



universität
wien

MASTERARBEIT / MASTER'S THESIS

Titel der Masterarbeit / Title of the Master's Thesis

„Das Stuwerviertel als neues, studentisches `In-Viertel`?
Stadtteilaufwertungsprozesse durch
Studierende im Stuwerviertel“

verfasst von / submitted by

Markus Stupphann, BA

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

Master of Arts (MA)

Wien, 2017 / Vienna, 2017

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
degree programme code as it appears on
the student record sheet:

A 066 855

Studienrichtung lt. Studienblatt /
degree programme as it appears on
the student record sheet:

Geographie

Betreut von / Supervisor:

MMag. Dr. Robert Musil, Privatdoz.

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit versichere ich,

- dass ich die vorliegende Masterarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,
- dass ich dieses Masterarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe
- und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

Ort und Datum

Unterschrift

Danksagung

Ich möchte mich bei Herrn Dr. MMag. Robert Musil bedanken, der mit zahlreichen Vorschlägen und Inputs den Erstellungsprozess meiner Arbeit vereinfachte sowie ihre Qualität wesentlich verbesserte. Ebenso möchte ich mich bei der Magistratsabteilung 18 bedanken, die bereit war, eine Kooperationsvereinbarung einzugehen und eine Vielfalt an analysierbaren Daten zur Verfügung stellte. In diesem Zusammenhang möchte ich insbesondere auch dem MA18 – Mitarbeiter Mag. Daniel Nitsch meinen Dank aussprechen. Zudem bedanke ich mich herzlich bei meinen Interviewpartner/innen für die spannenden und anregenden Inputs.

Des Weiteren gilt es meiner Freundin Alexandra zu danken, die unermüdlich Korrekturlesungen durchführte und stets Optimismus versprühte. An dieser Stelle möchte ich zudem noch meinen Studienkolleg/innen Petra Köck, BA und Lukas Schreder, MA danken, welche bei allfälligen Problemen Hilfe leisteten.

Zuletzt gilt es auch meinen Familienangehörigen, insbesondere meinen Eltern, Dank auszusprechen, ohne deren Unterstützung das Studium nicht möglich gewesen wäre.

Abstrakt / Abstract

In den letzten Jahren konnte die Gentrifizierungsforschung (Aufwertungs- und Verdrängungsprozess) auch in Wien Fuß fassen. So wurden Untersuchungen im 15. Bezirk (Reindorf-gasse), 16. Bezirk (Brunnenmarkt), als auch im 2. Bezirk (Karmelitermarkt) durchgeführt. Diese Arbeit soll somit einen weiteren Beitrag zur Thematik „Gentrifizierung in Wien“ leisten und stellt eine Analyse des Stuwerviertels (2. Bezirk) dar. Es handelt sich dabei um ein Viertel, welches nördlich an den Wiener Prater grenzt. Das Stuwerviertel hebt sich insofern von den anderen angeführten Stadtteilen ab, als sein (ehemaliger) Ruf mit der Rotlicht- und Kriminalitätsszene in Verbindung gebracht wurde. Ein weiterer wesentlicher Unterschied zeigt sich zudem im Umstand, dass vor wenigen Jahren in seiner unmittelbaren Nähe die Wirtschaftsuniversität Wien neu eröffnet wurde. Aufgrund des Naheverhältnisses wurde in den medialen Berichterstattungen ein Aufwertungsprozess postuliert. Diese Masterarbeit greift die genannte Behauptung auf und untersucht die Rolle der Studierenden („Studentification“) im städtischen Transformations- bzw. Aufwertungsprozess. Der zentralen Forschungsfrage, ob im Stuwerviertel ein Studentificationprozess stattfindet und es zu einem sogenannten studentischen `In-Viertel´ wurde, wird mit der statistischen Auswertung von Zahlendaten (Veränderung der Alters- und Bevölkerungsstruktur, Veränderungen der Eigentümer/innenstruktur), der Kartierung des Viertels (Qualität des Baubestandes, Wandel der Erdgeschosszonennutzung) sowie der Durchführung einer Studierendenumfrage (Imagewandel) nachgegangen. In einem abschließenden Resümee werden die wichtigsten Ergebnisse zusammengefasst.

In the last years, research in gentrification (a renewal and displacement process) became popular in Vienna. Until now, investigations were carried out in the 15th district (Reindorf-gasse), 16th district (Brunnenmarkt) and 2nd district (Karmelitermarkt). This master thesis shall contribute to the topic of "Gentrification in Vienna", as it analyses the ongoing transformation process of the Stuwerviertel (2nd district). This is a city district which borders to the Viennese Prater. In contrast to the other neighborhoods, the Stuwerviertel distinguishes itself due to its (former) reputation which was associated with the red light and crime scene. Another significant difference is the fact that the Vienna University of Economics and Business Administration opened a few years ago next to it. According to media reports a renewal process will take place because of the close proximity to the university. This master thesis takes up that claim and deals in particular with the question: is a studentification-process transforming the Stuwerviertel? Has it already become a studentified neighborhood? In order to answer that questions, statistical data will be analyzed, as well as a quarter mapping and a student survey will be carried out. At the end, a short summary brings the results together.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	VI
Textfeldverzeichnis	VIII
1. Einleitung	1
2. Aufwertung und Verdrängung im Stadtraum – theoretische Erklärungsansätze	2
2.1 Begriffsabgrenzung - Gentrification.....	3
2.2 Erklärungsansätze und Modelle der Gentrifizierung	5
2.2.1 Gentrifier als Aufwertungsmechanismus – eine nachfrageseitige Perspektive	6
2.2.2 Ertragslücken als Aufwertungsmechanismus – eine angebotsseitige Perspektive	10
2.3 Soziale und baustrukturelle Auswirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen.....	16
2.4 Eine Sonderform der Gentrification – „Studentification“	21
2.5 Die Gentrificationstheorien unter kritischer Betrachtung	24
3. Problemstellung und Forschungsfragen	28
3.1 Problemstellung und Zielsetzung	28
3.2 Forschungsfragen und Forschungshypothesen.....	30
4. Gentrifizierung in Wien? – Rahmenbedingungen der Stadtteilaufwertungsprozesse.....	32
4.1 Makrotrends „Immobilien als Finanzanlage“	34
4.2 Demographische Entwicklungstrends in Wien – „Urbane Renaissance“	40
4.3 Rechtlicher Rahmen der Gentrifizierung – Wohnungsmarkt und Wohnungsstruktur in Wien... ..	44
4.3.1 Rahmenbedingungen des Wiener Wohnungsmarktes	45
4.3.2 Entwicklungstrends am Wiener Wohnungsmarkt	51
4.4 Wien als Studierendenstadt	61
5. Methoden und Datengrundlage	65
5.1 Quantitative Analysen von Bevölkerungsdaten	66
5.2 Stadtbauliche Kartierung	69
5.3 Standardisierte Fragebogenerhebung	70
5.4 Expert/inneninterviews.....	72

6. Empirische Untersuchungsergebnisse des Stadtquartiers „Stuwerviertel“	73
6.1 Die Anfänge des Stuwerviertels – Von der Auenlandschaft zum Stadtviertel	74
6.2 Lageabgrenzung des Stuwerviertels	75
6.3 Imagewandel im Stuwerviertel	77
6.4 Aufwertungsprozesse im Stuwerviertel – Gentrification / Studentification?	83
6.4.1 Veränderungsimpulse im Stuwerviertel	84
6.4.2 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Stuwerviertel	88
6.4.3 Studentification im Stuwerviertel	93
6.4.4 Verdrängungsprozesse im Stuwerviertel	102
6.4.5 Physisch – materielle Aufwertungsprozesse im Stuwerviertel	111
7. Diskussion der Forschungsergebnisse	120
8. Zusammenfassung	127
9. Literaturverzeichnis	130

Anhang

Kartierungsschlüssel

Studierendenfragebogen über das Stuwerviertel

Expertinneninterview – Transkript I

Experteninterview – Transkript II

Expertinneninterview – Transkript III

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablaufmodell der Gentrifizierung (Quelle: eigene Darstellung 2016, basierend auf Dangschat 1988, S.281, In: FRIEDRICH S. J. 1995, S.122)	8
Abbildung 2: Entwicklung des Bodenpreiskegels in Chicago (Quelle: eigene Darstellung und Übersetzung 2016, basierend auf SMITH, N. 1996, S.58).....	12
Abbildung 3: Links: Klassischer Entwertungszyklus einer Immobilie und der daraus entstehende RENT – GAP (Quelle: eigene Darstellung und Übersetzung 2016, basierend auf SMITH, N. 1996, S.63); Rechts: Zeitgenössischer Entwertungszyklus einer Immobilie und der daraus entstehende RENT – GAP (Quelle: eigene Darstellung und Übersetzung 2016, basierend auf FRANZ, Y. 2015, S.80)	13
Abbildung 4: Lageplan des Stuwerviertels (Quelle: Open Government Wien; eigene Darstellung 2016)	29
Abbildung 5: Einflussfaktoren, die ausgehend von verschiedenen Ebenen Auswirkungen auf Stadtteile haben können (Quelle: eigene Darstellung 2016)	32
Abbildung 6: Finanzialisierung und Responsibilisierung der Immobilie – Wirkungsgefüge (Quelle: eigene Darstellung 2016).....	39
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in Wien zwischen 1952 und 2015 (Quelle: STATISTIK AUSTRIA; STATISTIK DES BEVÖLKERUNGSSTANDES, eigene Darstellung 2016).....	40
Abbildung 8: Stadtteile mit großen Gründerzeitbeständen in Wien (Quelle: eigene Darstellung 2016, basierend auf GLASER, D. et. al. 2013, S.9; Open Government,).....	41
Abbildung 9: Anteile der Mehrpersonenhaushalte (2 bis 5+ Personen) bezogen auf alle Mehrpersonenhaushalte im Jahr 2015 in Wien und Österreich; (Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung 2015; eigene Darstellung 2016).....	43
Abbildung 10: Hauptwohnsitze in Wien nach Rechtsform der Nutzung 2015 (Quelle: Statistik Austria; Mikrozensus 2015; eigene Darstellung 2016)	47
Abbildung 11: Leitbild der Siedlungsentwicklung (Quelle: MA18; eigene Bearbeitung und Modifizierung 2016, nach Christoph LUCHSINGER 2015)	49
Abbildung 12: Grundstückskosten pro Wohnnutzfläche in m ² : Sozialer Wohnbau vs. Private Finanzierung (Quelle: eigene Nachbildung 2016, basierend auf RITT, T. 2015, S.42 – Arbeiterkammer)	52
Abbildung 13: Lagezuschlagskarte Wien 2014 (Quelle: MAGISTRATSABTEILUNG 25)	53
Abbildung 14: Wohnimmobilienpreisindex ausgehend von der Basis 2000 bis 2015 (Quelle: eigene Darstellung 2016, basierend auf OeNB; Prof. Wolfgang Feilmayr;)	55

Abbildung 15: Fundamentalpreisindikator für Wien und Österreich zwischen 1989 – 2016; (Quelle: OENB; eigene Darstellung 2016)	57
Abbildung 16: Durchschnittlicher Wiener Zinshaus - Quadratmeterpreis 2015 auf Bezirksebene (Quelle: BUWOG 2016; eigene Darstellung 2016)	58
Abbildung 17: Entwicklung der durchschnittlichen Miete (inkl. Betriebskosten) pro Quadratmeter in Wien und in Österreich (Quelle: Statistik Austria; Mikrozensus; eigene Darstellung 2016 *) Bei dem Wert für das Jahr 2016 handelt es sich um den ersten Quartalswert).....	59
Abbildung 18: Hochschulen in Österreich 2016 (Quelle: BMFWF 2016. S.9)	61
Abbildung 19: Studierendenverteilung an den Wiener Universitäten 2015 (Quelle: UNIDATA; eigene Darstellung 2016)	63
Abbildung 20: Das Stuwerviertel unterteilt in ihre Subeinheiten (Quelle: eigene Darstellung 2016) ..	68
Abbildung 21: Das Stuwerviertel gemäß der Immobiliensuchmaschine Zoomsquare (Quelle: Zoomsquare 2016; eigene Überarbeitungen 2016)	76
Abbildung 22: Semantisches Differential „Stuwerviertel“ – Studierendenumfrage (Quelle: eigene Erhebung 2016; eigene Darstellung 2016) Alle Befragten [n: 58]; im Stuwerviertel wohnhaft [n:26]; nicht im Stuwerviertel wohnhaft [n: 29]; kenne Viertel länger als 3 Jahre [n: 31]; kenne Viertel kleiner gleich 3 Jahre [n: 27]	80
Abbildung 23: Assoziationen der studentischen Subgruppen mit dem Stuwerviertel (Quelle: eigene Erhebung 2016; eigene Darstellung 2016) Assoziative Nennungen aller Befragten [n: 198]; Assoziative Nennungen der Klasse „im Viertel wohnhaft“ [n: 94]; Assoziative Nennungen der Klasse nicht im Viertel wohnhaft [n: 91]; Assoziative Nennungen der Klasse kenne Viertel länger als 3 Jahre [n: 112]; Assoziative Nennungen der Klasse kenne Viertel kleiner gleich 3 Jahre [n: 86].....	82
Abbildung 24: Container im Stuwerviertel mit der Aufschrift „Fight Gentrification“ (Quelle: eigene Aufnahme, 27.07.2016).....	84
Abbildung 25: Nordbahnhofgelände – Städtebauliches Leitbild 2014 (Quelle: Wien.gv.at).....	85
Abbildung 26: Absolute und relative Bevölkerungsveränderung in den Zählbezirken des Zweiten und Siebenten Bezirkes in Wien (2010-2016) (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)	91
Abbildung 27: Absolute und relative Bevölkerungsveränderung in den Baublöcken des Stuwerviertels (2010-2016) (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)	92
Abbildung 28: Studierendenwohnheime im räumlichen Naheverhältnis zum Stuwerviertel (Quelle: eigene Darstellung 2016).....	96

Abbildung 29: Absolute und relative Bevölkerungsveränderung der Altersklasse „18-24“ in den Wiener Zählbezirken des Zweiten und Siebenten Bezirks (2010-2016) (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)	99
Abbildung 30: Absolute und relative Bevölkerungsveränderung der Altersklasse „18-24“ in den Baublöcken des Stuwerviertels (2010-2016) (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)	101
Abbildung 31: Straßensperre im Stuwerviertel (Quelle: eigene Aufnahme, 24.10.2016).....	103
Abbildung 32: Absolute und relative Bevölkerungsveränderung der ethnischen Bevölkerungsteilgruppen: „gebürtige Deutsche“ und „EX – Jugoslaw/innen – Türk/innen“ in den Baublöcken des Stuwerviertels (2010–2016) (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)	110
Abbildung 33: Veränderungsprozesse im Stuwerviertel 2016 (Quelle: eigene Erhebung 2016; eigene Darstellung 2016) [n: 33]; Frage 11: Hast du im Stuwerviertel folgende Veränderungen feststellen können?	111
Abbildung 34: Beurteilung der Fassadenqualität des Gebäudebestandes im Stuwerviertel 2016 (Quelle: Kartierungsergebnisse 2016; eigene Darstellung 2016)	112
Abbildung 35: Erdgeschossnutzungen im Stuwerviertel 2016 (Quelle: Kartierungsergebnisse 2016; eigene Darstellung 2016).....	114
Abbildung 36: Ausgewählte Nutzungsformen und „Points of Interest“ im Stuwerviertel 2016 (Quelle: Kartierungsergebnisse 2016; eigene Darstellung 2016)	116

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Auswirkungen der Gentrification (Quelle: eigene Darstellung eigene Übersetzung 2016, basierend auf ATKINSON, R. 2002, S.7)	16
Tabelle 2: Mögliche Effekte der Studentification (Quelle: eigene Darstellung und Übersetzung 2016, basierend auf SMITH, D. et. al. 2014, S.117)	23
Tabelle 3: Entwicklung der Vermögensbestände in den größten Pensionsfonds (Quelle: eigene Darstellung 2016, basierend auf Towers Watson 2014).....	36
Tabelle 4: Typologie der Wohn - Generationen (Quelle: Helbrecht, I. & Geilenkeuser, T. 2012, S.433)	38
Tabelle 5: Entwicklung der Netto – Miete pro m ² in Wien in Österreich in unterschiedlichen Wohnungstypen (Quelle: Statistik Austria; Mikrozensus 2015; eigene Darstellung 2016)	60
Tabelle 6: Kaufkraftentwicklung der Kosten der Studierenden (Quelle: ZAUSSINGER, S. et. al. 2016, S.297 [Studierenden –Sozialerhebung 2015]; eigene Darstellung 2016) Angaben von 2015 ohne Studierende an Privatuniversitäten und Hochschulen, die an der Studierenden-Sozialerhebung 2011 nicht teilgenommen haben. VPI: Verbraucherpreisindex, zwischen Mai 2011 und Mai 2015 betrug der Anstieg 7,3%. Sonstiges: Kosten für Kleidung, Schuhe, Kommunikation, Medien, Gesundheit, Kreditrückzahlungen, Haushalt, Sparen, Unterhaltszahlungen/ Alimente, Rauchen etc.....	64
Tabelle 7: Gliederung der Studierendenumfrage (Quelle: Studierendenumfrage 2016; eigene Darstellung 2016).....	70
Tabelle 8: Bedeutungsvarianten des Begriffs „Region“ (Quelle: eigene Nachbildung 2016, basierend auf WEICHHART, P. 2011: Modul 0201 Regionalwissenschaftliche Voraussetzungen: Überlegungen zum Regionsbegriff).....	75
Tabelle 9: Unterkategorien der Suchanfrage „Stuwerviertel“; (Quelle: Plattform Wiso; eigene Darstellung 2016)	78
Tabelle 10: Kategorisierungen der Assoziationen mit dem Stuwerviertel (Quelle: eigene Studierendenumfrage 2016, eigene Darstellung 2016) Assoziative Nennungen aller Befragten [n: 198]	81
Tabelle 11: Bevölkerungs – und Haushaltsentwicklung (2001-2011) in den Zählbezirken des Zweiten Bezirks (Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011; eigene Darstellung 2016)	89
Tabelle 12: Absolute Veränderung der Haushalte und der einzelnen Haushaltstypen in den Zählsprenkeln des Stuwerviertels (Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011; eigene Darstellung 2016).....	90

Tabelle 13: Absolute und relative Veränderung der Bildungsanteile in den Zählbezirken des Zweiten Bezirks (Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011; eigene Darstellung 2016)	97
Tabelle 14: Absolute und relative Veränderung der Bildungsanteile in den Zählsprenkeln des Stuwerviertels (Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011; eigene Darstellung 2016).....	98
Tabelle 15: Vergleich: Absolute Bevölkerungsveränderung (2010-2016) und absolute Veränderung der Altersklasse „18-24“ (2010-2016); (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016).....	100
Tabelle 16: WILL–HABEN - Analyse (Quelle: Internetplattform WILL - HABEN; Mietpreisrechner der WIEN.GV.AT; eigene Darstellung 2016) [hinsichtlich der Berechnung des gesetzlich erlaubten Zinses: Wenn es nicht erwähnt wurde, wurde das Stockwerk 2 angenommen. Es wurde immer Kategorie A angenommen. Wenn es erwähnt wurde, wurde die Berechnung mit „Keller“ und „Lift“ ergänzt. Wenn keine Hausnummer angegeben wurde, wurde immer die Mitte der Straße angenommen]	106
Tabelle 17: Relative Veränderung der ethnischen Bevölkerungsteilgruppen (geborene Deutsche, geborene Ex – Jugoslaw/innen, geborene Türk/innen) in den Zählbezirken des Zweiten und Siebenten Bezirkes (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)	109
Tabelle 18: Absolute Anzahl und prozentuelle Anteile der Erdgeschossnutzungen im Stuwerviertel (Quelle: Kartierungsergebnisse 2016; eigene Darstellung 2016).....	115
Tabelle 19: Eigentümer/innenstruktur im Stuwerviertel 2012 [n: 233] und 2016 [n: 303] (Quelle: österreichische Grundbuchauszüge 2012 und 2016, eigene Berechnung 2016, eigene Darstellung 2016)	118

Textfeldverzeichnis

Textfeld 1: Reale und Potenzielle Grundrente	12
Textfeld 2: Radical geography	15
Textfeld 3: Stadtforschungsthesen – Emancipatory city vs. Revanchist city	18
Textfeld 4: Super – Gentrification.....	27
Textfeld 5: Charakteristika des Wohnungsmarktes.....	44

1. Einleitung

In der Stadtforschung wurde „Gentrifizierung“ (Aufwertung und Verdrängung) zu einem weit verbreiteten Ansatz. Ausgehend vom angloamerikanischen Raum gibt es mittlerweile kaum eine Stadt, in welcher nicht versucht wurde, stadtregionale Veränderungsdynamiken mit diesen Theorien zu erklären (vgl. HUBER, F. 2013, S.238). So findet man neben den Untersuchungen in London und New York auch weitere in Paris, Istanbul, Kyoto oder Madrid. Obwohl je nach Untersuchungsort unterschiedliche Parameter für die Veränderungsprozesse verantwortlich gemacht wurden, gingen die Arbeiten dennoch unter dem Deckmantel der „Gentrifizierungsforschung“ in die Geschichte ein. Mittlerweile findet man auch wissenschaftliche Abhandlungen, welche diese spezifischen Veränderungsprozesse in deutschsprachigen Städten verorten (vgl. MALOUTAS, T. 2011, S.37). Eine bekannte Arbeit stellt die Analyse des Prenzlauer Berges in Berlin dar.

