den Adressen mit bewohnbarem Dachgeschoß um Bautypen aller Art handelt und hier auch die Wohnanlagen mit mehreren Stiegen (also mehreren Gebäuden) präsenter sind. Es ist daher anzunehmen, dass der Anteil von Gebäuden mit bewohnbarem Dach leicht höher liegt als jene 54,3 % der Adressen.

Möchte man also den Wert verallgemeinern, so kann man sagen, dass *mindestens* 54,3 % der Wohngebäude im Gebiet ein bewohnbares Dachgeschoß haben (pessimistische Schätzung).

Absolut wären das 335 * 0,543 = 182 Häuser. Berechnet man die Irrtumswahrscheinlichkeit mit ein (Konfidenzintervall bei n/N < 0,05 – also Auswahl ohne Zurücklegen), so liegt der auf diese Weise geschätzte reale Anteilswert mit 95 %er Wahrscheinlichkeit zwischen 45,6 % und 63,0 % Wohnhäuser mit bewohnbarem Dachgeschoß im Viertel; in absoluten Zahlen also zwischen 335 * 0,456 = 153 Häusern und 335 * 0,630 = 211 Häusern.

Auf eine vergleichbare Schätzung kommt man, wenn man aus den Daten der Registerzählung 2011 alle nach dem Krieg erstellte Bauten mit dem geschätzten Anteil ausgebauter Altbauten (siehe weiter unten) summiert: 201 Gebäude, wobei hier noch die Nichtwohngebäude, einige Nachkriegsbauten ohne bewohnbarem Dachgeschoß, sowie die nach 1945 errichteten

Gemeindebauten abgezählt werden müssten und die paar nach 2011 errichteten Wohngebäude hingegen hinzugefügt werden müssten. Realistischer ist also eine Größe von weniger als 200 Wohngebäuden mit bewohnbarem Dachgeschoß im Gebiet. Bei exakt 200 wären das rund 52,5 % aller Gebäude und 59,7 % aller Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen im Zählbezirk *Am Tabor* (RegZ 2011). Letztere Werte sind als Höchstwerte zu sehen (optimistische Schätzung).

Insgesamt dürften also im Volkertviertel bereits mehr als die Hälfte und zugleich jedenfalls weniger als zwei Drittel der Wohnbauten ein bewohnbares Dachgeschoß aufweisen.

2. Auswahl der Häuser für die Erhebung

Von den 50 Adressen mit bewohnbarem Dachgeschoß wurden aus theoretischen Erwägungen die zwei Gemeindebauten ausgeschlossen (ein dritter unter den 92 Wohngebäuden ermittelter Gemeindebau hatte ohnehin kein bewohnbares Dachgeschoß). Diese 48 Adressen bildeten den Grundstamm für die Datenerhebung – dabei sollten alle von jenen Adressen aus zugänglichen Gebäude mit Dachgeschoßwohnungen in die Erhebung inkludiert werden und alle bewohnten Dachwohnungen in diesen Gebäuden als Haushalte in Betracht gezogen werden. Die Erhebung war also im Grunde als Klumpenstichprobe angelegt; mit den Adressen (Straße + Hausnummer) als Klumpen und den einzelnen Gebäuden bzw. Stiegenhäusern als Elementen[145]. Als Elemente miteinbezogen wurden nicht nur sämtliche Stiegen bei größeren Wohnhäusern oder Wohnhausanlagen, sondern auch etwa Nebenhäuser, wenn diese über einen gemeinsamen Hof von der Ursprungsadresse aus zugänglich waren. Wenn solche Häuser allerdings mit ihrer jeweils eigenen Adresse in der Stichprobe auftauchten, dann wurden sie separat erfasst (und nicht als gemeinsamer Klumpen). Jenseits dieser zufälligen Adressen kamen im Laufe der Befragung außerdem noch drei weitere Häuser hinzu, in denen Personen wohnten, die mir (nach dem „Schneeballverfahren“) zur Befragung weiterempfohlen wurden und sich daran beteiligten – insgesamt waren es also letztendlich 51 Adressen, die in die Stichprobe kamen.

Wie stellt sich die Klumpenstruktur der Häuserstichprobe dar?

46 Adressen stellten sich als Einzelhäuser heraus;
3 Adressen waren jeweils zwei verbundene Einzelgebäude oder Gebäude mit zwei Stiegen;
1 Adresse war ein Haus mit drei Zugängen (Stiegen);
1 Adresse war eine Wohnanlage mit sechs Stiegen.

Die Häuserstichprobe umfasste somit letztendlich 61 Gebäude mit insgesamt 185 Dachgeschoßwohnungen.

Gegenüber der Anzahl der Adressen liegt die Zahl der entsprechend erfassten Gebäude um den Faktor 61 / 51 = 1,12 höher (Jeder Klumpen enthält *im Durchschnitt* 1,12 Elemente).

Die Wohnanlage mit den sechs Stiegen (Gebäudenr. 451 bis 456) stellte sich als besonders großer Klumpen heraus, der für sich fast ein Zehntel der Stichprobe umfasst.

[145] Vgl. die Definition von „Gebäude“ im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR): „Ein Bauwerk mit einem Dach und wenigstens zwei Wänden, welches von Menschen betreten werden kann und dazu bestimmt ist, Menschen, Tiere oder Sachen zu schützen und das von anderen solchen Bauwerken durch freistehende Bauweise und bei geschlossener Bauweise durch eine Brandschutzmauer vom Dach bis zum Keller abgegrenzt ist. Sind derartige Bauwerke durch eigene Erschließungssysteme (eigener Zugang und Treppenhaus) und Ver- und Entsorgungssysteme getrennt, ist jeder solcher Teil ein Gebäude (Wohnblocks, Doppel-, Gruppen- oder Reihenhäuser).“ (Statistik Austria 2013b: 16)

Unter Ausschluss der Gebäude in Besitz der Gemeinde umfasst das Untersuchungsgebiet nach dem Stand von 2011 insgesamt 347 Gebäude und 311 Geschoßwohnbauten (Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen). Die 61 ermittelten Gebäude stellen diesen gegenüber jeweils 61 / 347 = 17,6 % und 61 / 311 = 19,6 % dar.

Doch wie viele von den Wohngebäuden mit bewohnbarem Dach wurden erfasst? Weiter oben wurde die Gesamtzahl der Häuser mit bewohnbarem Dachgeschoß – inklusive Gemeindebauten – auf 153 bis 211 Einheiten geschätzt. Unmöglich festzustellen, wieviele der 24 Wohngebäude in Besitz der Gemeinde hierin enthalten sind. Zieht man die Untergrenze für die Schätzung der Häuser mit bewohnbarem Dach im Untersuchungsgebiet heran, so ergibt sich, dass mit der Stichprobe 61 / 153 = 39,9 % aller Gebäude mit bewohnbarem Dach erfasst wurden. Dies ist aber auch schon der Maximalwert. Da aus den weiter oben ausgeführten Gründen die Gesamtanzahl der Gebäude mit bewohnbarem Dachgeschoß sicher höher liegt, sollen im Sinne einer pessimistischen Schätzung die Obergrenze des oben ermittelten Konfidenzintervalls herangezogen werden:

Geschätzter Mindestanteil der in der Stichprobe erfassten Wohngebäude mit bewohnbarem Dachgeschoß = 61 / 211 = 28,9 %. Dieser Wert steigt vermutlich geringfügig bei Abzug der Gemeindebauten aus der anvisierten Grundgesamtheit.[146] Die Häuserstichprobe, umfasst also ca. ein Drittel der Grundgesamtheit (Wohnhäuser mit bewohnbarem Dachgeschoß exklusive Gemeindebauten), auf die die vorliegende Untersuchung bezogen ist.

Für einen Großteil dieser 61 Häuser und den entsprechenden 185 Dachwohnungen konnten aus unterschiedlichen Quellen (Begehungen, Baupläne, Fragebogenbefragung, Grundbuchauszüge) Daten zu Bauperiode, Eigentumsverhältnissen, Umbauten, Flächen und Raumaufteilung ermittelt werden – sie bilden den Datensatz zu den Häusern mit bewohnbarem Dachgeschoß.

3. Typen von Häusern mit Dachwohnungen: Altbau, Nachkriegsbau und Neubau

Für die Unterscheidung der Art von Dachwohnung ist die Bauperiode des entsprechenden Wohnhauses ein wesentliches Merkmal. Dies ermöglicht u.a., die Dachwohnungen auf Gründerzeithäusern (Dachausbau in engerem Sinne) von anderen Formen zu unterscheiden.

3.1. Zuordnung der Bauperiode

Die Zuordnung der Bauperiode ist bei Altbauten und Wiederaufbauhäusern im Regelfall anhand der architektonischen Merkmale möglich (Stockwerkanzahl, Raumhöhe), für deren Feststellung Begehungen ausreichend sind. Bei den klassischen privaten Wiederaufbauhäusern (Eigentumswohnungen) ist außerdem an sichtbarer Stelle meistens das klassische Bienenstockrelief mit dem genauen Baujahr angebracht (siehe Foto). Für neuere Gebäude konnte diesbezügliche Information aus Bauplänen und Grundbuchauszügen gewonnen werden.

[146] Bei Betrachtung des Grenzfalles, dass alle 24 Wohngebäude in Besitz der Gemeinde ein bewohnbares Dach aufweisen und daher von den 211 Häusern abgezogen werden müssten, ergäbe sich ein n / N = 61 / 187 = 32,6 %.

Bei Häusern, deren Bauperiode nur anhand der architektonischen Merkmale zugewiesen wurde, besteht natürlich eine gewisse Fehlerwahrscheinlichkeit. Viele „Gründerzeithäuser" sind in Wirklichkeit älter und wurden im Laufe der Gründerzeit im Zuge mehr oder weniger umfassender Umbauarbeiten den neuen Erfordernissen und dem neuen Stil angepasst. Dieser Fall kann jedoch im betreffenden Untersuchungsgebiet ausgeschlossen werden, da dieses erst in der Hochgründerzeit praktisch auf grünem Anger bebaut wurde (Bobek/Lichtenberger 1978: 101 f.). Theoretisch nicht ganz auszuschließen, ist auch, dass sich unter den als „Gründerzeithäusern" klassifizierten Bauten in Wirklichkeit Gebäude aus der Zwischenkriegszeit befinden – dies ist jedoch aufgrund der damaligen Umstände, die vom Erliegen der kommerziellen Bautätigkeit geprägt sind, äußerst unwahrscheinlich. In einzelnen Fällen ist hingegen möglich, dass ein in der Erhebung als „Nachkriegsbau" klassifiziertes Gebäude eigentlich ein Altbau ist: viele im Krieg beschädigten Häuser mussten nicht komplett abgetragen werden und wurden nur teilweise (einzelne Partien/Trakte) „wiederaufgebaut". Soweit diese „Wiederherstellung" allerdings hinsichtlich der wesentlichen baulichen Merkmale (Raumhöhe, Geschoßzahl) und besonders hinsichtlich der baulichen Verhältnisse im Dachgeschoß dem Nachkriegsbau angeglichen war, fand ich es berechtigt, diese Gebäude ungeachtet etwaiger mietrechtlicher Unterschiede unter die Kategorie des Nachkriegsbaus zu fassen.[147] Es ist sehr wahrscheinlich, dass beide Miethäuser, die in der Stichprobe als „Nachkriegsbauten" erhoben wurden, in Wirklichkeit „wiederaufgebaute" Zinshäuser sind (was die Überrepräsentation des Nachkriegsbaus in der Stichprobe miterklären würde, siehe unten). Bei der Kategorie der „Nachkriegsbauten" ist also zu beachten, dass sich diese möglicherweise nicht mit dem entsprechenden Merkmal der Häuserzählungen deckt und die etwaige Diskrepanz nicht wirklich abzuschätzen ist.

[147] „Selbst beim Wiederaufbau von teilzerstörten Häusern kann man immer wieder beobachten, daß bei der Erstellung von Eigentumswohnungen in den beschädigten Partien Mittelwohnungen mit dem heute allgemein üblichen Konfort gebaut werden, während der intakt gebliebene Teil des Wohnhauses noch Mieterschutzwohnungen vom bekannten ‚Bassenatyp' aufweist. Die Begründung dieser Aufwertung liegt wohl z. T. darin, daß der Eigentumswohnungsbau offenkundig eine andere soziale Schichte in die Arbeiterbezirke – vor allem die westlichen – hineinbringt. Zum anderen Teil ist sie aber darin zu suchen, daß mit dem allgemein zunehmenden Wohlstand auch der Wohnungsstandard breiter unterer Bevölkerungskreise ansteigt." (Bobek/Lichtenberger 1978: 189)

Erfasste Gebäude nach Bauperiode

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	vor 1919	42	68,9	71,2	71,2
	1945 bis 1960	4	6,6	6,8	78,0
	1961 bis 1980	11	18,0	18,6	96,6
	1981 bis 1990	1	1,6	1,7	98,3
	1991 bis 2011	1	1,6	1,7	100,0
	Gesamt	59	96,7	100,0	
Fehlend	nach 2011	2	3,3		
Gesamt		61	100,0		

3.2. Rekodierung zu „Bautyp“

Eine Einschätzung über die Güte der Stichprobe ist angesichts fehlender Informationen über die Zusammensetzung der Grundgesamtheit (alle Wohnhäuser mit bewohnbarem Dachgeschoß im Gebiet exklusive Gemeindebauten) schwierig; bereits deren Umfang konnte nur geschätzt werden (siehe oben). Dies erschwert wiederum die Interpretation beim Vergleich der erhobenen 61 Wohngebäude mit jener Gesamtheit aller 381 Gebäude des Gebiets[148], für die genaue Informationen hinsichtlich der Verteilung des Merkmals „Bauperiode“ vorliegen.

Gebäude nach ausgewählten Bauperioden

	Häuser mit DG (Stichprobe)		Gebäude Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%
vor 1919	42	71%	275	76%
1945-1960	4	7%	32	9%
1961-1980	11	19%	36	10%
1981-1990	1	2%	9	2%
1991-2011	1	2%	12	3%
Zusammen	59	100%	364	100%

Jenseits des (plausiblen) kompletten Fehlens von Gebäuden aus der Zwischenkriegszeit (die daher bereits aus theoretischen Gründen aus dem Vergleich herausgenommen werden), zeigt sich bei den erhobenen Wohngebäuden mit bewohnbarem Dachgeschoß vor allem ein äußerst starker Anteil an Bauten aus der Periode 1961-1980 – fast ein Drittel aller Gebäude des Volkertviertels aus dieser Zeit befinden sich auch in der Stichprobe, was von den Gebäuden aus 1945-1960 nicht gesagt werden kann (obwohl diese beiden Bauperioden im Gesamtgebiet annähernd gleich präsent sind). Mangels gesicherter Erklärungen für diesen Sachverhalt (haben die früheren Nachkriegshäuser seltener ein Dachgeschoß? Sind diese öfters Gemeindebauten?), kann hier auch ein Effekt der Zufallsauswahl vermutet werden.

[148] Eine Aufschlüsselung nach Bauperiode lediglich der 335 Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen bzw. der 311 Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen ausgen. Gemeindebauten war mit den verfügbaren Daten nicht möglich.

Beide Kategorien bilden jedenfalls zusammen die Gruppe der „Wiederaufbauhäuser“ (als Bautyp *Nachkriegsbau* rekodiert). Zusammen mit den „Althäusern“ aus der Gründerzeit (rekodiert als *Altbau*) bilden sie fast die Gesamtheit des Häuserbestandes im Gebiet (90 %) wie der Häuser mit Dachwohnungen (94 % der Stichprobe). Das erhobene Gebäude aus den 1980er Jahren, jenes aus der Periode 1990 bis 2011 und zwei Häuser, die nach 2011 fertiggestellt wurden, sind zur Restgruppe *Neubau* zusammengefasst worden.

Rekodierung: Bautyp

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Altbau	42	68,9	68,9	68,9
	Nachkriegsbau	15	24,6	24,6	93,4
	Neubau (ab 1981)	4	6,6	6,6	100,0
	Gesamt	61	100,0	100,0	

Dass der Anteil von Wiederaufbauhäusern gegenüber den Altbauten unter den Häusern mit Dachwohnungen (15 von 61, also 25 % der Stichprobe) höher ist als im Gesamtbestand (68 von 381, also 18 % der Gebäude Am Tabor), ist naheliegend. In Wien sind eigentlich erst seit Kriegsende Wohnhäuser mit bewohnbarem Dachgeschoß (das sogenannte „Terrassengeschoß“ im Nachkriegsbau) erbaut worden. Während Altbauten nur im Falle eines erfolgten Dachausbaus in die Untersuchung miteinbezogen wurden, hatten die Nachkriegshäuser (aber auch die wesentlich selteneren neueren Bauten) unter den 150 zufällig erfassten Adressen dementsprechend eine höhere Wahrscheinlichkeit, auch in der Häuserstichprobe zu landen. Denkbar ist auch eine Übererfassung der Nachkriegshäuser, die mit dem Stichprobendesign zu tun hat: Adressen, die auf Wiederaufbauhäuser verweisen, sind möglicherweise öfter Klumpen mit mehreren Gebäuden (Stiegenhäuser), als die Altbauten.

3.3. Klumpeneffekt und Gewichtung der Fälle

Eine Einschätzung des Effekts des Stichprobendesigns erhält man, wenn die erhobenen Fälle nach der Anzahl der Elemente ihres Klumpens gewichtet werden (also als Gewichtungsfaktor für jedes Gebäude gilt 1/n, wobei n die Anzahl der Gebäude in dem Klumpen sind). Diese Gewichtung sollte immer zum Einsatz kommen, wenn man Vergleiche mit der Grundgesamtheit der Wohnhäuser mit bewohnbarem Dachgeschoß hinsichtlich eines Merkmals anvisiert, bei dem ein „Klumpeneffekt“ plausibel ist. Die gewichtete Stichprobe liefert allerdings aufgrund der reduzierten Fallzahl (von 61 auf 51) unsicherere Ergebnisse hinsichtlich interner Merkmalsverteilungen.

Bautyp (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Altbau	36	70,9	70,9	70,9
	Nachkriegsbau	11	22,2	22,2	93,1
	Neubau (ab 1981)	4	6,9	6,9	100,0
	Gesamt	51	100,0	100,0	

Wie erwartet reduziert die Gewichtung geringfügig den Anteil des Nachkriegsbaus; dieser liegt zugleich auch bei Neutralisierung des Klumpeneffekts immer noch über seinem Anteil in Gesamthäuserbestand (siehe weiter oben). In Bezug auf den Bautyp lässt sich also abschließend sagen, dass Häuser mit bewohnbarem Dachgeschoß (ohne Gemeindebauten) leicht überproportional neuere Häuser sind, die Rolle des Altbaus und des Dachausbaus im Untersuchungsgebiet dennoch für die Besiedelung der Dächer ausschlaggebend sind: Ohne den in den letzten Jahrzehnten auf Gründerzeithäusern vollzogenen Dachausbau gäbe es wohl nur etwa 1/3 so viele bewohnte Dachgeschoße.

3.4. Altbauten mit Dachgeschoß: Schätzung des Dachausbaus im Gebiet

Mein persönlicher Eindruck bei den Begehungen war, dass ca. die Hälfte aller Altbauten kein bewohnbares Dachgeschoß hatte. Dieser Eindruck lässt sich auch durch die folgenden Berechnungen bestätigen. Den Altbauten mit DG (abzüglich der 3 im Nachhinein hinzugefügten Häuser, alle drei Altbauten, waren es 39 Gebäude) standen bei der ursprünglichen Stichprobenziehung 41 Adressen gegenüber, die kein bewohnbares Dachgeschoß hatten (oder wo der DG-Ausbau erst im Gange war) und fast ausschließlich Altbauten waren. Nimmt man den Grenzfall an, dass diese 41 Adressen sich ausschließlich aus Altbauten mit durchschnittlich 1,12 Gebäude pro Adresse zusammensetzen, dann ergeben sich maximal 46 gezogene Althäuser *ohne* bewohnbares Dachgeschoß, die zusammen mit den 39 Altbauten *mit* bewohnbarem Dachgeschoß insgesamt 85 Häuser ergeben. Gegenüber diesen stellen die 39 ausgebauten Häuser rund 45,9 % dar (Mindestschätzung der Ausbauquote). Nimmt man bei den Altbauten eine realistischere Klumpengröße von 1 Gebäude pro Adresse an, dann errechnet sich ein Anteil ausgebauter Gründerzeithäuser von 39 / (39 + 41) = 48,8 %.

Ohne Berücksichtigung zufallsbedingter Schwankungen ist die reale Ausbauquote für das Volkertviertel also auf annähernd 50 % (oder sogar darüber) zu schätzen.

4. Die Gebäude nach Eigentümer/in

Was die allgemeine Eigentümer/innenstruktur im Viertel betrifft, so kann gesagt werden, dass sich diese bei den Wohnhäusern im Viertel („Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen“) nach Angaben der Registerzählung 2011 im Wesentlichen zwischen Eigentum von Privatpersonen (74,0 %), privaten Unternehmen (9,6 %) und Gemeinde (7,1 %) aufteilt, während die Gemeinnützigen Bauvereinigungen im Viertel äußerst schwach vertreten sind (im Gegensatz zu ihrer gewachsenen Rolle auf der Ebene des Bezirks und der Stadt).

Wie gestaltet sich die Eigentümer/innenstruktur unter den Wohnhäusern mit Dachwohnungen? Es muss zunächst festgehalten werden, dass die erhobenen Häuser per Definition keine Gemeindebauten sind; die öffentliche Verwaltung fällt somit als Eigentümerin weg und der Fokus liegt auf den privaten Markt.

Wie wurden die Eigentumsverhältnisse in Bezug auf die Häuser ermittelt? Für diesbezügliche Information in Bezug auf die Häuser in der Stichprobe waren in erster Linie die Begehungen und die Befragungen hilfreich. Im Falle dass die Häuser zu jenen gehörten, für die eine Bauplaneinsicht beantragt wurde, wurde die entsprechende Information aus jenen Unterlagen gewonnen (insgesamt 15 Bauplaneinsichten). Falls all diese Quellen keine oder widersprüchliche Informationen in Bezug auf die Frage lieferten, ob das Haus mehrheitlich Privatpersonen oder anderen juristischen Formen gehörte, wurden Grundbuchauszüge zu Rate gezogen (insgesamt 18 Grundbuchauszüge).

Es ist denkbar, dass in einigen Fällen, in denen die Bewohner/innen angaben, dass das Haus mehrheitlich im Besitz einer Firma ist, dieses in Wirklichkeit einer (unsichtbaren, nicht wahrgenommenen) Privatperson gehört. Die Informationen aus Begehungen und Befragungen haben insofern eine gewisse Unsicherheit, als nicht immer genau feststellbar ist, ob die Firma, die die Bewirtschaftung eines Hauses betreibt, auch formelle Eigentümerin ist, oder ob umgekehrt, die Person die im täglichen Umgang als „Hausherr" fungiert, dies auch am Papier ist. Eigentum ist manchmal recht anonym, bzw. werden Rechtsansprüche nicht immer offengelegt. Diese gewisse Nicht-Unterscheidbarkeit bezeugt auch, dass die Unterscheidung ob das Haus, in dem man wohnt einer Privatperson oder einer anderen juristischen Person gehört, wohl oft wenig praktische Relevanz hat und daher auch nicht überbewertet werden sollte. Privateigentum ist Privateigentum und privater Wohnungssektor ist – jenseits unterschiedlicher Verwertungsstrategien, für die es aber im Rahmen dieser Untersuchung immer nur wenige Anhaltspunkte gibt – privater Wohnungssektor.

Erfasste Gebäude nach Eigentümer/in

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Privatperson(en)	39	63,9	63,9	63,9
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	2	3,3	3,3	67,2
	Sonstige Unternehmen	20	32,8	32,8	100,0
	Gesamt	61	100,0	100,0	

Die so gewonnenen Daten bezeugen jedenfalls die erhebliche Rolle von Unternehmen: Während 2011 ca. ein Zehntel der Gebäude im Gebiet in den Händen von solchen Eigentumsformen waren, so sind es in der Stichprobe 20 von 61 Häuser. Möchte man Rückschlüsse auf die betreffende Grundgesamtheit machen, so suggeriert die gewichtete Stichprobe, dass immerhin ein Viertel aller Häuser mit bewohnbarem Dachgeschoß im Gebiet in der Hand von Unternehmen ist. In der nachfolgenden Tabelle ist die Verteilung der Eigentumsformen bei Berücksichtigung dieser Gewichtung der entsprechenden Struktur im Gesamtbestand an Geschoßwohnbauten im Untersuchungsgebiet (nach Stand der Registerzählung 2011) gegenübergestellt (Gebäude im Besitz öffentlicher Körperschaften, sowie die marginal präsenten „Anderen Eigentümer" sind aus dem Vergleich ausgeschlossen).[149]

[149] In der Registerzählungen wurden als „sonstige Unternehmen" klassifiziert: Aktiengesellschaften, Ges.m.b.H (auch die Bundesimmobiliengesellschaft mbH sowie andere ausgegliederte Landes- oder Bundesimmobiliengesellschaften), Genossenschaften (sofern es sich nicht um gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften handelt), Banken, ausländische Bauvereinigungen usw. „Andere Eigentümer" sind hingegen Vereine oder Stiftungen. Als „Privatperson(en)" werden also auch Einzelfirmen kategorisiert. Gehören Anteile an einem Gebäude mehreren unterschiedlichen Eigentümerinnen/Eigentümern, so geschieht die Zuordnung nach der Mehrheit der Eigentumsanteile.

Gebäude nach Eigentümer/in

	Häuser mit DG (gewichtete Stichprobe)		Gebäude mit 3 und mehr Wohnungen Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%
Privatpersonen	36	71%	248	86%
Gemeinnützige Bauvereinigungen	2	4%	8	3%
Sonstige Unternehmen	13	25%	32	11%
Zusammen	51	100%	288	100%

Die Tabelle zeigt, dass während gemeinnützige Bauvereinigungen in beiden Gruppen eine marginale Rolle spielen, unter den Wohnhäusern mit bewohnbarem Dachgeschoß der Anteil von Eigentum im Besitz von Unternehmen doppelt so groß ist, wie innerhalb der Gesamtheit der Wohnhäuser in Privatbesitz. Bei einem Verhältnis von 13 zu 36 gibt es unter den Wohnhäusern in Privatbesitz etwa für zwei Gebäude im Eigentum von Privatpersonen, eines im Besitz eines Unternehmens. Beim Gesamtbestand an Wohnhäusern ist das Verhältnis eher 8 zu 1.

5. Miethaus oder Eigentümer/innengemeinschaft? Die Variable „Hauskonfiguration“ (Rechtsform)

Ein wichtiger Faktor bei der „Funktionslogik“ des Hauses ist die Frage, ob es ein reines Miethaus im Besitz eines Einzeleigentümers ist, oder ob das Haus mehreren Personen gehört und in Form einer Wohnungseigentümergemeinschaft geführt wird. Für diesbezügliche Information in Bezug auf die Häuser in der Stichprobe waren in erster Linie die Begehungen und die Befragungen hilfreich. Im Falle dass die Häuser zu jenen gehörten, für die eine Bauplaneinsicht beantragt wurde, wurde die entsprechende Information aus jenen Unterlagen gewonnen (insgesamt 15 Bauplaneinsichten).[150] Falls all diese Quellen keine oder widersprüchliche Informationen in Bezug auf die Frage lieferten, ob es in einem bestimmten Wohnhaus Wohnungseigentümer/innen gab oder das Haus als Ganzes einer Vermieter/in gehört, wurden Grundbuchauszüge angefertigt (insgesamt 18 Grundbuchauszüge).

Hauskonfiguration

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Miethaus	30	49,2	49,2	49,2
	Wohnungseigentümergemeinschaft	31	50,8	50,8	100,0
	Gesamt	61	100,0	100,0	

In der Stichprobe zeigt sich hier ein Verhältnis von 50 zu 50. Nimmt man zur Annäherung an die Verhältnisse in der Grundgesamtheit die gewichtete Stichprobe her, dann sieht man, dass der Klumpeneffekt hier zugunsten der Miethäuser geht. Unter den Häusern mit bewohnbarem

[150] Sobald in einem Gebäude eine Eigentumswohnung festgestellt werden konnte, wurde dieses als Eigentümer/innengemeinschaft klassifiziert. Die Kategorie *WEG* umfasst also auch etwaige Häuser in denen nur ein Teil der Wohnungen als Eigentumswohnungen veräußert wurde. Solche „Mischhäuser“ sind ein Auslaufmodell, da seit dem Wohnungseigentumsgesetz 2002 bei der Begründung von Wohnungseigentum das gesamte Haus parifiziert werden muss.

Dachgeschoß (ohne Gemeindebau) dürfte eine Mehrheit aus Wohnungseigentumshäusern bestehen.

Hauskonfiguration (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Miethaus	22	43,2	43,2	43,2
	Wohnungseigentümergemeinschaft	29	56,8	56,8	100,0
	Gesamt	51	100,0	100,0	

Während hierbei die 4 erhobenen Neubauten (ab 1981) allesamt Mietobjekte waren, handelte es sich umgekehrt bei den Nachkriegshäusern in 13 von 15 Fällen um Wohnungseigentumsgemeinschaften. Klar gespalten sind hingegen die 42 erhobenen Altbauten: 24 davon sind Miethäuser, 18 sind Wohnungseigentumshäuser.

5.1. Parifizierung und Dachausbau – die Hauskonfiguration unter den Altbauten

Die Frage ob Zinshaus oder WEG ist vor allem in Bezug auf den Altbau relevant, da die geförderten Wiederaufbauhäuser ja von vornherein als WEG geplant wurden und die späteren Neubauten in der Regel von größeren institutionellen Bauträgern als Mietobjekte (in jüngerer Vergangenheit unter Umständen mit Kaufoption) konzipiert wurden. Die Bewegung hin zur Verwandlung von Altbauwohnungen zu Eigentumswohnungen hat in Wien erst in den 1980er Jahren wirklich eingesetzt und sich in den 1990ern gesteigert.[151] Leider sammelt die amtliche Statistik zu diesem auch wohnungspolitisch brisanten Thema keine Daten (mehr). Die Gebäude- und Wohnungszählung 2001 klassifizierte die Gebäude noch nach Eigentumswohnungsanteil und registrierte auch die etwaige Eigenbenützung von Eigentumswohnungen nach WEG durch ihre Eigentümer/innen (Statistik Austria 2004: 97 ff.). Diese Daten sind allerdings nur sehr eingeschränkt zugänglich und vergleichbare Daten wurden seither nicht mehr erhoben.

Zu diesem Thema hat die für das Volkertviertel und andere Teile des 2. Bezirks zuständige *Gebietsbetreuung* eigenständig Daten gesammelt. Ausgehend von einem Blick ins Grundbuch wurden Anfang des Jahres 2017 100 Liegenschaften mit schätzungsweise 116 Gebäuden ermittelt, für die die Begründung von Wohnungseigentum datiert werden konnte. Die Daten umfassen sowohl Alt- als auch Neubauten. Geht man plausiblerweise davon aus, dass die WEG-Begründungen seit 1980 ausschließlich Altbauten betreffen, während es sich bei den älteren Begründungen noch um die „Wiederaufbauhäuser" handelt, dann zeigt sich bei den analysierten Liegenschaften ein Verhältnis zwischen parifizierten Altbauten und „älteren" Eigentümer/innengemeinschaften von 7 zu 3.

[151] Die dreißig Jahre alte Studie zu den „Wiener Altmiethäusern und ihren Besitzern" kam anhand einer 1.120 Elemente starken Klumpenstichprobe in unterschiedlichen Lagen der Stadt noch zu dem Ergebnis, dass gut drei Viertel der Althäuser Einzeleigentum im Besitz privater Personen oder privater Firmen war, ein Zehntel im Besitz „sonstiger juristischer Personen" (Banken, Versicherungen, usw.) und acht Prozent im Besitz von Genossenschaften waren „oder es handelte sich um Wohnungseigentumshäuser" (Kaufmann/Hartmann 1984: 49). Die Erfassung der Wohnungseigentumsobjekte zusammen mit dem Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen suggeriert, dass die Rechtsform der WohnungseigentümerInnengemeinschaft zur damaligen Zeit im Altbau keine Rolle gespielt hat, so wie auch der Teilbesitz (jenseits des gemeinsamen Eigentums enger Familienmitglieder) überhaupt eine Randerscheinung war (vgl. Kaufmann/Hartmann 1984: 84 ff.).

Möchte man die 75 zwischen 1980 und 2017 parifizierten Häuser in ein Verhältnis zu den 275 Gründerzeitgebäuden (laut Registerzählung 2011) setzen (etwaige öffentliche Eigentümer können nicht rausgerechnet werden), dann ergibt sich eine geschätzte Parifizierungsquote von 27,3 %.

Wie groß ist der WEG-Anteil im Gesamthäuserbestand des Viertels? Zieht man die bei der Registerzählung 2011 festgestellte Anzahl an Wohnhäusern mit 3 oder mehr Wohnungen die nicht im Besitz öffentlicher Körperschaften (Bund, Gemeinde, Land) sind heran, dann ergibt sich ein Verhältnis von 116 zu 302 = 38,4 % Eigentümer/innengemeinschaften (Alt- und Neubau) innerhalb des Gesamtbestandes privater Wohnhäuser, was umgekehrt bedeutet: ca. 62 % Miethäuser.

Die im Rahmen dieser Arbeit erhobenen Daten legen nahe, dass der Anteil parifizierter Gebäude unter den ausgebauten Althäusern höher als innerhalb der Gesamtheit der Gründerzeitwohnhäuser (mit und ohne Dachausbau) ist. Bei den Altbauten in der Stichprobe handelt es sich um 24 Miethäuser und 18 Wohnungseigentumshäuser. Betrachtet man allerdings die gewichtete Stichprobe, dann steht es 18 zu 18. Die Althäuser mit Dachausbau im Gebiet dürften also ca. zur Hälfte aus Miethäusern und zur Hälfte aus Wohnungseigentumsgemeinschaften bestehen.

Altbau: Hauskonfiguration

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Miethaus	24	57,1	57,1	57,1
	Wohnungseigentümergemeinschaft	18	42,9	42,9	100,0
	Gesamt	42	100,0	100,0	

Altbau: Hauskonfiguration (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Miethaus	18	50,2	50,2	50,2
	Wohnungseigentümergemeinschaft	18	49,8	49,8	100,0
	Gesamt	36	100,0	100,0	

Die Diskrepanzen zwischen den 57 % WEG unter den Häusern mit Dachwohnungen gegenüber den 38 % im Gesamtbestand wie zwischen den 50 % Parifizierung unter den ausgebauten Altbauten gegenüber 27 % insgesamt im Gründerzeitbestand des Gebiets sprechen für einen Zusammenhang zwischen Parifizierung und Dachgeschoßausbau. Zugleich erscheint dieser auch nicht so zwingend, wie gemeinhin angenommen, wenn man den zeitlichen Verlauf dieser beiden Prozesse vergleicht.

Wie an anderer Stelle gezeigt wird, ist der Dachausbau im 2. Bezirk und vor allem im Volkertviertel zu einem guten Teil ein Phänomen der 00er Jahre. Was die Parifizierungen betrifft, so dürften diese bereits in den 1990er Jahren ihren Höhepunkt erreicht haben – vermutlich in Zusammenhang mit der Spekulationswelle im Vorfeld der EXPO und dem danach eingeleiteten Rückzug aus dem Immobiliengeschäft. Die Gebietsbetreuung registriert für jenes Jahrzehnt die Begründung von Wohnungseigentum in 40 Liegenschaften des Gebiets – weit

mehr als in der darauffolgenden Periode bis heute. Die „Explosion“ des Dachausbaus vor allem in der zweiten Hälfte der 00er Jahre brachte keine weitere Steigerung der Parifizierungen mit sich.

Volkert- und Alliiertenviertel: Wohnungseigentum seit…

Dekade	Zahl der Liegenschaften	Zahl der Gebäude	Anteil (Gebäude)	kumuliert	
1950-59	8	10	9%	9%	
1960-69	19	29	25%	34%	} Nachkriegsbau
1970-79	2	2	2%	35%	
1980-89	7	7	6%	41%	
1990-99	40	40	34%	76%	} Parifizierung Altbau
2000-09	12	15	13%	89%	
ab 2010 (inkl. WE in Vorbereitung)	12	13	11%	100%	
insgesamt	100	116	100%		

Quelle: Gebietsbetreuung*2/20; eig. Berechnungen

Gut möglich, dass ein großer Teil der Dachausbauten im Volkertviertel in Häusern zustande gekommen ist, die bereits seit mehreren Jahren einen Eigentümer/innenwechsel vollzogen haben. In der erhobenen Stichprobe sind 10 der 18 parifizierten Altbauten spätestens in den 1990ern zu Wohnungseigentum umgewandelt worden; 17 von 18 vor 2010. Man vergleiche dies mit den Daten zur Datierung des Dachausbaus im folgenden Abschnitt. Die Tatsache, dass aus den sechs Jahren von 2010 bis 2015 nur eine einzige Parifizierung in der Stichprobe gelandet ist, während in diese Periode rund ein Drittel der Dachausbauten im Gebiet fallen, würde die Vermutung unterstützen, dass sich die Parifizierungen in den letzten Jahren bei einem unverminderten Anreiz zu Investitionen im Immobilienbestand verlangsamt haben.

Dachwohnungen im Altbau: Wohnungseigentum seit

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1960-69	1	2,4	5,6	5,6
	1980-89	2	4,8	11,1	16,7
	1990-99	7	16,7	38,9	55,6
	2000-09	7	16,7	38,9	94,4
	2010-15	1	2,4	5,6	100,0
	Gesamt	18	42,9	100,0	
Fehlend	System	24	57,1		
Gesamt		42	100,0		

Wenn man als Indikator den Anteil an Wohnungen hernimmt, der von ihrem Eigentümer/in bewohnt wird (Rechtsgrund der Wohnungsnutzung „Wohnungseigentum“)[152], dann zeigt sich

[152] Laut Gebäude- und Wohnungszählung 2001 wurden in Wien 74,6 % der Eigentumswohnungen in Geschoßwohnbauten durch die Wohnungseigentümer/innen selbst genutzt. Dieser Anteil variierte in den verschiedenen Bezirken zwischen 60,8 % in Neubau und 86,6 % in Donaustadt (Leopoldstadt: 74,1 %) (Statistik Austria 2004: 111). Man könnte also ausgehend vom Anteil der als Eigentumswohnungen genutzten Wohnungen eine um ein Drittel höhere Gesamtzahl an Eigentumswohnungen annehmen. Dies würde natürlich nicht nur den parifizierten Altbau miteinschließen, sondern vor allem auch die neueren Bauten. Die Frage ist natürlich auch, ob sich der Anteil der Eigenbenützung nicht verändert hat – Bauer suggeriert z.B. dass es in den letzten Jahren im Kontext eines angespannten Wohnungsmarktes in Wien zu einer Vermietung vormals selbst bewohnter oder leerstehender Eigentumswohnungen gekommen sei (Bauer 2014).

zumindest bei einem Zeitvergleich der Häuser- und Wohnungszählungen, dass diese in der Periode 2001-2011 wienweit kaum mehr gestiegen sind (bzw. sich ihr geringfügiger relativer Anstieg wie auch der der anderen Kategorien sich eher aus dem Rückgang der „sonstigen Rechtsverhältnisse“ ergibt). Einen Hinweis in diese Richtung lieferten auch zwei von der der MA 50 in Auftrag gegebene und im Abstand von drei Jahren durchgeführte Analysen des Wohnungsbestandes auf Zählbezirksebene. Diese orteten für den Zählbezirk Am Tabor zwischen 2007 und 2010, im Kontext eines Verlustes von 300 Wohnungen (von 5.800 auf 5.500) einen gleichbleibenden Anteil von Eigentumswohnungen (15 %) und ein anteiliges Wachstum der privaten Mietwohnungen von 70 % auf 76 % – was im Grunde auch die Veränderungen auf Bezirksebene widerspiegelte und der Tendenz aller inneren Bezirke entsprach (Städtner et al. 2009; Gude et al. 2011).[153]

Angesichts der steigenden Rentabilität von Immobilieneigentum bei geringem Zinsniveau dürfte der Anreiz vermindert sein, es in Form von Wohnungseigentum abzustoßen und das Interesse stärker an dauerhaften Vermögensveranlagung sein. Die Häuserstichprobe legt nahe, dass der Dachausbau sowohl in Mietobjekten wie beim Wohnungsverkauf eine gangbare Investition ist. Nichtsdestotrotz schreitet die Verwandlung der Zinshäuser in Eigentümer/innengemeinschaften voran. Als „Zersplitterung“ des Hauseigentums ist die Parifizierung eine Gegentendenz zur Konzentration des Immobilienvermögens – beides steht natürlich nicht in Widerspruch zur Kommodifizierung des Wohnens, insofern gerade auch Wohnungseigentum als Anlageform funktioniert und als solche angepriesen wird. Dennoch erzeugt das Wohnungseigentum eine komplexere Interessensstruktur in Wohnhäusern (komplexeres Zusammenspiel von Funktionslogiken), die von Stadtplaner/innen wie Immobilienverwerter/innen immer wieder problematisiert wird (erschwert Durchführung von Veränderungen, etc.; vgl. Glaser et al. 2013). Die Erhebung zeigt jedenfalls, dass diese Eigentumsform verstärkt im Zentrum der Aufmerksamkeit liegen muss (und ihr Verhältnis zu anderen Formen analysiert werden muss), wenn man sich mit Aufwertungsprozessen im Altbau und bestimmten Wohnformen (wie der Dachwohnung) auseinandersetzt.

5.2. Die Eigentümer/innen der Miethäuser

Während die 31 ermittelten Wohnungseigentumsgemeinschaften erwartungsgemäß fast ausschließlich im Besitz von Privatpersonen sind, konzentrieren sich unter den 30 Miethäusern die Unternehmen wie auch die gemeinnützigen Bauvereinigungen als Eigentümerkategorien: Neben 10 Häusern im Besitz von Privatpersonen, waren hier die 2 Gemeinnützigen und 18 Unternehmen als Eigentümer/innen zu verzeichnen.

Mit der durch die geringe Fallzahl und die Validitätsprobleme der Messung (siehe Abschnitt zur Erhebung der Eigentümer/innenstruktur) bedingten Einschränkungen unterstützen die Daten die Annahme, dass die privaten Unternehmen als Eigentümer überhandgenommen haben. Ausgehend von der gewichteten Stichprobe (nur noch 22 Fälle!) lässt sich zumindest die (unsichere) Aussage treffen, dass sich die Miethäuser mit Dachwohnungen im Untersuchungsgebiet zu gleichen Teilen im Eigentum von Privatpersonen und von privaten Unternehmen befinden. Dies gilt auch für die Altbauten (Gründerzeitzinshäuser).

[153] Wobei nicht klar ist, inwiefern die von diesen Studien präsentierten Zahlen tatsächlich erhobene Verhältnisse widergeben oder aus Berechnungsmodellen entstammen, die nur Fortschreibungen vergangener Beobachtungen darstellen. Als „Wohnungen“ werden dort übrigens auch nur bewohnte Wohneinheiten verstanden, wodurch nicht feststellbar ist, wie stark der Wohnungsverlust in den inneren Bezirken dem tatsächlichen Verschwinden von Wohneinheiten oder einer etwaigen Vermehrung von Zweitwohnungen verschuldet ist. Die inneren Bezirke scheinen hier jedenfalls (mit Ausnahme der Josefstadt) ein Bevölkerungswachstum bei sinkenden Haushaltszahlen (= größere Haushalte durch mehr Kinder?) zu verzeichnen.

Miethäuser: Eigentümer (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Privatperson(en)	9	40,9	40,9	40,9
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	2	9,1	9,1	50,0
	Sonstige Unternehmen	11	50,0	50,0	100,0
	Gesamt	22	100,0	100,0	

Altbau-Zinshäuser: Eigentümer

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Privatperson(en)	9	37,5	37,5	37,5
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	1	4,2	4,2	41,7
	Sonstige Unternehmen	14	58,3	58,3	100,0
	Gesamt	24	100,0	100,0	

Altbau-Zinshäuser: Eigentümer (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Privatperson(en)	8	44,0	44,0	44,0
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	1	5,5	5,5	49,5
	Sonstige Unternehmen	9	50,5	50,5	100,0
	Gesamt	18	100,0	100,0	

6. Datierung des Dachausbaus

Wenn im Folgenden der Dachausbau analysiert wird, so handelt es sich um eine Analyse die fast ausschließlich im Altbausektor verortet ist; jenes bauliche Segment, das im Zentrum der Schaffung von Dachwohnungen steht. In den erhobenen neueren Bauten kann man nicht von „Dachausbau“ reden, da diese bereits mit Dachwohnungen geplant und erbaut wurden. Es ist allerdings nicht völlig auszuschließen, dass auch neuere Bauten ohne Wohneinheiten im Dachgeschoß konzipiert wurden und diese im Zeitalter des Dachausbaus nachträglich hinzugefügt wurden, bzw. dass dem ursprünglich gebauten Dachgeschoß noch zusätzliche Wohnungen hinzugefügt wurden. Im Rahmen dieser Erhebung konnte dies bei zwei „Wiederaufbauhäusern“ festgestellt werden.

Grundlage für die Datierung des Dachausbaus waren in der Reihenfolge: die Befragungen, die Baubewilligungsdaten der Baupolizei, die Baupläne und die Grundbuchauszüge. Für die Häuser, für die die ersten beiden Quellen keine oder widersprüchliche Informationen lieferten,

wurde bei der Baupolizei eine Einsicht in die Baupläne zu wissenschaftlichen Zwecken beantragt (15 Liegenschaften). In zwei von drei Fällen, in denen dies verabsäumt wurde, konnte das Datum des Dachausbaus anhand der verfügbaren Grundbuchauszüge geschätzt werden, die ausweisen, wann ein Teil des Hauses (die Tops im DG) erworben wurde und wann dort Wohnungseigentum begründet wurde. In einem Fall führte die ungenaue Auskunft eines Bewohners, wonach die Errichtung der Wohnung im Dach „Mitte der 1990er" erfolgt sein soll, zur Datierung des Dachausbaus 1995 – dies ist auch die unsicherste Datierung. Bei den 15 Liegenschaften, für die eine Bauplaneinsicht beantragt wurde, konnte der Dachausbau aufgrund der Angaben in den Fertigstellungsanzeigen präzise datiert werden. Bei den restlichen Gebäuden ist die Datierung der Ausbauten auch relativ genau, da diese in der Regel von übereinstimmenden Informationen aus der verfügbaren Baubewilligungsstatistik und den Auskünften der Bewohner/innen belegt sind – in der Regel geben die Daten der Baupolizei ein Datum für die Baubewilligung des Dachausbaus aus, dass den Auskünften der Bewohner/innen bzgl. des Dachausbaus („Wissen Sie, wann die Wohnungen im Dachgeschoß errichtet wurden?") um 1 bis Jahre vorausgeht. Wo nur Informationen aus den Baubewilligungsdaten verfügbar waren, wurde die Fertigstellung des Dachausbaus auf zwei Jahre nach der zuletzt erteilten Baubewilligung geschätzt. Diese Schätzung beruht auf der Tatsache, dass die meisten Dachausbauten, über die genauere Informationen zur Verfügung standen, innerhalb dieses Zeitraums fertiggestellt wurden (in einzelnen Fällen dauerte es länger). Grundsätzlich könnte also aufgrund ungenauer Angaben von BewohnerInnen bzw. ungenauen Schätzungen aufgrund der Baubewilligungsdaten die tatsächliche Fertigstellung des Dachausbaus um 1-2 Jahre abweichen.

Gegenüber der Gruppe der Altbauten (42 Häuser) beinhaltet die Variable „Dachausbau" einen Fall mehr (43 Häuser). Dies liegt einerseits an den beiden ausgebauten Wohnhäusern aus der Wideraufbauzeit, andererseits daran, dass in einem Althaus die Schaffung von Wohnungen im Dach noch in der Zwischenkriegszeit erfolgte, im Zuge der teilweise Adaptierung eines damals vorwiegend betrieblich genutzten Baus zu Wohnzwecken (im DG, der „Mansarde" bestanden bereits im Vorhinein separate begehbare Räume). Dieser Sonderfall wurde nicht als Dachausbau im eigentlichen Sinne gewertet und daher nicht unter die gültigen Fälle gefasst.

Statistiken

DG-Ausbau (Fertigstellung)

N	Gültig	43
	Fehlend	18
Mittelwert		2005,84
Standardfehler des Mittelwertes		1,097
Median		2008,00
Modus		2011
Standardabweichung		7,191
Perzentile	25	2002,00
	50	2008,00
	75	2011,00

Bei der Hälfte der Gebäude in der Stichprobe ist der Dachausbau nach 2007 fertiggestellt worden; 1/5 überhaupt erst in den letzten 4 Jahren (Zeitraum 2012-2015). Zieht man hingegen zur Schätzung der Verhältnisse in der Grundgesamtheit der ausgebauten Althäuser im Viertel die gewichtete Stichprobe heran, so sinkt der Median auf 2006; die Hälfte der DG-Ausbauten im Volkertviertel erfolgte bis 2006, ein Drittel davon überhaupt erst im letzten halben Jahrzehnt (2010-2015).

Statistiken (gewichtet)

DG-Ausbau (Fertigstellung)

N	Gültig	36
	Fehlend	15
Mittelwert		2005,51
Standardfehler des Mittelwertes		1,229
Median		2006,26
Modus		2006
Standardabweichung		7,324
Perzentile	25	2002,00
	50	2006,26
	75	2011,00

Gruppiert man die Dachausbauten für den Zeitraum 1996-2015 in 5-Jahres Intervallen, dann ergibt sich die folgende Tabelle:

DG-Ausbau (Fertigstellung)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1985 bis 1995	4	6,6	9,3	9,3
	1996 bis 2000	6	9,8	14,0	23,3
	2001 bis 2005	6	9,8	14,0	37,2
	2006 bis 2010	11	18,0	25,6	62,8
	2011 bis 2015	16	26,2	37,2	100,0
	Gesamt	43	70,5	100,0	
Fehlend	kein DG-Ausbau	18	29,5		
Gesamt		61	100,0		

DG-Ausbau (Fertigstellung) (gewichtete Stichprobe)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1985 bis 1995	4	7,8	11,3	11,3
	1996 bis 2000	4	7,8	11,3	22,5
	2001 bis 2005	6	11,8	16,9	39,4
	2006 bis 2010	11	21,6	31,0	70,4
	2011 bis 2015	11	20,6	29,6	100,0
	Gesamt	36	69,6	100,0	
Fehlend	kein DG-Ausbau	15	30,4		
Gesamt		51	100,0		

¾ der Dachausbauten in der Stichprobe erfolgten also in den letzten 15 Jahren. Die gewichtete Stichprobe liefert hier das gleiche Ergebnis. Zudem dürften sich in der letzten Periode (2011 bis 2015) die Dachausbauten auch nicht mehr sonderlich gesteigert haben, gegenüber dem Boom der Periode 2006-2010.

Diese Daten können mit einer anderen Quelle verglichen werden: einer Sonderauswertung von Daten aus dem Wohnregister. Auf Anfrage bei der MA 23 wurden im Rahmen einer Sonderauswertung in allen Zählgebieten des 2. Bezirks jene Gebäude gezählt, bei denen im April 2015 im Gebäude- und Wohnungsregister eine höhere höchste Topnummer vermerkt war als 2009. Dies kann als gute Annäherung an fertiggestellte Dachausbauten verstanden werden. Die Daten wiesen für das gesamte Gebiet des 2. Bezirkes im Zeitraum 2009-2015 eine Anzahl von 281 Häusern auf; innerhalb des Zählbezirkes *Am Tabor* waren es insgesamt 48. Die für diese Arbeit ermittelte Häuserstichprobe weist für den Zeitraum 2009-2014 hingegen 16 fertiggestellte Dachausbauten aus. Zwar können die Daten der MA 23 keine Entwicklungen abbilden, da sie nur ein einziges Zeitintervall beschreiben. Sie geben aber einen weiteren Hinweis darauf, dass ein immerhin bedeutsamer Anteil von ca. 1/3 aller Häuser im Gebiet, die in jüngerer Vergangenheit ausgebaut wurden, in der erhobenen Häuserstichprobe enthalten sind.

7. Anzahl an Dachwohnungen pro Gebäude

Anzahl an DG-Wohnungen

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1	4	6,6	6,6	6,6
	2	18	29,5	29,5	36,1
	3	23	37,7	37,7	73,8
	4	8	13,1	13,1	86,9
	5	4	6,6	6,6	93,4
	6	4	6,6	6,6	100,0
	Gesamt	61	100,0	100,0	

Anzahl an DG-Wohnungen (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1	4	7,8	7,8	7,8
	2	15	30,4	30,4	38,2
	3	19	36,6	36,6	74,8
	4	7	13,7	13,7	88,6
	5	4	6,9	6,9	95,4
	6	2	4,6	4,6	100,0
	Gesamt	51	100,0	100,0	

Die Anzahl an Wohnungen pro Gebäude verändert sich nicht, wenn man die Stichprobe mit der gewichteten Stichprobe vergleicht. Der Klumpeneffekt ist hier vernachlässigbar (die Klumpen sind homogen hinsichtlich der Wohnungsanzahl in den in ihnen enthaltenen Wohngebäuden). 2/3 der Häuser mit bewohnbarem Dachgeschoß haben 2 oder 3

Dachwohnungen. Man kann also von einem arithmetischen Durchschnitt von 3 Dachwohnungen pro Gebäude ausgehen.

Statistiken

Anzahl an DG-Wohnungen

N	Gültig	61
	Fehlend	0
Mittelwert		3,03
Standardfehler des Mittelwertes		,160
Median		3,00
Standardabweichung		1,251
Perzentile	25	2,00
	50	3,00
	75	4,00

Statistiken (gewichtet)

Anzahl an DG-Wohnungen

N	Gültig	51
	Fehlend	0
Mittelwert		2,95
Standardfehler des Mittelwertes		,170
Median		3,00
Standardabweichung		1,212
Perzentile	25	2,00
	50	3,00
	75	3,84

Der errechenbare geringfügige Unterschied zwischen Miethäusern und Wohnungseigentumsgemeinschaften hinsichtlich der durchschnittlichen Anzahl an Dachwohnungen hielt einem Signifikanztest nicht stand.

Methodischer Anhang und Tabellen (2): Die erhobenen Dachwohnungen im Volkertviertel

Die 61 erfassten Gebäude in 51 Wohnhäusern bzw. Wohnanlagen enthalten insgesamt 185 Dachwohnungen, die den Datensatz zu den Wohnungen bilden.

Der Wohnungsdatensatz setzt sich aus denjenigen Informationen zusammen, die bei der Erforschung der Häuser gewonnen wurden (siehe Häuserstichprobe) und die Eigenschaften ihrer Dachwohnungen betreffen. Über die Angaben der Befragten hinaus sind das vor allem die Nutzfläche und die Raumanzahl der Wohnungen, wo eine Bauplaneinsicht der betreffenden Häuser getätigt wurde. Für diese Variablen wurden im Zweifelsfall die Informationen aus den Bauplänen etwaigen Angaben aus Befragungen vorgezogen, wodurch sie sich zu fast gleichen Anteilen aus diesen beiden Datenquellen speisen. In Bezug auf diese Wohnungsmerkmale konnte dadurch bis zu einem gewissen Grad den Verzerrungen der Haushaltserhebung (siehe Anhang 3) entgegengesteuert werden und für eine höhere Repräsentativität gesorgt werden. Fehlende Fälle sind jene Wohnungen, für die weder Daten aus den Befragungen vorliegen und die auch nicht zu den Häusern gehören, für die eine Bauplaneinsicht beantragt wurde.

1. Beschreibung der Stichprobe

1.1. Klumpenstruktur

Wie stellt sich die Klumpenstruktur innerhalb dieser 185 Wohnungen dar?

134 Wohnungen (72,4 %) stammen aus Einzelhäusern;
21 Wohnungen (11,4 %) befanden sich in 3 Wohnanlagen mit zwei Stiegen;
6 Wohnungen (3,2 %) waren in einem Haus mit drei Stiegen;
24 Wohnungen (13,0 %) befanden sich in einer einzigen Wohnhausanlage mit sechs Stiegen.

Möchte man wie bei den Häusern zur Kontrolle von Klumpeneffekten die Fälle nach der Größe des Klumpens gewichten, so dass jeder Wohnanlage so viel „wiegt“ wie ein Einzelgebäude, dann ergibt sich eine gewichtete Stichprobe von 151 Dachwohnungen.

1.2. Schätzung der Grundgesamtheit

Wieviele Dachwohnungen gibt es insgesamt im Gebiet? Hier sind wie bei den Häusern nur Schätzungen möglich. Anderswo wurde geschätzt, dass die Anzahl an Wohnhäusern mit bewohnbarem Dach im Viertel mindestens 153 und höchstens 211 beträgt. Unterstellt man in der Gesamtheit dieser Häuser wie in der Stichprobe eine durchschnittliche Anzahl von 3 Dachwohnungen pro Gebäude, so ergeben sich zwischen 459 und 633 Dachwohnungen im

Untersuchungsgebiet.[154] Die ermittelte Stichprobe an Dachwohnungen entspräche einem Anteil zwischen 29,2 % und 40,3 % aller Dachwohnungen des Volkertviertels. Aufgrund der Überlegungen in Zusammenhang mit der Schätzung der Häuser in der Grundgesamtheit (siehe Anhang 1) ist am plausibelsten, dass die Stichprobe (n) rund ein Drittel der Grundgesamtheit (N) ausmacht.

2. Bauperiode und Bautyp

Dachwohnungen: Bauperiode

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	vor 1919	126	68,1	71,2	71,2
	1945 bis 1960	12	6,5	6,8	78,0
	1961 bis 1980	35	18,9	19,8	97,7
	1981 bis 1990	3	1,6	1,7	99,4
	1991 bis 2011	1	,5	,6	100,0
	Gesamt	177	95,7	100,0	
Fehlend	nach 2011	8	4,3		
Gesamt		185	100,0		

Dachwohnungen: Bauperiode (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	vor 1919	108	71,8	74,5	74,5
	1945 bis 1960	12	8,0	8,3	82,8
	1961 bis 1980	21	14,0	14,5	97,2
	1981 bis 1990	3	2,0	2,1	99,3
	1991 bis 2011	1	,7	,7	100,0
	Gesamt	145	96,3	100,0	
Fehlend	nach 2011	6	3,7		
Gesamt		151	100,0		

[154] Bei 5437 im Zuge der Registerzählung 2011 ermittelten Wohnungen im gesamten Zählbezirk würde dies bedeuten, dass rund 10,0 % des Wohnungsbestandes Dachwohnungen sind. Ob seit 2011 die Anzahl der Wohnungen im Gebiet weiter zurückgegangen ist (und der Anteil von Dachwohnungen daher höher liegt), oder ob sich der langjährige Trend sinkender Wohnungszahlen durch größere Um- und Neubauten umgekehrt hat, ist schwierig zu sagen.

Wohnungen nach ausgewählten Bauperioden

	Dachwohnungen (gewichtete Stichprobe)		Wohnungen Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%
vor 1919	108	74%	3678	70%
1945-1960	12	8%	645	12%
1961-1980	21	14%	627	12%
1981-1990	3	2%	218	4%
1991-2011	1	1%	107	2%
Zusammen	145	100%	5275	100%

Bei Vergleich der Dachwohnungen mit der Gesamtheit an Wohnungen aus den entsprechenden Bauperioden im Gebiet, zeigt sich erstaunlicherweise eine übermäßig starkes Gewicht des Altbaus und eine marginale Rolle der neueren Bauten für den Bestand an Dachwohnungen (beides ist aber möglicherweise mit einer Untererfassung von Häusern aus der Bauperiode 1945-1960 verbunden). Was an anderer Stelle bereits für die Häuser festgestellt wurde, gilt jedenfalls auch für den Wohnungsbestand: ohne Dachausbau im Altbau gäbe es in diesem Gebiet weniger als 1/3 soviele Wohnungen im Dach.

Dachwohnungen nach Bautyp

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Altbau	126	68,1	68,1	68,1
	Nachkriegsbau	47	25,4	25,4	93,5
	Neubau (ab 1981)	12	6,5	6,5	100,0
	Gesamt	185	100,0	100,0	

Dachwohnungen nach Bautyp (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Altbau	108	71,8	71,8	71,8
	Nachkriegsbau	33	21,9	21,9	93,7
	Neubau (ab 1981)	10	6,3	6,3	100,0
	Gesamt	151	100,0	100,0	

Die Verteilung der Wohnungen nach Bautyp entspricht der der Häuser.

3. Die Eigentumsstruktur innerhalb der Dachwohnungen

3.1. Dachwohnungen nach Eigentümer/innenkategorien

Die Wohnungen des Volkertviertels sind laut Registerzählung 2011 zu 71 % in der Hand von Privatpersonen. Sehr ähnlich schaut es bei der spezifischen Gruppe der Dachwohnungen aus (wobei Gemeindewohnungen von vornherein aus der Erhebung ausgeschlossen wurden, allerdings kaum ins Gewicht fallen dürften).

Zur fragwürdigen Validität der Messung von Eigentumsverhältnissen im Rahmen dieser Erhebung, siehe die entsprechenden Ausführungen in Anhang 1.

Dachwohnungen nach Eigentümer

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Privatperson(en)	110	59,5	59,5	59,5
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	9	4,9	4,9	64,3
	Sonstige Unternehmen	66	35,7	35,7	100,0
	Gesamt	185	100,0	100,0	

Dachwohnungen nach Eigentümer (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Privatperson(en)	102	67,7	67,7	67,7
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	9	6,0	6,0	73,7
	Sonstige Unternehmen	40	26,3	26,3	100,0
	Gesamt	151	100,0	100,0	

Bei den Dachwohnungen spielt allerdings der Unternehmensbesitz eine bemerkenswerte Rolle (1/4 der Dachwohnungen in der gewichteten Stichprobe!). Was außerdem auf der Ebene der Häuser nicht bemerkbar war, ist die Präsenz der gemeinnützigen Bauvereinigungen, deren Anteil unter den Dachwohnungen (6 %) ihren Anteil im gesamten Wohnungsbestand des Gebiets übersteigt (3,8 %). Wie die folgende Tabelle beweist, ist eine Dachwohnung mehr als doppelt so oft im Besitz von Unternehmen und auch etwas öfter im Besitz eines Gemeinnützigen Bauträgers, als dies bei der Gesamtheit der Wohnungen im Gebiet der Fall ist.

Wohnungen nach Eigentümer/in

	Dachwohungen (gewichtete Stichprobe)		Wohnungen Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%
Privatpersonen	102	68%	3856	84%
Gemeinnützige Bauvereinigungen	9	6%	206	4%
Sonstige Unternehmen	40	26%	516	11%
Zusammen	151	100%	4578	100%

3.2. Eigentumsverhältnisse nach Bautyp

Private Unternehmen spielen eine wichtige Rolle vor allem in Altbau-Dachwohnungen. Hier streift der Anteil von Unternehmen bereits die 30 Prozent (jede dritte Dachwohnung im Altbau

also Unternehmensbesitz). Die Kreuztabellen (gewichtet) zeigen: 68,6 % der Dachwohnungen im Eigentum von Privatpersonen befinden sich im Altbau, aber 80,0 % der Dachwohnungen im Unternehmensbesitz. Im Neubau (geringe Fallzahlen!) dürften Privatpersonen als Eigentümer/innen marginal sein, während Unternehmen und Gemeinnützige die Hauptrolle spielen. Der Nachkriegsbau ist hingegen mit 93,9 % erwartungsgemäß das Reich der „Privatpersonen“.