In Österreich beziehungsweise in Wien dauerte es längere Zeit, bis die Thematik „Gentrifizierung“ von der Forschungslandschaft aufgegriffen wurde. So war man der Ansicht, dass derartige Prozesse in Wien aufgrund regulativer Mechanismen nicht stattfinden können. Mittlerweile wird aber die Wirksamkeit der Wiener Wohnungsmarktregulationen (Mietrechtsgesetz) sowie anderweitiger politischer Maßnahmen (Sanfte Stadterneuerung, Sozialbau), die als Verdrängungsschutzschirm fungieren, angezweifelt. So bezeichnet sie beispielsweise KADI, J. (2016) als Gentrifizierungsmythen, dessen regulativer Charakter an Wirksamkeit eingebüßt hat.

Aus diesem Grund findet man inzwischen auch für den Untersuchungsort Wien einige Arbeiten, die sich mit Gentrifizierungsprozessen beschäftigen. Diese Forschungsarbeit soll einen weiteren Beitrag zur Thematik „Gentrifizierung in Wien“ liefern, hebt sich aber dahingehend ab, als das Untersuchungsgebiet Stuwerviertel hinsichtlich eines „Studentificationprozesses“ analysiert wird. Demnach wird davon ausgegangen, dass Studierende bzw. eine erhöhte Konzentration dieser Bevölkerungsgruppe die zentrale Rolle im Transformationsprozess einnehmen beziehungsweise dass sie diesen in Gang gesetzt haben. Diese Überlegungen begründen sich durch die Neueröffnung der Wirtschaftsuniversität Wien, die nun lediglich wenige Gehminuten vom Stuwerviertel entfernt ist. Zudem handelt es sich beim Stuwerviertel um einen besonderen Stadtteil, der in den letzten Jahrzehnten mit einem Stigma (Rotlicht, Kriminalität) zu kämpfen hatte, sodass er ursprünglich im negativen Sinne Bekanntheit erlangte. In den letzten Jahren rückte der Stadtteil hingegen in ein positiveres Licht, wodurch sich überhaupt erst das erstarkte Interesse am Viertel begründet. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob das Stuwerviertel zu einem studentischen ‚In-Viertel‘ (Szeneviertel) wurde. Ob die Annahme eines Studentificationprozesses hält, wird mit unterschiedlichsten Methoden und Indikatoren analysiert. Für die Beantwortung werden quantitative (Analyse von Bevölkerungsdaten; Analyse von Grundbuchdaten, Studierendenumfrage, Kartierung des Stadtteils) als auch qualitative Methoden (Expert/inneninterviews) herangezogen.

2. Aufwertung und Verdrängung im Stadtraum – theoretische Erklärungsansätze

Dieses Kapitel spannt den theoretischen Rahmen für die Feldforschung. Zu Beginn werden das Konzept der Gentrifizierung vorgestellt sowie ein kurzer historischer Abriss über dessen Entwicklung gezeigt. Im weiteren Verlauf werden die Charakteristika und Eigenschaften des sogenannten Gentrifizierungsprozesses erläutert. In Zuge dessen wird ebenso eine Definition vorgestellt, die in dieser wissenschaftlichen Abhandlung als Arbeitsdefinition gilt.

Nach der begrifflichen Klärung werden die theoretischen Ansätze (nachfrageseitige und angebotsseitige), welche die Entstehung und den Verlauf von Gentrifizierungsprozessen modellhaft beschreiben, vorgestellt.

In weiterer Folge rücken die sozialen und baustrukturellen Auswirkungen der Gentrifizierung in den Fokus. In diesem Kapitel wird der Frage nachgegangen, ob Gentrification einen positiven bzw. negativen Prozess darstellt. In Zuge dessen werden ebenso die positiven und negativen Aspekte des Transformationsprozesses erläutert.

Anschließend folgt eine kritische Auseinandersetzung mit den jeweiligen theoretischen Erklärungsansätzen. Diese Kritik bezieht sich hauptsächlich auf deren Scheuklappensicht. Gemeint sind damit der Paradigmenstreit (nachfrageseitige vs. angebotsseitige Theorien) innerhalb der Forschungsdisziplin und die kategorische Ausblendung valider Erkenntnisse des anderen Theorieansatzes.

Obwohl das Konzept der „Studentification“ ebenso den nachfrageseitigen Ansätzen zuzuordnen ist, wird dieses aufgrund ihrer zentralen Bedeutung für diese Forschungsarbeit gesondert behandelt. Neben der Vorstellung der „Studentification“ werden des Weiteren ihre Hauptcharakteristika beschrieben sowie Gemeinsamkeiten und Unterschiede zur klassischen Gentrifizierung erarbeitet.

Im darauffolgenden Kapitel wird das Konzept der „Gentrifizierung“ kritisch beleuchtet. Es wurde ursprünglich für den anglo-amerikanischen Raum (Städte) konzipiert und ist somit nicht problemlos auf andere Erdteile übertragbar. Das ist insofern wichtig, als die eruierten Kritikpunkte in der Feldforschungsarbeit berücksichtigt werden können.

Zusammengefasst stellen folgende Fragen die zentralen Punkte dieses Kapitels dar: Was wird im wissenschaftlichen Diskurs unter Gentrifizierung, Studentification verstanden? Welche theoretischen Konzepte / Ansätze wurden entwickelt um den spezifischen Typus der innerstädtischen Transformationsprozesse zu beschreiben?

2.1 Begriffsabgrenzung - Gentrification

Der Begriff Gentrification wurde von der Stadtgeographin Ruth Glass in den 1960er Jahren geprägt. In ihrer Arbeit „*London Aspects of Change*“ untersuchte sie die Veränderungsprozesse in den nordöstlichen Bezirken von London, wo es zu einer unerwarteten Stadtteilaufwertung kam. Im Zuge dieser Forschungen entdeckte sie ein neues Phänomen, nämlich den verstärkten Zuzug von Angehörigen der Mittelklasse, die sich in traditionellen Arbeitervierteln baufällige Liegenschaften kauften. Diese Immigration der höheren sozialen Klasse hatte große Auswirkungen auf den ursprünglichen Charakter sowie auf die Bevölkerung des Viertels, sodass auch aus akademischer Sicht die Forschungsrelevanz erkannt wurde (vgl. ATKINSON, R. 2002, S.2). Ruth Glass beschrieb den Prozess folgendermaßen:

„One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle classes - upper and lower. Shabby, modest mews and cottages [...] have been taken over, [...], and have become elegant, expensive residences. Larger Victorian houses, [...] have been upgraded once again.... Once this process of "gentrification" starts in a district, it goes on rapidly until all or most of the original working class occupiers are displaced, and the whole social character of the district is changed.“
(GLASS, R. 1964, S.18; In: SMITH, N. 1996, S.31)

Die Auswirkungen, die aus diesem Prozess resultieren, waren zusammengefasst die positive *bauliche Aufwertung* alter, desinvestierter, viktorianischer Häuser sowie ein negativer *Verdrängungsprozess* der lokalen (ökonomisch schwächeren) Bevölkerungsschichten. Durch den sukzessiven Bevölkerungsaustausch erhält das Viertel schließlich einen gänzlich neuen sozialen Charakter (vgl. HOLM, A. 2012, S.661).

Darüber hinaus gibt es jedoch noch weitere typische Anzeichen für Gentrifizierungsprozesse. Beispielsweise zählt auch die Umgestaltung des Wohnungsbestandes, im Sinne von Zusammenlegungen und Modernisierungsmaßnahmen (Verbesserung der Wohnungskategorie) zu den Begleiterscheinungen des Stadtteilaufwertungsprozesses. In diesem Zusammenhang muss ebenso die große anteilmäßige Veränderung der Wohnungsbesitzer angeführt. Aufgrund von Preissteigerungen sind viele Zinshausbesitzer gewillt mittels Verkäufen einzelner (ehemaliger) Mietwohnungen, die somit in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, Kapital aus den Preissteigerungen zu schlagen. Des Weiteren muss auch der Dachgeschossausbau als Aufwertungsindikator angesehen werden. Die Errichtung von Luxusdachgeschosswohnungen stellt in vielen Fällen überhaupt die ursprüngliche Motivation dar, um umfassende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen (vgl. DANGSCHAT, J. & BLASIUS, J. 1990, S.11).

Seit der begrifflichen Einführung der Gentrifizierung wurde sie zu einem schillernden Schlagwort, welches ebenso in unzähligen stadtpolitischen Debatten Eingang fand. In einer ähnlichen Intensität wurde diese Thematik auch von der internationalen Forschungslandschaft aufgegriffen, was sich durch eine Vielzahl an Studien und Veröffentlichungen belegen lässt. Obwohl Gentrificationprozesse in vielen

Publikationen beschrieben werden, gibt es jedoch keine allgemeingültige Definition von diesem besonderen Stadtteilaufwertungsprozess (vgl. HOLM, A. 2012, S.661). In diesem Zusammenhang ist oftmals auch von einer „fuzziness“ die Rede. Diese Unschärfe des Begriffs resultiert unter anderem aus den verschiedenen Perspektiven und persönlichen Interessen der jeweiligen definierenden Person. Je nachdem, welcher theoretische Ansatz präferiert wird, ergeben sich somit unterschiedliche Erklärungsansätze. Es spielt demnach die in jeder Definition innewohnende Subjektivität eine bedeutsame Rolle, weshalb eine vollkommene objektive Sichtweise niemals garantiert werden kann. Es liegt aber auch in der Natur der Sache, dass Definitionen im zeitlichen Verlauf regelmäßig geändert und adaptiert werden müssen, um neuen Anforderungen gerecht werden zu können (vgl. FRANZ, Y. 2015, S.67).

Es ist im Besonderen den spezifischen nationalen, rechtlichen Rahmenbedingungen, denen städtische Transformationsprozesse zu Grunde liegen, geschuldet, dass jahrzehntelange Debatten bezüglich eines idealtypischen Verlaufes, über ihre Auswirkungen (negativen und positiven Folgen) sowie über die Ursache von Gentrificationprozessen zu keinem einheitlichen Nenner gekommen sind (vgl. HOLM, A. 2012, S.662). Bereits in den 1980er Jahren merkten deshalb einige Autor/innen an, dass es sich bei der Gentrification um ein *chaotisches Konzept* handeln muss, da mit diesem verschiedenste Prozesse, welche ihrerseits wiederum in unterschiedliche Kontexte eingebettet waren, erklärt werden können (vgl. LEES, L. et. al. 2008, S.158). BEAUREGARD, R. (1986, S.40) hielt diesbezüglich fest: „*Gentrification must be recognized as a "chaotic concept" connoting many diverse if interrelated events and processes. [...] Each of these instances not only involves different types of individuals, but also proceeded differently and had varying consequences.*“ Aus diesem Grund wurden im Laufe der Jahre verschiedene Konzepte / Modelle entwickelt, die auf unterschiedliche Weise Gentrifizierungsverläufe erklären. Diese werden im Kapitel 2.2 vorgestellt.

Neben der angesprochenen Unschärfe und dem chaotischen Charakter bezeichnete SMITH, N. (2002, S.445) Gentrification ebenso als ein „[...] *dirty word to developers, politicians and financiers*“. Grund dafür ist das dem Begriff innewohnende Provokationspotenzial. Unter „Gentry“ versteht man den niederen britischen Landadel des 18. Jahrhundert, welcher, wie bereits erläutert, die ansässige Arbeiterklasse in East-End London schleichend verdrängt und substituiert hat. So weist das Wort „Gentrification“ unmittelbar auf einen Verdrängungscharakter hin, da der erfolgreiche Ausgang des Klassenkampfes der höheren Schicht stets den Hauptbestandteil der Wortzusammensetzung bildet (vgl. HOLM, A. 2012, S.662f). Auf diese ambivalente Bedeutung hatte auch MALOUTAS, T. (2011, S.33) hingewiesen: „[...] *it is a term that policy makers and investors in urban regeneration persistently avoid – using instead positive terms like 'urban renaissance'*“. Wie Gentrification heutzutage gesehen wird (positiv oder negativ) hängt im speziellen von der jeweiligen Stadt, in welcher Aufwertungsprozesse beobachtbar sind, sowie von der individuellen, ideologischen Perspektive der jeweiligen Meinungsmacher/innen ab (vgl. FRANZ, Y. 2015, S.69).

Obwohl es eine Vielzahl an Definitionen gibt, die unterschiedliche Aspekte hervorheben und andere wiederum weniger berücksichtigen, soll nun an dieser Stelle eine relativ allgemeine Begriffsdefinition von HELBRECHT I. (1996, S.3) als Arbeitsdefinition herangezogen werden: „*Unter Gentrification versteht man einen stadtteilbezogenen Aufwertungsprozess, der auf der Verdrängung unterer Einkommensschichten durch den Zuzug wohlhabender Schichten basiert und zu Qualitätsverbesserungen im Gebäudebestand führt*“.

Wie bereits erwähnt wurde, befindet sich die Gentrificationforschung seit fast zwei Jahrzehnten in Hochkonjunktur, sodass man mittlerweile unzählige Publikationen und Sammelbänder unter dieser Begriffssuche findet. So beschränkt sich das Phänomen Gentrification schon lange nicht mehr auf angloamerikanische Stadtteile, sondern lässt sich nahezu auf jedem Kontinent der Erde beobachten. Aufgrund der Beliebtheit und großen Popularität sind zu den theoretischen Werken auch noch unzählige stadtteilbezogene Feldforschungsarbeiten hinzugekommen. So gibt es Studien über japanische Städte, über die Metropolen Brasiliens, der Türkei sowie über urbane Zentren Osteuropas. Daraus lässt sich ein weiteres Charakteristikum ableiten: Gentrification als ein *globales Phänomen* (vgl. HOLM, A. 2012, S.667f). Woher kommt das große Interesse an der Gentrifizierung?

HAMNETT, C. (1991, S.173f) führt in seinem Artikel „*The blind men and the elephant: the explanation of gentrification*“ mehrere Gründe an, warum die Forschungsbegierde für dieses Phänomen ungebrochen scheint. Einerseits bot die Thematik für Nachwuchsforscher eine Vielzahl an Verwirklichungsmöglichkeiten, die in lokalen Fallstudien umgesetzt werden konnten. Andererseits stellte das Gentrifizierungsphänomen auch gängige wissenschaftliche Ansichten auf den Kopf. So falsifizierte es die traditionelle Theorie über die städtische Sozialstruktur, welche bereits die Suburbanisierung der Mittelklasse als die finale Phase im Übergang von einer vorindustriellen zu einer industriellen Stadt festlegte. Eine der Hauptgründe für das nachhaltige Interesse ist jedoch die theoretische und ideologische Kluft in der Stadtgeographie, in der es sich zu positionieren gilt. Liberale Humanist/innen stehen strukturellen Marxist/innen gegenüber.

2.2 Erklärungsansätze und Modelle der Gentrifizierung

Die Vertreter/innen des jeweiligen Paradigmas haben unterschiedliche Modelle und Erklärungsansätze für die stadtteilbezogenen Aufwertungsprozesse entwickelt. Für die liberalen Humanist/innen stellt die „freie Wahlmöglichkeit“ des Individuums eine Schlüsselrolle dar. Wesentlich dabei ist, dass Gentrifizierung durch die Nachfrage nach verschiedensten Konsumartikeln induziert wird. Strukturelle Marxist/innen hingegen beziehen sich auf einen Klassenkampf, in welchem das Kapital einen entscheidenden Faktor darstellt. Ihrer Ansicht nach sind es die gewinnorientierten Investitionen der Bourgeoisie (Bürgertum), welche Stadtvierteln nachhaltig verändern. Demnach wird *Gentrification produziert*. Die Ansätze beziehungsweise Modelle, welche stadtteilbezogene Aufwertungsprozesse erklären, lassen sich deshalb in Nachfrage- und Angebotstheorien einordnen (vgl. HAMNETT, C. 1991, S.174). Anschließend werden nun diese theoretischen Zugänge erläutert.