Dachwohnungen: Bautyp * Eigentümer Kreuztabelle (gewichtet)

			Eigentümer			
			Privatperson(en)	Gemeinnützige Bauvereinigungen	Sonstige Unternehmen	Gesamt
Bautyp	Altbau	Anzahl	70	6	32	108
		% innerhalb von Bautyp	64,8%	5,6%	29,6%	100,0%
		% innerhalb von Eigentümer	68,6%	66,7%	80,0%	71,5%
	Nachkriegsbau	Anzahl	31	0	2	33
		% innerhalb von Bautyp	93,9%	0,0%	6,1%	100,0%
		% innerhalb von Eigentümer	30,4%	0,0%	5,0%	21,9%
	Neubau (ab 1981)	Anzahl	1	3	6	10
		% innerhalb von Bautyp	10,0%	30,0%	60,0%	100,0%
		% innerhalb von Eigentümer	1,0%	33,3%	15,0%	6,6%
Gesamt		Anzahl	102	9	40	151
		% innerhalb von Bautyp	67,5%	6,0%	26,5%	100,0%
		% innerhalb von Eigentümer	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

3.3. Dachwohnungen nach Hauskonfiguration (Rechtsform)

Dachwohnungen nach Hauskonfiguration

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Miethaus	94	50,8	50,8	50,8
	Wohnungseigentümergemeinschaft	91	49,2	49,2	100,0
	Gesamt	185	100,0	100,0	

Dachwohnungen nach Hauskonfiguration (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Miethaus	64	42,2	42,2	42,2
	Wohnungseigentümergemeinschaft	87	57,8	57,8	100,0
	Gesamt	151	100,0	100,0	

Betrachtet man die Hauskonfiguration auf der Ebene der Wohnungen, so zeigt sich dieselbe Struktur wie bei der Häuserstichprobe: 57,8 % der Dachwohnungen im Gebiet sind formell Eigentumswohnungen, während dies im gesamten Gebiet bei letzter Messung (2010) 15 % aller Wohnungen waren (siehe Ausführungen bei Analyse der Häuser, Anhang 1). In der Stichprobe dürfte es – analog zu den Häusern – aufgrund des Erhebungsdesigns (Klumpenstichprobe) zu einer Überrepräsentation von Mietwohnungen gekommen sein, die knapp über die Hälfte der erhobenen Wohnungen ausmachen.

Dass die Verhältnisse auf der Ebene der Häuser und der Dachwohnungen gleich bleiben, zeigt, dass sowohl in Miethäusern wie auch in WEG insgesamt eine gleiche Anzahl von Dachwohnungen zu finden ist. Einem leicht höheren Durchschnitt von Dachwohnungen pro Gebäude im WEG-Nachkriegsbau dürften einige als Mietobjekte geführte Bauten mit einer besonders großen Wohnungsanzahl entgegenstehen.

Dachwohnungen: Bautyp * Hauskonfiguration Kreuztabelle (gewichtet)

			Hauskonfiguration		
			Miethaus	Wohnungseigentümergemeinschaft	Gesamt
Bautyp	Altbau	Anzahl	52	56	108
		% innerhalb von Bautyp	48,1%	51,9%	100,0%
		% innerhalb von Hauskonfiguration	81,3%	64,4%	71,5%
	Nachkriegsbau	Anzahl	2	31	33
		% innerhalb von Bautyp	6,1%	93,9%	100,0%
		% innerhalb von Hauskonfiguration	3,1%	35,6%	21,9%
	Neubau (ab 1981)	Anzahl	10	0	10
		% innerhalb von Bautyp	100,0%	0,0%	100,0%
		% innerhalb von Hauskonfiguration	15,6%	0,0%	6,6%
Gesamt		Anzahl	64	87	151
		% innerhalb von Bautyp	42,4%	57,6%	100,0%
		% innerhalb von Hauskonfiguration	100,0%	100,0%	100,0%

Die Eigentumswohnungen dominieren im Nachkriegsbau (93,9 % der Wohnungen), dürften aber auch im Altbau aufgeholt haben: Die Hälfte der Dachwohnungen im Altbau befinden sich in WEG-Häusern und sind somit prinzipiell Eigentumswohnungen.

Für den Mietsektor ist der Altbau aber nach wie vor relevant: immerhin 4/5 der Dachwohnungen in reinen Mietobjekten befinden sich im Altbau. Die Altbau-Mietwohnungen dürften unter den Dachwohnungen auch mindestens den zweitwichtigsten Wohnungstypus bilden, knapp nach der Dachwohnung im parifizierten Altbau und weit vor der Eigentumswohnung im Nachkriegsbau. In neueren Bauten wurden auch im Dachgeschoß ausschließlich Mietwohnungen erhoben. Hier ist doch zu bedenken, dass sich einige dieser neuen Wohnungen in den nächsten Jahren in Eigentumswohnungen verwandeln könnten (aufgrund neuer Förderungsmodelle wie Mietkauf usw.). Es muss zudem auch daran erinnert werden, dass Eigentumswohnungen per se nicht durch ihre Eigentümer/innen bewohnt werden müssen, sondern ebenfalls vermietet werden können. Dieser Sachverhalt ist ausschlaggebend dafür, dass, wie sich an anderer Stelle zeigt, in den Dachwohnungen des Gebiets Mietverhältnisse dominant sind.

3.4. Die Eigentumsverhältnisse bei Dachwohnungen in Miethäusern

Bereits die Häuserstichprobe legte nahe, dass Unternehmen die treibende Kraft in Miethäusern sind. Diese fungieren in mehr als der Hälfte der Dachwohnungen in Miethäusern als Vermieter, während es in einem Drittel der Fälle Privatpersonen sind. Letztere sind überwiegend (zu 80 %) Besitzer/innen von Eigentumswohnungen. Ein beachtenswerter Anteil von 14 % der Dachwohnungen in Miethäusern dürfte Gemeinnützigen Bauträgern gehören.

Dachwohnungen: Hauskonfiguration * Eigentümer Kreuztabelle (gewichtet)

			Eigentümer			
			Privatperson(en)	Gemeinnützige Bauvereinigungen	Sonstige Unternehmen	Gesamt
Hauskonfiguration	Miethaus	Anzahl	21	9	34	64
		% innerhalb von Hauskonfiguration	32,8%	14,1%	53,1%	100,0%
		% innerhalb von Eigentümer	20,6%	100,0%	85,0%	42,4%
	Wohnungseigentümergemeinschaft	Anzahl	81	0	6	87
		% innerhalb von Hauskonfiguration	93,1%	0,0%	6,9%	100,0%
		% innerhalb von Eigentümer	79,4%	0,0%	15,0%	57,6%

Gesamt	Anzahl	102	9	40	151
	% innerhalb von Hauskonfiguration	67,5%	6,0%	26,5%	100,0 %
	% innerhalb von Eigentümer	100,0%	100,0%	100,0%	100,0 %

Die Dominanz der Unternehmen im Mietwesen ist die kombinierte Wirkung einerseits von ihrer Rolle im Neubau (siehe Abschnitt ‚Eigentumsverhältnisse nach Bautyp'), aber auch von ihrer Investitionstätigkeit im Altbau: in der gewichteten Stichprobe befindet sich die Hälfte der Dachwohnungen in alten Zinshäuser in Unternehmensbesitz.

Dachwohnungen in Altbau-Miethäusern: Eigentümer (gewichtet)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Privatperson(en)	20	38,4	38,4	38,4
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	6	11,5	11,5	50,0
	Sonstige Unternehmen	26	50,0	50,0	100,0
	Gesamt	52	100,0	100,0	

4. Die Wohnungsgrößen

> „Die Wohnfläche ist die Grundfläche aller bewohnbaren Räumlichkeiten inklusive aller Nebenräume (Badezimmer, Abstellraum, Vorraum etc.). Zur Nutzfläche zählen jedoch NICHT: Loggia/Balkon/Terrasse, Kellerräume und Dachböden (die nicht dem Wohnzweck dienen) sowie betrieblich genutzte Räume. Als betrieblich genutzte Räume gelten ausschließlich oder weitgehend zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit genutzte Räume, z.B. Büro- oder Kanzleiraum, Ordination, Geschäfts- oder Verkaufslokal, Besprechungszimmer, an Urlaubsgäste vermietete Räume. Wenn eine Wohnung aus mehreren getrennten, aber im gleichen Haus liegenden Teilen besteht, sollen die Wohnflächen zusammengezählt werden." (Statistik Austria 2014b: 20)

Die Daten zu Nutz-, Außen- und Wohnfläche sowie zur Anzahl an Wohnräumen in den Dachwohnungen stammen aus der Haushaltsbefragung wie aus der Einsicht in die Baupläne. Aus diesen Quellen konnte für knapp die Hälfte der Wohnungen in der Stichprobe Informationen eingeholt werden. Ein Vergleich mit der Gesamtstichprobe zeigt, dass Altbau-Eigentumswohnungen (33 % statt 37 %) wie auch Nachkriegsbauwohnungen (19 % statt 22 %) hier leicht unterrepräsentiert sind, während sich das Gewicht der (insgesamt eher marginalen) Neubauwohnungen (von 7 % auf 14 %) verdoppelt.

4.1. Nutzfläche

Dachwohnungen

Nutzfläche (m2)

N	Gültig	92
	Fehlend	93
Mittelwert		94,7784
Standardfehler des Mittelwertes		4,61437
Median		81,1300
Standardabweichung		44,25948
Perzentile	25	68,4375
	50	81,1300
	75	112,6425

Durchschnittlich messen die erhobenen Dachwohnungen knapp 95 m², sind also generell als große Wohnungen einzustufen, wobei die Hälfte der Wohnungen nur bis zu 81 m² misst – was auf die Präsenz weniger besonders großer Wohnungen hinweist. Die größte Wohnung ist eine aus Loft conversion (= Umbau eines ursprünglich betrieblich genutzten Gebäudes zu Wohnzwecken) gewonnene 320-m²-Wohnung, während die kleinste eine 1-Zimmer-Wohnung mit separatem Bad ist und 36 m² misst.

Dachwohnungen (gewichtet)

Nutzfläche (m2)

N	Gültig	72
	Fehlend	79
Mittelwert		99,0840
Standardfehler des Mittelwertes		5,68771
Median		86,9100
Standardabweichung		48,22155
Perzentile	25	68,6475
	50	86,9100
	75	122,3750

Betrachtet man die gewichtete Stichprobe, so erhöht sich die durchschnittliche Wohnungsfläche auf 99 m² (Median: 87 m²). Dies deutet darauf hin, dass sich in den kleineren Klumpen (Einzelhäuser statt Wohnanlagen) eher größere Wohnungen befinden. Es ist zu vermuten, dass dieser Effekt darauf zurückzuführen ist, dass die Dachwohnungen der Nachkriegswohnungen, oft aus den Flächen eines zurückspringenden Terrassengeschoßes gewonnen, zwar tendenziell zahlreicher pro Gebäude, dafür aber kleiner sind (manchmal auch kleiner als darunter liegende Wohnungen).

Ein T-Test (Zweistichprobentest) bestätigt die Differenz zwischen der durchschnittlichen Wohnungsgröße der Nachkriegsbauten gegenüber den anderen beiden Bautypen, während der Größenunterschied zwischen Altbau und Neubau nicht signifikant ist. Dies bestätigt meinen Eindruck bei den Besuchen, dass die Dachwohnungen vor allem in den neueren Bauten dem Dachausbau im Altbau nachempfunden sind, bzw. den gleichen Wohnansprüchen entsprechen. In der hier konstruierten Restkategorie der „Neubauten“ sind allerdings auch ältere Bauten aus den 1980er Jahren enthalten, deren Wohnungsstandard

möglicherweise eher den bescheideneren Genossenschafts- und Eigentumswohnungsbauten aus der Nachkriegszeit als den neuesten „Loftwohnungen“ gleichen. Daher ist bei der Interpretation dieser Kategorie Vorsicht geboten (am besten ist überhaupt, man lässt sie außer Betracht).

Bericht

Nutzfläche (m2)

Bautyp	Mittelwert	N	Standardabweichung	Median
Altbau	104,9553	59	49,90955	93,0000
Nachkriegsbau	65,4781	21	16,58886	64,7000
Neubau (ab 1981)	96,0175	12	19,35971	93,0950
Insgesamt	94,7784	92	44,25948	81,1300

Bericht (gewichtete Stichprobe)

Nutzfläche (m2)

Bautyp	Mittelwert	N	Standardabweichung	Median
Altbau	108,8806	49	53,34006	95,0000
Nachkriegsbau	64,4580	14	18,68668	63,4259
Neubau (ab 1981)	98,7721	10	20,61970	95,3700
Insgesamt	99,0840	72	48,22155	86,9100

Um die erhobenen Größen mit den Daten der Registerzählung zu vergleichen, wurden sie in den 7 Kategorien der Registerzählung zusammengefasst.

Wohnungen nach Nutzfläche

	Dachwohnungen (gewichtete Stichprobe)		Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%
bis 35 qm	0	0%	372	7%
35 bis unter 45 qm	4	6%	774	14%
45 bis unter 60 qm	7	9%	1393	26%
60 bis unter 90 qm	28	39%	2007	37%
90 bis unter 110 qm	10	13%	527	10%
110 bis unter 130 qm	9	12%	175	3%
130 bis unter 150 qm	8	11%	68	1%
150 qm und mehr	7	10%	52	1%
Zusammen	72	100%	5368	100%

Während der kleinste Wohnungstyp, die Wohnungen bis 35 m²; in der Stichprobe gar nicht vorzufinden waren (in Wien stellen sie einen Anteil von 6,5 % und Am Tabor sind es 6,9 %), sind auch die Wohnungstypen „35 bis unter 45 qm“ und „45 bis unter 60 qm“ stark unterrepräsentiert, während die weitaus üblichste Größe, die zwischen 60 und 90 m², durchaus genauso häufig unter den Dachwohnungen wie im Gesamtwohnungsbestand vorkommt und auch die Klasse darüber, „90 bis unter 110 qm“, bei den Dachwohnungen nur um wenige Prozentpunkte stärker vertreten ist, als ihren Anteilen am Wohnungsbestand in

Viertel, Bezirk und Stadt entspricht.[155] Es sind dann die großen Wohnungen (ab 110 m²), die wesentlich stärker im Dachgeschoß als in der restlichen Stadt präsent sind. Nebenbei bemerkt fallen die Wohnungsgrößen der letzten Kategorie (150 m² und mehr), die ca. ein Zehntel der Dachwohnungen im Gebiet umfassen dürften, bereits aus den Förderungskriterien des Dachausbaus heraus.

Die Daten bezeugen also eine Unterteilung der Dachwohnungen zwischen einem mittleren und einem größeren Wohnungssegment. Wo diese vermehrt vorhanden sind, haben bereits die unterschiedlichen durchschnittlichen Größen je nach Bautyp gezeigt. Eine Betrachtung der in Kategorien gefassten Nutzflächen bestätigt das: Während in den Altbauten die verschiedenen Wohnungsgrößen in annähernd den gleichen Anteilen wie in der gesamten Stichprobe präsent sind, fehlen in den Nachkriegsbauten die Wohnungen über 90 m² nahezu komplett, während die Wohnungen zwischen 60 und 90 m² die Norm sind (2/3 aller Fälle!) und ansonsten auch eine gewisse Präsenz kleinerer Wohnungen anzunehmen sind.[156]

Altbauten: Nutzfläche

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	35 bis unter 45 qm	2	1,6	3,4	3,4
	45 bis unter 60 qm	5	4,0	8,5	11,9
	60 bis unter 90 qm	21	16,7	35,6	47,5
	90 bis unter 110 qm	8	6,3	13,6	61,0
	110 bis unter 130 qm	9	7,1	15,3	76,3
	130 bis unter 150 qm	7	5,6	11,9	88,1
	150 qm und mehr	7	5,6	11,9	100,0
	Gesamt	59	46,8	100,0	
Fehlend	System	67	53,2		
Gesamt		126	100,0		

Nachkriegsbauten: Nutzfläche

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	35 bis unter 45 qm	2	4,3	9,5	9,5
	45 bis unter 60 qm	4	8,5	19,0	28,6
	60 bis unter 90 qm	14	29,8	66,7	95,2
	110 bis unter 130 qm	1	2,1	4,8	100,0
	Gesamt	21	44,7	100,0	
Fehlend	System	26	55,3		
Gesamt		47	100,0		

[155] Die Daten der Registerzählung zeigen sowohl beim Merkmal der Nutzfläche als auch der Wohnraumanzahl (nicht allerdings bei der Ausstattungskategorie), dass die Werte für Wien meistens von denen des Zählbezirks „Am Tabor“ unterschritten und von denen der Leopoldstadt überschritten werden, was als Hinweis für die anhaltende bauliche (und soziale) Polarisierung in diesem Bezirk gedeutet werden kann.

[156] Von den 12 erhobenen Wohnungen, die sich in neueren Bauten befinden, gehörten 6 zum größeren Typus der Wohnungen zwischen 90 und 110 m², während eine größer war und 5 zur Standardkategorie (60 bis 90) gehörten – siehe obige Anmerkungen zur Kategorie der Neubauten!

Die Dachwohnungen des Volkertviertels erweisen sich also auch hinsichtlich ihrer Größe weitgehend entlang ihrer Differenzierung nach baulich-rechtlichen Kategorien segmentiert, was zu unterschiedlichen Voraussetzungen für die Besiedelung der diversen Wohnungstypen beiträgt. Unterteilt man die erhobenen Wohnungen in zwei Gruppen, kleine bis mittelgroße Wohnungen (bis unter 90 m²) und große bis sehr große Wohnungen (90 m² und mehr), tritt diese Segmentierung am deutlichsten zutage.

Dachwohnungen: Wohnungsgröße * Bautyp Kreuztabelle (gewichtete Stichprobe)

			Bautyp			
			Altbau	Nachkriegsbau	Neubau (ab 1981)	Gesamt
Wohnungsgröße	bis unter 90 qm	Anzahl	23	13	4	40
		% innerhalb von Wohnungsgröße	57,5%	32,5%	10,0%	100,0%
		% innerhalb von Bautyp	46,9%	92,9%	40,0%	54,8%
	90 qm und mehr	Anzahl	26	1	6	33
		% innerhalb von Wohnungsgröße	78,8%	3,0%	18,2%	100,0%
		% innerhalb von Bautyp	53,1%	7,1%	60,0%	45,2%
Gesamt		Anzahl	49	14	10	73
		% innerhalb von Wohnungsgröße	67,1%	19,2%	13,7%	100,0%
		% innerhalb von Bautyp	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Rechnet man die Verteilung der beiden Wohnungsgrößen in den verschiedenen Bautypen auf die Verteilung der Bautypen in der Gesamtstichprobe auf, so erhält die in folgender Tabelle dargestellte Schätzung über die Zusammensetzung der Dachwohnungen im Volkertviertel:

	bis unter 90 qm	*%*	90 qm und mehr	*%*	Gesamt	*%*
Altbau	51		57		108	
%		*34%*		*38%*		*72%*
Nachkriegsbau	31		2		33	
%		*20%*		*2%*		*22%*
Neubau	4		6		10	
%		*3%*		*4%*		*7%*
Gesamt	85		66		151	
%		*57%*		*43%*		*100%*

(1) annähernd 40 % der Dachwohnungen sind große bis riesige Wohnungen im Altbau, (2) ein Drittel sind kleine bis mittelgroße Wohnungen im Altbau, (3) ein Fünftel sind kleine bis mittelgroße Wohnungen im Nachkriegsbau, (4) ein knappes Zehntel verteilt sich auf die anderen Kombinationen von Bautyp und Wohnungsgröße.

Während sich die Dachwohnungen im Altbau und im jüngsten Bau zwischen diesen beiden Größen aufteilen, sind die großen Wohnungen im Nachkriegsbau kaum präsent, was gravierende Unterschiede in der Besiedlung dieses Bautyps nahelegt.

Die große Streuung der Dachwohnungen im Altbau ist indes darauf zurückzuführen, dass hier zwei sehr unterschiedliche Wohnungstypen zusammengefasst sind: die vermietete Dachwohnung und die Eigentumswohnung im parifizierten Gründerzeitbau. Ein Vergleich der Nutzflächen lässt mit statistisch signifikanten Ergebnis die Segmentierung des Altbaus zutage treten:

Report

Altbau: Nutzfläche (m2)

Hauskonfiguration (Rechtsform)	Mean	N	Std. Deviation	Median
Miethaus	85.1626	35	23.94832	80.0000
Wohnungseigentümergemeinschaft	133.8196	24	62.99387	127.3750
Total	104.9553	59	49.90955	93.0000

Report

Altbau: Nutzfläche (m2) (gewichtete Stichprobe)

Hauskonfiguration (Rechtsform)	Mean	N	Std. Deviation	Median
Miethaus	84.6385	25	25.14614	80.0000
Wohnungseigentümergemeinschaft	133.8196	24	62.99387	127.3750
Total	108.8806	49	53.34006	95.0000

Die Dachwohnungen im parifizierten Altbau sind mit einer Durchschnittsfläche von 133,8 m² riesig, wobei sie weit stärker streuen, als der Dachausbau in Miethäusern, der wesentlich einheitlicher einem mittelgroßen Wohnungsformat (84,4 m²) entspricht. Die Aufteilung nach den beiden ermittelten Wohnungsgrößenkategorien gestaltet in diesen beiden Wohnungstypen dementsprechend gegensätzlich:

Dachwohnungen im Altbau: Hauskonfiguration (Rechtsform) * Wohnungsgröße Crosstabulation

			Wohnungsgröße		
			bis unter 90 qm	90 qm und mehr	Total
Hauskonfiguration (Rechtsform)	Miethaus	Count	22	13	35
		% within Hauskonfiguration (Rechtsform)	62.9%	37.1%	100.0%
	Wohnungseigentümergemeinschaft	Count	6	18	24
		% within Hauskonfiguration (Rechtsform)	25.0%	75.0%	100.0%

Total	Count	28	31	59
	% within Hauskonfiguration (Rechtsform)	47.5%	52.5%	100.0%

Dachwohnungen im Altbau: Hauskonfiguration (Rechtsform) * Wohnungsgröße Crosstabulation (gewichtete Stichprobe)

			Wohnungsgröße		
			bis unter 90 qm	90 qm und mehr	Total
Hauskonfiguration (Rechtsform)	Miethaus	Count	17	8	25
		% within Hauskonfiguration (Rechtsform)	68.0%	32.0%	100.0%
	Wohnungseigentümer gemeinschaft	Count	6	18	24
		% within Hauskonfiguration (Rechtsform)	25.0%	75.0%	100.0%
Total		Count	23	26	49
		% within Hauskonfiguration (Rechtsform)	46.9%	53.1%	100.0%

4.2. Außenflächen

Dachterrasse ist im Dachausbau obligatorisch und ist auch für das „Terrassengeschoß“ des Nachkriegsbaus charakteristisch. Die Variable „Außenflächen“ stellt die Summe aller in einer zu einer Wohnung gehörenden Außenflächen (Terrassen, Balkone, Loggien, …) – die allermeisten Wohnungen hatten allerdings nicht mehr als eine zusammenhängende Außenfläche. Durchschnittliche ermittelte Fläche: 23 m² - allerdings dürften hier besonders große Flächen einen Einfluss haben (die größte Flächensumme betrug 120 m²). Die Hälfte der Außenflächen ist nicht größer als 16,5 m². In immerhin 7 Dachwohnungen (und 7,6 % der gültigen Fälle in der gewichteten Stichprobe) waren keine Außenflächen vorhanden.

Interessant ist, dass der Neubau die Außenflächen im Dachgeschoß signifikant reduziert hat: Trotz der Heterogenität dieser Gruppe streuen die erhobenen Wohnungen geringfügig rund um den Durchschnittswert von knapp über 10 m² (es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass diese Gruppe sehr reduziert ist und lediglich 12 Wohnungen in 4 verschiedenen Wohnanlagen umfasst). Altbau und Nachkriegsbau weisen insgesamt hingegen eine deutlich größere Bandbreite von Außenflächen auf und es konnte hier auch keine signifikant verschiedene Durchschnittswerte festgestellt werden.

Statistiken

Außenflächen (m2)

N	Gültig	87
	Fehlend	98
Mittelwert		22,8599
Standardfehler des Mittelwertes		2,40795
Median		16,0000
Standardabweichung		22,45986
Perzentile	25	8,8700
	50	16,0000
	75	30,0000

Statistiken (gewichtet)

Außenflächen (m2)

N	Gültig	68
	Fehlend	83
Mittelwert		23,2343
Standardfehler des Mittelwertes		2,87576
Median		16,5147
Standardabweichung		23,66352
Perzentile	25	8,0038
	50	16,5147
	75	30,0000

Bericht

Außenflächen (m2)

Bautyp	Mittelwert	N	Standardabweichung	Median
Altbau	24,1098	55	25,32309	15,0000
Nachkriegsbau	26,9355	20	18,21029	22,0000
Neubau (ab 1981)	10,3383	12	3,74217	11,0000
Insgesamt	22,8599	87	22,45986	16,0000

Bericht (gewichtet)

Außenflächen (m2)

Bautyp	Mittelwert	N	Standardabweichung	Median
Altbau	26,1548	45	27,42211	17,6616
Nachkriegsbau	22,7700	14	13,67113	21,0000
Neubau (ab 1981)	10,1563	10	4,23580	11,0000
Insgesamt	23,2343	68	23,66352	16,5147

Ein signifikanter Unterschied ist hingegen auch innerhalb des Dachausbaus, entlang der Differenzierung in Eigentumswohnungshaus und Mietobjekt feststellbar:

Altbau: Report

Außenflächen (m2)

Hauskonfiguration (Rechtsform)	Mean	N	Std. Deviation	Median
Miethaus	12.6930	33	13.04623	9.0000
Wohnungseigentümergemeinschaft	41.2350	22	29.62314	30.4900
Total	24.1098	55	25.32309	15.0000

Altbau: Report (gewichtet)

Außenflächen (m2)

Hauskonfiguration (Rechtsform)	Mean	N	Std. Deviation	Median
Miethaus	11.5333	23	14.51790	8.2914
Wohnungseigentümergemeinschaft	41.2350	22	29.62314	30.4900
Total	26.1548	45	27.42211	17.6616

4.3. Wohnfläche

Wohnfläche = Nutzfläche + Außenfläche

Laut Mikrozensus 2013 betrug die durchschnittliche Wohnfläche einer Hauptwohnsitzwohnung in Wien 75,2 m²; im Altbau 78,6 ² und im Nachkriegsbau (1945 bis 1980) zwischen 60,8 m² und 79,4 m²; im Neubau (1980 und später) zwischen 80,9 m² und 86,6 m² (Statistik Austria 2014b: 29).

Statistiken

Wohnfläche

N	Gültig	87
	Fehlend	98
Mittelwert		117,1887
Median		106,5000
Standardabweichung		56,19805
Perzentile	25	88,0000
	50	106,5000
	75	136,0000

Statistiken

Wohnfläche (gewichtet)

N	Gültig	68
	Fehlend	83
Mittelwert		121,7635
Median		110,9706
Standardabweichung		61,78129
Perzentile	25	88,1343
	50	110,9706
	75	146,9989

Bericht

Wohnfläche

Bautyp	Mittelwert	N	Standardabweichung	Median
Altbau	128,7345	55	65,34401	117,0000
Nachkriegsbau	91,9375	20	29,55997	91,2500
Neubau (ab 1981)	106,3558	12	16,35147	106,4750
Insgesamt	117,1887	87	56,19805	106,5000

Bericht

Wohnfläche (gewichtet)

Bautyp	Mittelwert	N	Standardabweichung	Median
Altbau	134,9800	45	70,37950	123,8672
Nachkriegsbau	87,0954	14	28,43624	91,0500
Neubau (ab 1981)	108,9284	10	17,06100	106,9100
Insgesamt	121,7635	68	61,78129	110,9706

Auch hier stellten sich sowohl die Alt- als auch die Neubauwohnungen als signifikant größer gegenüber dem Nachkriegsbau heraus. In allen drei Bautypen scheinen die Dachwohnungen auch größer gegenüber dem Gesamtbestand der Wohnungen aus der entsprechenden Bauperiode zu sein.

4.4. Wohnraumanzahl

Beim Merkmal „Wohnraumanzahl“ ist bei der Interpretation (und vor allem beim Vergleich mit anderen Daten wie der Registerzählung) Vorsicht geboten, da nicht alle die gleiche Auffassung davon haben, was ein „Wohnraum“ ist. Der Fragebogen fragte, wie viele „getrennte Räume (Zimmer)“ die Wohnung abgesehen von Bad und Toilette habe und ermöglichte die Anzahl der Räume entweder getrennt von der Küche ODER – für den Fall einer Wohnküche oder eines einzigen „Ledigenzimmers“ – die Anzahl der Räume einschließlich eines Küchenecks anzugeben. Abgesehen davon, dass diese Unterscheidungsmöglichkeit in den in das Datenverarbeitungsprogramm übertragenen Daten nicht erscheint (weshalb es unmöglich ist zu sagen, ob bei einer gewissen Anzahl angegebener Räume auch noch eine separate Küche dabei ist oder nicht), ist womöglich nicht immer klar, ob Vorräume und kleinere Zimmer („Kabinette“) aller Art als eigenständige Räume gezählt werden sollen. Im Rahmen der Bauplaneinsicht wurden auch Kabinette und dergleichen als ganze Räume gezählt, sofern sie nicht als Vorraum fungierten (also als notwendiger Durchgang, um alle anderen Räume der Wohnung zu erreichen) oder besonders kleine (weniger als 10 m²), fensterlose Räume waren, von denen eher eine Verwendung als Abstellkammer angenommen werden kann. Wie die befragten Bewohner/innen – Hauptquelle für die Informationen zu diesem Merkmal – die Anzahl der Räume gezählt haben, kann hingegen nicht rekonstruiert werden. Es könnte aber sein, dass die Präsenz des Begriffes „Zimmer“ in der Frage zu einer Einengung auf „Schlafzimmer“ und damit zu einer Untererfassung der tatsächlichen Raumanzahl geführt hat.

> „Die Anzahl der Wohnräume wurde im Jahr 2013 im Mikrozensus und in EU-SILC unterschiedlich erhoben. Während im Mikrozensus auch Küchen ab vier Quadratmeter zu den Wohnräumen gezählt werden, ist dies in EUSILC nicht der Fall. Ein Wohnraum ist mindestens vier Quadratmeter groß, mehr als zwei Meter hoch, (auch) von innen begehbar und in bewohnbarem Zustand. Als Wohnraum zählen NICHT: WC, Bad, Gang/Vorraum, Abstellraum, Loggia/Balkon/Terrasse, Stiegen, Kellerräume und Dachböden, die nicht dem Wohnzweck dienen (z.B. Werkstatt, Abstellraum, Waschküche, Garage), betrieblich genutzte Räume. Küchen unter vier Quadratmeter gelten keinesfalls als Wohnraum. Im Mikrozensus werden Küchen ab vier Quadratmetern sehr wohl zu den Wohnräumen gezählt, in EU-SILC nicht. Eine Kombination aus Küche und Wohnraum gilt als ein Raum (z.B. Wohnzimmer mit Kochnische/Küchenzeile).“ (Statistik Austria 2014b: 21 f.)

Dachwohnungen: Wohnraumanzahl

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1	5	2,7	6,3	6,3
	2	16	8,6	20,0	26,3
	3	35	18,9	43,8	70,0
	4	16	8,6	20,0	90,0
	5	6	3,2	7,5	97,5
	6	2	1,1	2,5	100,0
	Gesamt	80	43,2	100,0	
Fehlend	System	105	56,8		
Gesamt		185	100,0		

Bei der Wohnraumanzahl ist eine erstaunlich ähnliche Verteilung zum Gesamtbestand an Wohnungen (in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen, 2011) im Viertel und darüber hinaus zu beobachten. Wie gesagt sind die Ergebnisse etwas unsicher. Angesichts tendenziell höherer Nutzflächen müsste dies bedeuten, dass in Dachwohnungen (vor allem in den 1- und 2-Zimmer-Wohnungen, aber auch in den besonders großen Wohnungen) größere Räume vorzufinden sind als in normalen Wohnungen – was durchaus plausibel ist.

Wohnungen nach Wohnraumanzahl

	Dachwohnungen (gewichtete Stichprobe)		Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%
1	4	7%	454	8%
2	11	19%	956	18%
3	23	39%	2010	37%
4	14	24%	1322	25%
5	5	9%	445	8%
6	2	3%	133	2%
7	0	0%	30	1%
8	0	0%	11	0%
9 und mehr	0	0%	7	0%
Zusammen	60	100%	5368	100%

Methodischer Anhang und Tabellen (3): Die Erhebung der Dachhaushalte

Die Zufallserhebung der Häuser und Dachwohnungen bildete die Grundlage für die Haushaltsbefragung. Die im Folgenden dargestellte Diskussion des Erhebungsprozesses und der daraus resultierenden Haushaltsstichprobe zeigt, dass bei bestimmten Merkmalen wie Eigentumsverhältnissen bzw. Rechtsform die Haushaltsstichprobe NICHT die Gesamtheit der Dachwohnungen widerspiegelt, weshalb Verteilungen innerhalb dieser Stichprobe, bei denen diese Merkmale als Faktoren eine Rolle spielen, nicht ohne Weiteres zu verallgemeinern sind. Glücklicherweise stimmt jedoch die Verteilung der Haushalte nach Bautyp des Hauses und nach Wohnungsgrößen zufälligerweise mit jener in der Wohnungsstichprobe überein – bei Vergleichen bei denen die Ausstattung der Wohnung bzw. die Differenz Altbau / Nachkriegsbau eine Rolle spielt sind also Verallgemeinerungen zulässig.

1. Die Haushaltsstichprobe

Für die Befragung konnten von den 61 zuvor ermittelten Gebäuden 59 herangezogen werden. Bei den zwei Gebäuden (6 Dachwohnungen), die aus der Befragung gefallen sind – ein Genossenschaftsbau der 1980er und ein „Wiederaufbauhaus“ aus den 1960er Jahren – war der Zugang nicht gegeben und wurde aus Zeitgründen auch nicht weitergesucht.

Von den in den 59 Gebäuden ermittelten 179 Wohnungen sind 5 einer betrieblichen Nutzung (Büro) zugeführt und 19 wurden als leerstehende (nicht bezogene) Wohnungen identifiziert.

Die Haushaltsstichprobe umfasst also zunächst 155 mögliche Haushalte in DG-Wohnungen, an denen der Rücklauf gemessen werden muss.

1.1. Zur Haushaltsbefragung

Erste ausführlichere Interviews im Oktober und November 2015 wurden mit 7 nach dem „Schneeballverfahren“ ausgewählten Haushalten geführt. Diese Gespräche lieferten nicht nur vielfältige Eindrücke und reichhaltiges Material für eine interpretative Auswertung, sondern fungierten auch als Pre-Test für den Fragebogen, der daraufhin überarbeitet wurde. [157] Im Jänner 2016 konnte dann mit der breiten Befragung begonnen werden – der Befragungszeitraum erstreckte sich über drei Monate, von Mitte Jänner bis Mitte April (besonders intensiv Februar und März).

Die Prozedur gestaltete sich folgendermaßen: per Mitteilung im Postfach wurden die Haushalte darüber informiert, dass sie auf zufälliger Basis für eine Umfrage zur „Wohnsituation

[157] Die drei Wohnhäuser dieser Haushalte wurden inklusive sämtlicher Dachwohnungen dann zur Zufallsstichprobe hinzugefügt und sind somit in den 61 Gebäuden der Häuserstichprobe und den 185 Dachwohnungen der Wohnungsstichprobe enthalten. Auch konnten die Interviews weitgehend zu Befragungsfälle auf der Grundlage des überarbeiteten Fragebogens kodiert werden und sind somit im Haushalts- und Personendatensatz enthalten.

in Dachwohnungen und zur Wohnqualität im Stadtviertel“ ausgewählt worden waren und dementsprechend in den folgenden Wochen Besuch bekommen würden. In den meisten Fällen konnten die Fragebögen dann an der Wohnungstür persönlich überreicht (bzw. einer pro im Haushalt wohnenden erwachsenen Person weitergegeben) und nach eigenständigem Ausfüllen durch die Bewohner/innen wieder abgeholt werden. Bei 23 Haushalten wurden – an der Türschwelle, in der Wohnung selbst oder nach Terminvereinbarung auch an anderen Orten wie am Arbeitsplatz der Befragten – Face-to-face-Befragungen[158] auf der Grundlage des Fragebogens durchgeführt, die sich teilweise zu längeren Gesprächen entwickelten und deren Protokolle zusammen mit der Verschriftlichung diverser Beobachtungen und Erfahrungen Gegenstand der interpretativen Analyse sind.

1.2. Rücklauf

Bei 43 Wohnungen konnte trotz mehrmaliger Versuche niemand erreicht werden; bei 112 Wohnungen konnte hingegen ein Kontakt mit Bewohner/innen hergestellt werden. Hiervon lehnten 29 eine Befragung ab, 18 konnten nach der Aushändigung von Fragebögen nicht mehr erreicht werden. 65 Haushalte (verteilt auf 31 Wohnanlagen bzw. 37 Gebäude) mit insgesamt 158 Bewohner/innen beteiligten sich an der Befragung. Der Rücklauf (bezogen auf die 155 Haushalte) beträgt also insgesamt knapp 42%. Es konnten in 61% der ausgewählten Wohnanlagen und Gebäude Befragungen durchgeführt werden.

Befragung Dachhaushalte

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	teilgenommen	65	35,1	41,9	41,9
	Kontakt abgebrochen	17	9,2	11,0	52,9
	abgelehnt	30	16,2	19,4	72,3
	niemanden erreicht	43	23,2	27,7	100,0
	Gesamt	155	83,8	100,0	
Fehlend	betriebliche Nutzung	5	2,7		
	leerstehend	19	10,3		
	System	6	3,2		
	Gesamt	30	16,2		
Gesamt		185	100,0		

1.3. Schätzung der Grundgesamtheit

Geht man davon aus, dass alle 155 ermittelten Wohnungen tatsächlich bewohnte Wohneinheiten sind (es ist anzunehmen, dass einige eher Nebenwohnsitze sind und deswegen niemand angetroffen werden konnte und auch noch unentdeckte Leerstände darunter sind) und möchte man das Verhältnis dieser bewohnten Dachwohnungen zur Gesamtheit der erhobenen Dachwohnungen verallgemeinern (zur Kontrolle von Klumpeneffekten, mittels der gewichteten Stichprobe), so ergibt sich eine Belegung der Dachwohnungen zu Wohnzwecken von 82,1 %.

[158] Ein Interview wurde telefonisch geführt.

Anderswo wurde geschätzt, dass die 185 erhobenen Dachwohnungen ein Drittel des gesamten Bestands an Dachwohnungen im Untersuchungsgebiet ausmachen und es zwischen 459 und 633 Dachwohnungen im Gebiet gäbe. Nimmt man bei diesen dasselbe Verhältnis zwischen bewohnten und unbelegten oder anderweitig genutzten Wohnungen wie in der (gewichteten) Stichprobe an, dann ergeben sich für das Untersuchungsgebiet zwischen 377 und 520 Haushalte in Dachwohnungen, was aus obigen Gründen möglicherweise eine zu hohe Schätzung darstellt. Die 65 erreichten Haushalte stellen also einen Anteil von 12,5 % bis 17,2 % der Grundgesamtheit dar; möglicherweise sogar eher mehr.

Nimmt man an, dass die erhobenen Haushaltsgrößen denen der Grundgesamtheit entsprechen und die ermittelten 158 Bewohner/innen zwischen 12,5 % und 17,2 % aller Dachbewohner/innen im Gebiet ausmachen, dann kann man für das Volkertviertel von einer geschätzten Dachbevölkerung von 919 bis 1264 Personen ausgehen; möglicherweise aber eher weniger.

1.4. Selektivität des Erhebungsprozesses

Man sollte sich trotz der hohen Ausschöpfungsquote keine allzu großen Hoffnungen machen, dass die erhobene Stichprobe hinsichtlich aller Merkmale für die Grundgesamtheit der Dachbevölkerung im Gebiet aufs Genaueste repräsentativ ist. Die Bereitschaft, auf einen Fremden einzugehen, der an der Wohnungstür läutet, sich an einer von ihm durchgeführten Umfrage zu beteiligen und einen 19-seitigen Fragebogen dann auch noch selbst auszufüllen, ist sozial ungleich verteilt und die Fragebogenbefragung als Erhebungsinstrument insofern sozial selektiv. Wem gebe ich Informationen über mich selbst preis? Welche Informationen weniger gern als andere? Wer hat was zu verbergen, bzw. Angst, etwas von sich preiszugeben, wer eher nicht? Bei wem überwiegt eher die Sensibilität bzw. das Interesse für die Forschung, bzw. das Forschungsanliegen? Was wäre, wenn der anklopfende Forscher älter, anders gekleidet, eine Frau wäre oder wenn er zusammen mit jemand anderem vor der Wohnungstür erscheinen würde? Eine präzise Einschätzung der Beeinflussung der produzierten Daten durch die Forschungsmethode (Fragebogenbefragung) und den kommunikativen Prozess den die Interviewsituation darstellt, ist schwierig. Es sollen aber im Folgenden einige Überlegungen angestellt werden, die aus der Reflexion des Erhebungsprozesses resultieren und insbesondere aus den Erfahrungen mit Situationen, in denen Bewohner/innen eine Teilnahme an der Befragung ablehnten – solche Situationen wurden vor allem in den ersten Wochen der Erhebung minutiös in Memos festgehalten.

Die Ablehnung der Teilnahme an der Befragung kann an Gründen liegen, die mit dem Fragebogen zu tun haben, mit dem Informationsschreiben oder mit der ersten Kontaktaufnahme an der Türschwelle. Wohlhabendere Bewohner/innen scheinen misstrauischer zu sein und eher einem Einblick in die eigenen Lebensverhältnisse abgeneigt. Familien mit kleinen Kindern haben weniger Zeit für eine Befragung. Personen, die am späten Nachmittag bzw. frühen Abend nicht zuhause sind, fallen mit höherer Wahrscheinlichkeit aus der Stichprobe heraus. Ältere Menschen fürchten sich eher vor Unbekannten, die an ihrer Tür läuten. Mit jüngeren Personen stellt sich schneller ein verständnisvoller Umgang ein (man duzt sich schnell), der einer Teilnahme an der Befragung durchaus förderlich ist. Menschen mit akademischer Ausbildung können oft leichter einschätzen, was es mit dieser Befragung auf sich hat und finden ein solches Unternehmen auch eher der eigenen Mühe wert. Leute ohne ausreichend souveräne Kenntnis der deutschen Sprache schließen sich oft selbst aus der Befragung aus.

Die gute Nachricht ist, dass all diese Umstände die Dachbevölkerung zu einer eher fragebogenaffinen Gruppe zu machen scheinen, wie der weitgehend reibungslos verlaufene Erhebungsprozess (inklusive hoher Ausschöpfungsquote) und auch das große Interesse daran bezeugen (rund ein Drittel der Befragten wünschten über die Ergebnisse der Befragung

informiert werden zu wollen und hinterließen hierfür auch ihre E-Mailadressen). In einigen Fällen vermittelten mir die Beteiligten, dass sie sich auf die Befragung einließen, weil sie selbst schon einmal in meiner Situation gewesen seien. Einige der Befragten äußerten hinterher auch, dass ihnen die Beantwortung meiner Fragen Spaß gemacht habe; ungefähr ebenso viele beschwerten sich über die Länge des Fragebogens (in nur einem Fall wurde das Ausfüllen des Fragebogens offensichtlich mittendrin abgebrochen). Die mangelnde Vertrautheit mit der deutschen Sprache war nur in einem Fall ausdrückliches Motiv für die Nichtteilnahme an der Befragung (in einem zweiten Fall konnte das Interview auf Englisch geführt werden). Um den Ausfall von Fällen zu minimieren wurden Wohnungen, bei denen auf Anhieb niemand anzutreffen war, bis zu dreimal zu variierenden Uhrzeiten (unter Umständen auch am Vormittag) aufgesucht (der überwiegende Teil der Kontakte trug sich jedoch im Zeitraum zwischen 18 und 20 Uhr zu).

Die Ablehnung der Teilnahme an der Befragung schien meistens durch Misstrauen und mangelndem Interesse an der Umfrage bedingt; in seltenen Fällen wurde von vornherein auf Zeitmangel verwiesen. Dies war hingegen bei einigen der 17 Fälle der Fall, mit denen der „Kontakt abgebrochen“ ist: Das Problem war hier oft nicht, dass Personen, die den Fragebogen zum selbst ausfüllen entgegengenommen hinterher unerreichbar blieben, sondern dass diese auch nach wiederholten Besuchen vorgeblich keine Zeit gehabt hatten, den Fragebogen auszufüllen.[159]

Im Großen und Ganzen kann also eine gewisse Überrepräsentation jüngerer, akademischer Haushalte angenommen werden. Die Vermutung, dass diese zugleich eine relevante (wenn nicht die dominierende) Größe in der Population darstellen, wird nicht zuletzt durch Verlauf und Ausschöpfung der Erhebung selbst untermauert. Der in den folgenden Abschnitten vorgenommene Vergleich zwischen Haushaltsstichprobe und den gewonnenen Informationen über die Gesamtheit der Dachwohnungen im Gebiet bringt indes einige weitere Erkenntnisse, wer mit dem Fragebogen schwieriger zu erreichen war.

1.5. Leerstehende und betrieblich genutzte Dachwohnungen

Ein Blick auf die 24 festgestellten Wohnungen ohne Haushalte, die aus der Befragung ausgenommen wurden zeigt, dass die 19 leerstehenden Wohnungen überwiegend in Unternehmensbesitz sind (14 gegenüber 5 Wohnungen in Miethäusern von Privatpersonen), während die 5 einer betrieblichen Nutzung zugeführten Wohnungen (Büros, Ordinationen, Ferienapartments) sich ausschließlich in WEGs befinden, die mehrheitlich in Besitz von Privatpersonen sind.

Während sich die leerstehenden und einer betrieblichen Nutzung zugeführten Wohnungen annähernd gleichmäßig auf Miethäuser und WEG aufteilen, welche ja ebenfalls zu annähernd gleichen Teilen im Häusersample vertreten sind, verhält es sich mit der Unterscheidung nach Bautyp und Eigentümerkategorie anders.

Die ausgeschlossenen Dachwohnungen befinden sich mit einer Ausnahme allesamt im Altbau. Mit 23 von insgesamt 126 für die Erhebung ausgewählten Dachwohnungen, stellt der Anteil von nicht von Haushalten bezogenen Dachwohnungen hier 18 % des Bestands dar, während er in den anderen Bautypen unter 3 % liegt. Dementsprechend könnte ein geringerer Anteil von Altbauwohnungen in der Haushaltsstichprobe als der Gesamtheit der ermittelten Dachwohnungen erwartet werden.

Bei 10 von insgesamt 107 Dachwohnungen im Privatbesitz unter den für die Befragung ausgewählten Häusern ergibt sich in dieser Eigentümerkategorie weiters ein Wegfall von

[159] Soweit sie hingegen ausdrücklich kundgaben, ihre Entscheidung zur Teilnahme an der Befragung zurücknehmen zu wollen, wurden sie unter die „Ablehnungen“ klassifiziert.

mindestens 9 % durch betriebliche Nutzung oder Leerstand. Bei den Wohnungen im Besitz von Unternehmen sind hingegen immerhin 14 von 66 = 21 % nicht von Haushalten bezogen. Bei den Wohnungen im Besitz von Privatpersonen ist demnach eigentlich auch ein höherer Anteil von (möglichen, zu befragenden) Haushalten.

Tatsächlich haben diese Sachverhalte keinen entscheidenden Einfluss auf die Zusammensetzung der Stichprobe: Wie in den folgenden Abschnitten dargestellt, sind sowohl Altbau als Bautyp, als auch Unternehmen als Eigentümerkategorie in der Haushaltsstichprobe über- statt unterrepräsentiert.

Wichtig anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch noch, dass insbesondere der Leerstand von Wohnungen nicht systematisch, sondern nur zufällig (aufgrund augenscheinlicher Merkmale oder durch Informationen Dritter, wie etwa der Bewohner/innen von Nachbarwohnungen) festgestellt werden konnte und es daher durchaus möglich ist, dass sich unter den 155 für die Befragung ausgewählten Wohnungen noch einige weitere leerstehende Wohnungen und Wohnungen ohne Hauptwohnsitz (Zweitwohnungen) befinden, was sich in einen höheren Anteil von der Befragung „nicht erreichter“ Haushalte niederschlägt und einen Unsicherheitsfaktor bei der genauen Schätzung der Grundgesamtheit aller Dachhaushalte im Gebiet darstellt.

1.6. Die Zusammensetzung der Stichprobe: Klumpeneffekt + Verzerrungen

Vergleicht man die Gruppe der befragten Haushalte anhand baulicher und eigentumsbezogener Merkmale ihrer Wohnungen mit der geschätzten Verteilung dieser Merkmale in der Grundgesamtheit der Wohnungen im Gebiet (gewichtete Wohnungsstichprobe), so treten gravierende Diskrepanzen auf. Vor allem hat sich in der Haushaltsstichprobe das Verhältnis zwischen Miethäusern und WEG umgedreht und es ist zu einer annähernden Angleichung der Anteile von Wohnungen im Besitz von Privatpersonen und von Unternehmen gekommen, die in der Gesamtheit der Dachwohnungen des Gebiets so nicht gegeben ist.

Befragte Dachhaushalte und Gesamtheit der Dachwohnungen nach baulichen und eigentumsbezogenen Merkmalen

	befragte Dachhaushalte		Stichprobe Dachwohnungen (gewichtet)	
	absolut	%	absolut	%
Bautyp				
Altbau	45	69%	108	72%
Nachkriegsbau	15	23%	33	22%
Neubau (ab 1981)	5	8%	10	7%
Eigentümer/in				
Privatperson(en)	32	49%	102	68%
Gemeinnützige Bauvereinigungen	4	6%	9	6%
Sonstige Unternehmen	29	45%	40	26%
Hauskonfiguration (Rechtsform)				
Miethaus	39	60%	64	42%
WEG	26	40%	87	58%
N	65		151	

Bautyp * Hauskonfiguration (Rechtsform) Crosstabulation

			Hauskonfiguration (Rechtsform)		
			Miethaus	Wohnungseigentümergemeinschaft	Total
Bautyp	Altbau	Count	26	19	45
		% of Total	40,0%	29,2%	69,2%
	Nachkriegsbau	Count	8	7	15
		% of Total	12,3%	10,8%	23,1%
	Neubau (ab 1981)	Count	5	0	5
		% of Total	7,7%	0,0%	7,7%
Total		Count	39	26	65
		% of Total	60,0%	40,0%	100,0%

Die eigentümliche Zusammensetzung der Stichprobe ist durch zwei Faktoren bedingt, die sich teilweise in ihrem verzerrenden Effekt summieren, teilweise (wie bei den Variablen *Bautyp* und *Nutzfläche*) gegenseitig neutralisieren: zum einen, die Klumpenstruktur[160] der Häuserstichprobe; zum anderen, die unterschiedliche Erreichbarkeit verschiedener Typen von Haushalten für die Befragung, wodurch deren Gewicht in der Haushaltsstichprobe unterschiedlich ausfällt.

Während also der Bautyp in der ermittelten Haushaltsstichprobe zufälligerweise der angenommenen Verteilung in der Grundgesamtheit entspricht, ist das bei den Eigentumsverhältnissen nicht der Fall: Es wurden einerseits übermäßig viele Haushalte in Miethäusern befragt und zugleich zu wenige Haushalte in Häusern, die sich im Besitz von Privatperson(en) (und nicht von Unternehmen) befinden. Beides trägt etwa dazu bei, dass in der Haushaltsstichprobe die Haushalte in Miethäusern gewerblicher Eigentümer/innen deutlich stärker präsent sind als unter den Dachwohnungen insgesamt. Haushalte in Miethäusern in Unternehmensbesitz (einschließlich gemeinnütziger Bauträger) stellen 33 von 39, sprich 85 % der erhobenen Haushalte in Miethäusern dar. Bei den WEG wurden ausschließlich Haushalte in Häusern im Eigentum von Privatpersonen erfasst.

Strenggenommen sind mit der erhobenen Haushaltsstichprobe also keine Analysen auf die Gesamtheit der Dachhaushalte im Gebiet verallgemeinerbar, bei denen sich annehmen lässt, dass solche Eigentumsformen eine Rolle spielen, ohne eine entsprechende Gewichtung der Fälle vorzunehmen, die die Eigentumsverhältnisse in der Stichprobe jenen in der Grundgesamtheit angleicht. Dieser Weg wurde im Rahmen dieser Arbeit nicht weiterverfolgt. Denkbar sind allerdings Gruppenvergleiche, etwa zwischen den Bewohner/innen des Altbaus und Neubaus auf der einen Seite und jenen des Nachkriegsbaus[161] auf der anderen, oder zwischen den Haushalten in Miethäusern und jenen in Wohnungseigentumsgemeinschaften.

[160] 42 Haushalte (64,6 %) entstammen aus Einzelhäusern; 7 Haushalte (10,8 %) wohnen in den drei Wohnanlagen, die sich aus zwei Stiegen oder zwei verbundenen Häusern zusammensetzen; 1 Haushalt (1,5 %) kommt aus der Wohnanlage mit drei Stiegen; 15 der befragten Haushalte (23,1 %) wohnen in der Wohnanlage mit sechs Stiegen. Aufgrund des hohen Rücklaufs in der großen Wohnanlage (62,5 % aller belegten und unbelegten Wohnungen kamen in die Befragung) hat sich deren Gewicht in der Stichprobe gegenüber dem Häuser- und dem Wohnungssample deutlich erhöht bis verdoppelt. Ohne die in dieser Liegenschaft durchgeführten Befragungen wäre der Rücklauf auch unter 33 % geblieben.

[161] Die erhobenen Haushalte der Kategorie „Neubau“ stammen alle aus sehr neuen Häusern, die von privaten Bauträgern errichtet wurden und, wenn schon nicht dem äußeren Erscheinungsbild und der Zusammensetzung der Hausgemeinschaft nach, so zumindest hinsichtlich des Wohnungsstandards (Deckenhöhen, Wohnnutzfläche, thermische Isolierung, Mietpreise) dem Dachausbau im Altbau weitgehend angeglichen (wenn nicht sogar höherwertig) sind. Es empfiehlt sich daher, bei der

1.7. Untererfasste Haushaltstypen

Die Effekte der unterschiedlichen Erreichbarkeit diverser Kategorien von Dachhaushalten sind am besten sichtbar, wenn man die Gruppe der befragten Haushalte mit jenen 155 Dachwohnungen vergleicht, die für die Befragung vorgesehen waren und nicht als leerstehend oder als einer betrieblichen Nutzung zugeführt identifiziert wurden (siehe Tabelle unten). Zusätzlich zu den bisher festgestellten Verzerrungen zeigt sich hierbei eine gewisse Untererfassung von Haushalten im Nachkriegsbau.

Befragte Dachhaushalte und erhobene Dachwohnungen nach baulichen und eigentumsbezogenen Merkmalen

	befragte Dachhaushalte		Stichprobe Dachwohnungen (ohne leerstehend oder betriebliche Nutzung)	
	absolut	%	absolut	%
Bautyp				
Altbau	45	69%	103	66%
Nachkriegsbau	15	23%	43	28%
Neubau (ab 1981)	5	8%	9	6%
Eigentümer/in				
Privatperson(en)	32	49%	97	63%
Gemeinnützige Bauvereinigungen	4	6%	6	4%
Sonstige Unternehmen	29	45%	52	34%
Hauskonfiguration (Rechtsform)				
Miethaus	39	60%	78	50%
WEG	26	40%	77	50%
N	65		155	

Eine Analyse des Rücklaufs nach diesen Wohnungstypologien kann Aufschluss darüber geben, wer mit der Fragebogenerhebung schwieriger erreicht werden konnte und warum. Die gemessenen und in nachfolgender Tabelle dargestellten Unterschiede in der Verteilung des Rücklaufs (Merkmalsausprägungen: *teilgenommen*, *Kontakt abgebrochen*, *Ablehnung*, *niemanden erreicht*) wurden einem Chi-Quadrat-Signifikanztest unterzogen, um nach Möglichkeit Zufallseffekte der Stichprobenziehung auszuschließen.

Wie lässt sich die Untererfassung der Haushalte in Nachkriegsbauten erklären? Es besteht die Annahme, dass eine vor allem im Nachkriegsbau wohnende ältere Eigentümer/innengeneration untererfasst wurde und das hier auch ein höherer Anteil von (geerbten) Zweitwohnungen besteht. Sieht man von den fünf betrieblichen Nutzungen und den 19 Leerständen ab, die mit einer Ausnahme ausschließlich im Altbau festgestellt wurden, so sind die Rücklaufquoten nach Bautyp in der Tat recht unterschiedlich: am höchsten im Neubau mit 5 von 9 möglichen Haushalten (56 %), die sich an der Befragung beteiligten, noch leicht überdurchschnittlich im Altbau (44 %) und unter dem Durchschnitt im Nachkriegsbau, mit nur 15 von 43 möglichen Haushalten (35 %) – mindestens 3 Haushalte zu wenig. Während der Anteil der Wohnungen, indem niemand erreich werden konnte, in Altbau und Nachkriegsbau gleich war, sind die abgebrochenen Kontakte und auch die Ablehnungen häufiger. Für diese Unterschiede ließ sich anhand eines Chi-Quadrat-Tests allerdings keine Signifikanz feststellen.

Untersuchung der Dachhaushalte, Altbau und Neubau gemeinsam zu betrachten und mit der Gruppe der Haushalte im Nachkriegsbau zu kontrastieren.

Dachhaushalte: Rücklauf nach Bautypen und Eigentumskategorien

		teilgenommen	Kontakt abgebrochen	abgelehnt	niemanden erreicht	Gesamt
Bautyp	Altbau	45	10	19	29	103
		44%	*10%*	*18%*	*28%*	*100%*
	davon…					
	...Miethaus	26	5	8	18	57
		46%	*9%*	*14%*	*32%*	*100%*
	…WEG	19	5	11	11	46
		41%	*11%*	*24%*	*24%*	*100%*
	Nachkriegsbau	15	6	10	12	43
		35%	*14%*	*23%*	*28%*	*100%*
	Neubau (ab 1981)	5	1	1	2	9
		56%	*11%*	*11%*	*22%*	*100%*
Eigentümer/in	Privatperson(en)	32	11	22	32	97
		33%	*11%*	*23%*	*33%*	*100%*
	davon…					
	...Miethaus	6	2	3	10	21
		29%	*10%*	*14%*	*48%*	*100%*
	…WEG	26	9	19	22	76
		34%	*12%*	*25%*	*29%*	*100%*
	Gemeinnützige Bauvereinigungen	4	0	0	2	6
		67%	*0%*	*0%*	*33%*	*100%*
	Sonstige Unternehmen	29	6	8	9	52
		56%	*12%*	*15%*	*17%*	*100%*
Hauskonfiguration (Rechtsform)	Miethaus	39	7	11	21	78
		50%	*9%*	*14%*	*27%*	*100%*
	davon…					
	…Privatperson(en)	6	2	3	10	21
		29%	*10%*	*14%*	*48%*	*100%*
	…Gemeinnützige	4	0	0	2	6
		67%	*0%*	*0%*	*33%*	*100%*
	….Sonstige Unternehmen	29	5	8	9	51
		57%	*10%*	*16%*	*18%*	*100%*
	WEG	26	10	19	22	77
		34%	*13%*	*25%*	*29%*	*100%*
	davon…					
	…Altbau	19	5	11	11	46
		41%	*11%*	*24%*	*24%*	*100%*
	…Nachkriegsbau	7	5	8	11	31
		23%	*16%*	*26%*	*35%*	*100%*
Zusammen		65	17	30	43	155
		42%	*11%*	*19%*	*28%*	*100%*

Was die auf die Häuser bezogenen Eigentümer/innenkategorien betrifft, so konnten von den 6 infrage kommenden Haushalten in Häusern gemeinnütziger Bauträger 4 für die Befragung gewonnen werden, was sich in einer außerordentlich hohen Rücklaufquote niederschlägt. Zu erklärender Sachverhalt ist allerdings der gegensätzliche Rücklauf in Häusern im

Unternehmensbesitz und in Häusern im Besitz von Privatpersonen. Während bei ersteren mehr als die Hälfte (56 %!) der Dachwohnungen in die Haushaltsbefragung kamen, war dies bei zweiteren nur zu einem Drittel der Fall. Hier wog vor allem die Nichterreichbarkeit stark (33 % der Wohnungen, gegenüber nur 17 % bei den „sonstigen Unternehmen"). Überraschenderweise war unter diesen Häusern der Rücklauf sogar noch schlechter, wenn es sich um Miethäuser (und keine WEG) handelte – knapp in der Hälfte (48 %) der betreffenden Wohnungen konnte niemand angetroffen werden (dafür liegt in den WEG-Häusern der Anteil der Ablehnungen höher)! Neben Nichterreichbarkeit und Ablehnung von Haushalten in Eigentumshaushalten spielt also die geringe Erreichbarkeit von Mieter/innen in alten Zinshäusern eine eigene Rolle bei der Untererfassung von Häusern im Besitz von Privatpersonen. Der Chi-Quadrat-Test lieferte allerdings auch bei den Vergleichen des Rücklaufs nach Eigentümer/innenkategorien kein signifikantes Ergebnis.

Betrachtet man nun den Rücklauf nur hinsichtlich der Unterscheidung zwischen Miethäusern und Wohnungseigentumsgemeinschaften, so tritt ein statistisch signifikanter Unterschied zutage. Obwohl sowohl bei Miethäusern als auch WEGs ein annähernd gleicher Anteil (14,2 % vs. 12,5 %) an Wohnungen aufgrund von betrieblicher Nutzung oder Leerstand aus der Befragung fiel, gerieten in Ersteren die Hälfte der in Betracht gezogenen Wohnungen in die Haushaltsstichprobe, während bei den Wohnungseigentumsgemeinschaften dies nur zu einem Drittel der Fall war. Wurde unter den Miethäusern der schwache Rücklauf in privaten Zinshäusern durch die rege Teilnahme an der Befragung im Gemeinnützigen Bau und in Unternehmensimmobilien kompensiert, so dürfte sich in den WEG die Abneigung von Eigentümer/innen, sich an der Befragung zu beteiligen, mit der Nichterreichbarkeit[162] von Haushalten im Nachkriegsbau zu einem signifikant schlechteren Rücklauf summieren. Mit einem Viertel der Fälle ist in der Gruppe der Wohnungseigentumshäuser der höchste Anteil an Ablehnungen zu verzeichnen. Während bei den parifizierten Althäusern immerhin noch ein durchschnittlicher Rücklauf (41 %) zustande kam, sind die Nachkriegs-WEG zusätzlich von überdurchschnittlich häufigem Kontaktabbruch und Nichterreichbarkeit und somit von der schwächsten aller Rücklaufquoten (23 %) geprägt.