2.2.1 Gentrifier als Aufwertungsmechanismus – eine nachfrageseitige Perspektive

Zu den bekanntesten Vertretern nachfrageseitiger Theorien gehört David Ley. Er argumentierte dahingehend, dass Veränderungen der städtischen Landschaft nur unter der Berücksichtigung des gesellschaftlichen Wandels verstanden werden können (vgl. HAMNETT, C. 1991, S.174). Nachfrageseitige Theorien erklären demnach Aufwertungsprozesse mit veränderten Lebensweisen. Innenstädte sowie innenstadtnahe Viertel werden aufgrund einer neuen, anwachsenden Attraktivität zum präferierten Wohnort der Mittelschicht und unterliegen deshalb diesen Veränderungen (vgl. HOLM, A. 2012, S.667).

In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass innenstadtnahe Wohnviertel bis zum Ende der 1970er Jahre als eine ungeeignete Lebenswelt für die Kindererziehung angesehen wurden. Mit dem Wunsch einer Familiengründung ging eine selektive Wanderung junger Familien ins Stadtumland einher. Die Suburbanisierung richtete sich somit Großteils gegen die familienfeindlichen innenstadtnahen Vierteln. Zurück blieben nur jene Personen die sich den Umzug nicht leisten konnten oder an ihren Immobilienbesitz gebunden waren. Letztlich resultierte daraus eine als „ungesund“ eingestufte Bevölkerungsstruktur. Leerstehende Wohnungen wurden von ärmeren Bevölkerungsschichten und Ausländer/innen absorbiert und der Stadtteil als heruntergekommen stigmatisiert (vgl. DANGSCHAT, J. & BLASIUS, J. 1990, S.13).

Erst mit dem Auftreten „neuer“ Lebensweisen beziehungsweise "Lebensstile" änderte sich dieser Entwicklungstrend. Diese resultieren einerseits aus dem bereits mehrmals erwähnten gesellschaftlichen Wandel und andererseits aus der Umgestaltung des Arbeitsmarktes. Der neue „Way of Life“ charakterisiert sich durch eine zunehmende Individualisierung und Pluralisierung der Bevölkerung. Die Gesellschaft wird schlichtweg bunter. Diese Entwicklung ist wiederum der Bildungsexplosion und dem hohen Wohlstandsniveau der westlichen Bevölkerung geschuldet, wodurch langfristig eine Erosion der traditionellen Klassengesellschaft stattfindet (vgl. GEIBLER, R. 2010, S.38). In diesem Punkt ist die Ansicht der Befürworter/innen „nachfrageseitiger Theorien“ diametral zu jener der strukturellen Marxist/innen, für welche das Konzept der „Klasse“ von zentraler Bedeutung ist. Beispielhafte Vertreter/innen eines neuen städtischen Lebensstiles stellen sogenannte DINKS (Double Income No Kids) oder YUPPIES (Young urban professionals) dar. Ebenso fallen auch Singles sowie Alleinerziehende in diese Kategorie (vgl. HOLM, A. 2012, S.667ff).

In den Nachfragetheorien spiegeln sich ebenso demographische Effekte wider. So kam es nach dem Ausscheiden der sogenannten „Baby – boomer“ - Generation aus der elterlichen Fürsorge zu einer verstärkten Nachfrage nach Wohnraum, die sich durch spezifische Standortpräferenzen charakterisierte (vgl. HENKEL, K. 2000, S.26). Warum kommt es jedoch zur Bevorzugung innenstadtnaher Lagen?

Diesbezüglich wird neben den Lebensstilen auch die Entinstitutionalisierung der Familie als Begründung angeführt (vgl. HENKEL, K. 2000, S.26). Obwohl im Grunde das Gleiche mit diesen beiden

Begriffen gemeint ist, da ein größerer Anteil von DINKS klarerweise auf Kosten der Kernfamilien geht, fallen mit dem Bedeutungsverlust der traditionellen Familienform auch Zwänge weg, wie beispielsweise ein Lebenslauf auszusehen hat. Innenstadtnahe Stadtviertel begünstigen wiederum neue Familienformen, sodass sich Karriere und Kindererziehung einfacher vereinbaren lassen. Veränderte Geschlechterrollen sowie die Emanzipation der Karrierefrau können in diesem Zusammenhang ebenfalls als Begründung für die Bevorzugung innerstädtischer Lagen angeführt werden (vgl. HOLM, A. 2012, S.668f).

Ein weiterer zentraler Erklärungsansatz bezieht sich auf Veränderungen, die auf der sogenannten Makroebene stattfanden. Darunter versteht man die großen wirtschaftlichen Umbrüche der letzten Jahrzehnte. Sie tragen die Verantwortung dafür, dass ein gesellschaftlicher Wandel induziert wurde. So wurde beispielsweise der Rückgang ungelerner Arbeitskräfte in Fabrikhallen aufgrund technologischer Errungenschaften mit Zuwächsen an Büroangestellten kompensiert (vgl. HAMNETT, C. 1991, S.176). Kurz gesagt fand mit dem Umbruch vom Fordismus zum Postfordismus ein Wandel zur Dienstleistungsgesellschaft statt. Die Tertiärisierung des Wirtschaftssystems hatte ebenso auf die urbanen Zentren einen wesentlichen Einfluss. Mit der Expansion von Bürojobs, die in der Regel besser bezahlte Arbeitsverhältnisse darstellen, ging eine räumliche Verlagerung der Arbeitsplätze in innenstadtnahe Lagen einher. Da bei Dienstleistungsberufen eine hohe zeitliche Flexibilität unerlässlich ist, ist zudem ein räumliches Naheverhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsort erforderlich. Mit anderen Worten: Durch die Verlagerung der Büroarbeitsplätze in die Innenstadt kam es ebenfalls zu einer Konzentration Besserverdienender in innenstadtnahen Lagen (vgl. HOLM, A. 2012, S.668). Dies bestätigt auch HELBRECHT, I. (1996, S.16): *„Die geographische Verteilung der Beschäftigten im Dienstleistungssektor konzentriert sich hochgradig selektiv auf die Innenstädte metropolitaner Gebiete“*.

Fasst man die nachfrageseitigen Theorien zusammen, so handelt es sich um einen handlungstheoretischen Ansatz, der auf einer querschnittsorientierten Sichtweise aufbaut. Er stellt grundsätzlich kein klassisches Modell (diesbzgl. siehe folgendes Ablaufmodell) dar, sondern bezieht vielmehr verschiedene Prozesse wie den Wirtschaftswandel, die Bildungsexplosion, den Übergang in eine Konsumgesellschaft sowie individuelle Lebensstile als entscheidende Faktoren mit ein. David Ley's Ansatz erklärt mit der kulturellen Haltung der gestaltenden Akteure, weshalb und wie *„Gentrifier produziert“* werden und bezieht sich dabei nicht auf ökonomische Ertragslücken (vgl. HELBRECHT, I. 1996, S.15f).

Nachfrageseitiger Modellansatz – das Ablaufmodell:

Zu den klassischen Modellen der Nachbarschaftsveränderung gehört das „Invasion – Sukzession“ Modell, welches von den Soziolog/innen der „Chicagoer Schule“ entwickelt wurde. Ihrer Erkenntnis nach war es der Wandel der lokalen Bevölkerungsstruktur, der den gesamten Charakter des Stadtteiles veränderte (vgl. SCHWIRIAN, K. 1983, S.89).

Dieses Chicagoer Modell der „Invasion – Sukzession“ - Zyklen wurde schließlich herangezogen, um Gentrificationverläufe schematisch darzustellen (Ablaufmodell). Ausschlaggebend dafür waren empirische Beobachtungen, die nahelegten, dass Nachbarschaftsveränderungen (im Sinne von Aufwertungsprozessen) von Immigrationsströmen induziert werden (vgl. HOLM, A. 2012, S.671). Zu den bekanntesten Ablaufmodellen gehört jenes von Clay (1979), welches konzeptuell auf dem „Invasion – Sukzession“ - Modell aufbaut und den nachfrageseitigen Theorien zuzuordnen ist. Er entwickelte es im Zuge seiner Studien, die er in den amerikanischen Städten Boston, San Francisco und Washington durchführte. Sein Modell besteht aus vier Phasen und die Hauptakteur/innen stellen „Pionier/innen“ und „Gentrifier“ dar (vgl. FRANZ, Y. 2015, S.69).

Ablaufmodell der Gentrifizierung

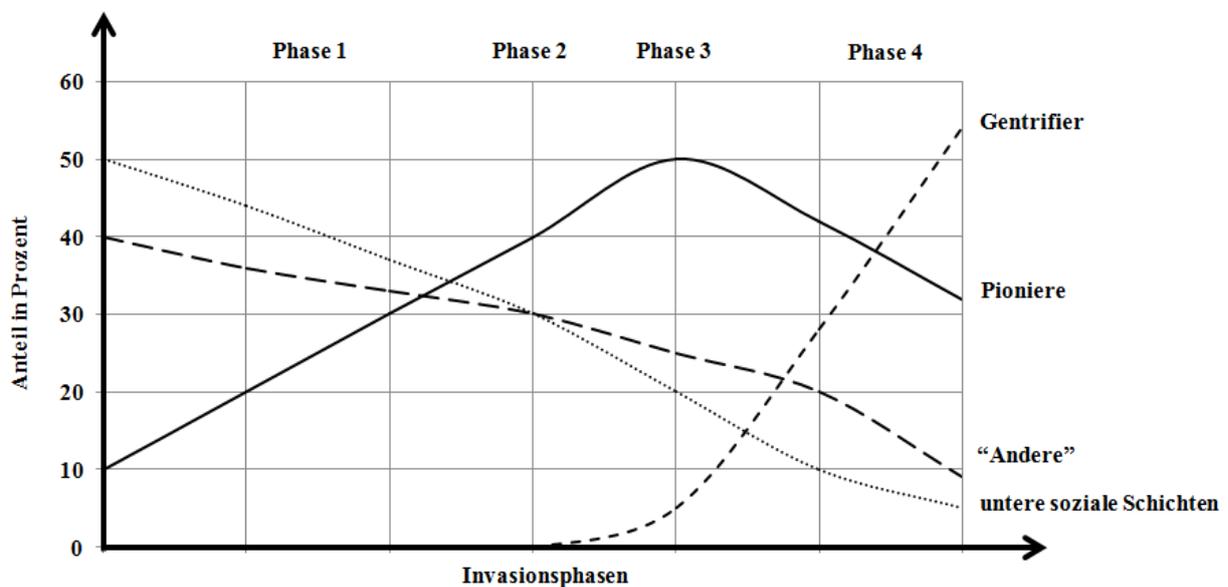


Abbildung 1: Ablaufmodell der Gentrifizierung (Quelle: eigene Darstellung 2016, basierend auf Dangschat 1988, S.281, In: FRIEDRICH J. 1995, S.122)

Phase 1: In der ersten Phase kommt es zu einem rasanten Zuzug von kreativen Pionier/innen. Es finden aber nur kleinere Aufwertungs- / Verdrängungsprozesse statt, da diese vorwiegend den vorhandenen Leerstand nutzen. Zudem wird das finanzielle Risiko fast ausschließlich von den Pionier/innen getragen, die nicht auf konventionelle Kredite zurückgreifen können (vgl. LEES, L. et. al. 2008, S.31). Die Bevölkerungsteilgruppe repräsentiert den Inbegriff eines alternativen Lebensstils und verfügt anstatt eines monetären über ein hohes kulturelles Kapital. Es ist insbesondere der studentische Anteil an den Pionier/innen welcher dem Viertel, aufgrund seines Lebensstiles, Geschmack usw., ein gewisses „Flair“ verleiht (vgl. HELBRECHT, I. 1996, S.5). Am Ende der ersten Phase steigt das öffentliche Interesse am Stadtquartier signifikant an (vgl. LEES, L. et. al. 2008, S.31).

Phase 2: Aufgrund der gestiegenen Attraktivität des Viertels beschleunigt sich der Zuzug an Pionier/innen. Der restliche Leerstand wird gänzlich absorbiert, sodass Spannungen am Wohnungsmarkt auftreten und Verdrängungen keine Einzelfälle mehr darstellen. Die zunehmende mediale Präsenz steigert außerdem das Interesse der Immobilienbranche (vgl. Lees, L. et. al. 2008, S.31). Obwohl Clay (1979) dieser zweiten Phase keinen expliziten Namen zuweist, schlägt Franz Y. (2015, S.71) als potenziellen Titel „*established pioneer gentrification*“ vor.

Phase 3: Diese Phase zeichnet sich durch ein starkes mediales Interesse sowie durch das Auftreten von sogenannten „Gentrifiern“ aus. Für diese Gruppe hat die Immobilie nicht nur eine eindimensionale Wohnfunktion, sondern stellt zudem auch ein Investment mit Wertsteigerungspotenzial dar (vgl. LEES, L. et. al. 2008, S.32). In der Literatur werden Angehörige dieser wohlhabenden Bevölkerungsteilgruppe auch als „YUPPIES“, „Singles“ oder „DINKS“ bezeichnet. Allen gemeinsam ist jedoch eine hohe Ausstattung an ökonomischem Kapital (vgl. HELBRECHT, I. 1996, S.5). Die Verdrängung der lokalen Bevölkerung nimmt neue Dimensionen an und auch das Erscheinungsbild des Viertels unterliegt drastischen Veränderungen. Mediale ist im Laufe dieser Phase bereits von „Gentrification“ die Rede und es wird das Bild eines zukünftigen Mittelklasseviertels gezeichnet (vgl. LEES, L. et. al. 2008, S.32).

Phase 4: Zu Beginn der letzten Phase wurde bereits eine Vielzahl an Objekten aufgewertet und der Zuzug an „Gentrifiern“ ist weiterhin ungebrochen. Die lokale Bevölkerung sowie mittlerweile auch die Pionier/innen werden sukzessive aus dem Viertel verdrängt. Kaufpreise und Mietpreise befinden sich in einer Aufwärtsspirale, sodass nicht nur die ehemaligen Mieter/innen, sondern auch die ehemaligen Hausbesitzer/innen, aufgrund lukrativer Verkäufe, das Viertel verlassen (vgl. LEES, L. et. al. 2008, S.32f). Clay's Modell endet letztlich, wenn der Stadtteil vollständig gentrifiziert und zu einem Elitewohngebiet wurde (vgl. HELBRECHT, I. 1996, S.5).

2.2.2 Ertragslücken als Aufwertungsmechanismus – eine angebotsseitige Perspektive

Neben den auf individuellen und kulturellen Präferenzen basierenden Erklärungsansätzen, stellen die ökonomischen Theorien die zweite große Familie der Gentrifizierungstheorien dar. Der wohlbekannteste Vertreter „angebotsseitiger – Theorien“ war Neil Smith. Seine RENT – GAP - Theorie gehört heute noch zu dem einflussreichsten und am meist kritisiertesten Erklärungsmodell. Es liegt vor allem an der Einfachheit und allgemeinen Verständlichkeit der Theorie, die wesentlich zu ihrem Erfolg beitrug (vgl. FRANZ, Y. 2015, S.79f).

Smith entwickelte die RENT – GAP (Ertragslücken) - Theorie in den siebziger Jahren, einer Zeit in welcher us – amerikanische Städte von Umbrüchen geprägt waren. Nach vielen Jahren der anhaltenden Suburbanisierung konnte nun ein zunehmender Rückzug der Bevölkerung in die Innenstädte beobachtet werden. Im Gegensatz zu anderen Stadtforscher/innen, die den Attraktivitätsgewinn der metropoliten Kernlagen begrüßten, sah Neil Smith diese Entwicklung kritisch und formulierte in diesem Zusammenhang die angebotsseitige (auch produktionsbasierte) RENT – GAP - Theorie. Diese grenzte er deutlich von den nachfrageseitigen Ansätzen ab (vgl. FRANZ, Y. 2015, S.79).

„A broader theory of gentrification must take the role of producers as well as consumers into account, and when this is done, it appears that the needs of production -in particular the need to earn profit- are a more decisive initiative behind gentrification than consumer preference. [...], the relationship between production and consumption is symbiotic, but it is a symbiosis in which production dominates.“ (SMITH, N. 1979, S.540)

Im weiteren Verlauf wird nun das RENT – GAP Modell erläutert. Dieses sieht den „Grund und Boden“ als ausschlaggebenden Faktor für Stadteilaufwertungen. HENKEL, K. (2000, S. 26) spricht diesbezüglich von einem „Überlaufventil“, welches Grund und Boden im Kapitalakkumulationsprozess darstellt.

Die zentralen Akteure in der RENT – GAP - Theorie, denen eine primäre Bedeutung beigemessen wird, sind Bauunternehmen, Banken, Immobilienentwickler/innen sowie Makler/innen, Vermieter/innen und stadtpolitische Behörden (vgl. SMITH, N. 1979, S.540). Die Triebfeder wann, wie und wo stadteilbezogene Aufwertungsprozesse entstehen, stellt schlichtweg die Suche nach profitablen Investitionsmöglichkeiten dar. Verspricht eine Sanierung eines heruntergekommenen Gebäudes eine Rendite in einer gewissen Höhe in einem gewissen Zeitraum, so wird dieses Vorhaben in Erwägung gezogen, andernfalls nicht. Unter dieser Prämisse stellt sich für SMITH, N. (1996, S.55) nur eine zentrale Frage: *„[...] why some neighborhoods are profitable to redevelop while others are not“*.

Für die Beantwortung dieser Frage ist die zuvor erwähnte Kapitalakkumulation von großer Bedeutung. Diesbezüglich spielt die Stadt eine wesentliche Rolle, da in ihr große Mengen an Kapital, in Infrastruktur und Immobilien, fixiert sind. Das heißt, sie eröffnet (vorerst) profitable Möglichkeiten, überschüssiges Kapital gewinnbringend zu investieren/manifestieren, welches jedoch hinsichtlich der Dimensionen „Raum und Zeit“ langfristig gebunden ist. Boden beziehungsweise Baugrund als begrenztes Gut lässt

jedoch keine anhaltende innerstädtische Kapitalverwertung zu, sodass der monetäre Verwertungsfluss zwangsläufig auf weniger rentable Orte abweichen muss. Die logische Konsequenz dieser Kapitalverwertungsrestriktion, bei einem gleichzeitig stattfindenden Städtewachstum (sprich Nachfragezuwachs), ist ein starker Anstieg der Boden/Grundstückspreise im Stadttinneren. Die Preise fallen gemäß eines Bodenpreiskegels zu den urbanen Randlagen ab. Dieses Charakteristikum der Stadt kann als Ursache für die Suburbanisierungswellen angesehen werden (vgl. MASCHEWSKY, J. 2010, S.35f).

Die Bodenpreisentwicklung hatte für die ansässige Industrie in der Innenstadt weitreichende Folgen. Geplante unternehmerische Expansionen mussten im Hinblick der Wahrung der Wettbewerbsfähigkeit am Stadtrand durchgeführt werden, da innerstädtische Lagen zu kostspielig wurden. Dieser Verlagerung des sekundären Sektors in das Umland folgte in einem gewissen zeitlichen Abstand auch die Auslagerung der Wohnfunktion. Es war die fehlende Profitabilität, welche ausschlaggebend für den Abzug des Immobilienkapitals aus den zentralen Stadtlagen war. Umlandgemeinden der Suburbia durften sich hingegen über hohe Bevölkerungszuwächse freuen. Aus ökonomischer Sicht ist dieser Prozess leicht nachvollziehbar: Mit ein und demselben Geldbetrag konnte man sich in der Kernstadt eine kleine Wohnung im Stadtumland ein Haus mit Garten leisten. Die Abwägung dieser „Kosten – Nutzen“ - Relation machte einen Standortwechsel interessant (vgl. SMITH, N. 1996, S.57).

Die obige Ausführung erläutert zwar anhand von ökonomischen Argumenten, warum es zur Entstehung der Suburbanisierungswellen kam, wie und warum jedoch Gentrifizierungsprozesse stattfinden, erklärt sie nicht. Wie erwähnt stellen Suburbanisierungswellen nach Smith das Ergebnis des Abzuges des Kapitals aus der Innenstadt dar. Als Innenstadt werden in diesem Zusammenhang nicht bloß die City, sondern auch die innenstadtnahen Bezirke angesehen. Die Inner - City (CBD = Central Buisness District) stellt ohnehin eine Ausnahme dar, da sie aufgrund ihres Status als Geschäfts- und politisches Zentrum nachhaltig Kapitalzufluss genießt und von Desinvestitionen verschont bleibt. Die bauliche Substanz in den umliegenden innenstadtnahen Randlagen verschlechtert sich hingegen aufgrund des Kapitalabflusses in die Suburbanisierungsgebiete zunehmend. Diese Entwicklung bewirkt zudem eine negative Rückkoppelung, da die abnehmende Attraktivität der Stadtteile wiederum die Bereitschaft für Neuinvestitionen schmälert (vgl. MASCHEWSKY, J. 2010, S.36f). Paradoxerweise ist aber genau diese Entwertung dafür verantwortlich, dass gentrifizierbare Stadtvierteln entstehen.

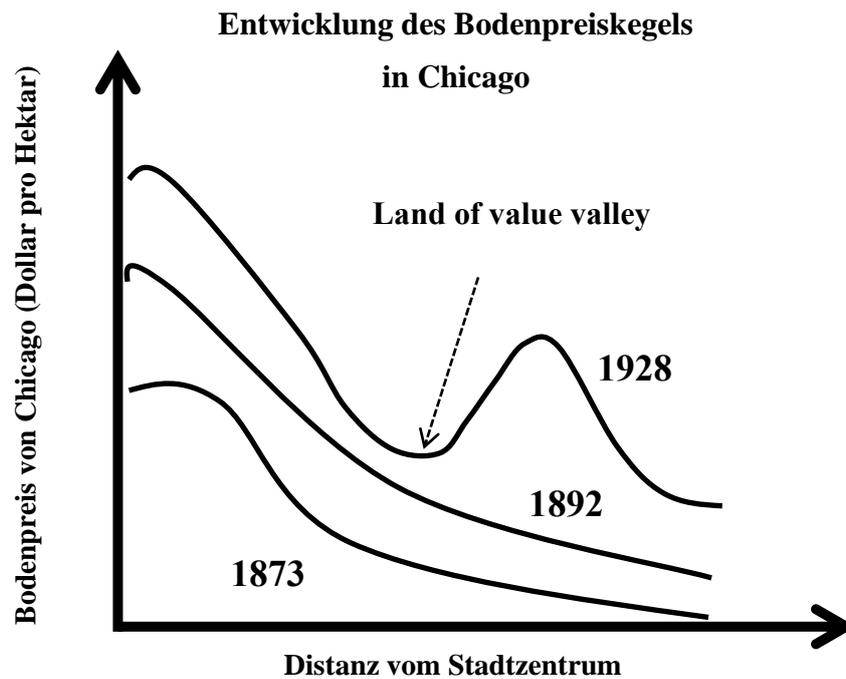


Abbildung 2: Entwicklung des Bodenpreiskegels in Chicago (Quelle: eigene Darstellung und Übersetzung 2016, basierend auf SMITH, N. 1996, S.58)

Gemäß Abbildung 2 war die ursprüngliche Form des Bodenpreiskegels im Laufe der Zeit Veränderungen unterworfen. Anstatt eines gleichmäßigen Abfalles der Bodenpreise sind ab dem Jahre 1928 (am Beispiel Chicago) zwei Preisspitzen erkennbar. Bei dem Tal zwischen diesen beiden „Peaks“ handelt es sich um das zuvor erwähnte, von Desinvestition geprägte, „land of value valley“. Der Abzug des Kapitals und der daraus resultierende Stadtteilverfall waren für diese Entwertung ausschlaggebend. Wann dieses „land of value valley“ wieder gentrifizierbar wird, hängt von der realen und der potenziellen Grundrente und dem RENT – GAP ab, welcher sich aus der Differenz der beiden Größen ergibt (vgl. SMITH, N. 1996, S.58ff).

Parameter des RENT – GAP – Ansatzes:

Reale Grundrente: Sie entspricht der Grundrente, die unter der gegenwärtigen Verwendung und des Zustandes der Liegenschaft/des Grundstückes abgeschöpft werden kann. Hauptsächlich wird die reale (auch kapitalisierte) Grundrente in Form von Mieteinnahmen realisiert (vgl. SMITH, N. 1996, S.59).

Potenzielle Grundrente: Wie der Name bereits vermuten lässt, versteht man unter dieser eine fiktive Grundrente, die durch Investitionen in den Baubestand (Inwertsetzung) und aufgrund der zentralen Lage realisiert werden könnte (vgl. SMITH, N. 1996, S.60).

Textfeld 1: Reale und Potenzielle Grundrente

Insbesondere in innenstadtnahen Stadtvierteln (land of value valley), welche von dem besagten Kapitalabfluss betroffen waren, klafft die potenzielle und reale Grundrente weitauseinander. Diese Differenz wird, wie bereits erwähnt, als RENT – GAP bezeichnet. Es liegt an den Charakteristika der

Immobilien, dass ein solcher GAP entsteht. Da in diesen Kapital räumlich gebunden ist und sich nicht einfach zu profitableren Anlagemöglichkeiten verschieben lässt, findet eine unausweichliche Entwertung des Immobilienkapitals (Abnutzungserscheinungen) statt. Bei einem dementsprechend großen RENT – GAP wird hingegen eine Reinvestition erneut rentabel und ein Gentrifizierungsprozess in Gang getreten (vgl. MASCHESKY, J. 2010, S.39). SMITH, N. (1996, S.67) spricht in diesem Zusammenhang von einem „[...] back – to – the – city movement by capital, rather than people“.

Klassische Entwertungszyklen von Immobilien und der daraus entstehende RENT – GAP

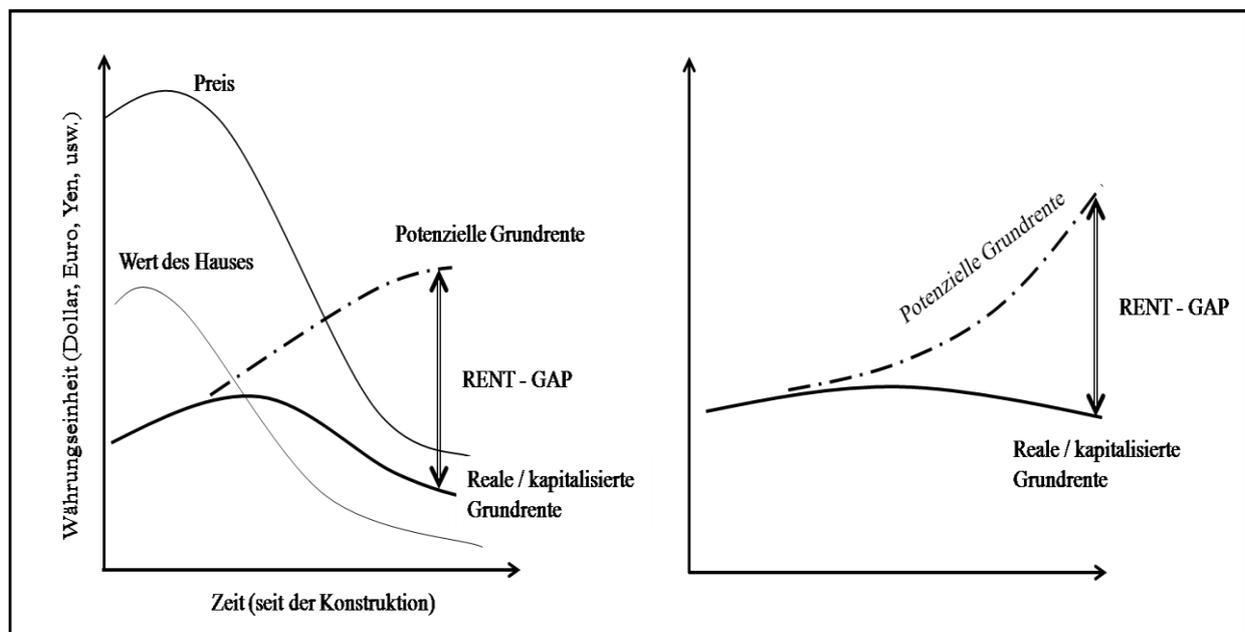


Abbildung 3: Links: Klassischer Entwertungszyklus einer Immobilie und der daraus entstehende RENT – GAP (Quelle: eigene Darstellung und Übersetzung 2016, basierend auf SMITH, N. 1996, S.63); Rechts: Zeitgenössischer Entwertungszyklus einer Immobilie und der daraus entstehende RENT – GAP (Quelle: eigene Darstellung und Übersetzung 2016, basierend auf FRANZ, Y. 2015, S.80)

Der linke Teil der Abbildung 3 stellt die klassische Entstehung von RENT – GAPs nach Smith dar. Mit dem Haus-/Preisverfall geht eine Minderung der kapitalisierten Rente einher, sodass sich Ertragslücken öffnen. Die Öffnung ist außerdem dem weiteren, jedoch relativ langsamen Anstieg der potenziellen Grundrente geschuldet, welche durch die attraktive Lage der entwerteten Liegenschaft sowie der zunehmenden Wohnungsknappheit positiv beeinflusst wird. Der rechte Teil repräsentiert eine Adaptierung von Smiths „RENT – GAP - Entstehung“, die von Hackenworth, J. speziell für das 21. Jahrhundert durchgeführt wurde. Im Gegensatz zum klassischen Ansatz (linker Teil) steigt nun die potenzielle Grundrente sehr stark an und die kapitalisierte Grundrente bleibt relativ stabil (vgl. FRANZ, Y. 2015, S.80). Ausschlaggebend für den rasanten Anstieg sind mehrere Faktoren, wie die urbane Renaissance, sprich anhaltende Reurbanisierung, sowie die Finanzwirtschaft, welche Immobilien zunehmend als Anlageprodukt erkannt hat.

Die RENT – GAP - Theorie wurde speziell für US - amerikanische Großstädte entwickelt. Für westeuropäische Städte wurde hingegen eine modifizierte Version, die sogenannte „VALUE GAP“ – Theorie, als Erklärungsansatz konzipiert (vgl. HOLM, A. 2012, S.665). Sie wurde von Hamnett Chris und Rudolph Bill im Jahre 1984 vorgestellt. Wie man aus dem Namen entnehmen kann, ist sie ebenfalls den Ertragslücken/GAP – Theorien zugehörig (vgl. HELBRECHT, I. 1996, S.8). In diesem Fall bezieht sich die Lücke (VALUE GAP) jedoch „[...] auf den Wertunterschied zwischen der Kapitalrendite eines in Eigentumswohnungen umgewandelten Mietshauses gegenüber dem jährlichen Einkommen aus Mieteinnahmen“. (HELBRECHT, I. 1996, S.8) Bei einem dementsprechenden „Wertunterschied“ wird der partielle Verkauf des Zinshauses, in Form einzelner Wohnungen, profitabel. Aus ökonomischer Sicht werden Investitionen in den entwerteten Baubestand interessant, wenn der Erlös des besagten Verkaufes die Sanierungskosten übersteigt.

„Radical Geography“

An dieser Stelle soll noch kurz auf die übergeordnete Makrotheorie der Raumproduktion der „Radical Geography“ eingegangen werden. Es ist kein Zufall, dass sich die RENT – GAP Theorie ideal in diese eingliedern lässt. So war der bekannteste Vertreter der marxistischen Raumtheorien „David Harvey“ zugleich auch langjähriger Mentor von Neil Smith (vgl. WIEGAND, F. 2013, S.42).

In seinem Buch „*The Limits to Capital*“ (1982) geht David Harvey, ausgehend von einer marxistischen Sichtweise, auf die natürlichen Grenzen des Kapitalismus ein. Eines seiner Hauptcharakteristika stellt die inhärente Krisenhaftigkeit dar, die letztendlich für die ungleiche räumliche Entwicklung ausschlaggebend ist. Die Krisen selbst ergeben sich aus einer sinkenden Rentabilität der Kapitalverwertung. Die Zutaten dieser Krise sind einerseits überschüssiges, nach Verwertung strebendes Kapital und andererseits der Umstand, dass schlichtweg zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine profitablen Anlagemöglichkeiten vorhanden sind. In diesem Zusammenhang wurde der Begriff „Überakkumulationskrisen“ geprägt (vgl. WISSEN, M. & NAUMANN, M. 2008, S.100f). Das Endergebnis einer solchen Überakkumulationskrise wäre eine massenhafte Entwertung von Kapital, unabhängig davon, ob es sich um Sachkapital oder Finanzkapital handelt. Von Seiten der „Bourgeoisie“ wird dieser ungewollten Vermögensvernichtung jedoch mit räumlichen Strategien entgegengewirkt beziehungsweise wird sie in andere Regionen der Erde verlagert. Unter diese Strategien fallen die gezielte Gastarbeiteranwerbung (Import von billigeren Arbeitskräften), die Erschließung neuer Märkte oder auch das Outsourcing der Produktion in kostengünstigere Länder. Trotz dieser Problemlösungsstrategien ändert sich aber nichts daran, dass eine Entwertung stattfinden muss (vgl. BELINA, B. 2008, S.80f).

Um die Nachvollziehbarkeit des Konzept des „uneven developments“ der „radical geography“ gewährleisten zu können, müssen nun zwei Begriffe erläutert werden: „*spatial fix*“ und „*built environment*“

Im Englischen versteht man unter „*To fix*“ die Bemühungen, „*etwas in Ordnung zu bringen*“. Demnach stellt der *spatial fix* den Versuch dar, durch die räumliche Verlagerung des Kapitals (mittels der zuvor erwähnten Strategien) die aufkeimenden Krisen zu entschärfen. Um das Kapital zu profitableren Standorten verlagern zu können, bedarf es jedoch bestimmter physisch - materieller Voraussetzungen, die vorweg geschaffen werden müssen. Diese Voraussetzungen sind Investitionen in die gebaute Umwelt (*built environment*) wie Infrastruktur (Straßen, aber auch soziale Infrastruktur), Fabriken, Häfen, Büroanlagen usw. Allen gemeinsam ist das Charakteristikum, dass das Kapital langfristig räumlich fixiert ist (vgl. BELINA, B. 2008, S.79f).

Gemäß Harvey's Konzept stellen Investitionen in die Umwelt den „*sekundären Kapitalkreislauf*“ dar. Sie sind die zentrale Voraussetzung dafür, dass mittels des „*primären Kapitalkreislaufes*“ (Produktion von Waren) ökonomischer Mehrwert, in Form von Verkaufserlösen, realisiert werden kann. Ist der Markt gesättigt und der primäre Kreislauf unrentabel (Überakkumulationskrise), so kann der „*sekundäre Kapitalkreislauf*“ das überschüssige Kapital absorbieren (aus dem Umlauf nehmen), um die ökonomischen Überhitzungstendenzen zumindest temporär zu lindern (vgl. WISSEN, M. & NAUMANN, M. 2008, S.101).

Hier lässt sich nun ein Konnex zur RENT – GAP - Theorie bilden. Die räumliche Manifestation von überschüssigem Kapital betrifft nämlich vor allem urbane Zentren. Entwertete (günstige, gentrifizierbare) Gebiete bieten zudem nicht bloß die Gelegenheit, Kapital aus dem System zu nehmen, sondern stellen sogar eine profitable Verwertungsmöglichkeit (Mieteinnahmen, gestiegene Wohnpreise) dar.

2.3 Soziale und baustrukturelle Auswirkungen von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen

Zu Beginn des Kapitels 2 wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Begriff Gentrification aufgrund seiner Wortherkunft eine ambivalente Bedeutung hat und deshalb von manchen Akteur/innen gemieden wird, während andere wiederum ausschließlich das Positive darin erkennen. Es stellt sich nun die Frage: Ist Gentrification per se ein negativer oder positiver Prozess? Sind Stadtteilaufwertungen erwünscht?

Folgende Tabelle von ATKINSON, R. (2002, S.7) stellt eine Auflistung möglicher Auswirkungen dar, die Gentrifizierungsprozesse auf Stadtteile und ihre Bewohner/innen haben können. Die linke Seite der Tabelle listet die positiven und die rechte Seite die negativen Effekte auf.

Gentrifizierungsauswirkungen

Positiv	Negativ
	Verdrängung durch Miet/Eigentumspreiserhöhungen
	Sekundäre psychologische Kosten aufgrund der Verdrängung
Stabilisierung von Gebieten mit einer negativen Entwicklung	Widerstand der Anrainer/innen und aufkeimende Konflikte
gestiegene Eigentumspreise	Rückgang von „leistbarem Wohnen“. Spekulative Preisentwicklungen am Immobiliensektor
geringere Leerstandsdaten	gestiegene Obdachlosigkeit
Förderung zukünftiger Entwicklungen	Kommerzielle / Industrielle Verdrängung
Abschwächung der Suburbanisierung / der suburbanen Zersiedelung	Lokale Dienste werden teurer und unterliegen Veränderungen
	Verdrängung und zunehmender Wohnungsnachfragedruck in ärmeren Stadtteilen
gestiegene soziale Durchmischung	Soziale Entmischung (Segregation der Reichen)
gesunkene Kriminalität	gestiegene Kriminalität
Sanierung von Immobilien (ohne / mit staatlichen Zuschüssen)	Unterbelegung und Bevölkerungsrückgang in gentrifizierten Gebieten
Ansicht der jeweiligen Vertreter/innen:	Ansicht der jeweiligen Vertreter/innen:
Auch wenn Gentrification ein Problem darstellen könnte, so ist es in Relation zu folgenden Entwicklungen vernachlässigbar: *) Bevölkerungsrückgang der Städte (Suburbanisierung) *) Krise bzw. Aufgabe der Innenstädte	Gentrification ist ein zerstörerischer Prozess, ins Leben gerufen durch einen zuvor stattgefundenen Kapitalabfluss, welcher zu Lasten der ärmeren Bevölkerung geht.