Fazit: Die Zusammensetzung der Haushaltsstichprobe wurde von der Nichterreichbarkeit von Mieter/innen von Dachwohnungen in Zinshäusern im Besitz von Privatpersonen, von Haushalten im Nachkriegsbau sowie von der höheren Ablehnung von WEG-Haushalten beeinflusst. Dies führte zu einer Untererfassung von Wohnungseigentümer/innen im Allgemeinen und von Haushalten im WEG-Nachkriegsbau im Besonderen, sowie auch von Mieter/innenhaushalten in Miethäusern, die Privatpersonen gehören. Umgekehrt zeigt sich in der Stichprobe ein Überhang von Mieter/innenhaushalten insgesamt und insbesondere von solchen, die in Häusern angesiedelt sind, die gewerblichen Eigentümer/innen gehören. Auf der Ebene des Bautyps wirken sich diese Tendenzen zusammen mit dem Klumpeneffekt kurioserweise dahingehend aus, dass die Verteilung der Haushalte nach Bautyp der der Dachwohnungen im Gebiet insgesamt entspricht (keine Überrepräsentation des Altbaus, keine Untererfassung des Nachkriegsbaus in der Haushaltsstichprobe).

2. Rechtsgrund der Wohnungsnutzung

Die Dachhaushalte wurden im Fragebogen nach ihrem Wohnverhältnis gefragt. In Einklang mit der eigentümlichen Zusammensetzung der Stichprobe, zeigt sich unter den Befragten ein deutlicher Überhang der Hauptmiete gegenüber dem Wohnungseigentum, der mit einem Verhältnis von 2 zu 1 allerdings noch deutlicher ausfällt, als das Verhältnis zwischen Eigentum von Privatpersonen und anderen Eigentumsformen, bzw. zwischen Miethaus und WEG vermuten lässt.

[162] Nimmt man an, dass die Nichterreichbarkeit vor allem durch die Nichtnutzung der Wohnung bedingt ist (Zweitwohnung, etc.), dann ist diese Verzerrung übrigens auch keine wirkliche Verzerrung.

Dachhaushalte nach Rechtsgrund der Wohnungsnutzung

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Wohnungseigentum	20	30,8	31,3	31,3
	Hauptmiete	43	66,2	67,2	98,4
	Dienst- und Naturalwohnungen	1	1,5	1,6	100,0
	Gesamt	64	98,5	100,0	
Fehlend	System	1	1,5		
Gesamt		65	100,0		

Dachhaushalte: Bautyp * Rechtsgrund der Wohnungsnutzung Kreuztabelle

			Rechtsgrund der Wohnungsnutzung			
			Wohnungseigentum	Hauptmiete	Dienst- und Naturalwohnungen	Gesamt
Bautyp	Altbau	Anzahl	16	27	1	44
		% innerhalb von Bautyp	36,4%	61,4%	2,3%	100,0%
		% innerhalb von Rechtsgrund der Wohnungsnutzung	80,0%	62,8%	100,0%	68,8%
	Nachkriegsbau	Anzahl	4	11	0	15
		% innerhalb von Bautyp	26,7%	73,3%	0,0%	100,0%
		% innerhalb von Rechtsgrund der Wohnungsnutzung	20,0%	25,6%	0,0%	23,4%
	Neubau (ab 1981)	Anzahl	0	5	0	5
		% innerhalb von Bautyp	0,0%	100,0%	0,0%	100,0%
		% innerhalb von Rechtsgrund der Wohnungsnutzung	0,0%	11,6%	0,0%	7,8%
Gesamt		Anzahl	20	43	1	64
		% innerhalb von Bautyp	31,3%	67,2%	1,6%	100,0%
		% innerhalb von Rechtsgrund der Wohnungsnutzung	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Abgesehen von der erwarteten Untererfassung von Wohnungseigentümer/innen im Altbau, zeigt sich, dass auch in den Nachkriegsbauten überwiegend Mieter/innenhaushalte erreicht wurden (11 von 15).[163]

Der höhere Anteil von Mieter/innenhaushalten (67 %) gegenüber Haushalten in Miethäusern (60 %) ist nur durch einen gewissen Prozentsatz vermieteter Eigentumswohnungen erklärbar. Von der 43 Mietverhältnissen waren in der Tat 5 in WEG-Häusern angesiedelt. Bei insgesamt 26 in der Haushaltsstichprobe erfassten Eigentumswohnungen ist somit ein knappes Fünftel der Eigentumswohnungen im Dach vermietet – ob dieses Verhältnis jenseits der Stichprobe zu verallgemeinern ist, ist nicht nur ob der geringen Fallzahl fraglich, sondern vor allem auch, wenn man eine unterschiedlich starke Bereitschaft von Mieter/innen- und Eigentümer/innenhaushalten zur Teilnahme an der Befragung annimmt.

Welche Art von Eigentumswohnung wird eher vermietet? Die Dachausbauten im Altbau oder die Terrassenwohnungen in den Wiederaufbauhäusern? Der allgemeinen Auffassung nach werden erstere eher von ihren Käufer/innen bezogen, werden zweitere oft als geerbte oder gekaufte „Anlage-" bzw. „Vorsorgewohnungen" an Studierende und junge Haushalte vermietet werden. Die erhobenen Fälle sind zu wenige, um diese Fragestellung in diesem Rahmen zufriedenstellend zu beantworten. Von den 5 vermieteten Eigentumswohnungen befanden sich jedenfalls 2 im parifizierten Altbau und 3 im Nachkriegsbau. In ersteren standen diesen allerdings in der Stichprobe 16 Wohnungseigentümer/innenhaushalte gegenüber, in zweiteren lediglich 4. Dies würde dafür sprechen, dass die Vermietung von Eigentumswohnungen im Dach verstärkt den Nachkriegsbau gegenüber dem Dachausbau im engen Sinne betrifft.

Dachhaushalte In WEG-Häusern: Bautyp * Rechtsgrund der Wohnungsnutzung Kreuztabelle

			Rechtsgrund der Wohnungsnutzung		
			Wohnungseigentum	Hauptmiete	Gesamt
Bautyp	Altbau	Anzahl	16	2	18
		% innerhalb von Bautyp	88,9%	11,1%	100,0%
		% innerhalb von Rechtsgrund der Wohnungsnutzung	80,0%	40,0%	72,0%
	Nachkriegsbau	Anzahl	4	3	7
		% innerhalb von Bautyp	57,1%	42,9%	100,0%
		% innerhalb von Rechtsgrund der Wohnungsnutzung	20,0%	60,0%	28,0%
Gesamt		Anzahl	20	5	25
		% innerhalb von Bautyp	80,0%	20,0%	100,0%
		% innerhalb von Rechtsgrund der Wohnungsnutzung	100,0%	100,0%	100,0%

[163] Die Fälle im Nachkriegsbau stammen zur Hälfte (8 von 15) aus den beiden einzigen erhobenen Miethäusern dieses Bautyps – Die Nachkriegs-WEG sind mit nur 7 Fällen in der Haushaltsstichprobe also besonders schwach vertreten.

Trotz verzerrter Stichprobe zeigt sich, dass das Dachgeschoß in weit stärkerem Ausmaß von der Eigennutzung durch Wohnungseigentümer/innen geprägt ist, als die Gesamtheit der Wohnungen, die in Zählbezirk, Bezirk und Stadt kaum 15 % Wohnungseigentumsanteil erreichen (Registerzählung 2011).

Ein Rechtsgrund der in der Stichprobe gar nicht auftaucht, ist die Eigennutzung durch den/die Gebäudeeigentümer/in: Hausbesitzer lässt Dach ausbauen um selber darin zu wohnen. Die Eigenbenützung durch die Gebäudeeigentümer/in ist, zumindest bezogen auf die Gesamtheit der Wohnungen, eine Kategorie von verschwindender Relevanz (1,5 % der Wohnungen Am Tabor laut Registerzählung). Dennoch kann man annehmen, dass sie im Dachausbau generell bedeutsamer ist. Im Zuge der Begehungen wurde das Vorliegen dieser Bezugsform vor allem dann vermutet, wenn das Dachgeschoß durch eine Absperrung im Stiegenhaus vom restlichen Wohnhaus getrennt war. Diese extreme, bzw. besonders deutlich markierte Form vertikaler Segregation war allerdings in sehr wenigen Fällen anzutreffen und von den hierbei angefragten Haushalten beteiligte sich letztlich keiner an der Befragung.[164] Zwei der befragten Wohnungseigentümer/innenhaushalte gaben hingegen an, noch einzelne Wohnungen im selben Haus zu besitzen (es handelte sich in beiden Fällen um parifizierte Althäuser).

3. Die Mietverhältnisse

3.1. Wohnverhältnis (Art der Miete)

Dachhaushalte nach Wohnverhältnis

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	geförderte Mietwohnung	10	15,4	15,9	15,9
	private Mietwohnung	33	50,8	52,4	68,3
	Eigentum	18	27,7	28,6	96,8
	mietfreie Nutzung	2	3,1	3,2	100,0
	Gesamt	63	96,9	100,0	
Fehlend	System	2	3,1		
Gesamt		65	100,0		

Die Frage zum „Wohnverhältnis“ (Frage Nr. 10 im Fragebogen) bezweckte, zwischen unterschiedlichen Formen von Hauptmiete zu unterscheiden und insbesondere die Rolle des geförderten Wohnbaus im Dachgeschoß einzuschätzen.

Dachwohnungen unterliegen prinzipiell auch im Altbau nicht dem Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG); in ihnen wird der Mietzins „frei vereinbart“[165]; dieser Sachverhalt wird von vielen als wichtiger Anreiz für private Investitionen in Gründerzeithäuser gesehen, insofern der in neugeschaffenen Wohneinheiten am Dach erzielbare Mietzins die Sanierung

[164] Innerhalb der Häuserstichprobe konnte die „Eigennutzung durch Gebäudeeigentümer/in“ hingegen in einem Fall anhand des Grundbuchauszugs festgestellt werden: die als Einzeleigentümerin registrierte Person war zugleich an der Adresse wohnhaft gemeldet, die der einzigen Dachwohnung im betreffenden Zinshaus entsprach.

[165] Bis 2001 sah das Gesetz noch für im Dachausbau abgeschlossene Mietverträge die Einhebung eines „angemessenen Mietzinses“ vor, der allerdings mangels ausdrücklicher Beschränkungen und infolge einschlägiger Gerichtsentscheidungen de facto den „freien Mieten“ angeglichen ist (vgl. Rosifka 2015).

und „Aufwertung“ des gesamten Hauses rentabel macht (Toms 2010: 63). Anders bestimmt sich jedoch der Mietzins wo öffentliche Förderungen im Spiel sind. Gemeinnützigen Bauträger, die besonders im Neubau präsent sind[166] und durchaus auch Dachwohnungen bauen, orientieren ihre Mietverhältnisse am Prinzip der Kostenmiete gemäß den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG). Das Kostendeckungsprinzip gilt auch bei Mietwohnungen, die von privaten Bauträgern unter Rückgriff auf Wohnbauförderungsmitteln errichtet oder saniert werden. Wird ein Dachausbau im Zuge einer Haussanierung nach den Modalitäten der „sanften Stadterneuerung“ gefördert, dann ist die für die Förderungsdauer (in der Regel 15 Jahre) nur eine kostendeckende Vermietung gemäß der „Mietzinsklausel“ des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG) zulässig (wohnfonds_wien 2015a).

Die Antwortmöglichkeit „geförderte Mietwohnung“ im Fragebogen zielte also auf die Erfassung aller geregelten Mietverhältnisse und wurde in Klammern mit den gängigen Begriffen („gedeckelte Miete“, „Kostenmiete“, „Genossenschaftswohnung“) expliziert.

10 Haushalte gaben an, in einer geförderten Mietwohnung zu wohnen. Diese stellen immerhin fast ein Viertel (23 %) der erhobenen Mietwohnungen und 15 % aller befragten Haushalte dar. Unter diesen waren sowohl ausgebaute Gründerzeithäuser wie auch Neubauten vertreten und als Vermieter sowohl Genossenschaft wie gewerblicher Bauträger und private/r Hauseigentümer/in – allesamt erwartungsgemäß unbefristete Mietverträge.

Nichtsdestotrotz scheinen freie Mieten („private Mietwohnungen“) zu überwiegen. Bei den zwei Fällen von „mietfreier Nutzung“ handelte es sich um Eigentumswohnungen, die Verwandten oder engen Freund/innen von im Haushalt lebenden Personen gehörten – diese wurden bei der Variable „Rechtsgrund der Wohnungsnutzung“ unter „Wohnungseigentum“ geführt, weil ihre Position denen von Wohnungseigentümer/innen sehr ähnelt, selbst wenn die formelle Eigentümer/in eine nicht im Haushalt lebende Person ist.

Eine nicht angekreuzte Kategorie ist der Miet-Kauf. Allerdings gaben einige Befragten an, dass in ihrem Vertrag eine Kaufoption nach 10 Jahren vorgesehen ist. Diese Regelung unterscheidet sich vom Mietkauf dadurch, dass der Kaufpreis hier nicht bereits im Vorhinein teilweise in die Mietpreise eingeht, sondern den Bewohner/innen seitens des gemeinnützigen Vermieters lediglich ein Kaufangebot gemacht wird, dass sie annehmen können aber nicht müssen.

3.2. Befristung

Gemietete Dachwohnungen: Befristung

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	unbefristet	37	56,9	84,1	84,1
	befristet	7	10,8	15,9	100,0
	Gesamt	44	67,7	100,0	
Fehlend	System	21	32,3		
Gesamt		65	100,0		

[166] Österreichweit waren gemeinnützige Bauvereinigungen für zwei Drittel der zwischen 1981 und 2010 fertiggestellten Wohnungen im Mehrgeschoßbau (ohne An-, Um- und Zubauten) verantwortlich (Kunnert/Baumgartner 2012: 94).

Allgemein scheinen befristete Mieten nicht allzu verbreitet zu sein.[167] Dies ist angesichts der Tatsache bemerkenswert, dass Befristungen bei Neuvermietungen im privaten Bereich mittlerweile die Regel sind.[168] Dachwohnungen sind wohl auch in dem Sinne überdurchschnittliche Wohnverhältnisse, als unbefristete Mietverhältnisse zu ihren Vorzügen zählen.

3.3. Der Vermieter

Die Frage nach dem Vermieter im Fragebogen diente vor allem der Einschätzung des Mietverhältnisses, wie es durch unterschiedliche Typen von Vermieter/in geprägt sein kann: der klassische „Hausherr" vs. die professionalisierte Bewirtschaftung durch Unternehmen. Allerdings sollte man bei der Interpretation dieser Daten vorsichtig sein, weil sich die Frage stellt, wie stark sich heute tatsächlich noch unterschiedliche Bewirtschaftungslogiken ergeben, oder ob nicht die Renditen maximierende Verwertung (unter Umständen mit Hilfe einer Hausverwaltung) die Regel ist (vgl. Blaas et al. 2007). Es ist auch nicht vollends zu rekonstruieren, inwiefern die Befragten mit „Vermieter" den formellen Eigentümer oder hingegen den mit der Verwaltung der Liegenschaft Beauftragten meinen. Es ist nicht unüblich, dass Mieter/innen ausschließlich mit einer mit allen Vollmachten ausgestatteten Hausverwaltung in Kontakt stehen, ohne etwas von tatsächlichen Eigentümer/innen zu wissen und daher den Vermieter als „gewerblichen Bauträger" erfahren – unabhängig davon ob der Hausverwalter auch tatsächlich Eigentümer ist. Und wie wird ein Hauseigentümer eingeordnet, der eine entsprechende Firma zur Verwertung seiner Liegenschaften führt? Insofern sollte man die Antworten auf diese Frage vor allem als Wahrnehmung der Bewohner/innen auffassen, inwiefern persönliche Verhältnisse („Handschlagqualität" und dergleichen) oder eine anonymere Rationalität eine Rolle im Mietverhältnis spielen.

Dachhaushalte nach Vermieter/in

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	private/r Hauseigentümer/in	6	9,2	13,3	13,3
	private/r Wohnungseigentümer/in	4	6,2	8,9	22,2
	gewerblicher Bauträger	35	53,8	77,8	100,0
	Gesamt	45	69,2	100,0	
Fehlend	System	20	30,8		
Gesamt		65	100,0		

35 von 45[169] Mieter/innenhaushalte gaben einen „gewerblichen Bauträger" als Vermieter an (die 4 Genossenschaftshaushalte fallen auch unter diese Kategorie). Zu den 33 Haushalten, die in Häusern im Eigentum von Unternehmen oder „Gemeinnützigen" wohnten, kamen hierbei 2 Haushalte hinzu, deren Vermieter ein „gewerblicher Wohnungseigentümer" innerhalb eines WEG-Hauses (jeweils einmal im Altbau, einmal Nachkriegsbau) war. In nur 6 Fällen wurde

[167] Der zusätzliche Fall (44 MieterInnen statt 43 beim Rechtsgrund *Hauptmiete*) ergibt sich daraus, dass hier auch die (unbefristete) Dienstwohnung dazukommt.
[168] Österreichweit wurden im Jahr 2011 63 % der neu abgeschlossenen privaten Mietverträge befristet abgeschlossen (Kunnert/Baumgartner 2012: 80). Laut Mikrozensus 2013 lag der Anteil der Befristungen bei den Wohnungen mit privater Hauptmiete insgesamt bei 36,9 % (Statistik Austria 2014b: 36).
[169] Der zusätzliche Fall (45 statt 44 Mietverhältnisse) ergibt sich daraus, dass einer der beiden mietfrei wohnenden Haushalte eine/n private Wohnungseigentümer/in als Vermieter/in angab.

ein/e private/r Hauseigentümer/in und in 4 Fällen eine/n private/r Wohnungseigentümer/in als Vermieter/in genannt.

Von den vier Haushalten, die von einem privaten Wohnungseigentümer mieten, befindet sich einer im Altbau und drei im Nachkriegsbau; die 6 verschiedenen privaten Hauseigentümer betreffen erwartungsgemäß allesamt Wohnungen im Altbau.

Im Fragebogen wurde auch gefragt, ob man persönlichen Kontakt mit dem Vermieter habe. Bemerkenswert ist hier zunächst, dass eine Mehrzahl der Befragten die Frage nicht beantwortete. Von den 60 Mieter/innen gaben nur 21 eine gültige Antwort und unter diesen gaben 2/3 an, keinen Kontakt zum Vermieter zu haben und dass „alles über die Hausverwaltung laufe“. Auch unter jenen, die den Vermieter persönlich kennen, sagte die Mehrheit, dass sie mehr mit der Hausverwaltung zu tun habe.

Dachbewohner/innen: Verhältnis zu Vermieter/in

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Vermieter/in im Haus	1	1,7	4,8	4,8
	Vermieter/in nicht im Haus	2	3,3	9,5	14,3
	Kontakt haupts. mit Hausverwaltung	4	6,7	19,0	33,3
	Kenne Vermieter/in nicht	14	23,3	66,7	100,0
	Gesamt	21	35,0	100,0	
Fehlend	System	39	65,0		
Gesamt		60	100,0		

4. Haushaltsgrößen und Belagsverhältnisse

4.1. Die Wohnungsgrößen in der Haushaltsstichprobe

Nutzfläche

	Stichprobe Dachhaushalte		Stichprobe Dachwohnungen (gewichtet)	
	absolut	%	absolut	%
35 bis unter 45 qm	3	5%	4	6%
45 bis unter 60 qm	7	11%	7	9%
60 bis unter 90 qm	28	43%	28	39%
90 bis unter 110 qm	8	12%	10	13%
110 bis unter 130 qm	7	11%	9	12%
130 bis unter 150 qm	6	9%	8	11%
150 qm und mehr	6	9%	7	10%
Zusammen	65	100%	72	100%

Bautyp * Wohnungsgröße Crosstabulation

			Wohnungsgröße		
			bis unter 90 qm	90 qm und mehr	Total
Bautyp	Altbau	Count	20	25	45
		% of Total	30,8%	38,5%	69,2%
	Nachkriegsbau	Count	15	0	15
		% of Total	23,1%	0,0%	23,1%
	Neubau (ab 1981)	Count	3	2	5
		% of Total	4,6%	3,1%	7,7%
Total		Count	38	27	65
		% of Total	58,5%	41,5%	100,0%

Die Wohnungsgrößen der Haushaltsstichprobe stimmen hochgradig mit denen der geschätzten Grundgesamtheit an Dachwohnungen im Gebiet (gewichtete Wohnungsstichprobe) überein. Es kann also angenommen werden, dass für die Haushaltsbefragung – trotz etwa der Untererfassung von Wohnungseigentümer/innen im Altbau – eine repräsentative Stichprobe an Wohnungsgrößen gewonnen wurde, was auch eine gute Voraussetzung für die Verallgemeinerbarkeit der Daten zur Haushaltszusammensetzung in den erhobenen Dachwohnungen darstellt.

Mittelwertvergleiche

	Stichprobe Dachhaushalte	Stichprobe Dachwohnungen	Stichprobe Dachwohnungen (gewichtet)
Mittelwert Nutzfläche	97,1	94,8	99,1
Median Nutzfläche	80,7	81,1	86,9
Mittelwert Wohnfläche	122,4	117,2	121,8
Median Wohnfläche	106,6	106,5	111,0
Mittelwert Nutzfläche Altbau	109,1	105,0	108,9
Median Nutzfläche Altbau	95,0	93,0	95,0
Mittelwert Nutzfläche Nachkriegsbau	64,1	65,5	64,5
Median Nutzfläche Nachkriegsbau	68,0	64,7	63,4

4.2. Haushaltsgröße

Wohnungen nach Anzahl der Bewohner/innen

	Dachhaushalte		Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%
1	16	25%	2458	46%
2	21	32%	1473	27%
3	16	25%	679	13%
4	9	14%	448	8%
5	2	3%	189	4%
6	1	2%	73	1%
7 und mehr	0	0%	48	1%
Zusammen	65	100%	5368	100%

Während die Registerzählung in 46 % der Wohnungen in Mehrgeschoßbauten des Viertels einen Ein-Personen-Haushalt feststellte, so stellen diese nur rund ein Viertel der erhobenen Dachhaushalte dar; höher als in der Gesamtheit der Wohnungen lag hingegen der Anteil der 2-Personen- und vor allem der 3-Personen-Haushalte, wie auch der der 4-Personen-Haushalte.

Betrachtet man die Verteilung der erhobenen Dachbevölkerung (insgesamt 158 Personen in 65 Haushalten) nach Haushaltsgrößen und vergleicht man sie mit der Bevölkerung des Volkertviertels (Registerzählung 2011), so zeigt sich, dass die Dachbevölkerung zu einem halb so geringen Anteil in Einpersonenhaushalten wie in besonders großen Haushalten (6 Personen und mehr) lebt und sich stattdessen besonders stark (59 % gegen 43 % der Gesamtbevölkerung) in 3- bis 5-köpfigen Haushalten sammelt.

Bevölkerung in Privathaushalten nach Haushaltsgröße

	Stichprobe Dachhaushalte im Volkertviertel (2016)		Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%
1	16	10%	2496	22%
2	42	27%	2976	27%
3 bis 5	94	59%	4828	43%
6 und mehr	6	4%	812	7%
Zusammen	158	100%	11112	100%

Es ist gut möglich, dass bei diesem Ergebnis eine Untererfassung von Ein-Personen-Haushalten eine Rolle spielt, die eine höhere Wahrscheinlichkeit der Nichterreichbarkeit haben. Es ist jedenfalls zu bedenken, dass je größer der Haushalt, desto höher die Wahrscheinlichkeit, in die Stichprobe zu kommen.

Die Daten sind jedoch auch ein Indiz für den hohen Anteil von 2-Generationen-Familien in den Dächern des Viertels. Dies dürfte in besonderem Maße die Bevölkerung der Dachausbauten im Altbau betreffen. Schließt man den Nachkriegsbau aus der Betrachtung aus, steigt der Anteil der 3- bis 5-köpfigen Haushalte bis knapp zur Hälfte, während die kleineren Haushalte zurückgehen.

Dachhaushalte nach Haushaltsgröße

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1	16	24,6	24,6	24,6
	2	21	32,3	32,3	56,9
	3 bis 5	27	41,5	41,5	98,5
	6 und mehr	1	1,5	1,5	100,0
	Gesamt	65	100,0	100,0	

Dachhaushalte nach Haushaltsgröße (ohne Nachkriegsbau)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1	10	20,0	20,0	20,0
	2	15	30,0	30,0	50,0
	3 bis 5	24	48,0	48,0	98,0
	6 und mehr	1	2,0	2,0	100,0
	Gesamt	50	100,0	100,0	

Dachhaushalte im Altbau: Haushaltsgröße

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1	10	22,2	22,2	22,2
	2	11	24,4	24,4	46,7
	3 bis 5	23	51,1	51,1	97,8
	6 und mehr	1	2,2	2,2	100,0
	Gesamt	45	100,0	100,0	

Während im Altbau die Hälfte der Haushalte aus mindestens 3 Personen besteht, sind es bei den anderen beiden Bautypen 2 Personen. Eine signifikant geringere Durchschnittshaushaltsgröße ergibt sich bei den Nachkriegsbauten gegenüber dem Altbau, während es im Dachausbau (Altbau) hinsichtlich der Haushaltsgröße keinen sonderlichen Unterschied zwischen Eigentumswohnungen und Mietwohnungen gibt (obwohl Erstere, wie wir gesehen haben, wesentlich größer sind).

Bericht

Anzahl der BewohnerInnen

Bautyp	Mittelwert	N	Standardabweichung	Median
Altbau	2,64	45	1,264	3,00
Nachkriegsbau	1,87	15	,915	2,00
Neubau (ab 1981)	2,20	5	,447	2,00
Insgesamt	2,43	65	1,185	2,00

Altbau: Haushaltsgröße nach Hauskonfiguration (Rechtsform)

	Hauskonfiguration (Rechtsform)	N	Mittelwert	Standardabweichung	Standardfehler des Mittelwertes
Anzahl der BewohnerInnen	Miethaus	26	2,50	1,140	,224
	Wohnungseigentümergemeinschaft	19	2,84	1,425	,327

4.3. Wohnungsbelag

Der Belag ergibt sich aus dem Verhältnis zwischen Haushaltsgröße und Wohnungsgröße.

Zum Vergleich mit den Mikrozensus-Daten ist die Wohnfläche pro Person die wichtigere Größe. In Wien ist der Durchschnitt laut Mikrozensus 2013 37,9 m²; 39,3 m² im Altbau gegenüber 32,7 m² bis 40,0 m² im Nachkriegsbau (1945-1980) und 38,0 bis 39,8 m² im Neubau (ab 1980) (Statistik Austria 2014b: 30). Die erhobenen Dachwohnungen unterschreiten in sämtlichen Wohnungstypen den durchschnittlichen Wohnungsbelag.

Wohnungsgrößen und Belagsdichten in den Dachhaushalten

	Haushalte im Nachkriegsbau	Haushalte in Altbaumiethäusern	Haushalte im parifizierten Altbau	Haushalte gesamt
Mittelwert Nutzfläche	64,0	85,6	141,4	97,1
Median Nutzfläche	68,0	80,0	128,3	80,7
Mittelwert Nutzfläche pro Bewohner/in	40,3	41,2	59,8	46,4
Median Nutzfläche pro Bewohner/in	36,0	36,9	53,3	40,0
	(N = 15)	(N = 26)	(N = 19)	(N = 65)
Mittelwert Wohnfläche	91,0	100,2	186,4	122,4
Median Wohnfläche	83,0	100,8	160,0	106,6
Mittelwert Wohnfläche pro Bewohner/in	57,9	44,2	80,6	57,9
Median Wohnfläche pro Bewohner/in	64,5	39,0	66,0	47,9
	(N = 14)	(N = 24)	(N = 17)	(N = 60)

Angesichts dessen, dass die Haushaltsgrößen eher größer als kleiner sind, muss der weniger dichte Belag also vor allem mit den größeren Flächen der Dachwohnungen in Zusammenhang gebracht werden.

Die zwischen den Wohnungstypen ermittelten Unterschiede sind wohl aufgrund der geringen Fallzahl in den meisten Fällen nicht signifikant. Möchte man die Diskrepanzen trotzdem deuten, so ergibt sich hier vor allem eine Auffälligkeit: Die Mietwohnungen im Altbau sind gegenüber denen im Nachkriegsbau tendenziell größer, allerdings ist die Belagsdichte gleich. Ein Hinweis dafür, dass ersterer Wohnungstyp häufiger von größeren Haushalten (Familien!) bezogen wird und ersterer stärker von 1- bis 2-Personen-Haushalten. Eine deutliche Kluft gegenüber diesen Wohnverhältnissen stellt die Eigentumswohnung im parifizierten Altbau dar: Die größeren Wohnungen bedingen hier keineswegs größere Haushalte, weswegen die Dichte hier durchschnittlich die sagenhaften 50 m² pro Bewohner/in unterschreitet.

Die Betrachtung der Nutzfläche pro Bewohner/in ermöglicht hingegen einen Vergleich zur Belagsdichte im Gesamtbestand der Wohnungen des Viertels: Durchschnittlich 46,4 m² Nutzfläche pro Person bei einer großen Streuung. Die tendenzielle größeren Wohnungen am Dach bedingen weniger dichten Belag trotz größerer Haushalte. Dass die kleinsten und größten Belagsdichten tendenziell unterrepräsentiert sind, ist ein Hinweis dafür, dass die Dachwohnungen im Vergleich zum Gesamtwohnungsbestand im Viertel zugleich „größer" (keine Kleinwohnungen) und „voller" (weniger 1- und 2-Personen-Haushalte) sind.

Wohnungen nach Nutzfläche pro Bewohner/in

	Dachhaushalte		Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%
bis 10 qm je Bewohner/in	0	0%	122	2%
10 bis unter 15 qm je Bewohner/in	1	2%	388	7%
15 bis unter 20 qm je Bewohner/in	3	5%	470	9%
20 bis unter 30 qm je Bewohner/in	8	12%	975	18%
30 bis unter 40 qm je Bewohner/in	17	26%	908	17%
40 bis unter 60 qm je Bewohner/in	24	37%	1343	25%
60 bis unter 80 qm je Bewohner/in	5	8%	692	13%
80 qm und mehr je Bewohner/in	7	11%	470	9%
Zusammen	65	100%	5368	100%

5. Haushaltszusammensetzung

5.1. Familientypen

Um Familien geht's in der Bevölkerungsstatistik, wenn Paare und Kinder im Spiel sind. Mittels der Variable *Familientyp* wird die Bevölkerung nach den Beziehungen zu den (etwaigen) Familienmitgliedern im eigenen Haushalt klassifiziert. Um zu einem Vergleich der Haushaltsformen mit den Daten der Registerzählung zu kommen, müssen die in den erhobenen Haushalten erfassten Personen also nach Familientypen kategorisiert werden. Dies setzt voraus „Kinder" nicht nur als Minderjährige zu begreifen, sondern als alle mit den Eltern zusammenwohnende Personen: „Kinder in Familien sind (...) alle mit ihren beiden Eltern oder einem Elternteil im selben Haushalt lebenden leiblichen Kinder sowie Stief- und Adoptivkinder, die ohne eigene Partnerin bzw. eigenen Partner und ohne eigene Kinder im Haushalt leben – ungeachtet ihres Alters oder Familienstandes" (Statistik Austria 2013a: 5). Eine (Kern-)Familie bilden demnach Ehepaare und Lebensgemeinschaften mit oder ohne Kind bzw. Elternteile mit ihren Kindern.[170]

[170] Nicht ganz klar war mir, ob und wie Lebensgemeinschaften (unverheiratete Paare) von 2er-WGs auseinandergehalten werden können. Im Rahmen dieser Untersuchung war dies jedenfalls möglich, da dahingehend bei den Antwortmöglichkeiten zur Frage Nr. 3 des Fragebogens („Mit wem wohnen Sie zusammen?") unterschieden wurde.

Typ der Familie

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Ehepaar	3	4,6	4,6	4,6
	Ehepaar mit Kind/ern	15	23,1	23,1	27,7
	Lebensgemeinschaft	17	26,2	26,2	53,8
	Lebensgemeinschaft mit Kind/ern	8	12,3	12,3	66,2
	Ein-Eltern-Familie	2	3,1	3,1	69,2
	keine Kernfamilie	20	30,8	30,8	100,0
	Gesamt	65	100,0	100,0	

Die 20 „Nichtkernfamilien“ bestanden aus 16 Einpersonenhaushalten und 4 Wohngemeinschaften. In 2 Fällen lebten Kernfamilien (Paare mit oder ohne Kind) in einer Wohngemeinschaft mit familienfremden Personen zusammen; diese wurden in der Haushaltsstichprobe dem jeweiligen Kernfamilientyp zugeordnet. Für die nachfolgende Dachbevölkerung insgesamt (Dachbewohner/innen als Fälle) wurde hingegen auf eine individuell korrekte Zuordnung nach Familientyp geachtet.

Bevölkerung nach Familientyp

	Dachbevölkerung im Volkertviertel (Stichprobe Dachhaushalte 2016)		Bevölkerung Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%
Ehepaar	6	4%	1536	14%
Ehepaar mit Kind/ern	55	35%	3455	31%
Lebensgemeinschaft	34	22%	702	6%
Lebensgemeinschaft mit Kind/ern	27	17%	680	6%
Väter	0	0%	208	2%
Mütter	6	4%	1020	9%
keine Kernfamilie	30	19%	3608	32%
Zusammen	158	100%	11209	100%

Es zeigt sich unter den Dachbewohner/innen ein dramatisch kleiner Anteil an kinderlosen Ehepaaren und ein außerordentlich hoher Anteil an Lebensgemeinschaften bzw. unverheirateten Paaren mit und ohne Kindern, während wiederum ein verhältnismäßig kleiner Anteil überhaupt abseits der vorgesehenen Familienkonstellationen lebt.

Die Dachbevölkerung scheint also abseits der Ehe äußerst familienaffin zu sein: Die zwei-Generationen-Familien stellen 56 % der erhobenen Dachbevölkerung dar, während dies in der ohnehin eher kinderreichen Gesamtbevölkerung (Am Tabor) nur 48 % sind. Die kinderlosen Paare (verheiratet und nichtverheiratet) stellen ein Viertel der Dachbewohner/innen dar – in der Gesamtbevölkerung Am Tabor sind es ein Fünftel.

Die Dachwohnung ist also vor allem eine Wohnform für Familien – (junge?) unverheiratete Paare und besonders Paare mit Kindern (unverheiratet und verheiratet). Ein-Personen-Haushalte und WGs aber auch Ehepaare ohne Kinder treten in den Hintergrund.

In welche Richtung ist dieses Ergebnis durch die Untererfassung von Eigentümer/innenhaushalten und Mieter/innen in alten Zinshäusern beeinflusst? Betrachtet man ausschließlich die 80 Bewohner/innen der 32 Dachhaushalte in Häusern, die Privatpersonen gehören, so erfasst man einerseits alle Wohnungseigentümer/innen, andererseits die in der Gesamtstichprobe unterrepräsentierten Mieter/innen von nichtgewerblichen Eigentümer/innen.

Typ der Familie

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Ehepaar	2	6.3	6.3	6.3
	Ehepaar mit Kind/ern	9	28.1	28.1	34.4
	Lebensgemeinschaft	7	21.9	21.9	56.3
	Lebensgemeinschaft mit Kind/ern	3	9.4	9.4	65.6
	Ein-Eltern-Familie	1	3.1	3.1	68.8
	keine Kernfamilie	10	31.3	31.3	100.0
	Total	32	100.0	100.0	

Die so konstruierte Gruppe kann also als hypothetischer Grenzfall der Zusammensetzung der Dachbewohner/innenschaft gesehen werden, wenn gewerbliche (sowohl gemeinnützige wie gewinnorientierte) Vermieter/innen keinen Einfluss im Segment der Dachwohnungen hätten.[171] Die Dominanz von 2-Generationen-Familien steigt hier auf 61 % der betrachteten Bevölkerung (38 % der Haushalte), wobei vor allem die Ehepaare mit Kindern eine zentrale Rolle spielen und unverheiratete Paare nach wie vor stärker als in der Gesamtbevölkerung des Viertels vertreten sind. Nur noch ein halb so großer Anteil wie in der Gesamtbevölkerung des Viertels wohnt außerhalb familiärer Zusammenhänge:

Bevölkerung nach Familientyp

	Dachbevölkerung im Volkertviertel (Stichprobe Dachhaushalte 2016)		Dachbewohner/innen in Häusern im Eigentum von Privatpersonen (Stichprobe Dachhaushalte 2016)		Bevölkerung Am Tabor (RegZ 2011)	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
Ehepaar	6	4%	4	5%	1536	14%
Ehepaar mit Kind/ern	55	35%	35	44%	3455	31%
Lebensgemeinschaft	34	22%	14	18%	702	6%
Lebensgemeinschaft mit Kind/ern	27	17%	11	14%	680	6%
Väter	0	0%	0	0%	208	2%
Mütter	6	4%	3	4%	1020	9%
keine Kernfamilie	30	19%	13	16%	3608	32%
Zusammen	158	100%	80	100%	11209	100%

[171] Die Dachwohnungen sind dann in der Haushaltsstichprobe wie in der geschätzten GG (gewichtete Dachwohnungen) zu 4/5 in Wohnungseigentumsgemeinschaften lokalisiert und die Altbauten teilen sich in einem Verhältnis von 70 zu 30 in parifizierte Häuser und Miethäuser auf, wodurch 2/3 der erfassten Haushalte Eigentümer/innenhaushalte sind.

5.2. Kinder

Im Fragebogen wurde die Anzahl der im Haushalt lebenden Kinder und Jugendlichen sowie der Erwachsenen erhoben. Es ist somit anzunehmen, dass die Befragten Kinder als Minderjährige definierten, um diese von den Erwachsenen zu unterscheiden.

Haushalte mit mehr als 3 Kindern wurden in der Stichprobe nicht erhoben. Die weitaus meisten Personen lebten in kinderlosen Haushalten; lediglich in einem Drittel der Haushalte wurden Minderjährige erhoben; wobei Ein-Kind-Haushalte doppelt so häufig wie 2-Kinder-Haushalte vorkamen. Die häufigste Haushaltszusammensetzung waren kinderlose 2-Personen-Haushalte (21 bzw 1/3 der Stichprobe), gefolgt von kinderlosen Ein-Personen-Haushalten (16 bzw. ¼ der Stichprobe) und Haushalten mit 2 Erwachsenen und einem Kind (11).

Anzahl Kinder/Jugendliche

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	0	42	64,6	64,6	64,6
	1	13	20,0	20,0	84,6
	2	7	10,8	10,8	95,4
	3	3	4,6	4,6	100,0
	Gesamt	65	100,0	100,0	

Anzahl der BewohnerInnen nach Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder						
		Anzahl Kinder im Hh				
		0	1	2	3	insg
Hhgröße	1	16	0	0	0	16
	2	42	0	0	0	42
	3	9	33	6	0	48
	4	8	8	20	0	36
	5	0	0	0	10	10
	6	0	0	0	6	6
	insg	75	41	26	16	158

Vergleicht man die erhobene Dachbevölkerung mit den Bevölkerungsdaten aus der Registerzählung 2011, dann erweisen sich die Dachhaushalte insgesamt als eher kinderreich.

Die Registerzählung liefert eine Unterteilung der Bevölkerung nach Altersklassen, bei der zwischen „unter 15 Jahren“ und „15 bis 19 Jahren“ unterschieden wird. Bei einem gleichen Anteil an Minderjährigen in allen Vergleichsgruppen müssten also die Daten der Registerzählung höhere Anteilswerte aufweisen. Dennoch stellen die 37 ermittelten Kinder in der auf die Dachbevölkerung bezogenen Haushaltsstichprobe einen Minderjährigenanteil von 23,4 %, der höher liegt als die zwischen 19,4 % und 19,9 % schwankenden Anteil der unter-20jährigen Am Tabor, in der Leopoldstadt und in Wien.[172]

[172] Eine allein lebende Person unter den 158 ermittelten Dachbewohner/innen, die sich auch an der Befragung beteiligte, war 18 Jahre alt und wurde für diesen Vergleich den 36 Kindern hinzugerechnet. Es ist nicht auszuschließen, dass sich unter den 158 Dachbewohner/innen weitere Personen im Alter von 18 oder 19 Jahren befanden.

Der ermittelte Anteilswert ist allerdings durch die Zufälligkeit der Stichprobenziehung bedingt und der tatsächliche Anteil an Kindern (in der gesamten Dachbevölkerung) liegt mit 95%iger Wahrscheinlichkeit zwischen 17 % und 29 % (Konfidenzintervall).

Angesichts der Tatsache, dass die 19-jährigen nicht systematisch mitberechnet sind, kann man von einen *mindestens* ebenso hohen Anteil von Kindern in der Dachbevölkerung wie in der Gesamtbevölkerung des Volkertviertels ausgehen.

	Stichprobe	Registerzählung 2011		
	Dach-bevölkerung	Am Tabor	Wien-Leopoldstadt	Wien
Unter 15 Jahre		1687	14257	246175
15 bis 19 Jahre		487	4830	87195
Zusammen	37	2174	19087	333370
Gesamtbevölkerung	158	11209	96113	1714227
Anteil an Gesamtbev	23,4%	19,4%	19,9%	19,4%

Die 5 ermittelten Neubauhaushalte waren allesamt kinderlos. Zwischen Altbau und Nachkriegsbau ergab der T-Test keinen signifikanten Unterschied hinsichtlich der Anzahl an Kindern.

Bericht

Anzahl Kinder/Jugendliche

Bautyp	Mittelwert	N	Standardabweichung	Median
Altbau	,71	45	,944	,00
Nachkriegsbau	,27	15	,594	,00
Neubau (ab 1981)	,00	5	,000	,00
Insgesamt	,55	65	,867	,00

Bei Betrachtung der 80 Dachbewohner/innen in Häusern im Besitz von Privateigentümer/innen (inklusive WEG), wurden 20 Kinder ermittelt; was einem vergleichbaren Anteil von einem Viertel entspricht.

6. Einzug und Erstbezug

Die Hälfte der Haushalte sind nicht vor 2013 eingezogen; also erst in den zwei Jahren vor der Erhebung! Schließt man lediglich die 15 Haushalte in den schon länger bestehenden Dachwohnungen der Nachkriegsbauten aus der Betrachtung aus, dann ergibt sich annähernd der gleiche Wert wie bei der gesamten Stichprobe (die Nachkriegsbauten tragen – möglicherweise aufgrund einer höheren Fluktuation – sogar zu einer geringfügigen „Verjüngung“ der Haushalte in der Stichprobe bei). Betrachtet man nur den Altbau, also nur den Dachausbau im eigentlichen Sinne, verändert sich relativ wenig: Die Hälfte der Haushalte sind nicht vor 2012 eingezogen.

Statistiken

Datum des Wohnungsbezugs

N	Gültig	65
	Fehlend	0
Mittelwert		2010,49
Median		2013,00
Standardabweichung		5,701
Perzentile	25	2009,00
	50	2013,00
	75	2014,00

Statistiken

Datum des Wohnungsbezugs (ohne Nachkriegsbau)

N	Gültig	50
	Fehlend	0
Mittelwert		2010,84
Median		2012,50
Standardabweichung		4,382
Perzentile	25	2009,00
	50	2012,50
	75	2014,00

Statistiken

Datum des Wohnungsbezugs (nur Altbau)

N	Gültig	45
	Fehlend	0
Mittelwert		2010,42
Median		2012,00
Standardabweichung		4,418
Perzentile	25	2009,00
	50	2012,00
	75	2014,00

Trotz des jungen Alters eines Großteils der Wohnungen sind lediglich die Hälfte der Haushalte Erstbezieher/innen. Schließen wir die Nachkriegsbauten aus, deren Dachwohnungen schon seit Jahrzehnten bestehen, steigt der Anteil der Erstbezieher/innen auf 62 %.

Erstbezug

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Erstbezug	33	50,8	51,6	51,6
	kein Erstbezug	31	47,7	48,4	100,0
	Gesamt	64	98,5	100,0	
Fehlend	System	1	1,5		
Gesamt		65	100,0		

Erstbezug (ohne Nachkriegsbau)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Erstbezug	31	62,0	63,3	63,3
	kein Erstbezug	18	36,0	36,7	100,0
	Gesamt	49	98,0	100,0	
Fehlend	System	1	2,0		
Gesamt		50	100,0		

Erstbezug (nur Altbau)

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Erstbezug	30	66,7	68,2	68,2
	kein Erstbezug	14	31,1	31,8	100,0
	Gesamt	44	97,8	100,0	
Fehlend	System	1	2,2		
Gesamt		45	100,0		

Unter den Dachausbauten im engen Sinn dürfte der Anteil der Erstbezieher/innen rund zwei Drittel betragen.

7. Dachausbau

Befragte Dachhaushalte im Volkertviertel: Fertigstellung des Dachausbaus nach Jahr

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1989	2	4,4	4,4	4,4
	1995	2	4,4	4,4	8,9
	1996	1	2,2	2,2	11,1
	1998	1	2,2	2,2	13,3
	2002	3	6,7	6,7	20,0
	2004	2	4,4	4,4	24,4
	2005	2	4,4	4,4	28,9
	2006	1	2,2	2,2	31,1
	2007	1	2,2	2,2	33,3
	2008	1	2,2	2,2	35,6
	2009	8	17,8	17,8	53,3
	2010	1	2,2	2,2	55,6
	2011	10	22,2	22,2	77,8
	2012	5	11,1	11,1	88,9
	2013	4	8,9	8,9	97,8
	2014	1	2,2	2,2	100,0
	Gesamt	45	100,0	100,0	

Der Fragebogen fragte auch danach, ob jemand im Haushalt finanziell oder planerisch an der Errichtung der Wohnung (Dachausbau) beteiligt war. Es galt herauszufinden, inwiefern die Dachbewohner/innen an der Produktion ihrer Wohnung beteiligt waren und diese persönlich zugeschnitten wurde oder ob die Dachbewohner/innen ihre Wohnung erst als fertiges Produkt am Markt vorfanden. Die Frage richtete sich also auf Erstbezieher/innen in ausgebauten Dachgeschoßen (vorwiegend Altbau).

Eigener Ausbau

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	kein eigener Ausbau	24	75,0	82,8	82,8
	selbst ausgebaut (ohne Förderungen)	5	15,6	17,2	100,0
	Gesamt	29	90,6	100,0	
Fehlend	System	3	9,4		
Gesamt		32	100,0		

Von 32 Haushalten, auf die diese Voraussetzungen zutrafen, gaben lediglich 5 eine eigene Beteiligung (ohne Förderungen) beim Dachausbau an. Dies betraf insgesamt 4 Altbau-WEG-Häuser, allesamt in den 00er Jahren ausgebaut.

Insgesamt sind im Haushaltssample 11 parifizierte Altbauten enthalten. Möchte man jene 4 Häuser dazu ins Verhältnis setzen und dies verallgemeinern, dann könnte man sagen, dass es schätzungsweise in einem Drittel der parifizierten Altbauten mit Dachwohnungen im Gebiet zur planerischen Gestaltung des Dachausbaus durch seine künftigen Bewohner/innen gekommen ist. Zu einer vergleichbaren Schätzung kommt man, wenn man die 5 Haushalte in Verhältnis zu den 16 ermittelten Eigentümer/innenhaushalte im parifizierten Altbau setzt. Diese Schätzungen sind natürlich aufgrund der geringen Fallzahl äußerst unsicher. Es schaut aber ganz so aus, als wären die „Eigenheim"-Bauer/innen selbst unter den besitzenden Dachbewohner/innen eine minderheitliche Kategorie.

Wohnungseigentümer/innen im Dachausbau: Eigener Ausbau

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	kein eigener Ausbau	10	62,5	66,7	66,7
	selbst ausgebaut (ohne Förderungen)	5	31,3	33,3	100,0
	Gesamt	15	93,8	100,0	
Fehlend	System	1	6,3		
Gesamt		16	100,0		

8. Wohnkosten

Die befragten Haushalte wurden gebeten, ihre durchschnittlichen monatlichen Wohnkosten zu beziffern und diese nach Möglichkeit in Mietzins, Betriebskosten und andere Kosten (Strom, Gas, Heizung, Versicherung, Telekom, Garagenplatz, etc.) aufzuschlüsseln.

Es wurden auch diverse Anschaffungskosten erfragt, wie Kaufpreis der Wohnung (bei Wohnungseigentümer/innen) und Ablöse, Kaution, Maklerprovision.

Aus der Betrachtung wurden WG-Haushalte ausgeschlossen, sofern die Angaben der hier Befragten nicht den Kosten für die gesamte Wohnung entsprachen, sondern ihrem persönlichen, anteiligen Aufwand.

8.1. Mieter/innen

Der Wohnungsaufwand pro m² wurde berechnet indem die Summe der monatlichen Wohnkosten durch die Nutzfläche der betreffenden Wohnung dividiert wurde. Die Bruttomiete (Mietzins + Betriebskosten) wurde durch den Abzug der „sonstigen Kosten" vom Wohnungsaufwand gewonnen. Was die Nettomiete betrifft, so liegen hierfür wenige Fälle vor, weil die Befragten oft nicht in der Lage waren, Mietzins und Betriebskosten separat zu beziffern.

Für Daten zu Mietkosten ist der Mikrozensus als Vergleich heranzuziehen. Im wienweiten Durchschnitt betrug die Miete inklusive Betriebskosten 2013 6,9 €; die Nettomiete 4,8 €. Dies ist also rund die Hälfte gegenüber den erhobenen Dachhaushalten. Betrachtet man allein die privaten Mieten, so ergeben sich Durchschnittswerte von jeweils 8,0 € und 5,8 €. Innerhalb dieser Kategorie sind die Dachwohnungen also immer noch um mehr als 50 % teurer. Für die ab 2001 errichteten Wohnungen ist ein durchschnittlicher Mietpreis von 8,3 € brutto und 6,4 € netto zu bezahlen (Statistik Austria 2014b: 46).

Statistiken

Mieter/innen: Wohnungsaufwand pro m²

N	Gültig	37
	Fehlend	6
Mittelwert		13,6895
Median		14,6553
Standardabweichung		3,31890
Perzentile	25	11,1763
	50	14,6553
	75	15,9512

Statistiken

Mieter/innen: Bruttomiete pro m²

N	Gültig	26
	Fehlend	17
Mittelwert		12,0915
Median		12,7303
Standardabweichung		3,02681
Perzentile	25	10,0800
	50	12,7303
	75	14,3962

Statistiken

Nettomiete pro m²

N	Gültig	16
	Fehlend	49
Mittelwert		9,4001
Median		9,1537
Standardabweichung		2,22457
Perzentile	25	7,9559
	50	9,1537
	75	11,3662

Erwartungsgemäß sinken die gemessenen Wohnkosten pro Quadratmeter tendenziell mit der Wohnungsgröße. Die „Ausreißer“ nach unten sind allesamt Wohnungen mit einer Nutzfläche über 125 m² (und größtenteils geförderte Mietwohnungen).

Korrelationen

		Wohnungsaufwand pro m² (Euro)	Nutzfläche (m2)
Wohnungsaufwand pro m² (Euro)	Korrelation nach Pearson	1	-,446**
	Signifikanz (2-seitig)		,006
	N	37	37
Nutzfläche (m2)	Korrelation nach Pearson	-,446**	1
	Signifikanz (2-seitig)	,006	
	N	37	43

**. Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,01 (2-seitig) signifikant.

Korrelationen

		Bruttomiete pro m² (Euro)	Nutzfläche (m2)
Bruttomiete pro m² (Euro)	Korrelation nach Pearson	1	-,495*
	Signifikanz (2-seitig)		,010
	N	26	26
Nutzfläche (m2)	Korrelation nach Pearson	-,495*	1
	Signifikanz (2-seitig)	,010	
	N	26	43

*. Die Korrelation ist auf dem Niveau von 0,05 (2-seitig) signifikant.

Ein interessantes Faktum: 24 von 43, also 56 % der befragten Mieter/innenhaushalte gaben an, Maklerprovision gezahlt zu haben.

Die Mittelwertunterschiede zwischen den Bautypen sind nicht signifikant. Denkbar ist allerdings, dass die tendenziell höheren Mietpreise im Nachkriegsbau und Neubau mit den kleineren Flächen zu tun haben.

Bericht

Wohnungsaufwand pro m² (Euro)

Bautyp	Mittelwert	N	Standardabweichung	Median
Altbau	13,2787	25	3,55505	14,6364
Nachkriegsbau	14,3955	8	3,37214	14,8810
Neubau (ab 1981)	14,8452	4	,15532	14,8503
Insgesamt	13,6895	37	3,31890	14,6553

Bericht

Bruttomiete pro m² (Euro)

Bautyp	Mittelwert	N	Standardabweichung	Median
Altbau	11,4023	18	3,04851	11,6177
Nachkriegsbau	13,9461	6	2,86321	14,0838
Neubau (ab 1981)	12,7303	2	,24242	12,7303
Insgesamt	12,0915	26	3,02681	12,7303

8.2. Eigentumswohnungen

Was die Eigentumswohnungen betrifft, so wurden zu wenige Fälle ermittelt, um halbwegs zuverlässige Daten zu den Anschaffungskosten zu übermitteln. Aus dem halben Dutzend Eigentumswohnungen im jüngeren Dachausbau (letzte 10 Jahre), für die solche Daten ermittelt werden konnten, wurden Kaufpreise zwischen 3.000 und 3.800 € pro m² ermittelt.

Ca. die Hälfte der Wohnungseigentümer/innenhaushalte (11 von den 21) gaben an, zur Finanzierung der Wohnung einen Kredit aufgenommen zu haben; davon hatten 2 den Kredit zum Befragungszeitpunkt bereits abbezahlt.

8.3. Betriebskosten

Eine Größe, die Mieter/innen- und Eigentümer/innenhaushalte gleichermaßen betrifft, sind die Betriebskosten.

Statistiken

Betriebskosten pro m² (Euro)

N	Gültig	31
	Fehlend	34
Mittelwert		2,8204
Median		2,6923
Standardabweichung		,83349
Perzentile	25	2,1053
	50	2,6923
	75	3,2692

Durchschnittliche Betriebskosten für private Mietwohnungen in Wien: 2,2 € pro m² (Statistik Austria 2014b: 46).

Methodischer Anhang (4): Der Personendatensatz

In den 65 Haushalten beteiligten sich 84 Personen (von 122 ermittelten Erwachsenen) an der Befragung. Zusätzlich zu Informationen über Häuser, Wohnungen und Haushalten wurden über jeden Fragebogen auch individuelle Daten erhoben wie soziodemographische Merkmale, vorheriger Wohnort, sowie subjektive Bewertungen der eigenen Wohnsituation wie auch eigene Einstellungen und Vorstellungen zum Wohnen allgemein. Diese Merkmale bilden den Datensatz zu den „Dachbewohner/innen".

Sofern die Befragten in diesen Gesprächen genauere Angaben zu weiteren Personen in ihrem Haushalt machten, wurden dem Datensatz Fälle mit den entsprechenden Merkmalausprägungen hinzugefügt, so dass dieser insgesamt 92 Personen umfasst; es konnte also für ¾ der erwachsenen Haushaltsbevölkerung Daten erhoben werden.

Resümierend: 92 Personen (44 männlich, 48 weiblich) unter 158 Bewohner/innen in 65 Haushalten in 37 Gebäuden in 31 Wohnhäusern und Wohnanlagen im Untersuchungsgebiet *Am Tabor*.

1. Soziodemografische Daten

Geschlecht

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	männlich	44	47,8	47,8	47,8
	weiblich	48	52,2	52,2	100,0
	Gesamt	92	100,0	100,0	

Voriger Wohnort

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	in der Gegend	27	29,3	30,3	30,3
	in der Stadt	41	44,6	46,1	76,4
	am Stadtrand	4	4,3	4,5	80,9
	im Wr. Umland	1	1,1	1,1	82,0
	woanders in Österreich	8	8,7	9,0	91,0
	im Ausland	8	8,7	9,0	100,0
	Gesamt	89	96,7	100,0	
Fehlend	System	3	3,3		
Gesamt		92	100,0		

Ein beträchtlicher Anteil von fast einem Drittel der Befragten gab an, vorher schon „in der Gegend“ gewohnt zu haben. Zählt man jene dazu, die angaben, dass ihr voriger Wohnort im 2. Bezirk lokalisiert war und berücksichtigt man, dass nur ein Teil jener 41 Befragten, die vorher „in der Stadt“ gewohnt haben auch nach ihrem Wohnbezirk gefragt wurden[173], dann kann man die „alten Leopoldstädter/innen“ unter den Dachbewohner/innen des Volkert- und Alliiertenviertels auf 35 % bis 40 % schätzen.

Voriger Wohnbezirk

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	1	1	1,1	3,7	3,7
	2	5	5,4	18,5	22,2
	3	2	2,2	7,4	29,6
	4	1	1,1	3,7	33,3
	5	1	1,1	3,7	37,0
	6	2	2,2	7,4	44,4
	7	1	1,1	3,7	48,1
	8	2	2,2	7,4	55,6
	9	3	3,3	11,1	66,7
	12	2	2,2	7,4	74,1
	15	1	1,1	3,7	77,8
	16	1	1,1	3,7	81,5
	17	1	1,1	3,7	85,2
	19	1	1,1	3,7	88,9
	20	2	2,2	7,4	96,3
	22	1	1,1	3,7	100,0
	Gesamt	27	29,3	100,0	
Fehlend	System	65	70,7		
Gesamt		92	100,0		

[173] Dass es für die Frage nach dem vorigen Wohnbezirk viel weniger gültige Fälle gibt (gegenüber den 41, die vorher „in der Stadt“ gewohnt haben), liegt daran dass die Spezifikation des vorigen Wohnbezirkes erst zu einem späteren Zeitpunkt, nach Beginn der Erhebung in den Fragebogen genommen wurde und diese Frage daher nicht allen gestellt wurde.

derzeitige Hauptaktivität

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	unselbstständig erwerbstätig	55	59,8	61,8	61,8
	selbstständig	16	17,4	18,0	79,8
	arbeitslos	1	1,1	1,1	80,9
	Elternkarenz	2	2,2	2,2	83,1
	Haushalt, Betreuung	3	3,3	3,4	86,5
	Schüler/in, Student/in, Praktikant/in	6	6,5	6,7	93,3
	Pensionist/in	5	5,4	5,6	98,9
	Bildungskarenz	1	1,1	1,1	100,0
	Gesamt	89	96,7	100,0	
Fehlend	System	3	3,3		
Gesamt		92	100,0		

Arbeitsort

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	zuhause (home office)	4	4,3	5,9	5,9
	im Viertel	10	10,9	14,7	20,6
	in der Innenstadt	5	5,4	7,4	27,9
	in Wien, Bezirk 2 bis 9	18	19,6	26,5	54,4
	in Wien, Bezirk 10 bis 23	12	13,0	17,6	72,1
	im Umkreis von Wien	12	13,0	17,6	89,7
	mobil	7	7,6	10,3	100,0
	Gesamt	68	73,9	100,0	
Fehlend	System	24	26,1		
Gesamt		92	100,0		

Ausmaß der Erwerbstätigkeit

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Vollzeit	53	57,6	75,7	75,7
	Teilzeit	16	17,4	22,9	98,6
	Geringfügig	1	1,1	1,4	100,0
	Gesamt	70	76,1	100,0	
Fehlend	System	22	23,9		
Gesamt		92	100,0		

2. Zur Kodierung der Berufe

Es wurde versucht, die Antworten auf die offene Frage nach der Berufszugehörigkeit möglichst präzise nach der ISCO-Klassifikation der Berufe zu kodieren.

Es zeigt sich, dass die Dachwohnungen im Volkert- und Alliiertenviertel in hohem Ausmaß der Wohnbereich der „akademischen Berufe“ ist. Diese unterscheiden sich von der Gruppe der Führungskräfte vor allem dahingehend, dass Letztere vor allem „Chefitäten“ sind: Während die *akademischen Berufe* durchaus auch leitende Funktionen innehaben können, liegt ihre Hauptrolle aber vor allem in der Erfüllung anderer komplexer Funktionen, die sich um die Schaffung, Bereitstellung, Vermittlung und Anwendung von Wissen drehen und in der Regel damit verbundene Berufsbezeichnungen aufweisen (vgl. Statistik Austria 2008). In den Bereich der durchaus heterogenen Kategorie der *akademischen Berufe* fallen die freien Berufe, Ingenieur/innen, Betriebswirt/innen wie auch sämtliche Lehrkräfte (einschließlich der Volksschullehrer/innen und Kindergartenpädagog/innen) und alle anderen Ausprägungen des „Bildungsbürgertums“; aber auch IKT-Expert/innen und auch Einiges an Pflege- und Therapeut/innenberufen.

Die Berufshauptgruppe der Führungskräfte umfasst hingegen ausdrücklich jene, für die die Leitungsaufgaben einen signifikanten Anteil ihrer Arbeit ausmachen – unabhängig von der Größe der Unternehmen, ob sie auch deren Besitzer/innen sind oder nur eine Abteilung leiten.[174] Um diese Gruppe auch von einfacheren Aufsichtskräften (ProduktionsleiterInnen, Poliere, FilialleiterInnen im Einzelhandel, etc.) zu unterscheiden, hält die ISCO-08-Dokumentation fest:

> Managerinnen und Manager haben Verantwortung für und treffen Entscheidungen über:
>
> a) die gesamte strategische und betriebliche Ausrichtung des Unternehmens oder einer Organisationseinheit (zum Beispiel über die Art, die Qualität und die Menge der produzierten Güter);
>
> b) das Budget (wie viel Geld wofür ausgegeben wird);
>
> c) die Auswahl, Anstellung und Entlassung von Personal.
>
> (Statistik Austria o. J.)

Die technischen Fachkräfte (ISCO-Berufshauptgruppe 3) wiederum scheinen vor allem auf die Anwendung komplexen Wissens reduziert zu sein – ihre Ausbildungsinstitution dürfte vor allem die Fachschule sein.

Hinsichtlich der Betrachtung auf einer feineren Aggregatebene, jener der 43 Berufsgruppen, muss noch einmal festgehalten werden, dass die Klassifikation mehr auf der angenommenen Ähnlichkeit des Anforderungsniveaus und der berufsfachlichen Spezialisierung basiert,

[174] Die Unternehmensgröße spielt freilich insofern eine Rolle, als erst ein Unternehmen ab einer bestimmten Größe (Anzahl an Beschäftigten) die Figur eines fungierenden Kapitalisten hervorbringen kann, der hauptsächlich mit der Führung des Arbeitskollektives betraut ist. Der Unterscheidung zwischen Manager/in und kleinen Selbstständigen trägt auch die ISCO-Berufsklassifikation Rechnung. Leiter/innen von kleinen Einzelhandelsgeschäften, Pensionen, Bars, Restaurants und ähnlichen Einrichtungen, „für die die Leitung und die Aufsicht über das Personal keinen signifikanten Bestandteil der Arbeit bilden“ werden in der Berufshauptgruppe 5 „Dienstleistungsberufe und Verkäufer/-innen“ klassifiziert (Statistik Austria o. J.).

aufgrund der Art der Aufgaben, die in einem Beruf zu bewältigen sind – und Fragen des sozialen Status nicht berücksichtigt.