Tabelle 1: Auswirkungen der Gentrification (Quelle: eigene Darstellung eigene Übersetzung 2016, basierend auf ATKINSON, R. 2002, S.7)

Die Tabelle 1 zeigt, dass subjektive Sichtweisen ausschlaggebend sind, ob Gentrification einen wünschenswerten oder einen zu vermeidenden urbanen Entwicklungsprozess darstellt. Entscheidend hierbei ist unter anderem die jeweilige Rolle, welche die wertende Person im Akteur/innengefüge (Politiker/innen, Immobilienentwickler/innen, Anrainer/innen, usw...) einnimmt. Ebenso gibt es im wissenschaftlichen Diskurs gegensätzliche Ansichten.

So führte LEES, L. et. al. (2008) unzählige Beispiele an, wo Gentrification von Wissenschaftler/innen und politischen Akteur/innen als positiver Prozess verstanden wird. Die Auffassung wird mit dem Argument untermauert, dass ein kontinuierlicher Zuwachs an gutausgebildeten, zahlungskräftigen Menschen vorteilhaft für die (heruntergekommene) Nachbarschaft ist, da sich einerseits die steuerlichen Abgaben erhöhen und andererseits die Wirtschaft angekurbelt wird. Lokale Dienstleistungsunternehmen profitieren wiederum von der erhöhten Nachfrage. Die neuen Steuereinnahmen können unter anderem verwendet werden um Arbeitsplätze im öffentlichen Sektor zu schaffen, die ebenfalls der lokalen Bevölkerung zu Gute kommen (vgl. LEES, L. et. al. 2008, S.195ff). Eine Vielzahl an Feldforschungen zeigt außerdem, dass die Politik Interesse daran hat, für Stadtteilaufwertungsprozesse dementsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen, um einer sozialräumlichen Exklusion der ärmeren Bevölkerung entgegenzuwirken. Gentrification soll, so die Ansicht der Befürworter/innen, eine soziale Durchmischung (einen sozialen Mix) ermöglichen und Aufstiegsmöglichkeiten generieren (vgl. LEES, L. et. al. 2008, S.199). Genau dieser Punkt wird jedoch von Gentrifizierungskritiker/innen bezweifelt (siehe Tabelle 1), die als Endergebnis des Aufwertungsprozesses eine Segregation der reichen Bevölkerungsschicht postulieren.

Die Existenz solcher diametraler Sichtweisen hinsichtlich der Auswirkungen bestätigt sich auch beim Thema „Kriminalität“. So gehen Gentrificationbefürworter/innen davon aus, dass durch die neuen Investitionen berufliche Möglichkeiten für die ärmere lokale Bevölkerung und somit Aufstiegchancen entstehen, wodurch die Kriminalität im Viertel abnimmt. Gentrifizierungskritiker/innen machen hingegen die Teuerungswellen im Stadtviertel und die Exklusion ökonomisch benachteiligter Bewohner/innen dafür verantwortlich, dass es zu einer unweigerlichen Abschiebung der ärmeren Schicht in die Kriminalität kommt.

Hinsichtlich dieser divergierenden Sichtweisen muss abermals auf ein hohes Ausmaß der Selektivität und Subjektivität in der Gentrificationforschung hingewiesen werden. Während bekennende Marxist/innen sich bevorzugt mit dem Thema „soziale Gerechtigkeit in der Stadt“ auseinandersetzen, wird Gentrification aber auch gerne als Allheilmittel angesehen, welches dem befürchteten Niedergang der Innenstadt entgegenwirkt (vgl. ATKINSON, R. 2002, S.14).

Stadtforschungsthesen

An dieser Stelle werden in kurzer Form zwei Stadtforschungsthesen vorgestellt, die diese dichotomen Ansichten verinnerlichen:

Emancipatory city:

Dieser Begriff wurde von Loretta Lees geprägt. In dieser Stadtforschungsthese wird Gentrification grundsätzlich als ein emanzipatorischer Prozess verstanden und wird deshalb per se positiv bewertet. So wird Die Innenstadt gilt als Ort der Toleranz, sowie als Ort der kulturellen Begegnung, an dem Interaktionen unterschiedlichster Art möglich sind und Diversität gelebt wird. Gentrification als Prozess erwächst dem Bedürfnis der Pionier/innen, sich von den repressiven Zwängen der Suburbs lösen zu können (vgl. LEES, L. et. al. 2008, S.209). In diesem Zusammenhang bietet die „emancipatory city“ Möglichkeiten zur Emanzipation für Frauen als auch für Homosexuelle. In den bereits erläuterten Ablaufmodellen werden Homosexuelle als wichtige Pionier/innen im Gentrificationprozess verstanden (vgl. LEES, L. et. al. 2008, S.212f). Diese Stadtforschungsthese hängt demnach verstärkt mit den nachfrageseitigen Erklärungsmodellen zusammen.

Revanchist city:

Der ursprüngliche Revanchismus erwuchs im Frankreich des 19. Jahrhunderts. Eine wörtliche Übersetzung würde in etwa Rachebewegung bedeuten. Die politische Protestbewegung der französischen Revanchist/innen richtete sich gegen den aufkommenden Liberalismus und im Zuge dessen auch gegen die Arbeiterklasse. Neil Smith erkannte in den 1990er Jahren in angloamerikanischen Städten Parallelen zu den Auswüchsen des französischen Revanchismus und prägte den Begriff „revanchist city“. Er identifizierte das Aufkeimen eines öffentlichen Diskurses und einer zunehmenden repressiven Politik, die speziell gegen marginalisierte Gruppen gerichtet war (vgl. SMITH, N. 1996, S.43).

„Revenge against minorities, the working class, women, environmental legislation, gays and lesbians, immigrants became increasingly common denominator of public discourse“. (SMITH, N. 1996, S.42f)

Gentrification wurde aus Smith's Sicht ein Hauptbestandteil politischer Strategien und als solcher ein integraler Teil der „revanchist city“ (vgl. SMITH, N. 1996, S.44). Es ist aus diesem Grund nicht verwunderlich, dass die Theorie der „revanchist city“ einen Konnex mit den angebotsseitigen Theorien bildet.

Textfeld 3: Stadtforschungsthesen – Emancipatory city vs. Revanchist city

Trotz der beiden Stadththesen (emancipatory city und revanchist city), die wie soeben erläutert einen unterschiedlichen Zugang zur Gentrification haben, gibt es dennoch Gentrificationauswirkungen, die eindeutig als positiv und negativ tituliert werden können. In weiterer Folge werden diese kurz zusammengefasst.

Positive Auswirkungen der Gentrifizierung

Eine positive Auswirkung von Gentrifizierungsprozessen stellt zweifellos die Erneuerung alter, baufälliger Liegenschaften dar. Im engeren Sinne wird unter dieser Erneuerung die physische Sanierung entwerteter Immobilien verstanden. Unterliegt ein gewisser Prozentsatz der Baubestände in der Nachbarschaft einer solchen Aufwertung, hat dies letztendlich Einfluss auf den ganzen Stadtteil. Sogenannte Quartierseffekte treten in Kraft. Befindet sich ein Stadtteil im Aufwertungstrend (oder auch Abwertungstrend), so betrifft das nämlich nicht bloß jene Eigentümer/innen, die diese Entwicklung durch Investitionen in ihren Baubestand (oder durch Unterlassen von Sanierungsarbeiten) induziert haben, sondern auch jene lokalen Immobilienbesitzer/innen, die nichts dergleichen unternommen haben (vgl. MASCHEWSKY, J. 2010, S.38f). Natürlich werden Aufwertungstrends aber auch maßgeblich von externen Faktoren beeinflusst. Die zuvor angesprochene physische Aufwertung der Baubestände, welche aus der Gentrifizierung resultiert, bewirkt letztendlich einen Anstieg der Eigentumspreise im gesamten Viertel. Ob dieser Preisanstieg nun ein positives Resultat ist, hängt jedoch von der jeweiligen Sichtweise ab. Zumindest für Wohneigentumsbesitzer/innen bedeutet Gentrification einen beachtlichen Vermögenszuwachs (vgl. ATKINSON, R. 2002, S.14).

Seit Anfang der 2000er werden in us - amerikanischen Debatten verstärkt die positiven Effekte der Gentrification hervorgehoben. So sollen speziell die neuen Jobmöglichkeiten, die sich in den Aufwertungsquartieren ergeben, den ärmeren Haushalten zu Gute kommen. In diesen Diskursen wird zudem auf die wünschenswerte Herausbildung eines demokratischen Dialogs zwischen den Bevölkerungsschichten hingewiesen (vgl. HOLM, A. 2012, S.674).

Auch von Seiten der Stadtpolitik werden quartierspezifische Aufwertungsprozesse als positiv empfunden. Die modernen Metropolen von heute stehen nämlich in einem zunehmenden Konkurrenzverhältnis. Sie konkurrieren um Investor/innen, Unternehmen sowie Tourist/innen um langfristig wirtschaftlich erfolgreich zu sein. In diesem Zusammenhang wird den „weichen Standortfaktoren“ eine bedeutende Rolle zugesprochen. Unter diesem Standortfaktorentypus versteht man beispielsweise das Image einer Stadt sowie ihre Lebensqualität. Obwohl sie grundsätzlich schwer zu messende Faktoren darstellen, sind sie oftmals entscheidend dafür, ob ein externer Kapitalzufluss stattfindet (vgl. FASSMANN, H. & HATZ, G. 2004, S.205). Hippe, sich in Aufwertung befindliche Viertel sind im Hinblick darauf aus zweifacher Sicht vorteilhaft. Zum einen bieten sie das Image und die Lebensqualität, die sich hochqualifizierte Arbeitnehmer/innen wünschen, und zum anderen stellen sie eine ideale (profitable) Investitionsmöglichkeit für externe Investor/innen dar.

Negative Auswirkungen der Gentrifizierung

Bei der Analyse von Aufwertungsfolgen stehen die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht positiven Auswirkungen den aus sozialwissenschaftlicher Sicht negativen Auswirkungen gegenüber. Der von Seiten der Eigentümer/innen erfreuliche Anstieg der Immobilienpreise begünstigt einen unerwünschten Segregationsprozess der reicheren Haushalte (vgl. HEEG, S. 2013, S.91). Aus der Furcht vor einer Verödung innenstadtnaher Vierteln durch anhaltende Suburbanisierungswellen, wie sie in amerikanischen Städten beobachtbar war (z.B.: Detroit), resultierten politische Planungsstrategien, die Gentrification inkl. ihrer Schattenseiten förderten (vgl. DANGSCHAT, J. & BLASIUS, J. 1990, S.12).

„Es kann davon ausgegangen werden, dass in dem Maße, wie Suburbanisierung (erfolgreich) bekämpft wurde, der preiswerte innenstadtnahe Wohnraum vernichtet wurde“. (DANGSCHAT, J. & BLASIUS, J. 1990, S.16)

Wie schon mehrmals erwähnt, stellt die Verdrängung einkommensschwächerer Haushalte die Schattenseite von Gentrifizierung dar (vgl. HOLM, A. 2012, S.674). Mit dem Thema Verdrängung haben sich mittlerweile unzählige Forscher/innen in ihren Arbeiten beschäftigt. An dieser Stelle muss jedoch das Werk von Peter MARCUSE (1986): *„Abandonment, gentrification, and displacement: the linkages in New York City“* hervorgehoben werden, der in diesem eine allgemein anerkannte Systematisierung der Verdrängung (in ihren spezifischen Erscheinungsformen) durchführte.

Marcuse (1986) unterscheidet fünf verschiedene Formen der Verdrängung, die nun kurz erläutert werden (vgl. BERNT, M. & HOLM, A. 2009, S.313):

1) Physische Verdrängung: Darunter versteht man die erzwungene (gewaltvolle) Vertreibung der Bewohner/innen. Planen Zinshauseigentümer/innen größere Umbauarbeiten/Sanierungen oder möchten aufgrund gestiegener Wohnungspreise einzelne Wohnungen der Liegenschaften verkaufen, so müssen diese im Idealfall leerstehend sein. Ein unbefristeter Mietvertrag sowie die Unwilligkeit gegenwärtiger Mieter/innen, ihre Wohnung freiwillig zu verlassen, können in diesem Fall die Eigentümer/innen zur Anwendung unorthodoxer, rechtswidriger Methoden verleiten. Unter die Kategorie „physische Verdrängung“ fallen demnach Belästigungen und Drohungen jeglicher Art.

2) Ökonomische Verdrängung: Dieser Typ der Verdrängung wird über den Mietpreis gesteuert. Aufgrund dessen Anhebung sind die Mieter/innen nicht mehr in der Lage, weiterhin in ihren Wohnungen wohnhaft zu bleiben. Diesbezüglich kann man auch noch unterscheiden, ob die Mietpreise während oder erst nach dem Auslaufen des Vertrages angehoben wurden.

3) „Verdrängung der/des letzten Bewohner(in)s“ & „Ketten – Verdrängung“: Diese beiden Typen beinhalten eine zeitliche Dimension. Die „Verdrängung der/des letzten Bewohner(in)s“ gibt den Zeitraum an, wie lange es dauerte, bis, seit Einsetzen des Gentrifizierungsprozesses, der letzte Anrainer, die letzte Anrainerin verdrängt wurde. Die „Ketten – Verdrängung“ stellt hingegen quantitativ fest, wie viele Bewohner/innen in einem bestimmten Zeitraum ihre Wohnung verlassen mussten.

4) Ausschließende Verdrängung: Nachdem eine Wohnungseinheit freiwillig (oder aufgrund diverser Verdrängungsmaßnahmen) aufgegeben wurde, kann kein vergleichbarer Haushalt (Status, Einkommen) dieselbe Wohnung aufgrund des angehobenen Mietzinses mehr beziehen.

5) Verdrängungsdruck: Dieser Verdrängungstypus bezieht sich auf den Wandel des gesamten Stadtviertels. Nachdem die verschiedenen Formen der Verdrängung bereits erfolgreich den Charakter des Viertels verändert haben, sind die letzten Anrainer/innen (aufgrund zerstörter sozialer Netzwerke, usw.) nicht mehr gewillt, in der Nachbarschaft zu bleiben.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass sich die ersten beiden Verdrängungstypen auf das Individuum sowie auf die einzelnen Haushalte und die Typen 3 und 4 auf eine zeitliche Dimension beziehen. Die letzten beiden Verdrängungstypen haben den holistischen Nachbarschaftswandel im Fokus (vgl. Bernt, M. & Holm, A. 2009, S.313f).

2.4 Eine Sonderform der Gentrification – „Studentification“

Aufgrund der herausragenden Stellung die „Studentification“ in dieser Arbeit einnimmt wird sie trotz ihrer Zugehörigkeit zu den nachfrageseitigen Theorien gesondert behandelt. Vorweg bedarf es einer begrifflichen Definition:

„The term ‘studentification’ is employed by geographers, policy makers and the media to conceptualise a set of urban changes tied to residential concentrations of students within university towns and cities“.
(SMITH, D. et. al. 2014, S.116)

Obwohl städtische Transformationsprozesse schon lange im Fokus der Stadtforscher/innen standen, wurde Studierenden (abgesehen von ihrer Pionier/innenrolle im Ablaufmodell) lange Zeit keine besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Mittlerweile ist es jedoch unbestritten, dass die räumliche Konzentration von Student/innen, ebenso die Konzentration von tertiären Bildungseinrichtungen einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklung der Universitätsstädte und ihre Stadtteile haben (vgl. SMITH, D. 2009, S.1795).

Der Begriff „Studentification“ wurde Ende der 1990er Jahre von Darren Smith eingeführt. Er versuchte damit die Ursache der urbanen Transformationsprozesse die er in den englischen Städten, Leeds und West Yorkshire, beobachtet hatte zu beschreiben. Wie man aus dem Begriff ableiten kann, führte er die Entwicklung auf die große Anzahl von Studierenden zurück, die sich in einem räumlichen Naheverhältnis rund um ihre Universität konzentrierten (vgl. SMITH, D. et. al. 2014, S.119).

Forschungen bezüglich dem Phänomen der „Studentification“ wurden hauptsächlich in Großbritannien durchgeführt. Ein zentrales Charakteristikum des Studentificationprozesses stellt die rasche großflächige Erbauung von Student/innenwohnheimen auf „brownfield“ - Lagen dar. Paradoxerweise wurden diese sogenannten PBSA (Purpose Built Student Accommodations) seitens der Politik als ein

entschärfendes Instrumentarium angesehen, welches lokale Nachbarschaften (insbesondere den lokalen Wohnungsmarkt) vor dem studentischen Ansturm schützen sollte (vgl. SMITH, D. & HUBBARD, P. 2014, S.94). Trotz dieser Auslagerung gibt es aber ebenso Beläge dafür, dass studentisch-dominierte Gebiete in ehemaligen sozialen Wohnbausiedlungen entstanden sind. Studentification wurde deshalb auch zum Synonym für Nachbarschaften, in denen Wohnungsgemeinschaften vorherrschend wurden. In der Literatur ist diesbezüglich von „HMO“- Housing (high multiple occupancy) die Rede. Diese Haushaltsform hat sukzessive selbstbewohnte Eigentumswohnungen verdrängt (vgl. SMITH, D. et. al. 2014, S.117). Die Beantwortung der Frage in welches theoretische Paradigma (Angebot/Nachfrage) sich das Konzept der „Studentification“ einordnen lässt wurde bereits vorweggenommen.

Wiederholend sei angemerkt, dass „Studentification“, aufgrund der speziellen Nachfrage nach Wohnraum, welcher sich in der Nähe der Universität/Fachhochschule befinden muss, eine spezifische Form der „nachfrageseitigen“ - Konzepte darstellt. Welcher Stadtteil letztendlich von den studentischen Migrationsströmen transformiert wird, hängt jedoch zum größten Teil vom Standort der tertiären Bildungseinrichtung ab.

„A university may impact on the local housing market, taking it out reach of many local people. The increasing numbers of international students [...] can lead to heightened [...] tensions within the locality“. (BRENNAN, J. et. al. 2006, S.19)

Wo sich wiederum der genaue Universitätsstandort befindet, ist wiederum das Resultat eines politischen Entscheidungsprozesses. Das heißt, die Rolle der Politik darf insbesondere bei diesem Stadteilaufwertungsprozess nicht außer Acht gelassen werden. Weiteres muss auch das Angebot (spezifische Wohnungsstruktur; WG - Tauglichkeit) für Student/innen geschaffen werden, sodass ein Studentificationprozess überhaupt stattfinden kann. Als zentrale Akteur/innen in diesem Prozess werden die Wohnungsbesitzer/innen und Vermieter/innen angeführt:

„The increased supply of HMO thus typically involved individualised rental market investment capital [...] flowing into distinct residential neighbourhoods [...] via the acquisition and conversion of owner - occupied family housing. [...]. [...], the deregulated private HMO landlord became the main provider of student accommodation, predominantly within neighbourhoods in close proximity to university campuses“. (SMITH, D. & HUBBARD, P. 2014, S.93)

Gemäß den obigen Ausführungen stellen einerseits der quantitative Zuwachs von Student/innenwohnheimen (PBSA) und andererseits die qualitative Veränderung „Selbst - bewohnte Eigentumswohnung werden zu Wohnungsgemeinschaften“ (HMO) Indikatoren für eine Studentification dar. Grundsätzlich ist es aber mit Schwierigkeiten verbunden, diese spezifische Form des Transformationsprozesses eindeutig zu messen, da sie sich auf verschiedene Weisen, abhängig von den lokalen Gegebenheiten, entfaltet (vgl. Smith, D. et. al. 2014, S.116). Inwiefern unterscheidet sich die Studentification von der klassischen Gentrification?

Folgende Tabelle zeigt mögliche Auswirkungen des Studentificationprozesses. Gemeinsamkeiten aber auch Unterschiede zu den Auswirkungen der Gentrification (vgl. mit Tabelle 1) können herausgelesen werden. So muss gemäß Tabelle 2, „Studentification“ nicht zwangsläufig als ein Aufwertungsprozess verstanden werden. Als Beispiele wurden diesbezüglich die Zunahme von Müll und Abfall sowie illegale Entsorgungspraktiken angeführt. In diesem Zusammenhang muss demnach berücksichtigt werden in, welchem städtischen Kontext „Studentification“ stattfindet. Befindet sich eine Stadt in einer Abwärtsspirale (Bsp.: Niedergang von Detroit – Entleerung der Innenstädte) und Student/innen absorbieren massenhaft freiwerdenden Leerstand, so würde Studentification nicht die Facette eines Aufwertungsprozesses darstellen. In wachsenden Städten, in welchen die Wohnungsnachfrage konstant hoch ist, stellt hingegen Studentification eine spezifische Form der Gentrification dar.

Mögliche Effekte der Studentification

Veränderungen...	Auswirkungen auf die Nachbarschaft
in der lokalen Bevölkerung	hoher Anteil an studentischen Wohnungen
	hoher Anteil an jährlichen Migrationsflüssen (Zuzüge/Wegzüge)
	Ersetzung / Verdrängung der lokalen Bevölkerung
	hohe Bevölkerungsdichte
	Bevölkerungsabnahme zwischen Juli und September
am lokalen Wohnungsmarkt	Abnahme von selbst bewohnten Eigentumswohnungen
	Zunahme privatvermieteter Wohnungen (Wohnungsgemeinschaften)
	Zunahme von kurzer Mietdauern
	rasante Zunahme der Immobilienpreise
im Wohnumfeld	Zunahme von Müll und Abfall in der Nachbarschaft
	illegale Entsorgung von ungewollten Haushaltsgegenständen
	Parkplatzarmut
	verändertes Erscheinungsbild von den Straßenzügen und dem Wohnumfeld
	Zunahme von Vermietungsflyern/tafeln
	ungepflegte Gärten
der lokalen Dienstleistungen / Wahrnehmung der lokalen Kultur	Schließung von Kindergärten und Schulen
	Neuausrichtung des Einzelhandels, sowie der Freizeit - und Erholungsangebote auf den studentischen Markt
	Schließung privater und öffentlicher Dienste zwischen Juli und September
	Relativ hohe Einbruchs- und Verbrechensraten
	Ort wird als Studierenden - Area wahrgenommen

Tabelle 2: Mögliche Effekte der Studentification (Quelle: eigene Darstellung und Übersetzung 2016, basierend auf SMITH, D. et. al. 2014, S.117)

Ein einzigartiges Phänomen der Studentification ist die Bevölkerungsabnahme des betroffenen Stadtviertels zwischen Juli und September, die aus den Sommerferien resultiert. Dieser Umstand ist außerdem dafür verantwortlich, dass es zu höheren Einbruchsraten und Verbrechensraten kommen könnte. Die Ausführungen in Tabelle 2 dürfen jedoch nicht missverstanden werden. Die Studierenden

sind keinesfalls die ausführende kriminelle Kraft im Viertel, sondern ihre Abwesenheit während der Sommermonate erleichtert kriminelle Aktivitäten (vgl. SMITH, D. et. al. 2014, S.118).

Gemeinsamkeiten zwischen den klassischen Gentrificationkonzepten und der Studentification finden sich bei den Auswirkungen auf die lokale Bevölkerung (siehe Tabelle 2). Der Verdrängungscharakter ist ebenso dem studentischen Aufwertungsprozess inhärent. Student/innen werden in diesem Kontext auch als Mietpreistreiber bezeichnet. Werden Wohnungen als Wohnungsgemeinschaften genutzt, so können in der Regel höhere Mieteinnahmen erzielt werden. Sprich: Die Summe der einzelnen Mietteilzahlungen ist höher als die hypothetische Gesamtmiete die sich eine Familie leisten könnte. Diese Aussicht auf Mehreinnahmen ist aus ökonomischer Sicht dafür verantwortlich, dass Umbau und Sanierungsarbeiten durchgeführt werden. Letztendlich resultiert aus dieser Entwicklungsdynamik ebenfalls ein rasanter Anstieg der Immobilienpreise (vgl. SMITH, D. et. al. 2014, S.117). Ebenso bewirkt die Studentification eine Neuorientierung des Einzelhandels. Die Profitaussichten aufgrund einer steigenden spezifischen Nachfrage sind die treibende Kraft hinter dieser Entwicklung. Als Beispiele können diesbezüglich Fastfood – Ketten, Nachtlokale (Clubs) und auch kreative Cafés, die einen hippen, jugendlichen Lebensstil verkörpern, angeführt werden (vgl. SMITH, D. et. al. 2014, S.118). Nicht zu unterschätzen ist zudem auch die soziale und kulturelle Aufwertung, welche ein Viertel durch einen signifikanten Zuzug an Studierenden widerfährt.

2.5 Die Gentrificationstheorien unter kritischer Betrachtung

Dieses Kapitel ist in zwei Teile gegliedert. Zuerst werden im ersten Teil die im Kapitel 2.2 die einzelnen vorgestellten Gentrifizierungsmodelle kritisch beleuchtet und anschließend erfolgt im zweiten Teil eine umfassende Kritik an den Gentrifizierungstheorien.

Gentrifizierungsmodelle unter Kritik

Trotz der Einfachheit von Ablaufmodellen und deren großen Beliebtheit, die mit der hohen allgemeinen Verständlichkeit einhergeht, können sie nur als eine simplifizierte Veranschaulichung von Gentrifizierungsverläufen angesehen werden. Eine wesentliche Schwäche des Modells ist die eingeschränkte Übertragbarkeit auf andere Regionen der Erde. Wie bereits dargestellt wurde, entwickelte Clay dieses auf Basis seiner Forschungsergebnisse in den us - amerikanischen Städten. Aufgrund ähnlicher politischer Systeme kann dieses Modell zwar auch in Großbritannien erfolgreiche Resultate für die Erklärung von Stadtteilaufwertungsprozessen liefern, für west- mitteleuropäische Städte ist das jedoch bezweifelbar. In diesem Zusammenhang muss auf die unterschiedlichen politischen Systeme wie jene der europäischen Wohlfahrtsstaaten verwiesen werden, wodurch divergierende Dynamiken, Entwicklungsverläufe und Intensitäten entstehen (vgl. FRANZ, Y. 2015, S.71). Grundsätzlich stand aber die Tragfähigkeit des Ablaufmodells verstärkt unter Kritik, da Studien offenlegten, dass selbst in untersuchten amerikanischen Stadtvierteln nicht immer alle Phasen

durchliefen. Vor allem wurde aber der deskriptive Charakter angeprangert. Selbst wenn in einem Stadtteil alle 4 Phasen des Modells beobachtbar waren, so liefert es dennoch keine Auskunft darüber, wie der Prozess induziert wurde. Der hohen Komplexität, welche Gentrificationprozessen innewohnt, wird ein deskriptives Ablaufmodell, das mit einfachen sozialen Typisierungen operiert, schlichtweg nicht gerecht (vgl. HELBRECHT, I. 1996, S.5ff).

Wie bereits erwähnt wurde, ist das Ablaufmodell den „nachfrageseitigen Theorien“ zuzuordnen. Die „nachfrageseitigen Theorien“ werden an dieser Stelle aber ebenso einer gesonderten, kritischen Betrachtung unterzogen. Die Hauptkritik an diesen bezieht sich zumeist auf den oberflächlichen Charakter ihres Erklärungsansatzes. Es werden zwar mit dem soziostrukturellen Wandel, ökonomischen Umbrüchen sowie neuen kulturellen Ansichten viele zentrale Erklärungsfaktoren für Gentrifizierungsprozesse angeführt, doch diese Vielfalt stellt ebenso eine Schwäche dar. In welchem Kausalgefüge nämlich diese Faktoren zueinander stehen und wie stark jeder einzelne einwirkt, wird vom nachfrageseitigen Ansatz der „Production of Gentrifiers“ nicht erklärt (vgl. HELBRECHT, I. 1996, S.18). In diesem Zusammenhang spricht HELBRECHT, I. (1996, S.18) von einem „[...] *zusammenschauenden Charakter des Ansatzes*“, der bedenklich ist. Die Theorie zeigt zwar, in welcher Stadt es sehr wahrscheinlich ist, dass Gentrifizierungsprozesse auftreten werden, sie gibt aber keine Auskunft darüber, warum bestimmte Viertel einer Stadt dem Aufwertungsprozess unterliegen, während andere vom besagten Prozess unberührt bleiben (vgl. HAMNETT, C. 1991, S.178).

Neil Smith's Kritik an den nachfrageseitigen Theorien bezog sich auf die bedingungslose Annahme, dass für potenzielle „Gentrifier“ bereits gentrifizierbare Nachbarschaften existieren, die (quasi) nur noch auf den Aufwertungsprozess warten. Wie bereits mehrmals erwähnt wurde, stellt für ihn lediglich die Öffnung der RENT – GAPs, also die Aussicht auf Profit, die Grundvoraussetzung für einen Gentrifizierungsprozess dar. In dieser Hinsicht grenzt es fast an Ironie, dass Smith wiederum die Existenz von genügend Gentrifiern, die eine dementsprechende Nachfrage mit sich bringen, bedingungslos annimmt (vgl. HAMNETT, C. 1991, S.180). Es zeigt sich erneut, dass das verkrampfte Festhalten an einer paradigmatischen Sichtweise und das Ausblenden der anderen eine unmittelbare Schwächung des eigenen Erklärungsansatzes bewirkt. Diesbezüglich muss jedoch relativierend festgehalten werden, dass Smith diese Kritik verinnerlicht hat und in seinen Überarbeitungen des ursprünglichen angebotsseitigen Ansatzes auch den Konsum (der Nachfrage) eine (wenn auch sekundäre) Rolle zuspricht (vgl. HAMNETT, C. 1991, S.183).

Des Weiteren gibt es widersprüchliche Forschungsergebnisse, die den Erklärungsgehalt der RENT – GAP Theorie einschränken. Sie belegen, dass in vielen urbanen Zentren, Stadtviertel mit geringeren Ertragslücken gentrifiziert wurden, während andere, die ein weitaus höheres Profitpotenzial beherbergten, von den Aufwertungsprozessen nicht erfasst wurden. In diesem Zusammenhang spielt oftmals die Wahrnehmung eines Stadtquartieres (Image) eine bedeutendere Rolle als objektiv berechenbare RENT – GAPs. Ilse Helbrecht verweist diesbezüglich auf eine Studie von Caroline Mills

(1988), welche herausgefunden hatte, dass sich paradoxerweise sehr hohe Ertragslücken als nachteilig erwiesen. Aufgrund einer unglaublichen Höhe standen Investor/innen und Developer einem Investment in diesem Viertel skeptisch gegenüber. Es fehlte die Risikobereitschaft. Aus diesen Forschungsergebnissen kann letztendlich gefolgert werden, dass reine Ertragslücken (in Form von RENT – GAPs oder auch VALUE – GAPs) nicht ausreichend sind, um Gentrifizierungsprozesse in Gang zu setzen. Hinsichtlich dieser Erkenntnis bedarf es demnach an Pionier/innen, die risikobereite Investitionen wagen. Einhergehend mit der daraus resultierenden geänderten positiven Wahrnehmung des Viertels wird es dann anschließend für die zuvor erwähnten Developer interessant. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der ökonomische, angebotsseitige „Ertragslücken“-Ansatz nur in Kombination mit den nachfrageseitigen Theorien uneingeschränkt valide Ergebnisse liefern kann (vgl. HELBRECHT, I. 1996, S.12f).

„Kultur und Ökonomie dürfen nicht als konkurrierende Erklärungsmuster betrachtet werden, sondern müssen in ihren jeweiligen Verbindungen beleuchtet werden“. (HELBRECHT, I. 1996, S.13)

Vergleicht man die Gentrifizierungsmodelle, so findet man auch eine Gemeinsamkeit. Die Rolle der Stadtpolitik wird gänzlich ausgeblendet. In vielen Studien wurde jedoch hervorgehoben, dass insbesondere die Stadtpolitik einen wesentlichen Einfluss auf Gentrifizierungsprozesse hat. In diesem Zusammenhang können Förderprogramme als auch restriktive Denkmalschutzgesetze genannt werden. Es muss diesbezüglich jedoch relativierend festgehalten werden, dass bei neueren Forschungen die städtische Politik bereits verstärkt miteinbezogen wurde. Eine Erkenntnis, die namhafte Wissenschaftler/innen im Zuge ihrer Forschungsarbeiten gewannen, bezog sich auf die urbanen Revitalisierungsstrategien. Diese können als neoliberale Neuordnung der Stadt verstanden werden, die letztlich ein Ergebnis der „unternehmerischen Stadtpolitik“ darstellen (vgl. HOLM, A. 2012, S.670f). Nichts desto trotz, bedarf es einer Weitung der traditionellen Erklärungsansätze (Nachfrage/Angebot) um auch die elementare Rolle der Stadtpolitik miteinbeziehen zu können.

Das Konzept der Gentrifizierung unter Kritik

Die folgenden Kritikpunkte beziehen sich auf den griechischen Wissenschaftler Thomas Maloutas. Die Kernaussage seiner Kritik besagt, dass es sich bei der „Gentrifizierung“ als globales Phänomen (inklusive ihrer Modelle) nicht um ein interkontextuelles Konzept handle und es auch nicht als solches behandelt werden dürfe (vgl. MALOUTAS, T. 2011, S.34).

„The main argument is that gentrification is a mid - range concept, highly dependent on contextual causality, and the effort to simplify its definition and broaden its applicability does not remove its original contextual attachment to the Anglo - American metropolis“. (MALOUTAS, T. 2011, S.34)

Der Versuch, sämtliche Stadtteilaufwertungsprozesse die rund um den Globus beobachtet werden unter ein und demselben Gentrifizierungsschirm zu bringen, hat große, negative Auswirkungen auf die Qualität als auch auf den Erklärungsgehalt der Gentrifizierungstheorien. In diesem Zusammenhang

spricht MALOUTAS, T. (2011, S.36f) von einem „*spatiotemporal stretching*“ des Konzepts, das eine verschleierte Form einer Dekontextualisierung darstellt. Gemäß dem obigen Zitat darf zudem nicht außer Acht gelassen werden, dass die Modelle unter der Berücksichtigung des amerikanischen Kontextes entwickelt worden sind und es unzulässig wäre sie unreflektiert in europäischen Fallstudien anzuwenden. Die mannigfaltigen Prozessabläufe resultieren zum einen schon aus dem unterschiedlichen geschichtlichen Erbe. So finden sich in Europa unzählige Städte mit historischen Stadtkernen, unterschiedlichster Architektur (Denkmalschutz) sowie einer gänzlich anderen Bauweise. In diesem Kontext muss auch das hohe Ausmaß an Kriegszerstörungen (WWII) berücksichtigt werden, welches vor allem die urbanen Zentren betraf. Zum anderen gibt es hinsichtlich der nationalen Politik (Freier Markt vs. Wohlfahrtsstaat) als auch in Bezug auf die kommunale Steuerung und der Stadtentwicklungspolitik große Diskrepanzen zwischen Amerika und Europa (Großbritannien ausgenommen) (vgl. DANGSCHAT, J. & BLASIUS, J. 1990, S.11f).

Um dennoch dem Anspruch eines „globalen Phänomens“ gerecht zu werden und weiterhin neu auftretende Formen der Aufwertung berücksichtigen zu können, mussten Sub – Konzepte der Gentrifizierung wie „Super gentrification“ oder „Studentification“ erfunden werden (vgl. MALOUTAS, T. 2011, S.36).

Super - Gentrification

Im Sinne der Vollständigkeit wird an dieser Stelle kurz der Begriff „Super – Gentrification“ erklärt. Es handelt sich dabei um einen Aufwertungsprozess, der in einem Gebiet stattfindet, das bereits gentrifiziert wurde. Beschrieben wurde dieses Phänomen von Loretta Lees (2003), die diesen Prozess in den Brooklyn Heights / New York identifiziert hatte (vgl. Lees, L. 2003, S.2487). „*This intensified regentrification is happening in a few selected areas of global cities [...] by a new generation of super - rich 'financifiers'*“. (LEES, L. 2003, S.2487)

Textfeld 4: Super – Gentrification

3. Problemstellung und Forschungsfragen

In Kapitel 2 wurde der theoretische Rahmen um die Feldforschung gespannt. Neben den Gentrifizierungstheorien und dem Konzept der „Studentification“ waren vor allem die Kritikpunkte von zentraler Bedeutung, da sie die Unzulänglichkeiten der theoretischen Ansätze identifizierten. In diesem Kapitel werden die Probleme und Ziele dieser Arbeit beschrieben und festgelegt. Des Weiteren werden die Forschungsfragen vorgestellt, die es mit Hilfe verifizierbarer / falsifizierbarer Hypothesen zu operationalisieren gilt.