Zu bedenken ist, dass etwa sowohl Hochschulprofessor/innen wie auch prekärere Formen des wissenschaftlichen Personals (z.B. Universitätsassistent/innen), und sogar Studienassistent/innen auf der feinsten Gliederung unter die selbe Berufsgattung (*Universitäts- und Hochschullehrerinnen und -lehrer*) fallen – obwohl die Tätigkeit von Studienassistent/innen oftmals eher der Verwaltung als der inhaltlichen Gestaltung des Lehrbetriebs gelten und Prae-docs möglicherweise stärker in der Forschung als in der Lehre aktiv sind.

Die Führungskräfte unterteilen sich auf der Ebene der Berufsgruppen zwischen den Vorständen, GeschäftsführerInnen und Vorsitzenden großer Unternehmen und Organisationen („corporate managers“) (<11> *Geschäftsführerinnen und Geschäftsführer, Vorstände, leitende Verwaltungsbedienstete und Angehörige gesetzgebender Körperschaften*), mittleren Führungskräften in spezifischen Bereichen von Organisationen, die typischerweise eine Hierarchie von Führungskräften aufweisen (<12> *Führungskräfte im kaufmännischen Bereich* und <13> *Führungskräfte in der Produktion und bei speziellen Dienstleistungen*), sowie den Manager/innen kleiner Unternehmen ohne Führungskräftehierarchie (<14> *Führungskräfte in Hotels und Restaurants, im Handel und in der Erbringung sonstiger Dienstleistungen*). Die Fallzahlen sind zu klein, um die entsprechende Gruppe in der Stichprobe sinnvoll zu analysieren. Vielleicht nur so viel: Unter den befragten Führungskräften befinden sich 10 Männer und 3 Frauen.

Bei den *akademischen Berufen* sind hingegen 27 von 46 (also mehr als die Hälfte) Frauen. Die dieser Berufshauptgruppe zugewiesenen Fälle teilen sich in der Stichprobe relativ gleichmäßig unter den darin enthaltenen Berufsgruppen auf (wenn auch im wirklichen Leben die Lehrkräfte die bei Weitem größte Gruppe sind – und zugleich laut Verdienststrukturerhebung die mit den geringsten Bruttostundenverdienste unter den *akademischen Berufen*).

Die Bezeichnungen der Berufsgruppen verstecken allerdings Einiges.

Die Berufsgruppe <21> umfasst Naturwissenschaftler/innen, Ingenieur/innen, Architekt/innen und Grafiker/innen – und wird als *Naturwissenschaftler/innen* abgekürzt. In der Stichprobe sind all diese Berufe vertreten (2 zu 1 weiblich).

Die Gruppe der *akademischen Gesundheitsberufe* <22> schließt an sich sowohl alle Arten von Ärzt/innen als auch akademische Pflegefachkräfte und andere hochqualifizierte Gesundheitsberufe (Apotheker/innen, Physiotherapeut/innen, paramedizinische Praktiker/innen...) ein. In der Stichprobe waren mit Ausnahme eines Pharmazeutikers alle Befragten Ärzt/innen. Dies ist wohl die homogenste aller Berufsgruppen und macht den Arzt (mehr als die Ärztin, das Geschlechterverhältnis ist in der Stichprobe 3 zu 1 Männer) zum typischen Anwärter einer Dachwohnung.

In der Gruppe der Lehrkräfte <23> waren sowohl Volkschul- als Lehrer/innen im Sekundarbereich vertreten, sowie Beschäftigte des tertiären Bereichs („Senior scientist“, Universitätsassistent) und der Erwachsenenbildung – es fehlten allerdings Lehrkräfte und Erzieher/innen aus dem Vorschulbereich. Das Geschlechterverhältnis ist hier mit 8 zu 1 eindeutig zugunsten der Frauen.

In der Gruppe der Betriebswirt/innen (<24>) spielen hingegen die Beratungsberufe eine wichtige Rolle. Die hier eingeordneten Befragten gaben diverse Arten von „Consultant“ als ihre Berufsbezeichnung an, sowie „Trainer und Supervisor“, „Organisationsassistentin“ aber auch z.B. „Controler“. (5 zu 2 weiblich).

Nicht ganz einsichtig ist, warum in der ISCO-Klassifikation Jurist/innen, Sozialwissenschaftler/innen, Psychotherpeut/innen, Sozialarbeiter/innen und die Kulturberufe gemeinsam in einen Topf geworfen werden (Berufsgruppe <26> *Juristinnen und Juristen, Sozialwissenschaftlerinnen und Sozialwissenschaftler und Kulturberufe*). Die Psycholog/innen und Psychotherapeut/innen sind dadurch von den Gesundheitsberufen getrennt; die als Sozialarbeit charakterisierten Berufe wie Streetworker oder Suchtberatung hingegen von den ihnen recht nahe stehenden *nicht akademischen juristischen, sozialpflegerischen, kulturellen und verwandten Berufen* (<34>) wie Jugendarbeit, Frauenhausbetreuer/in oder Fürsorgehilfe, die ebenfalls stark tertiärisiert sind. In der Stichprobe umfasst diese Gruppe 4 Personen in künstlerischen Berufen, 3 Jurist/innen, 2 Psycholog/innen bzw. Psychotherapeut/innen und 1 Kulturwissenschaftler/in. Das Geschlechterverhältnis ist ausgeglichen (5 Männer, 5 Frauen).

Die Berufsbezeichnung „technische Angestellte“ ist sehr vage. Allerdings wurde hier als Branche ein relativ bekanntes Unternehmen im Bereich der Elektrotechnologie als Arbeitgeber angegeben. Da die Befragte auch einen FH-Abschluss vorzuweisen hatte, wurde sie der Berufsgruppe <31> *ingenieurtechnische und vergleichbare Fachkräfte* zugewiesen, welche u.a. Technikerinnen und Techniker im Bereich Elektronik, Elektrotechnikerinnen und Elektrotechniker aber auch technische Zeichnerinnen und Zeichner sowie andere material- und ingenieurtechnische Fachkräfte erfasst.

Bei der Berufsbezeichnung „kaufmännischer Angestellter“ und der Branche „chemischer Betrieb“ war die Zuordnung noch schwieriger. Die Wahl war vor allem zwischen der Gruppe <43> *Bürokräfte im Finanz- und Rechnungswesen, in der Statistik und in der Materialwirtschaft* und der höher qualifizierten <33> *nicht akademische betriebswirtschaftliche und kaufmännische Fachkräfte und Verwaltungsfachkräfte*, in der die Buchhalter/innen eingeordnet sind. Denkbar wäre auch eine Einordnung in <24> *Betriebswirtinnen und Betriebswirte und vergleichbare akademische Berufe*, soweit diese auch Fachkräfte in der betrieblichen Verwaltung umfassen – immerhin hatte der Befragte eine Hochschulbildung vorzuweisen. Am plausibelsten erschien mir die zweite der drei Optionen.

Bei der alleinestehenden Bezeichnung „Angestellte“ wurde auf eine Kodierung verzichtet.

Am Ende dieses Anhangs wird für jede einzelne Angabe im Fragebogen die entsprechende Kodierung nach Beruf und Branche nachvollziehbar gemacht.

Berufsgruppe nach Ö-ISCO 08

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	Führungskräfte, Geschäftsführer/-innen	3	3.3	4.1	4.1
	Führungskräfte, kaufmännischer Bereich	6	6.5	8.1	12.2
	Führungskräfte, Produktion	3	3.3	4.1	16.2
	Führungskräfte, Gastronomie/Handel	1	1.1	1.4	17.6
	Naturwissenschaftler/-innen	9	9.8	12.2	29.7
	Akadem. Gesundheitsberufe	9	9.8	12.2	41.9
	Lehrkräfte	9	9.8	12.2	54.1
	Betriebswirte/-innen	7	7.6	9.5	63.5
	Akadem. Fachkräfte, Informationstechnol.	2	2.2	2.7	66.2
	Juristen/-innen, Kulturberufe	10	10.9	13.5	79.7

	Ingenieurtechnische Fachkräfte	4	4.3	5.4	85.1
	Assistenzberufe im Gesundheitswesen	1	1.1	1.4	86.5
	Nicht akad. betriebswirt. Fachkräfte	2	2.2	2.7	89.2
	Nicht akad. kulturelle Fachkräfte	2	2.2	2.7	91.9
	Berufe, personenbezogene Dienstl.	3	3.3	4.1	95.9
	Metallarbeiter/-innen u. Mechaniker/-innen	1	1.1	1.4	97.3
	Berufe, Prod. Nahrungsm./Bekleidung/Holz	1	1.1	1.4	98.6
	Reinigungspersonal u. Hilfskräfte	1	1.1	1.4	100.0
	Total	74	80.4	100.0	
Missing	System	18	19.6		
Total		92	100.0		

3. Zur Kodierung der wirtschaftlichen Zugehörigkeit

Anschließend an die Berufsbezeichnung wurden die Befragten auch gebeten, die Branche bzw. die wirtschaftliche Zugehörigkeit ihrer Erwerbstätigkeit anzugeben. Es wurde versucht, die entsprechenden Angaben im ÖNACE-Schema der wirtschaftlichen Tätigkeiten einzuordnen.

Die präzise Verortung einer wirtschaftlichen Einheit in der NACE-Systematik der wirtschaftlichen Tätigkeiten erfordert allerdings detailliertes Wissen über die Produkte des entsprechenden Betriebs sowie über dessen Wertschöpfung – ein Wissen das wohl wenige Beschäftigte bezüglich der Organisation haben, in der sie arbeiten – deren Wissen sich wiederum nur in einem äußerst begrenzten Ausmaß über den betreffenden Fragebogen vermitteln lässt (eine einzige offene Frage mit wenigen Worten als vorgesehener Antwort).

Nichtsdestotrotz lassen sich die Antworten der Befragten größtenteils entsprechend der 88 ÖNACE-08-Abteilungen kodieren. Der Vergleich mit der Unternehmensstatistik hinsichtlich der wirtschaftlichen Zugehörigkeit der Arbeitsstätten, in der die Beschäftigten arbeiten, ist hingegen grundsätzlich problematisch.

Ein Problem besteht darin, dass die genaue Zuordnung der Arbeitsstätte (gegenüber dem Unternehmen als Ganzes) nicht ohne weiteres gewährleistet werden kann. Jemand, der in einer Unternehmenszentrale beschäftigt ist, wird bei der Frage nach der Branche seiner beruflichen Tätigkeit eher die Branche des Unternehmens als die Wirtschaftstätigkeit der Unternehmenszentrale selbst angeben. Ein Vergleich auf der Ebene der Unternehmen (und nicht der Arbeitsstätten) ist also möglicherweise besser, diese Daten sind aber zumindest für die Gesamtheit der Bewohner/innen des Zählbezirks *Am Tabor* nicht zugänglich.

Oftmals beschreiben die Befragten bei der Branche ihre eigene berufliche Tätigkeit eher als die wirtschaftliche Zugehörigkeit ihres Arbeitgebers. Diese Fälle sind nicht ohne weiteres von jenen auseinanderzuhalten, in denen berufliche Tätigkeit und Branche tatsächlich gleiche oder ähnliche Bezeichnungen haben (etwa bei kleinen Selbstständigen).

Es ist allerdings davon auszugehen, dass solche Ungenauigkeiten weit weniger werden, wenn man die Beschäftigten auf höher aggregierten Ebenen betrachtet: außer bei Mischkonzernen ist die Unterscheidung von Wirtschaftsaktivitäten nach Sektoren bzw. auch nach den funktionalen Bereichen innerhalb der Dienstleistungen in der Regel leicht möglich.

Bei der Angabe „Versicherungen und Finanzdienstleistungen“ kann etwa nur auf zufälliger Basis zwischen Abteilung <65> (*Versicherungen, Rückversicherungen und Pensionskassen*) und Abteilung <66> (*Mit Finanz- und Versicherungsdienstleistungen verbundene Tätigkeiten*) entschieden werden. Das Gleiche ergibt sich bei der Bezeichnung „Bau“, die in der ÖNACE nach Hochbau, Tiefbau und sonstigen baulichen Tätigkeiten unterteilt wird. In diesem Fall wurden die Befragten allesamt der letzteren Kategorie zugeordnet, die auch die beschäftigungsstärkste ist.

Bei der Angabe der Branche als „Pharmazie“ seitens eines „Clinical Development Consultant“ fehlten mir die genaueren Kenntnisse darüber, ob diese Berufsfigur eher nur in eigenen F&E-Institutionen oder auch direkt in Unternehmen zum Einsatz kommt, die sich der Produktion bzw. Handel von Pharmazeutika widmen. In solchen Fällen wurde der „Produktion“ Vorrang eingeräumt und die Person unter der Abteilung <21> *Herstellung von pharmazeutischen Erzeugnissen* klassifiziert (der Befragte hätte wohl genauso gut in die Abteilung <72> *Forschung und Entwicklung* passen können). Das Gleiche gilt im Falle eines Technikers in der Branche „Biotech“: Zuordnung zur Abteilung <21> statt <72>.

Ein Personalleiter, der keine Angaben zur Branche des ihn beschäftigenden Unternehmens machte, konnte nicht zugeordnet werden. Gleiches bei der Angabe „Leiterin Rechnungswesen“. Auch die Angabe „Konsumgüter“ war allzu breit um eine sinnvolle Zuordnung zu tätigen.

Die Universitäten werden in der NACE-Systematik der Abteilung <85> (*Erziehung und Unterricht*) zugewiesen (und nicht etwa der Forschung; in der Abteilung <72> befinden sich nur außeruniversitäre Einrichtungen).

Ein Befragter gab an, Grafikdesigner in der Branche „Tourismus / Kunst“ zu sein. Da diese beiden Begriffe in der Branche separat sind (und „Tourismus“ überhaupt zu breit ist) und da der Befragte außerdem selbstständig ist, so wurde die Branche nach seiner beruflichen Tätigkeit (Grafik/Design) charakterisiert und er also der Abteilung <74> (*Sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten*) zugewiesen, denen auch Tätigkeiten im Bereich von Grafik und Design zugeordnet sind. Eine selbstständige „Illustratorin“, die „kreativ“ als Branche angab, wurde hingegen wider besseren Wissens der Abteilung <90> (*kreative, künstlerische und unterhaltende Tätigkeiten*) zugewiesen, wobei sie im Falle dass sie Werbeillustratorin ist, eigentlich in Abteilung <73> (*Werbung und Marktforschung*) gehören würde und als eher produktionsnahe Grafikerin, in Abteilung <74>.

Die weitaus präsenteste Wirtschaftsabteilung ist Erziehung und Unterricht (14 Fälle, 1/5 der gültigen Fälle). Danach kommen Gesundheitswesen (9) und künstlerische Tätigkeiten (5).

Betrachtet man die Berufe der Befragten nach den großen Wirtschaftsabschnitten, so ergeben sich als größte Abschnitte Erziehung und Unterricht (20,3 %), Gesundheits- und Sozialwesen (17,4 %), Herstellung von Waren (10,1 %), freiberufliche/technische Dienstleistungen (10,1 %), Information und Kommunikation (7,2 %) und Kunst, Unterhaltung, Erholung (7,2 %).

Dachbewohner/innen: Wirtschaftsabteilung nach ÖNACE-2008-Abteilungen

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	H.v. Druckerzeugnissen	1	1,1	1,4	1,4

	H.v. chemischen Erzeugnissen	1	1,1	1,4	2,9
	H.v. pharmazeutischen Erzeugnissen	2	2,2	2,9	5,8
	H.v. Metallerzeugnissen	1	1,1	1,4	7,2
	Maschinenbau	1	1,1	1,4	8,7
	Sonst. Fahrzeugbau	1	1,1	1,4	10,1
	Sonst. Bautätigkeiten	3	3,3	4,3	14,5
	Großhandel	1	1,1	1,4	15,9
	Einzelhandel	1	1,1	1,4	17,4
	Luftfahrt	3	3,3	4,3	21,7
	Gastronomie	2	2,2	2,9	24,6
	Verlagswesen	1	1,1	1,4	26,1
	Telekommunikation	1	1,1	1,4	27,5
	IT-Dienstleistungen	3	3,3	4,3	31,9
	Finanzdienstleistungen	3	3,3	4,3	36,2
	Sonst. Finanz-/Versicherungsleistungen	1	1,1	1,4	37,7
	Grundstücks- und Wohnungswesen	1	1,1	1,4	39,1
	Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfung	1	1,1	1,4	40,6
	Unternehmensführung, -beratung	2	2,2	2,9	43,5
	Architektur- und Ingenieurbüros	1	1,1	1,4	44,9
	Forschung und Entwicklung	1	1,1	1,4	46,4
	Sonst. freiberufl./techn. Tätigkeiten	1	1,1	1,4	47,8
	Veterinärwesen	1	1,1	1,4	49,3
	Gebäudebetreuung; Gartenbau	1	1,1	1,4	50,7
	Erziehung und Unterricht	14	15,2	20,3	71,0
	Gesundheitswesen	9	9,8	13,0	84,1
	Sozialwesen	3	3,3	4,3	88,4
	Künstlerische Tätigkeiten	5	5,4	7,2	95,7
	Interessenvertretungen und Vereine	1	1,1	1,4	97,1
	Sonst. Dienstleistungen a.n.g.	1	1,1	1,4	98,6

	Exterritoriale Organisationen	1	1,1	1,4	100,0
	Gesamt	69	75,0	100,0	
Fehlend	System	23	25,0		
Gesamt		92	100,0		

Dachbewohner/innen: Wirtschaftliche Zugehörigkeit nach ÖNACE-2008-Abschnitten

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	Herstellung von Waren	7	7,6	10,1	10,1
	Bau	3	3,3	4,3	14,5
	Handel	2	2,2	2,9	17,4
	Verkehr	3	3,3	4,3	21,7
	Beherbergung und Gastronomie	2	2,2	2,9	24,6
	Information und Kommunikation	5	5,4	7,2	31,9
	Finanz- und Versicherungsleistungen	4	4,3	5,8	37,7
	Grundstücks- und Wohnungswesen	1	1,1	1,4	39,1
	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	7	7,6	10,1	49,3
	Sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen	1	1,1	1,4	50,7
	Erziehung und Unterricht	14	15,2	20,3	71,0
	Gesundheits- und Sozialwesen	12	13,0	17,4	88,4
	Kunst, Unterhaltung und Erholung	5	5,4	7,2	95,7
	Sonst. Dienstleistungen	2	2,2	2,9	98,6
	Exterritoriale Organisationen	1	1,1	1,4	100,0
	Gesamt	69	75,0	100,0	
Fehlend	System	23	25,0		
Gesamt		92	100,0		

Die ermittelten ÖNACE-Werte wurden in weiterer Folge zu funktionalen Wirtschaftsbereichen in Anlehnung an Mesch (2014) zusammengefasst. In nachfolgender Tabelle sind für jeden einzelnen Fall die Schritte von den Angaben im Fragebogen zur Kodierung der Berufe und Branchen dargestellt. Die Nummerierung der Fälle ist zufällig und daher nicht mit der in anderen Tabellen vergleichbar.

Datensatz Dachbewohner/innen: Kodierung der Berufe

Nr.	Berufsbezeichnung (Fragebogen)	Berufsgruppe (ISCO 2)	Berufshauptgruppe (ISCO 1)	Branchenbezeichnung (Fragebogen)	Wirtschaftsabteilung (ÖNACE 2)	Wirtschaftliche Zugehörigkeit (ÖNACE 1)	funktionaler Wirtschaftsbereich
1	Praktikantin			Film			
2	Marketing Consultant	Betriebswirte/-innen	Akademische Berufe	IT & Telekommunikation	Telekommunikation	Information und Kommunikation	distributive Dienstleistungen
3	Gebäudereinigerin	Reinigungspersonal u. Hilfskräfte	Hilfsarbeitskräfte		Gebäudebetreuung; Gartenbau	Sonst. wirtschaftl. Dienstleistungen	sonstige produktionsbezogene Dienstleistungen
4	Rechtsanwaltsanwärter	Juristen/-innen, Kulturberufe	Akademische Berufe	Rechtsberatung	Rechtsberatung und Wirtschaftsprüfung	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
5	Organisationsassistentin	Betriebswirte/-innen	Akademische Berufe	Bildung	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
6	wissenschaftliche Mitarbeiterin	Naturwissenschaftler/-innen	Akademische Berufe	Forschung	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
7	leitende Angestellte	Führungskräfte, kaufmännischer Bereich	Führungskräfte	Konsumgüter			
8	Lehrerin	Lehrkräfte	Akademische Berufe		Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
9	stv. Projektmanager/Abteilungsleiter	Führungskräfte, kaufmännischer Bereich	Führungskräfte	Wr Linien, Abteilung Strategie-Organisation-Managementsysteme			
10	Clinical Development Consultant (med. wissenschaftl. Tätigkeit)	Akadem. Gesundheitsberufe	Akademische Berufe	Pharmazie	H.v. pharmazeutischen Erzeugnissen	Herstellung von Waren	sekundärer Sektor
11	Psychologin	Juristen/-innen, Kulturberufe	Akademische Berufe	Gesundheitswesen	Gesundheitswesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
12	medizinisch-technische Assistentin (MTA)	Assistenzberufe im Gesundheitswesen	Techniker/-innen	Gesundheit	Gesundheitswesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
13	Kaufm. Angestellter (Bankdirektor)	Führungskräfte, Geschäftsführer/-innen	Führungskräfte	Banken und Finanzen	Finanzdienstleistungen	Finanz- und Versicherungsleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
14	Tierärztin	Akadem. Gesundheitsberufe	Akademische Berufe	Gesundheit	Veterinärwesen	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen

15	Zahnarzt	Akadem. Gesundheitsberufe	Akademische Berufe	Gesundheitswesen	Gesundheitswesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
16	Facharzt	Akadem. Gesundheitsberufe	Akademische Berufe	Medizin	Gesundheitswesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
17	Trainerin und Supervisorin	Betriebswirte/-innen	Akademische Berufe	sonstige Dienstleistungen	Unternehmensführung, -beratung	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
18	Jurist	Juristen/-innen, Kulturberufe	Akademische Berufe				
19	Künstler	Juristen/-innen, Kulturberufe	Akademische Berufe		Künstlerische Tätigkeiten	Kunst, Unterhaltung und Erholung	kulturelle Dienstleistungen
20	Architektin	Naturwissenschaftler/-innen	Akademische Berufe	Stadtentwicklung, Bauwesen	Architektur- und Ingenieurbüros	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
21	Augenarzt	Akadem. Gesundheitsberufe	Akademische Berufe	Gesundheitswesen	Gesundheitswesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
22	Lehrerin	Lehrkräfte	Akademische Berufe	öffentl. Dienst	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
23	AHS-Lehrerin	Lehrkräfte	Akademische Berufe	Schulwesen	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
24	IT-Management	Führungskräfte, Produktion	Führungskräfte	Finanzwesen	Finanzdienstleistungen	Finanz- und Versicherungsleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
25	Volksschullehrerin	Lehrkräfte	Akademische Berufe	Bildungswesen	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
26	technischer Angestellter, IT-Systemadministrator	Akadem. Fachkräfte, Informationstechnol.	Akademische Berufe	IT	Exterritoriale Organisationen	Exterritoriale Organisationen	öffentliche Verwaltung
27	Jugendcoaching, Berufsberatung	Nicht akad. kulturelle Fachkräfte	Techniker/-innen	Sozialbereich	Sozialwesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
28	freischaffender Künstler	Juristen/-innen, Kulturberufe	Akademische Berufe	Kunst, Erholung, Unterhaltung	Künstlerische Tätigkeiten	Kunst, Unterhaltung und Erholung	kulturelle Dienstleistungen
29	Flugbegleiterin	Berufe, personenbezogene Dienstl.	Dienstleistungsberufe/Verkäufer/-innen	Luftfahrt	Luftfahrt	Verkehr	distributive Dienstleistungen
30	Pilot	Ingenieurtechnische Fachkräfte	Techniker/-innen	Luftfahrt	Luftfahrt	Verkehr	distributive Dienstleistungen

31	Geschäftsführer	Führungskräfte, Geschäftsführer/-innen	Führungskräfte	Soziales Unternehmen	Sozialwesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
32	Schulärztin	Akadem. Gesundheitsberufe	Akademische Berufe	Gemeinde Wien	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
33	Projektmanager IT	Führungskräfte, Produktion	Führungskräfte	IT	IT-Dienstleistungen	Information und Kommunikation	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
34	Consultant	Betriebswirte/-innen	Akademische Berufe	Banken & Versicherungen	Finanzdienstleistungen	Finanz- und Versicherungsleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
35	Lebensmitteltechnologe	Naturwissenschaftler/-innen	Akademische Berufe	Maschinenbau	Maschinenbau	Herstellung von Waren	sekundärer Sektor
36	Facharzt	Akadem. Gesundheitsberufe	Akademische Berufe	Gesundheit	Gesundheitswesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
37	Architekt	Naturwissenschaftler/-innen	Akademische Berufe	Baugewerbe	Sonst. Bautätigkeiten	Bau	sekundärer Sektor
38	Bauingenieur	Naturwissenschaftler/-innen	Akademische Berufe	Baubranche	Sonst. Bautätigkeiten	Bau	sekundärer Sektor
39	Controler	Betriebswirte/-innen	Akademische Berufe	Versicherungen und Finanzdienstleistungen	Sonst. Finanz-/Versicherungsleistungen	Finanz- und Versicherungsleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
40	Psychologin und Psychotherapeutin	Juristen/-innen, Kulturberufe	Akademische Berufe	Gesundheit	Gesundheitswesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
41	Pilot	Ingenieurtechnische Fachkräfte	Techniker/-innen	Flugbranche	Luftfahrt	Verkehr	distributive Dienstleistungen
42	Leiterin Rechnungswesen	Führungskräfte, kaufmännischer Bereich	Führungskräfte				
43	Vertriebsleiter eines japanischen Konzerns in D	Führungskräfte, kaufmännischer Bereich	Führungskräfte	Büro / Technik	Großhandel	Handel	distributive Dienstleistungen
44	Universitätsassistentin	Lehrkräfte	Akademische Berufe	Universität	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
45	Referentin für Außen- und Entwicklungspolitik	Betriebswirte/-innen	Akademische Berufe	Politik	Interessenvertretungen und Vereine	Sonst. Dienstleistungen	öffentliche Verwaltung
46	Senior Scientist	Lehrkräfte	Akademische Berufe	Universität	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales

47	wissenschaftliche Projektarbeit	Naturwissenschaftler/-innen	Akademische Berufe	Naturwissenschaften	Forschung und Entwicklung	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
48	Personalleiter	Führungskräfte, kaufmännischer Bereich	Führungskräfte				
49	Lehrerin / Dozentin	Lehrkräfte	Akademische Berufe	Erwachsenenbildung	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
50	technische Angestellte	Ingenieurtechnische Fachkräfte	Techniker/-innen	Siemens	Sonst. Fahrzeugbau	Herstellung von Waren	sekundärer Sektor
51	Infographikerin	Naturwissenschaftler/-innen	Akademische Berufe	Medien	Verlagswesen	Information und Kommunikation	kulturelle Dienstleistungen
52	Wissenschaftler / Molekular Biologie	Naturwissenschaftler/-innen	Akademische Berufe	Grundlagenforschung / Universität	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
53	Chief Operations Officer (COO)	Führungskräfte, Geschäftsführer/-innen	Führungskräfte	IT	IT-Dienstleistungen	Information und Kommunikation	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
54	Grafik Design	Juristen/-innen, Kulturberufe	Akademische Berufe	Tourismus / Kunst	Sonst. freiberufl./techn. Tätigkeiten	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
55	Therapeut/Sozialberater	Nicht akad. kulturelle Fachkräfte	Techniker/-innen	Gesundheit	Sozialwesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
56	Arzt	Akadem. Gesundheitsberufe	Akademische Berufe	Gesundheitswesen	Gesundheitswesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
57	Baumaschinentechnik	Metallarbeiter/-innen u. Mechaniker/-innen	Handwerks- u. verwandte Berufe	Metall	H.v. Metallerzeugnissen	Herstellung von Waren	sekundärer Sektor
58	kaufmännischer Angestellter	Nicht akad. betriebswirt. Fachkräfte	Techniker/-innen	chemischer Betrieb	H.v. chemischen Erzeugnissen	Herstellung von Waren	sekundärer Sektor
59	Turnusarzt	Akadem. Gesundheitsberufe	Akademische Berufe	öffentl. Dienst (Gesundheit)	Gesundheitswesen	Gesundheits- und Sozialwesen	Gesundheit, Erziehung, Soziales
60	AHS-Lehrerin	Lehrkräfte	Akademische Berufe	Schulwesen	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
61	Unternehmensberater	Betriebswirte/-innen	Akademische Berufe		Unternehmensführung, -beratung	Freiberufliche/techn. Dienstleistungen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
62	Techniker	Ingenieurtechnische Fachkräfte	Techniker/-innen	Biotech	H.v. pharmazeutischen Erzeugnissen	Herstellung von Waren	sekundärer Sektor

63	Illustratorin	Naturwissenschaftler/-innen	Akademische Berufe	Kreativ	Künstlerische Tätigkeiten	Kunst, Unterhaltung und Erholung	kulturelle Dienstleistungen
64	Vertriebsleiter	Führungskräfte, kaufmännischer Bereich	Führungskräfte	IT- und Druckindustrie	H.v. Druckerzeugnissen	Herstellung von Waren	sekundärer Sektor
65	Floristin	Berufe, Prod. Nahrungsm./Bekleidung/Holz	Handwerks- u. verwandte Berufe	Floristik	Einzelhandel	Handel	distributive Dienstleistungen
66	DI Bau / Projektsteuerer	Führungskräfte, Produktion	Führungskräfte	Bau / Immo	Sonst. Bautätigkeiten	Bau	sekundärer Sektor
67	Managerin	Führungskräfte, Gastronomie/Handel	Führungskräfte	Gastronomie	Gastronomie	Beherbergung und Gastronomie	sonstige konsumorientierte Dienstleistungen
68	Juristin	Juristen/-innen, Kulturberufe	Akademische Berufe	Theater	Künstlerische Tätigkeiten	Kunst, Unterhaltung und Erholung	kulturelle Dienstleistungen
69	Junior Scientist	Juristen/-innen, Kulturberufe	Akademische Berufe	Wissenschaft u. Forschung	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
70	Volksschullehrerin	Lehrkräfte	Akademische Berufe	Schulwesen	Erziehung und Unterricht	Erziehung und Unterricht	Gesundheit, Erziehung, Soziales
71	Koch	Berufe, personenbezogene Dienstl.	Dienstleistungsberufe/Verkäufer/-innen	Gastronomie	Gastronomie	Beherbergung und Gastronomie	sonstige konsumorientierte Dienstleistungen
72	Softwareentwickler	Akadem. Fachkräfte, Informationstechnol.	Akademische Berufe	Softwarebranche	IT-Dienstleistungen	Information und Kommunikation	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
73	Friseurmeister	Berufe, personenbezogene Dienstl.	Dienstleistungsberufe/Verkäufer/-innen	Dienstleistungen	Sonst. Dienstleistungen a.n.g.	Sonst. Dienstleistungen	sonstige konsumorientierte Dienstleistungen
74	Assistenz der Geschäftsführung	Nicht akad. betriebswirt. Fachkräfte	Techniker/-innen	Immobilien	Grundstücks- und Wohnungswesen	Grundstücks- und Wohnungswesen	wissensintensive produktionsbezogene Dienstleistungen
75	Angestellte						
76	Restaurator	Juristen/-innen, Kulturberufe	Akademische Berufe	Denkmalpflege	Künstlerische Tätigkeiten	Kunst, Unterhaltung und Erholung	kulturelle Dienstleistungen

4. Fragen zur Wohnqualität

„Ich fühle mich wohl in meiner Wohnung“

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	trifft sehr zu	74	80,4	91,4	91,4
	trifft eher zu	7	7,6	8,6	100,0
	Gesamt	81	88,0	100,0	
Fehlend	System	11	12,0		
Gesamt		92	100,0		

„Ich fühle mich wohl in meinem Wohnhaus“

		Häufigkeit	Prozent	Gültige Prozente	Kumulierte Prozente
Gültig	trifft sehr zu	40	43,5	50,6	50,6
	trifft eher zu	26	28,3	32,9	83,5
	teils, teils	11	12,0	13,9	97,5
	trifft eher nicht zu	2	2,2	2,5	100,0
	Gesamt	79	85,9	100,0	
Fehlend	System	13	14,1		
Gesamt		92	100,0		

„Wie sehr treffen folgende Aussagen auf Sie zu?“

	Anteilswerte (%)						N =
	trifft sehr zu	trifft eher zu	teils, teils	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu	Gesamt	
"ich lebe gerne in diesem Viertel"	56	35	7	1	0	100	85
"ich fühle mich zuhause im Viertel"	43	41	11	5	0	100	74
"ich kenne viele Leute im Viertel"	8	26	37	17	12	100	76
"ich gehe hier gerne spazieren"	38	34	15	10	3	100	73
"Es ist wie ein Dorf hier im Viertel"	7	14	30	29	20	100	76
"Das Leben im Viertel ist für mich wichtig"	13	26	33	18	10	100	72
"Es gibt Einiges, was man ändern sollte"	11	31	27	28	4	100	75
"Es sollte sich nicht zu viel ändern"	4	26	31	24	15	100	75
"Es gibt Dinge, die mir hier fehlen"	15	28	28	25	4	100	74
"Es sollte mehr Mittelstand in dieses Viertel ziehen"	15	12	21	38	14	100	66
"Die Vielfalt an Lebensweisen gibt diesem Viertel seinen Reiz"	36	30	23	9	1	100	74

5. Offene Fragen zu Vor- und Nachteilen der Wohnung und des Wohnhauses sowie zur Zukunft des Viertels

In den folgenden Tabellen werden die Antworten auf die Fragen Nr. 23, 49 und 56 des Fragebogens dargestellt. Die befragten Personen sind in den drei Tabellen in derselben Reihenfolge aufgelistet.