3.1 Problemstellung und Zielsetzung

Gemäß den Ausführungen des Theorieteils sind Gentrifizierungs- wie auch Studentificationprozesse mit einer Messproblematik behaftet. Diesbezüglich können zudem die „*fuziness*“ und der Paradigmenstreit (nachfrageseitige vs. angebotsseitige Theorien) als Beispiele genannt werden, die den Forschungszugang verkomplizieren. Problematisch ist in diesem Zusammenhang die Frage, ob nun die Rolle der Gentrifizierung bedeutsamer ist als die Identifizierung von etwaigen Ertragslücken. Komplimentiert wird die Problematik durch die eingeschränkte Übertragbarkeit der Gentrifizierungs- und Studentificationstheorien. Beide wurden für den angloamerikanischen Raum entwickelt und sind aus diesem Grund nicht ohne Berücksichtigung der jeweiligen nationalen, städtischen Kontexte auf andere Erdteile übertragbar. Hinsichtlich dieses Problemfeldes wurde als Kritikpunkt das „*spatiotemporal stretching*“ des städtischen Transformationskonzepts angeführt. Selbstverständlich kann es auch Aufwertungsprozesse in mitteleuropäischen Städten geben, die von Verdrängungsprozessen begleitet werden, es müssen aber die unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B.: Mietrechtsgesetze), sozialpolitischen Maßnahmen (z.B.: geförderter Wohnbau), anders funktionierende Wohnungsmärkte als auch die demographische Entwicklung berücksichtigt werden, um die beobachteten, räumlich-begrenzt stattfindenden Aufwertungsprozesse beschreiben und adäquat beurteilen zu können. Demnach spielt der Kontext (fasst sämtliche einwirkenden Rahmenbedingungen zusammen) in der Gentrifizierungsforschung eine elementare Rolle und lässt zudem nur einen bedingten Vergleich von Fallstudien, die an verschiedenen Erdteilen durchgeführt wurden, zu.

Das Ziel dieser Arbeit ist es, einen weiteren Beitrag zur Diskussion „Gentrifizierung in Wien“ zu liefern. Neu ist allerdings der Versuch, den Veränderungsprozess des untersuchten Stadtteils mit der Sonderform der Studentification in Verbindung zu bringen. Wie bereits im Einleitungsteil erwähnt wurde, handelt es sich beim Untersuchungsgebiet um das Stuwerviertel. Es ist ein überdurchschnittlich bekannter Wiener Stadtteil, der neben seiner räumlichen Nähe zum Wiener Prater ebenso durch seine Rotlicht- und Kriminalitätsszene Bekanntheit erlangte. In den letzten 10 – 15 Jahren setzte im Viertel jedoch ein Transformationsprozess ein. In medialen Berichterstattungen wurde der Stadtteil zumindest nicht mehr ausschließlich wegen der dort stattfindenden zwielichtigen Machenschaften, sondern nun verstärkt wegen „positiven“ Veränderungsprozessen aufgegriffen. Gemäß den medialen Ausführungen wurden einerseits verschiedene Aufwertungsprozesse sichtbar und andererseits aber auch Initiativen laut, die sich

gegen diese Veränderungen richteten. Alleine diese vermeintliche Dualität und vor allem Einzigartigkeit des Viertels war ausreichend, um das Forschungsinteresse zu wecken. Weiters kann noch hinzugefügt werden, dass das Stuwerviertel perfekte Voraussetzungen für Aufwertungsprozesse aufweist. Das Viertel genießt beispielsweise ideale infrastrukturelle Anbindungen, die als zentrale Grundvoraussetzung für potenzielle Aufwertungsprozesse gelten. So befindet sich am südwestlichen Ende des Viertels die U-Bahn Station „Praterstern“, am südöstlichen Ende die Station „Messe – Prater“ und im Norden die Station „Vorgartenstraße“. Betrachtet man zudem auch noch das Umfeld des Viertels, so findet man neben großen Stadtentwicklungsgebieten auch weitere Großbauprojekte, die ebenso mehr oder weniger Auswirkungen auf den Stadtteil haben. Weiters wurde im Jahr 2013 in unmittelbarer Nähe zur Ausstellungsstraße (Süden des Viertels) die neue Wirtschaftsuniversität Wien eröffnet, weshalb es überhaupt erst zu der Frage nach einer möglichen Studentification kam. Der Erkenntnisgewinn, ob sich nun diese Annahme bestätigen lässt, stellt die zentrale Zielsetzung dieser Arbeit dar.

Lage des Stuwerviertels

An dieser Stelle bedarf es nun einer Klärung der Lage. Im folgenden Lageplan (Abbildung 4) repräsentiert das gelbe Dreieck das Untersuchungsgebiet „Stuwerviertel“.

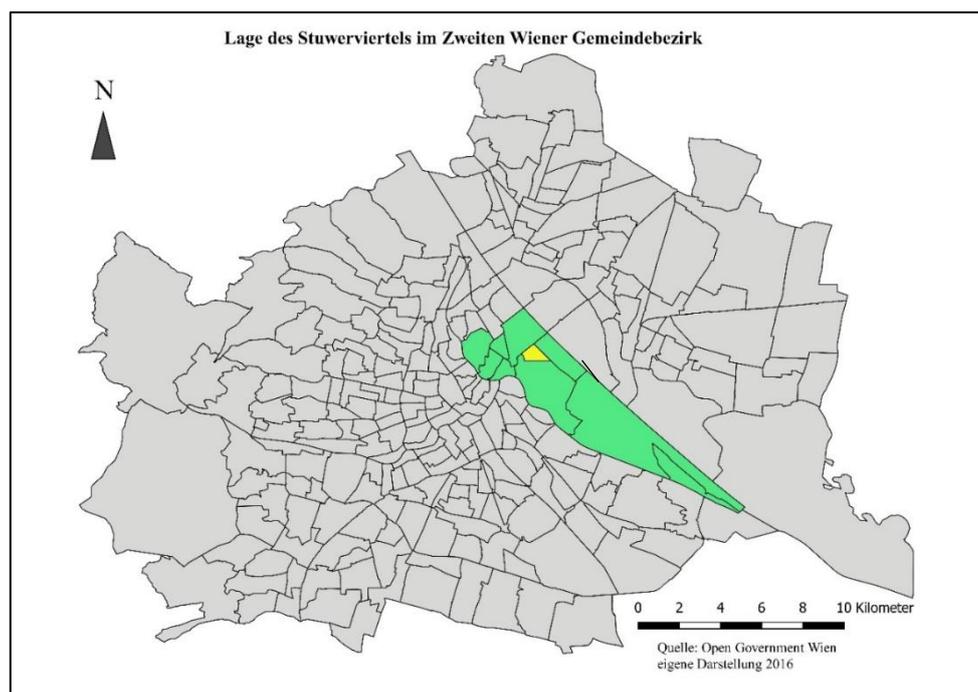


Abbildung 4: Lageplan des Stuwerviertels (Quelle: Open Government Wien; eigene Darstellung 2016)

Es muss an dieser Stelle vorweg genommen werden, dass es sich strenggenommen beim Stuwerviertel um keine klar abgrenzbare Fläche handelt, sodass der Zählbezirk „Ausstellungsstraße“ (gelbes Dreieck) stellvertretend herangezogen wurde. Die Abgrenzungsthematik/-problematik wird jedoch ausführlich in Kapitel 6.2 erläutert. Hinsichtlich des Lageplans muss zudem noch erwähnt werden, dass es sich bei den anderen grünen Teilflächen um die restlichen Zählbezirke der Leopoldstadt handelt. Die aggregierte grünelbe Fläche stellt demnach den Zweiten Wiener Gemeindebezirk „Leopoldstadt“ dar.

3.2 Forschungsfragen und Forschungshypothesen

Wie soeben in Kapitel 3.1 festgehalten wurde, bedarf es, um quartierspezifische Transformationsprozesse untersuchen zu können, einer fundierten Kontextualisierung. Eine solche wird im folgenden Kapitel für die Stadt Wien durchgeführt. In diesem Zusammenhang gilt es, die erste Forschungsfrage zu klären:

Welchen Kontext bildet der Wiener Wohnungsmarkt für Gentrifizierungsprozesse? Können die Gentrifizierungstheorien als Erklärung für die stattfindenden Veränderungsprozesse in den Wiener Stadtvierteln herangezogen werden? Welche Kontexte müssen bezüglich Stadteilaufwertungsprozessen berücksichtigt werden, um Gentrifizierungsprozesse sichtbar und erklärbar zu machen?

Folgende Hypothesen begleiten diese Forschungsfrage:

(H1) Der Wiener Wohnungsmarkt verhindert aufgrund der Kombination von stadtpolitischen Regulationen und Fördermaßnahmen Gentrifizierungsprozesse.

(H2) Stadteilaufwertungen sind komplexe Prozesse, die von verschiedenen Ebenen (Makro, Mikro, Meso) begünstigt beziehungsweise gebremst werden. Die aktive Stadtpolitik (Mesoebene) schafft in vielen Fällen die nötigen Rahmenbedingungen und hat somit eine bedeutende Rolle als Aufwertungsförderer inne.

Das Hauptaugenmerk dieser Arbeit richtet sich jedoch auf den stattfindenden Transformationsprozess des Stuwerviertels. Nachdem die Rahmenbedingungen mit der Beantwortung der Forschungsfrage 1 abgesteckt wurden, können in Kapitel 6 die Veränderungsprozesse analysiert werden. Welche Transformationsimpulse für einen etwaigen Wandel des Stadtviertels verantwortlich sind (U-Bahn Ausbau und Großbauprojekte – näheres dazu siehe in Kap.6.4.1), wurden nur in Kürze erwähnt. Es stellt sich jedoch die Frage, ob diese Impulse ähnliche Entwicklungen in Gang getreten haben wie sie in den Theorien beschrieben wurden. Aus der Synthese dieser Überlegungen sind folgende Forschungsfragen entstanden:

Lassen sich im Stuwerviertel in den letzten 15 Jahren Veränderungen gemäß den Gentrifizierungstheorien festmachen? Lassen sich im Stuwerviertel jene Entwicklungen bzw. Indikatoren feststellen, die in den Theorien formuliert wurden?

Für die Operationalisierung dieser Forschungsfrage wurden drei weitere Hypothesen aufgestellt:

(H3) Das Image des Viertels war in den letzten 15 Jahren einem Wandel unterworfen und das Stuwerviertel wird nun verstärkt als attraktiver, potenzieller Wohnort wahrgenommen. Aus diesem Grund kam es im Zeitraum (2001-2016) zu einem starken Bevölkerungszuzug.

(H4) Aufgrund sich öffnender Ertragslücken (RENT – GAPs, VALUE – GAPs) war das Stuwerviertel in den letzten Jahren größeren baulichen Aufwertungsprozessen unterworfen, welche sich durch erhöhte Sanierungstätigkeiten äußern.

(H5) Die Mietpreise des Stuwerviertels heben sich deutlich vom gesetzlich vorgeschriebenen Mietzins ab und aufgrund vorhandener VALUE – GAPs ist es zum Abverkauf einzelner Wohnungen gekommen, was sich durch die Verschiebung der Eigentümer/innenstruktur belegen lässt.

Da vor allem die Übersiedelung beziehungsweise die Eröffnung der neuen Wirtschaftsuniversität als ein wesentliches Ereignis, welches in irgendeiner Art und Weise Auswirkungen auf die Veränderungsprozesse im Untersuchungsgebiet hat, angesehen werden kann, findet dieser Punkt in einer gesonderten Forschungsfrage Eingang.

Welchen Einfluss haben Studierende auf den Stadtteilaufwertungsprozess im Stuwerviertel? Inwieweit folgen die dort stattfindenden Aufwertungsprozesse dem „Studentification“ – Konzept von Darren Smith?

Wie zuvor wurden ebenso für die Beantwortung dieser Forschungsfrage Hypothesen formuliert:

(H6) Durch die Eröffnung der Wirtschaftsuniversität Wien (2013) ist es zu einem verstärkten Zuzug von Studierenden in das Stuwerviertel gekommen. Sie stellen die dynamische Komponente der Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet dar. Ebenso kommt es aufgrund besagter Eröffnung zu einer Zunahme sogenannter „Purpose Built Student Accommodiations“ (Studierendenwohnheime) im räumlichen Umfeld des Viertels.

(H7) Die Nutzung der Erdgeschosszonen wurde dem verstärkt auftretenden studentischen Publikum angepasst, sodass neue „hippe“, kreative Nutzungsformen das Viertel prägen.

(H8) Aufgrund einer zunehmenden Anzahl an studentischen Akteur/innen am lokalen Wohnungsmarkt ist es insbesondere in den 6 letzten Jahren zu Verdrängungsprozessen im Stuwerviertel gekommen. Dies äußert sich in einer Verschiebung der lokalen ethnischen Bevölkerungsstruktur.

Diese angeführten Punkte gilt es im weiteren Verlauf der Arbeit zu klären. Das folgende Kapitel 4 widmet sich der ersten Forschungsfrage. Anschließend werden die verschiedenen Methoden (Kap.5), die im Zuge der Feldforschung angewendet werden, vorgestellt. Das Kapitel 6 „Empirische Forschung“ repräsentiert den Kern der Forschungsarbeit. In diesem werden die Ergebnisse der einzelnen Methoden dargestellt und interpretiert. Wie der Name bereits verrät werden im Diskussionsteil die Resultate diskutiert, angeführten Hypothesen verifiziert bzw. falsifiziert und letztlich die Forschungsfragen beantwortet. Den Schluss der Arbeit stellt eine kurze Zusammenfassung dar.

4. Gentrifizierung in Wien? – Rahmenbedingungen der Stadtteilaufwertungsprozesse

Dieses Kapitel ist der Beantwortung der ersten Forschungsfrage gewidmet. Neben dem Einfluss der Makroebene werden die maßgeblichen, spezifischen Eigenschaften des Standortes Wien analysiert, die Gentrifizierungsprozesse begünstigen beziehungsweise verhindern können. Da es sich bei der Gentrifizierung um einen komplexen Prozess handelt, der von verschiedenen Ebenen beeinflusst werden kann, liefert die folgende Abbildung 5 einen Überblick über mögliche Einflussgrößen die von der Makro-, Meso-, bis hin zur Mikroebene reichen. Die Begriffe, die in Abbildung 5 in jeder Ebene genannt wurden, müssen als Beispiele verstanden werden und decken nicht das ganze Spektrum an möglichen Parametern ab.

Einflussebenen - Faktoren die auf Stadtteile einwirken können

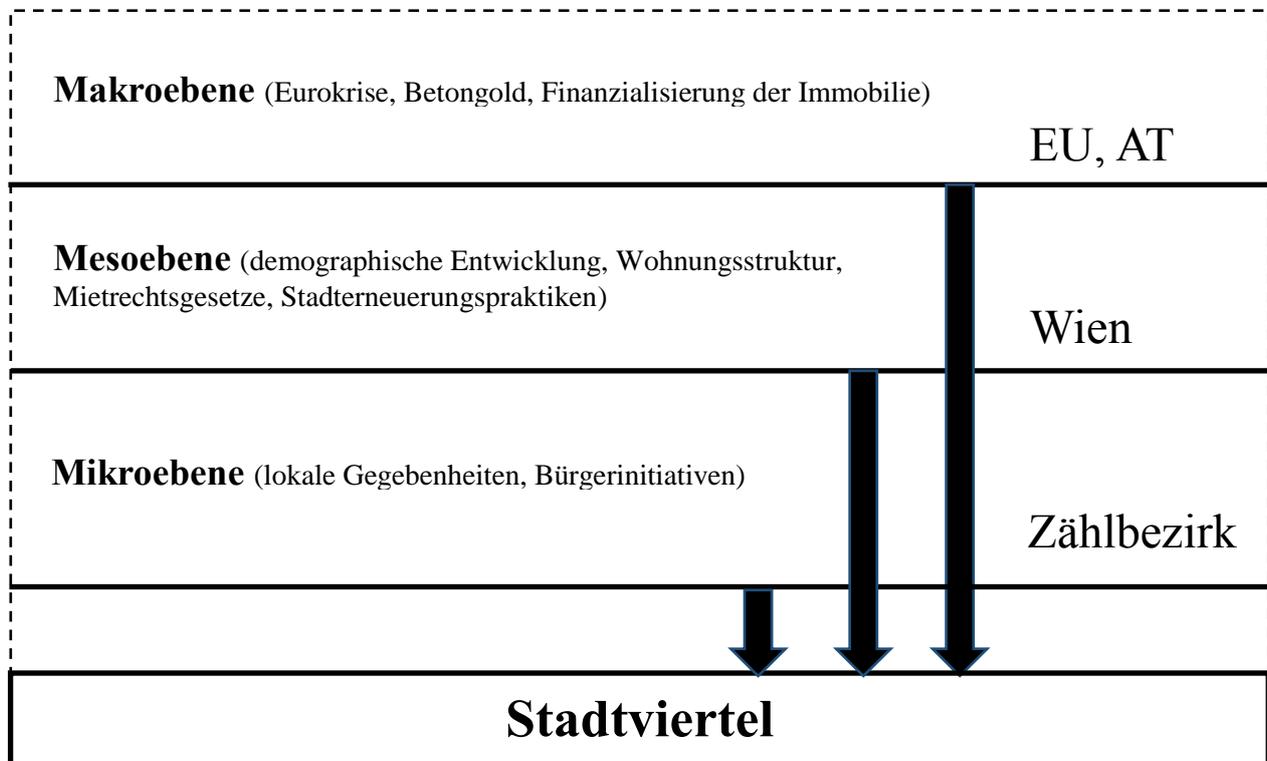


Abbildung 5: Einflussfaktoren, die ausgehend von verschiedenen Ebenen Auswirkungen auf Stadtteile haben können (Quelle: eigene Darstellung 2016)

Die Intensitäten, wie sehr die jeweiligen Ebenen auf die untersuchten Stadtquartiere einwirken, sind grundsätzlich schwer zu ermitteln. Auf diese Problematik weist auch FRIEDRICHS, J. (1995, S.21) hin. Er bezeichnet sie als das „Makro – Mikro“ - Problem: „Was die Analyse verkompliziert ist die Frage, inwieweit die [...] jeweils höhere Aggregatebene Einflüsse auf die jeweils niedrigere ausübt [...]“.

In diesem Kapitel wird nur auf die ersten beiden Ebenen eingegangen, da die Mikroebene gesondert in Kapitel 6 beleuchtet wird. Die Gliederung sieht wie folgt aus:

Ausgehend von der obersten Ebene wird zuerst der Einfluss der Makroebene erläutert. Dabei geht es um die neue Rolle der Immobilie als Finanzanlage. erinnert man sich an das Textfeld der „Radical Geography“, wo unter diesem Forschungsparadigma die Raumproduktion erläutert wurde, so stellt man fest, dass auch sie bereits als Makrotheorie bezeichnet wurde. Das ist jedoch kein Widerspruch zu den Ausführungen in Abbildung 5. Die Immobilie als Finanzanlageprodukt stellt nämlich einen „spatial fix“, eine Lösungsvariante in Überakkumulationskrisen, dar. Somit lässt sich die folgende Beschreibung der Finanzialisierung der Immobilie problemlos in die übergeordnete Theorie von David Harvey einordnen. Es wird speziell diesem Aspekt der Makroebene besondere Aufmerksamkeit gewidmet, da insbesondere dieser Trend einen maßgeblichen Einfluss auf Gentrifizierungsverläufe haben kann.