„Welche sind für Sie ingesamt die wichtigsten Vor- und Nachteile Ihrer Wohnung?“

	Vorteile	Nachteile
1	Licht-Ausblick, direkt am Platz, Terrasse, Lage	Isolierung (Hitze im Sommer)
2	Licht-Ausblick, direkt am Platz, Terrasse, Lage	Isolierung (Hitze im Sommer)
3	Licht, Lage, Wärme im Winter	Hitze im Sommer
4		
5		
6	zentrale Lage, Terrasse in innenhofseitiger Ruhelage, Raum für Gärtnerei	
7		
8	ruhige Lage, hell, Niedrigenergiehaus mit Garten, Grundriss	teilweise allzu kostensparende Bauweise
9	ruhige Lage, hell, Niedrigenergiehaus mit Garten, Grundriss	teilweise allzu kostensparende Bauweise
10	Lage (Ruhe, gute Öffi-Anbindung, Nähe zu Grünflächen), Licht/Helligkeit, Weiträumigkeit/Ausblick	
11	Lage (Ruhe, gute Öffi-Anbindung, Nähe zu Grünflächen), Licht/Helligkeit, Weiträumigkeit/Ausblick	nicht begehbarer Vorsprung um die Wohnung, kleine Terrasse
12	luftig, hell, Ausblick	Lärm von der Straße und bei Regen (Blechdach)
13	Größe, Raumaufteilung, gute Lage zum Arbeitsplatz, Nähe zu Augarten und Prater, neue Wohnung	wenig Privatsphäre im Haus, viele Regeln, Wohnumgebung nicht optimal
14		
15	Licht, offen, Terrasse, Ruhe	Schräge, Hitze im Sommer, andere Hausbesitzer (jüdische Leute)
16	sparsam (Energie), hell, ruhig, geräumig	
17	ruhig, zentrumsnähe, gut geschnitten, angenehme Nachbarschaft, Nähe zum Augarten, Terrasse	
18	ruhig, groß, hell, modern, gemütlich, gut angelegt, große Terrasse, angenehme Lage	keine Aussicht, kein ordentl. Radraum
19	hell, geräumig, ruhig, Terrasse	
20	viel Licht, sehr ruhig	sehr klein
21	Dachterrasse, Zentrumsnähe	Keine Türen, klein für Wohnung zu 2., alte Küche, kein Geschirrspüler
22	Lage, ganz oben, Ruhe, Einkaufsmöglichkeiten	schlecht gedämmt, Hellhörigkeit, Parkscheinpflicht, Aufzug klein (150 kg)
23	2. Bezirk, Nähe zu Prater/Augarten, Zentrumsnähe; Leistbarkeit; hell	alte Therme, Plastikfenster im Bad (Isolierung)
24	Größe, Ruhe, Zustand der Wohnung	Preis
25	Balkon, Größe, Maisonette, Zimmeraufteilung, Ausrichtung	
26	helle Wohnung, viel Licht	Aufzug oft kaputt
27		Im WC fehlt Waschbecken
28		
29		
30		
31	große Dachflächenfenster (hell), perfekte Raumaufteilung, Terrasse, ruhig, gute Lage, große Räumlichkeiten, entspricht genau unseren Vorstellungen	hohe Decken --> hohe Heizkosten
32		

33	Raumaufteilung, Licht, Terrassen/Balkon, Lage	Qualität der Ausstattung (Fenster, Isolierung), Vogelhof (Tauben)
34	ruhig, geräumig, Außenbereich, Lage	kein Fenster im Bad
35	gute Lage, günstige Miete, inzw. nettes Viertel (Volkertmarkt)	im Winter kalt, im Sommer sehr heiß
36		
37	sehr gute Raumaufteilung, helle hohe Räume, ruhig, verhältnismäßig leistbar	eigentlich zu klein, Schimmel durch schlechte Durchlüftung
38	ruhige Lage, Terrasse, schönes Viertel	teurer als Wohnung ohne Terrasse
39	sonnig, Terrasse, Möglichkeit für viele Pflanzen	teurer im Vergleich zu Wohnungen ohne Terrasse/Balkon, Wind und Wetter ausgesetzt
40		Gegend hat sich verschlechtert
41		im Sommer sehr warm --> klimatisiert
42	Terrasse, hell	schlecht isoliert, zT billig hergestellt
43	Größe u. Raumaufteilung, Außenflächen	Bad + WC
44	Größe, Ausstattung, Terrassen, Lage	Bad/WC nicht getrennt
45	groß, hell, Dachterrasse	heiß im Sommer
46		
47	Lage, Ästhetik	Preis
48	zentrale Lage, Terrasse, Gegend bekannt	
49	im Zentrum, gute Zimmeraufteilung, große Terrasse	teuer
50	Leicht erreichbar (öffentliche Verkehrsanbindung), Terrassen, helle Wohnung, modern, Klimaanlage	
51	Dienstwohnung (geringe Miete), 2. Bezirk ist schöner als 1., gute Hausgemeinschaft	Werkstatt der Lebenshilfe im Haus --> Haus offen --> Einbrüche
52	Fenster südseitig, dadurch Wärme im Winter und wenig Heizkosten; Helligkeit; Multi-Kulti-Atmosphäre; unglaublich zentrale Verkehrsanbindung (Praterstern)	Ur heiß im Sommer, Gentrifizierung ("es wird fader"), es ist nicht leise (Afrikaner streiten auf der Straße)
53		
54	Größe passt, Balkon hofseitig	relativ teuer
55	Lage (Nähe zur Arbeit), Terrasse	
56	Balkon/Terrasse, ruhig, es sieht niemand rein, thermische Isolierung / heizt gut, hell	
57		
58	ruhig, angenehme Nachbarn, geräumig	
59		
60	ruhig	Hitze im Sommer
61	Lage, Loft, Licht, Ruhe, Freifläche	Schallprobleme, Betriebskosten
62	Balkon, hohe Räume (trotz DG), Zentrumsnähe	Lärm v. Straße, hohe Kosten
63	hell, Terrasse mit Pflanzen, Schulnähe, Parknähe	Kosten, alte Installationen (Fernwärme)
64	Terrasse, geringe Kosten, angenehme Größe, Kontakt zu Eigentümerin, 3 einzeln begehbare Räume, Lift, neue Türen + Fenster, gute öff. Anbindung!, viele Parkplätze, Nähe zu Schnellstraße, Augarten in d. Nähe!	
65	Eigentum, viel öffentlicher Verkehr, viel Natur/Prater/Augarten	
66	Balkon, Raumaufteilung, Helligkeit	
67		
68	Kosten (Preis-Leistungsverhältnis), Lage, Licht/Helligkeit, Balkon	Raumhöhen u. -größen, Türhöhen, Temperatur im Sommer
69	Schulnähe und Nähe zum Vater der Kinder; Terrasse; Provisionsfrei und mit Küche u. Bad total bezugsfähig (konnte schnell einziehen)	zu klein, kein eigenes Zimmer; teuer
70	hell, ruhig, praktische Anordnung/Auteilung der Räume	Rigipswände, keine Heizung in Toilette und zusätzlich schlecht abgedichtet, keine Fenster im Bad
71	hell, Möglichkeit des Querlüftens, Dachterrasse, ruhig, moderen Küche, Raumaufteilung	Rigipswände, kaltes WC, etwas zu klein
72	Umgebung und Haus ist ok	Miete zu teuer
73	ruhig, Balkon, Raumfaufteilung, 1 Ebene, Größe	unsichere Gegend vor allem nachts, hohe Mietkosten
74	Lage, Terrasse	keine Kaufoption
75	große Fenster, viel Licht, zentrumsnah, still, Terrasse	ein Zimmer zu wenig, Preis/Leistung im Vergleich zu Haus am Stadtrand zu diskutieren

76	gute Lage (Augarten, Zentrumsnähe, Praternähe, Donauinsel); Dachterrasse; neumodisches Design + renoviert; Holzböden; neue Küche inkludiert; junge + freundliche Nachbarn	höhere Kosten wegen Terrasse; Lage; geringe Größe
77	ruhig, zentrale Lage, Naturnähe, 2 Dachterrassen	wenig Stauraum
78	Dachterrasse, Lage (zwischen Augarten und Prater)	viele Hundebesitzer, teilweise asoziale Nachbarn
79		zu teuer (Vermieter hat nach längerem Leerstand die Miete gesenkt)
80	hell, leise, sonnig	
81	hell, ruhig, Terrasse, 2. Bezirk	Stiege, Dachschräge, Infrastruktur
82		
83	gr. Wohnzimmer, Terrasse, neuer Dachausbau	keine direkte U-Bahn-Anbindungen
84	Panoramablick von Terrasse aus, Helligkeit, Ruhe, Zentrumsnähe, Parkmöglichkeiten	Hitze im Sommer
85	Zentrumsnah, Wohlfühlfaktor	kein Weitblick
86	Lage, modern und schön, sehr gute Qualität	
87	Ruhelage, Terrasse, Nähe zur Uni	
88	Licht, Lage, Größe, Plan, Terrasse	
89	Raumaufteilung, Lage (Zentrum + Prater), Terrassen, eigene Küche, 2 Bäder/WC, Abstellräume	2 Ebenen
90		noch wenig belebte Nachbarschaft
91	Nähe zur Arbeit, Nähe zur Innenstadt, Nähe zu Prater/Augarten	eher schlechte Wohngegend, schlechte Geschäfte, eher ärmere Leute in der Gegend, Bettler, Sandler
92	Dachgarten, Haus-im-Haus, Stadtteil, neue Bäder, großer Wohn-Essbereich	Warm im Sommer, laut von der Straße, Leichtbau (man kann nicht alles aufhängen)

„Was sind insgesamt für Sie die wichtigsten Vor- und Nachteile dieses Wohnhauses?“

	Vorteile	Nachteile
1	Lage am Platz, gutes Verhältnis zu Nachbarn, Gemeinschaftsterrasse	
2	Lage am Platz, gutes Verhältnis zu Nachbarn, Gemeinschaftsterrasse	
3		
4		
5		
6	ruhig und trotzdem zentral	
7		
8	gute Hausgemeinschaft, abgeschiedenes Haus mit Garten, gute Lage	Konflikte mit HV um Instandhaltung/Verbesserungen
9	gute Hausgemeinschaft, abgeschiedenes Haus mit Garten, gute Lage	Konflikte mit HV um Instandhaltung/Verbesserungen
10	Hausgemeinschaft	
11	Hausgemeinschaft	
12	Hausgemeinschaft	zu wenige und ungenutzte Büroflächen
13	Lage, neu renoviert	Nachlässigkeit der Hausverwaltung, Unzufriedenheit mit Reinigungsdienst
14		
15	Lift, Raumgröße der Wohnung, gute Erreichbarkeit Öffis	Verschiedene Einstellungen zur Sauberkeit
16		
17		
18	alte Bausubstanz, Lift, nette Nachbarn, lebendig	keine Hausmeisterin
19		ungepflegt, Lift funktioniert nicht immer
20	gute Lage, ruhig	
21	Zentrumsnähe	
22		schaut nicht so schön aus
23	ruhige Gegend	totes Eck: U-Bahn und Supermarkt weit weg
24	Sauberkeit, guter Gesamtzustand	
25	Sauberkeit, Raumsituation hins. Allgemeinräume	
26	Lage	keine nahen Nahversorger

27		nachbarschaftliche Kontakte
28		
29		
30	gepflegt, ruhig	
31	Lage, neuer Dachausbau, genügend Räumlichkeiten, sauber	
32	guter Kontakt zu einzelnen Nachbar_innen, gute Fahrradabstellmöglichkeit, bisher überhaupt keine Schwierigkeiten.	Kein Kontakt zu einzelnen Nachbar_innen, im Parterre Wohnungen mit WC am Gang u. genau zu diesen Nachbar_innen besteht - typischerweise - kein Kontakt - schade.
33	Fahrradraum, Behinderten- und Kinderwagengerecht, Sauberkeit	
34	Sauberkeit, gepflegter Lift --> nie Störungen die länger dauern	häufige Einbrüche (Keller, Fahrradraum)
35	Nähe am Augarten, Nähe am Prater, Nähe am Schwedenplatz	nicht attraktiv, NachbarInnen legen tw. wenig Wert auf Sauberkeit
36		
37	recht hoch, Lift, Keller	kein überdachter Fahrradabstellplatz, Lift oft kaputt, kein Abstellplatz für Fahrräder, Kinderwägen etc. im Haus / vor der Tür (aus Sicherheitsgründen verboten).
38	Altbau; gute Lage; Haus "hat Geschichte", d.h. ist typisch für die Gründerzeit des Viertels; Bewohner sehr divers und "durchmischt"	schlechte Hausgemeinschaft; Gang + Aufzug oft verschmutzt; einige Nachbarn grüßen nicht zurück; Hof und Gang voller Gerümpel (= alte Möbel / Elektrogeräte)
39	Altbau	schmutzig, unbekannte Leute gehen ein und aus
40		
41	alleine, Ruhe, viel Platz, nette Nachbarn	
42		
43	Ausstattung, optisch in Ordnung	Feuchtigkeit im Keller, fehlender Fahrradraum (überdacht)
44	Lage, haupts. Eigentumswohnungen, Ruhe, Parksituation, Nachbarn, Markt/Restaurants	Supermarkt
45	Lage	Gestaltung des allg. Bereichs
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52	Lage (interessante Gegend, zentral, gut angebunden); erschwinglicher Mietpreis (im Vergleich zum Karmelitermarkt)	wenig Platz und Verkehrssicherheit für Kinder, Puff vis-à-vis
53		
54		Feuchtigkeit im Keller
55	Fahrradraum vorhanden, Lift	
56	passt alles	kein grüner/größerer Innenhof
57		
58		
59		
60	angenehme Leute	Studentenheim gegenüber
61	Raumhöhe	Schallprobleme
62	großteils sauber	sehr unfreundliche Hausverwaltung, kinderfeindlich (kein Spielpl., Sandkiste erlaubt).
63	Lage zur Schule	Lärmbelastung
64	freundliche Nachbarn, gute Lage, relativ ruhig trotz Zentrumsnähe, engagierter Hausmeister	manchmal auch unsoziale Nachbarn..., sehr dünne Wände, angebl. wg. Materialdiebstahls beim Bau
65	Alles in allem nette Menschen vor allem ältere. Alles ruhig.	
66	Lage	kein Hausmeister mehr, alles "outgesourced" zu Fremdfirmen, Reklamationen mühsam; Mieter teilw. ignorant, Folge: Haus schmutzig, vermüllt, hohe Betriebskosten für Entsorgung!

67		
68	Preis-Leistungsverhältnis, Lage, soz. Durchmischung	
69	Lage, bunte Mischung, sehr ruhig	Müllraum ist ur grauslich
70		
71		Lift zu klein, Keller sehr alt bzw. nicht zu gebrauchen
72		
73	Lift, ruhig (kein Straßenlärm)	Müllentsorgung durch andere Mieter mangelhaft, kein trockener Keller, Einfahrt stinkt (Pisse)
74	Aufzug	Sauberkeit
75	Aufzug	Aufzug, sehr gemischtes "Publikum"
76	Lift; schöner gepflegter Innenhof; sichere Eingangstür	modriger Keller; zu volles Fahrradabteil
77	ruhig, zentrumsnahe, Anonymität	viele Hunde im Haus die den Innenhof als "WC" verwenden
78	schöner Altbau	zuviele Wohnungen / Nachbarn
79	Nähe zu Grünflächen, Verkehrsanbindung, Parkplatzsituation	
80	gute Erreichbarkeit der öffentlichen Verkehrsmittel	Infrastruktur fehlt (Bäcker, Billa, ...)
81	ruhige Lage, Radkeller, schöne Beleuchtung im Innenhof	Liftschlüssel -> zu viele extra Schlüssel!
82		
83	ruhiger Hof	keine direkte U-Bahn-Anbindung
84	Lage, relative Ruhe im Haus u. rund ums Haus ("i hör nix in meiner Wohnung")	
85	modern, schön, nicht zu groß	
86	alles da was man braucht, modern und schön, gut isoliert	
87		
88	Zentrumsnähe	
89	Lage	Keller feucht, Fassadensanierung bei Ausbau verabsäumt
90		
91	Lage: v.a. Nähe zur U-Bahn und Arbeitsstelle	manche Hausbewohner die ständig ihre Sachen (+ Einkaufswagen vom Supermarkt) auf den Fluchtwegen und im Hof stehen lassen
92	sauber, ordentlich, gute Ausstattung (Fahrradhof, Lift, Keller)	

„Wenn Sie an die Zukunft denken: gibt es Dinge an Ihrem Wohnumfeld, die sich verändern? Was wird besser, was wird schlechter, was bleibt gleich? Bitte notieren Sie stichwortartig was Ihnen dazu einfällt.“

	Das wird besser:	Das wird schlechter:	Das bleibt gleich:
1		Gentrifizierung	
2		Teuerung	
3			
4			
5			
6	neue Geschäftslokale mit Öffnung der Nordbahngründe	Infrastruktur (kleine Geschäfte haben zugesperrt)	
7			
8	mehr Infrastruktur	mehr Hektik und Stress durch "Urbanisierung"	
9		mehr Hektik und Stress durch "Urbanisierung"	
10	größeres Angebot an Konsum- und Einkaufsmöglichkeiten, Grätzlaktivitäten (Gebietsbetreuung)	(Miet-)Preise	
11	größeres Angebot an Konsum- und Einkaufsmöglichkeiten, Grätzlaktivitäten (Gebietsbetreuung)		
12			

13			
14			
15	mehr Familien, Häuser renoviert	teurere Wohnungen	Durchmischtheit der Kulturen
16	Wohnungsstandard, Infrastruktur (Lokale, etc.)	Preis der Wohnungen	
17	Infrastruktur	Probleme die sich aus Gentrifizierung ergeben, hohe Mieten --> nicht mehr leistbar für ehemalige BewohnerInnen	Nähe zu Grünbereich (Augarten)
18	Lokale in unmittelbarer Umgebung, Zustand der Schulen	Parkplatzsituation, Wohnungspreise steigen	alles mögliche
19			
20	Zustand der Häuser, sauberer, mehr los	teurer	
21	Nachbarschaftsverhältnis, Kontakt mit Leuten in der Umgebung		
22		Lärm (Polizei), es wackelt, wenn Straßenbahn vorbeifährt, Fladerei	
23	Nahversorgung, Öffis	Lärm durch Baustellen, Verteuerung	
24			
25	Bausubstanz, Infrastruktur		
26			
27		Verkehrssituation; es wird nicht aus dem Markt ("normale Menschen gehen da nicht hin"), Volkertmarkt ist sozialer Brennpunkt; als Frau alleine unsicher.	leere Geschäftslokale in der Taborstr.; Miete is zu teuer, zuviele Döner-Buden, Asialaden, Handyshops
28			
29			
30			
31			
32		Gentrifizierung - bin ich selbst :) will aber keine weiteren von meiner Sorte. Wohnungsaufwertungen - Dachausbauten überall, gut für die Neuen, schlecht für die, die sich's nicht mehr leisten können	
33	Schulen, Kinderbetreuung, Lokale + Beisln	Durchmischung der Bevölkerung	
34	Hausrenovierungen, Infrastruktur	weniger Grün, mehr Verkehr	Vielfalt
35	Aufwertung des Viertels aufgr. Gentrifizierung, mehr Urban-Gardening-Projekte, Aufkommen von Food-Coops		
36			
37		Verbindung zum Vorgartenviertel (?) --> Verlängerung Am Tabor	
38	es ziehen mehr Leute her; der Wohnraum wird saniert und verbessert; Volkertmarkt wird belebt und bleibt erhalten	Mieten steigen; einige Leute werden sich das nicht leisten können; inhomogene Struktur wird ev. weniger (Mittelstandsghetto, gated community)	inhomogene Bewohnerstruktur (jüdisch, ohne/mit Migrationshintergrund, LGBT, ...) (hoffentlich!)
39	Viertel wird aufgewertet	er wird lauter	
40	Verkehrsanbindung ist besser geworden	Zuzug von Schwarzafrikanern	
41			
42			
43	Altbausanierungen machen Straßenbild gepflegter, Nahversorgung wird durch Nordbahnhofbebauung belebt, Nordwestbahnhof kommt weg (weniger LKW-Lärm)	Nordbahnhof wird möglicherweise Gegend weniger ruhig machen und auch optisch eher hässlich sein	
44	Frachtenbahnhof	Frachtenbahnhof	
45	Güterbahnhof weg	Sicht von der Dachterrasse	Öffi-Anbindung

46	mehr Wohnumfeld, Nahversorgung		Verkehrsanbindung
47			
48		immer weniger Geschäfte, weil die halten sich alle net (außer irgendwelche Spezialgeschäfte)	
49			
50	Häuser werden saniert	weniger Parkplätze	
51	mehr schöne Fassaden		Grünflächen, Elektrohandel fehlt
52	Häuser bekommen Farbe, nicht mehr so grau	Preise steigen, Gentrifizierung, kleine Billigläden verschwinden, Vielfalt geht verloren, Buntheit nimmt Schaden	Bemühungen der SPÖ, den VKM attraktiv zu machen, laufen ins Leere (kein Interesse der Bewohner)
53			
54			
55	mehr Lokale in der Gegend (zB Automat Welt und Cafés am Volkertmarkt)	Boboisierung durch gutverdienende Schichten (Gentrifizierung)	
56	es wird viel gebaut - aufstrebendes Viertel?		
57			es wird viel gebaut; dass es ein aufstrebendes Viertel sei, wird schon länger gesagt, macht sich aber nicht bemerkbar
58	Häuser werden saniert, nette Lokale öffnen, viel "Bürgergesellschaft"	Viele Leute werden ärmer, mehr verarmte Menschen sind auf der Straße sichtbar, Sicherheit hat sich vielleicht verschlechtert	
59			
60	Radwege		Plätze begrünen, Hundezonen
61	Entwicklung des Viertels; Taborstraße (Geschäfte); Cafés		Lage zum Augarten
62			
63	Infrastruktur	Vielfalt	
64	Häuser werden renoviert. Volkertmarkt hat sich positiv entwickelt	Trend Richtung Luxuswohnungen, die sich aber nicht jeder leisten kann...	Wenig Geschäfte/Lokale - in näherer Umgebung sind viele Lokale verwaist.
65	Gesellschaft, Neubauten		
66	Verkehrsanbindung ("Öffis")	Publikum, Bewohner, Sauberkeit bzw. Müll, Mieten werden teurer	Parkplatznot, bzw. zu teuer
67			
68	Belebung des Viertels und des Marktes, Ansiedlung neuer Geschäfte und Lokale, Zuzug junger Familien	Parkplatzsituation, Mietpreisentwicklung	
69	Schluss mit Baustellen	Es wird teurer, schicker, Entwicklung Richtung Karmeliterviertel - Vielfalt geht dadurch verloren	Viel Grünflächen
70			
71			
72	U-Bahn is changing, Prater is changing		
73	Volkertmarkt - Angebot, Durchmischung der Bevölkerung	große Baustelle --> Freiflächen werden verbaut, weniger Parkplätze zu erwarten	Straßenbild
74			
75			
76	Mehr kleine Lokale, Geschäft und hippe Shops		
77	mehr Renovierungen + Ausbau von Dachböden, Einkaufsmöglichkeiten		die Aussicht
78			

79	Nordbahnhof -> nicht mehr so eine Randlage hier	Mieten werden teurer	zu wenig Grünflächen
80	Lokale		
81	Lokale am Volkertmarkt, soziale Schicht, Infrastruktur durch Nordbahncampus	Mieten rauf	
82			
83	Aufwertung des Viertels durch Zuzug neuer Geschäfte/Lokale		
84	Verbauung Nordbahnhof (Aufwertung der Wohngegend, vom m²-Preis her) - "interessiert mich aber nicht so, weil ich eh nicht verkaufen will"		
85			
86			
87			
88	Verkehrsanbindung (Bus, U-Bahn)		Freizeit, Einkauf
89	soziales Umfeld	Parkplätze, Drogenproblem	öffentlicher Verkehr, Einkaufsmöglichkeiten
90			
91	es werden Dächer ausgebaut	immer mehr Bettler, Sandler, Leute ohne Benehmen (Ausspucken etc.)	Das Meiste
92	kl. interessante Läden	Sauberkeit auf der Straße	

Abstract

(Deutsch)

Im Kontext baulich-sozialer Erneuerungs- und Umstrukturierungsprozesse ist es im dichtbebauten Stadtkern Wiens in den letzten Jahrzehnten vielfach zur Errichtung von Dachwohnungen, vornehmlich auf gründerzeitlichen („Altbau-")Wohnhäusern gekommen. Dieses Phänomen wird zwar in der öffentlichen Berichterstattung und in stadtpolitischen Debatten thematisiert, ist jedoch aus politökonomischer und soziologischer Perspektive bisher spärlich untersucht worden. Die vorliegende Arbeit stützt sich auf eine im Winter 2015/2016 durchgeführte Fragebogenbefragung von Bewohner/innen einer repräsentativen Stichprobe von Dachwohnungen innerhalb eines begrenzten Untersuchungsgebiets, dem Volkertviertel im zweiten Bezirk Wiens (Leopoldstadt). Anhand von Daten zu den Qualitäten der Wohnungen wie zur sozialen Position und den Präferenzen ihrer Bewohner/innen werden somit einerseits Elemente einer Soziologie des „Wohnens am Dach" zusammengetragen, die nach der gesellschaftlichen und historischen Bestimmtheit dieser Form des Wohnens fragt; andererseits wird die Dynamik der Erschließung und Besiedelung der Dächer innerhalb einer spezifischen sozialräumlichen Konstellation untersucht, nämlich jener eines gründerzeitlichen Rasterviertels mit unterdurchschnittlichem Status und „Basis-Wohnqualität". Die Analysen zeigen, dass die „urbane Dachwohnung" in Wien aus der privaten Investitionstätigkeit im warenförmigen Altbau resultiert und ihre typischen Bewohner/innen unter jenen höheren Berufsschichten findet, die durch die Spezialisierung der städtischen Ökonomie auf wissensintensive Aktivitäten zu den wachsenden Segmenten innerhalb der Stadtbevölkerung gehören. Im betrachteten Gründerzeitviertel hat der Dachausbau innerhalb kürzester Zeit langsamere Prozesse sozialstrukturellen Wandels überlagert und eine neue „Oberschicht" urbanen Kleinbürgertums erzeugt, das allerdings noch vielfach in Mobilität begriffen ist. Ein hoher Anteil an Miethaushalten, Leerstand und Fluktuation innerhalb der erhobenen Dachgeschoße, aber auch das junge Alter der dort wohnenden Familien sowie ihre gespaltene Einschätzung zur Qualität ihres Wohnumfeldes kennzeichnen einen unabgeschlossenen bzw. unsicheren Verbürgerlichungsprozess: Der untersuchte Stadtteil fungiert nach wie vor in erhöhtem Grad als Arbeiter/innenviertel bzw. als „Ankunftsort" (*Arrival Space*) für Immigrant/innen und zieht dadurch Strategien zur Bewältigung kleinräumiger „sozialer Durchmischung" nach sich.

Schlagwörter: Dachausbau – Dachwohnung – Volkertviertel – Leopoldstadt – Wien – (sanfte) Stadterneuerung – Reurbanisierung – Gründerzeit – Altbau – Zinshaus – Gentrifizierung –

Wohnsoziologie – Siedlungssoziologie – Urbanität – soziale Durchmischung – soziale Segregation – soziale Klassen – akademische Berufe – urbanes Kleinbürgertum – Arrival Space

(English)

In the context of broader processes of urban restructuring, in the past decades the inner-city parts of Vienna have been witnessing a proliferation of new attic living spaces on top of the ancient buildings dating mostly from the Viennese *Gründerzeit* period. Despite being a topic in media coverage and political debate, this phenomenon has scarcely been investigated from a political economic and sociological perspective. The present study relies on a survey conducted in winter 2015/2016 among the occupants of a representative sample of attic flats within a circumscribed area of the Vienna Second District (Leopoldstadt). Collected data about the qualities of the apartments as well as about the social position and the preferences of their occupants constitute some key elements for a "sociology of attic living", that examines the social and historical determinations of this form of dwelling. Furthermore, as case study on a particular residential area, this research focusses on the process of loft conversion and "attic colonization" in its relations to a specific local setting, characterized by a formerly decaying neighborhood with a low-status population. The analysis reveals that the investigated attic dwelling in Vienna results from the (re-)commodification of ancient residential buildings and private investment in real estate; its typical occupants belong to a high-skilled middle class expanding among the city population in conjunction with the specialization of the urban economy on knowledge-based activities. In the observed neighborhood, attic conversion has within a very short period superposed far slower processes of socio-structural change and created a new "upper layer" of urban petty bourgeoisie that is however quite mobile in manifold terms. A significant proportion of tenancy as well as high levels of vacancy and occupant turnover in the examined attics, the young age of family households occupying these flats and their split estimates about the quality of their living environment, constitute signs of an unachieved, maybe even uncertain process of gentrification in an inner-city area of Vienna that still functions as working class neighborhood and as arrival space for immigrants. Middle class residents are thus induced to develop particular coping strategies in dealing with a "social mixed" living environment.

Keywords: loft conversion – attic living – Vienna – urban regeneration – gentrification – social mixing – social segregation – housing – urban petty bourgeoisie – arrival space