Die weiteren Kapitel beziehen sich auf die Mesoebene „Wien“, welche zweifellos die größte Einflussebene darstellt. Zuerst wird auf die demographische Entwicklung Wiens eingegangen. Eine positive Bevölkerungsentwicklung ist nämlich eine Grundvoraussetzung für potenzielle Gentrifizierungsprozesse. Das „back to the city movement by people“ (auch „urbane Renaissance“ genannt) nahm in Wien vor allem in den letzten Jahren neue Dimensionen an, sodass es unweigerlich zu Verschärfungen am Wohnungsmarkt kam. Den größten Block dieses Kapitels bildet die Thematik „Wiener Wohnungsmarkt und Wohnungsstruktur“ (Kap. 4.3). Diese ist insofern von Bedeutung, als Wien hinsichtlich seiner Wohnungsstruktur einen beachtlichen Anteil an Sozialem Wohnbau hat und dadurch ein großer Teil der Bewohner/innen nicht den Kräften des freien Marktes ausgesetzt ist. In diesem Zusammenhang wird auch das Mietrechtsgesetz erläutert. Je restriktiver die Gesetzeslage ist, desto langsamer können Mietpreisanhebungen vollzogen werden. Ebenso stellt der Wiener Weg der „Sanften Stadterneuerung“ eine Besonderheit dar, mit dem eine soziale Durchmischung jahrelang erreicht werden konnte. Dennoch wird die Wirksamkeit dieser aufgezählten Punkte mittlerweile angezweifelt, was wiederum Gentrifizierungsdebatten entfachte. Zuletzt wird noch die bedeutende Rolle der Studierenden im Stadtgefüge erläutert. Lokale Studien bestätigten ihren Mehrwert und rechtfertigen die Annahme, dass sie eine wichtige Rolle in städtischen Transformationsprozessen einnehmen (können).

An dieser Stelle muss noch ergänzend erwähnt werden, dass DANGSCHAT, J. & BLASIUS, J. (1990, S.19) als auch FRIEDRICH J. (1995, S.22f) in ihren Arbeiten zusätzlich die „Individualebene“ als Analyseebene angeführt haben. Gemeint sind damit die individuellen Akteur/innen, die mit ihren partikularen Interessen direkt und/oder auch indirekt das untersuchte Gebiet beeinflussen. Personen, die indirekt Einfluss ausüben, wären beispielsweise Politiker/innen, die gestalterische Rahmenbedingungen festlegen. Zu direkt handelnden Akteur/innen würden Investor/innen zählen (vgl. DANGSCHAT, J. & BLASIUS, J. 1990, S.19). Wie bereits erwähnt, werden die Mikro- und die Individualebene in diesem Kapitel jedoch nicht behandelt.

4.1 Makrotrends „Immobilien als Finanzanlage“

Nachdem die Dotcom – Blase im Jahr 2000 zu einer weltwirtschaftlichen Krise führte, suchten Staaten verzweifelt nach einer Lösungsstrategie, um zukünftig die Entstehung spekulativer Blasen präventiv zu verhindern. Aus diesem Grund sollte überschüssiges Kapital nicht mehr in substanzlose, börsennotierte Internetfirmen investiert, sondern in sichere Sachanlagen angelegt werden. Die politische Linie war eindeutig: Jeder sollte sich ein Eigenheim schaffen und der Erwerb wurde bedingungslos unterstützt und gefördert. Solch ein Vorhaben konnte jedoch nur mittels einer Fremdfinanzierung erreicht werden. Das Endergebnis der besagten Lösungsstrategie ist heutzutage allgemein bekannt. Die leichtfertige Vergabe an mehr oder weniger kreditwürdige Personen führte letztendlich zur Finanzkrise 2007 (Subprime – Krise) (vgl. Kling, A. 2010, S.116). Das Aufrollen dieser historischen Ereignisse ist insofern wichtig, als die Immobilie eine zentrale Rolle in der Krisenentstehung einnahm: Sie wurde zum Finanzobjekt. Natürlich fungierte sie bereits früher schon als Anlageobjekt, doch in diesem Zeitraum nahm die Entwicklung neue Dimensionen an.

Die Finanzkrise war das Resultat spekulativer Machenschaften. Britta KLAGGE (2009, S.7) sieht eine Blasenbildung als ein Ergebnis welches zustande kommt, wenn „(...) *die Renditen bestimmter Produkte überschätzt und ihre Risiken unterschätzt werden und somit ihr Marktwert kontinuierlich steigt*“. Unter anderem führte die Krise zu großen Verunsicherungen am Bankenmarkt. Die Folgeerscheinung war eine Kreditklemme, wodurch die Realwirtschaft mit großen Liquiditätsproblemen zu kämpfen hatte. Seit wenigen Jahren hat sich dieser Trend um 180 Grad gewendet. Kapital ist wieder massenhaft vorhanden und erneut ist ein hoher Fremdfinanzierungsgrad möglich. Trotz der elementaren Rolle der Immobilie in der Krisenentstehung genießt sie (paradoxerweise) weiterhin den Ruf, ein krisensicheres Geschäft zu sein. Kurz gesagt wird nur wenige Jahre nach der Finanz/Immobilien -krise ein beachtlicher Teil der freigewordenen Kapitalschwämme abermals für die Finanzierung von Immobilien verwendet. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass Immobilie nicht gleich Immobilie ist. Der baumäßige Zustand der Immobilie nimmt in dem Entscheidungsprozess, ob investiert werden soll oder nicht, jedoch nur eine sekundäre Rolle ein. Viel bedeutender ist hingegen der Standort. Genau genommen handelt es sich deshalb um eine *räumliche – selektive* Kapitalschwämme, die den Immobilienmarkt überflutet. In einem ähnlichen Ausmaß wie periphere Regionen unberücksichtigt bleiben, kommt es in urbanen Zentrallagen zu hohen Investitionstätigkeiten (vgl. HEEG, S. 2013, S.76). Woher rührt jedoch die große Beliebtheit der Immobilie?

Als Erklärung wird dafür ein ganzes Geflecht an Argumenten herangezogen, die unterschiedliche Parameter berücksichtigen. So wurde die Immobilie, wie bereits erwähnt, als Krisenlösungsstrategie (nach der Dotcom – Blase) eingesetzt. Sie blieb aus diesem Grund in den Köpfen der Menschen als Heilmittel für Krisen erhalten. Ebenso wird die anhaltende Reurbanisierung als Beliebtheitsgrund angeführt. Die „urbane Renaissance“ erklärt zumindest die „räumliche – selektive“ Vorliebe nach städtischen Immobilien, da eine konstant hohe Wohnungsnachfrage weiterhin als wahrscheinlich gilt

und somit Preisanstiege zu erwarten sind. Ein anderer Erklärungsansatz bezieht sich auf den „demographischen Wandel“. In diesem ist es die Änderung der Bevölkerungsstruktur, die den RUN auf innerstädtische Liegenschaften begründet (vgl. HEEG, S. 2013, S.76). Nicht vergessen darf in diesem Zusammenhang das Vorhandensein von Ertragslücken (RENT bzw. VALUE – GAP) werden, die aus ökonomischer Sicht Investitionen interessant machen.

In weiterer Folge wird die oben genannte neue Rolle der Immobilie erläutert. Mit der zunehmenden Liberalisierung des Finanzmarktes und der anhaltenden Privatisierung ehemals öffentlicher Wohnungen/Liegenschaften kam es zur sogenannten *Finanzialisierung der Immobilie* (vgl. HEEG, S. 2015, S.2).

„Der Begriff Finanzialisierung fasst die zunehmende Bedeutung finanzieller Motive, kapitalmarktgenerierter Steuerungsgrößen, von Finanzmärkten und Finanzinstitutionen sowie deren AkteurInnen für die nationale und internationale Wirtschaft zusammen. [...] In Bezug auf Immobilien bedeutet dies, dass Immobilien von einem Gebrauchsgut zu einem Finanzprodukt geworden sind“. (HEEG, S. 2013, S.76)

Seit Ende des Bretton-Woods – Systems hat die Bedeutung des Finanzwesens in Relation zur Realwirtschaft sehr stark zugenommen. Dieser Bedeutungsgewinn ist zu einem großen Teil auf die alternative Finanzierungsmöglichkeit der Realwirtschaft zurückzuführen. Waren Unternehmen lange Zeit auf den guten Willen der Banken angewiesen, so konnten sie nun mittels des Finanzmarktes über unterschiedlichste Wege zu Kapital gelangen. Neben der klassischen Bankenfinanzierung können in diesem Zusammenhang Wertpapiere (Anleihen, Aktien) aber auch „nicht – börsennotierte“ Anlageformen (Fonds) genannt werden (vgl. HEEG, S. 2009, S.128). Es ist wenig überraschend, dass ebenso Immobilien in unzähligen Anlagemöglichkeiten vertreten sind. Einflussreiche Akteure, die in diesem Feld tätig sind, sind unter anderem Real Estate Investment Trusts (REITs), Immobilien- & Aktiengesellschaften oder auch Immobilienfonds. REITs stellen Immobilienaktiengesellschaften dar, die unter gewissen Voraussetzungen steuerliche Begünstigungen erhalten. Dieser ursprünglich amerikanische Unternehmenstypus ist insbesondere erwähnenswert, da er speziell von ausländischen Investor/innen präferiert wurde und die deutschen Wohnungsmärkte wieder in Schwung brachte (vgl. SAUTTER, H. 2009, 59f). Näher soll auf diese Unternehmensform jedoch nicht eingegangen werden. Relevant ist der Umstand, dass es ein großes Spektrum an immobilienausgerichteten Anlagemöglichkeiten gibt, die unterschiedliche Bedürfnisse (risikoreich, wertsicher) abdecken (vgl. HEEG, S. 2015, S.2).

Neben den genannten Akteuren operieren aber auch die klassischen Institutionellen Investoren wie Versicherungsgesellschaften, Vermögensverwaltungen und Investment/Pensionsfonds verstärkt mit Immobilien. Im Sinne einer Risikostreuung, aber auch aufgrund gesetzlicher Vorschriften, müssen Teile des Einlagevermögens (z.B.: private Pensionseinzahlungen) mit Immobilien abgesichert werden (vgl.

HEEG, S. 2009, S.128). Die folgende Tabelle 3 zeigt die Entwicklung der Pensionsfonds im Zeitraum (2003-2013) in den wichtigsten Märkten.

Entwicklung der Vermögensbestände in den größten Pensionsfonds

Markt	Gesamtvermögen (in US -Dollar)	Gesamtvermögen (in US -Dollar)	Wachstumsrate
	Ende 2003	Ende 2013	durchschnittliche jährliche Wachstumsrate (10 Jahre)
Australien	424	1565	14,0%
Brasilien	83	284	13,1%
Kanada	636	1451	8,6%
Frankreich	139	169	2,0%
Deutschland	229	509	8,3%
Hong Kong	37	114	12,1%
Irland	64	130	7,4%
Japan	2906	3236	1,1%
Niederlande	614	1359	8,3%
Südafrika	100	236	9,0%
Schweiz	355	786	8,3%
Großbritannien	1261	3263	10,0%
Vereinigte Staaten	9942	18878	6,6%
Gesamt (US - Dollar)	16787	31980	6,7%

Tabelle 3: Entwicklung der Vermögensbestände in den größten Pensionsfonds (Quelle: eigene Darstellung 2016, basierend auf Towers Watson 2014¹)

In jedem Land konnten in unterschiedlichen Ausmaßen mehr oder weniger beachtliche Zuwächse verzeichnet werden. Zudem zeigt sich, dass die private Altersvorsorge ebenso in Wohlfahrtsstaaten einen Siegeszug angetreten hat. Aus dieser Entwicklung resultiert ein beachtlicher Machtzuwachs für die Institutionellen Investoren. Sie stellen die zentralen Akteure in der Finanzwirtschaft dar und haben aufgrund der erwähnten Verstrickungen ebenso einen erheblichen Einfluss auf die Immobilienwirtschaft eines Landes. Dies betrifft vor allem wachsende Metropolen (siehe: räumlich – selektive Kapitalschwämme). Die zunehmende Verflechtung der Finanzwirtschaft mit dem Immobilienmarkt macht demnach die Nachfrage und in weiterer Folge den Preis urbaner Immobilien vom Konjunkturverlauf der Finanzwirtschaft abhängig.

Des Weiteren werden größere Immobilienprojekte heutzutage verstärkt über den internationalen Finanzmarkt finanziert. Aus diesem Grund hat das nationale Zinsniveau weitaus weniger Einfluss auf

¹ Towers Watson - Global Pensions Asset Study – 2014. URL: <https://www.towerswatson.com/en-US/Insights/IC-Types/Survey-Research-Results/2014/02/Global-Pensions-Asset-Study-2014>

die geplanten Investments als der schlichte Vergleich mit alternativen globalen/internationalen Anlagemöglichkeiten. Somit üben auch ausländische Direktinvestitionen eine immer größere Einflussnahme auf die Baumaßnahmen in den lokalen Immobilienmärkten aus, sodass auch von einer „*Internationalisierung der Immobilienwirtschaft*“ die Rede ist (vgl. HEEG, S. 2009, S.129).

Neben der Finanzialisierung gibt es mit der sogenannten Responsibilisierung eine weitere Entwicklung, die einen beachtlichen Einfluss auf die Nachfrage nach Immobilien hat. Wie man aus dem Namen ableiten kann (englisch: „responsible“: verantwortlich), geht es dabei um die Schaffung einer gesteigerten „Eigenverantwortung“. Der Staat zieht seine sozialen Leistungen sukzessive zurück und überlässt seinen Bürger/innen eigenverantwortlich die Absicherung ihrer Vermögensbestände. Das moderne Individuum wird vom staatlichen „Zwangskorsett“ an Vorsorgesystemen befreit und kann in Eigenregie, gemäß den Grundsätzen der Risikominimierung, die ideale Zusammensetzung an privaten Vorsorgemaßnahmen treffen. Der Bürger, die Bürgerin soll demnach die Finanzmarktlogiken internalisieren. Ein wichtiger Faktor stellt in diesem Kontext das Wohneigentum dar. Hier schließt sich wiederum der Kreis, denn zu den beliebten privaten Absicherungen für das hohe Alter, zählen die Pensionsfonds (vgl. HEEG, S. 2015, S.3).

In diesem Zusammenhang sind die Forschungsergebnisse von HELBRECHT, I. & GEILENKEUSER, T. (2012) interessant. Sie untersuchten, wie sich der Wohnungsmarkt in Deutschland unter der Berücksichtigung des demographischen Wandels entwickelte. Unter dem Gesichtspunkt einer schrumpfenden Bevölkerung wurden die Einstellungen der Haushalte zur Thematik „Immobilie: Wohn- oder Investitionsgut?“ befragt. Der zentrale Erkenntnisgewinn war der Sachverhalt, dass das Alter der Proband/innen einen wesentlichen Einfluss darauf hatte, wie Wohnungen (Immobilien) gesehen wurden. Sie prägten den Begriff „Wohn-Generationen – Effekte“.

Gemeint sind damit generationelle Unterschiede bezüglich der Wohnformen und der Wohnstile, die aus den unterschiedlichen Chancen am Wohnungsmarkt resultieren. Folgende Tabelle 4 stellt eine Typologisierung der drei Gruppen nach HELBRECHT, I. & GEILENKEUSER, T. (2012) dar. Diese zeigt, dass es vor allem die junge Generation ist, die, im Gegensatz zu ihren Vorgängern, eine gewandelte Meinung hinsichtlich des Wohneigentums hat. Sie ist es, die den Umbau der Wohlfahrtssysteme und den Rückgang der öffentlichen Leistungen zu spüren bekommt und deshalb die beschreibende „Responsibilisierung“ verstärkt lebt. Diesbezüglich muss jedoch festgehalten werden, dass dieser herangewachsenen „Risikogesellschaft“ auch keine andere Alternative bleibt, als Immobilien als strategischen Teil ihrer Vermögensplanung anzusehen (vgl. HELBRECHT, I. & GEILENKEUSER, T. 2012, S. 425f).

Typologie der Wohn - Generationen	<i>Generation Wirtschaftswunder</i>	<i>Vorwende Generation</i>	<i>Nach - Wende - Generation</i>
Altersgruppe	65-75	44-55	25-35
Dekade der Erstanschaffung	1960/1970er Jahre	1980/1990er Jahre	2000/2010er Jahre
Gesellschaftlicher Kontext bei Erstanschaffung	Wohlfahrtsstaat, hohe Arbeitsplatzsicherheit, geringe Arbeitsmobilität	Transformation des Wohlfahrtsstaates, sinkende Arbeitsplatzsicherheit, geringe Mobilität	Neo-liberal ausgerichtete Sicherungssysteme ► Anpassung an eine neo-liberale Rhetorik der Eigenverantwortung, steigende Bereitschaft zur Arbeitsmobilität
Wohneigentum als Teil der Altersvorsorge	Tendenziell Nein	Zum Teil	Angestrebt, aber bleibt unklar
Einstellungen zum Wohneigentum	Eher Konsumgut	Konsumgut, nur falls notwendig Investitionsgut	Eher Investitionsgut
Verhalten auf dem Wohnungsmarkt	One - time - buyers	One - time - buyers	Property ladder, sukzessive Verbesserungen sind angestrebt

Tabelle 4: Typologie der Wohn - Generationen (Quelle: Helbrecht, I. & Geilenkeuser, T. 2012, S.433)

Mit der folgenden Abbildung 6 wurde der Versuch unternommen, die beschriebenen Prozesse und ihre Wechselwirkungen zusammenfassend nachvollziehbar graphisch darzustellen. Es lässt sich festhalten, dass sich die Bevölkerung, insbesondere die jungen Altersschichten, aufgrund schwindender, staatlicher Sozialleistungen verstärkt mit der Thematik „Vorsorgemaßnahmen“ befassen müssen. In diesem „Responsibilisierungsprozess“ spielt die Immobilie als sichere Wertanlage eine wesentliche Rolle. Beispielsweise stellt für vermögendere Personen der Erwerb von Immobilien eine Form der Altersvorsorge dar. Die Masse der Gesellschaft schließt hingegen Verträge mit Institutionellen Investoren ab, die wiederum die Kapitaleinlagen über den Finanzmarkt indirekt am Immobilienmarkt anlegen (Finanzialisierung). Als Beispiele hierfür wurden Immobilienfonds genannt. Diese Verwebung zwischen Finanzmarkt und Immobilienmarkt führt in Phasen der Hochkonjunktur zu massiven Preisanstiegen der Immobilien, aber ebenso ist bei Überhitzungstendenzen die Gefahr gegeben, dass sich Spekulationsblasen bilden. Die Geschichte hat gezeigt, welche Auswirkungen spekulative Geschäfte auf die Weltwirtschaft haben können. Neben der Makroebene (Weltwirtschaft) ist auch die Mikroebene (Stadtviertel) von diesen Auswirkungen betroffen. So sind es insbesondere innerstädtische Viertel, die aufgrund ihres Preissteigerungspotenzials die Austragungsorte eines Gentrifizierungsprozesses, mit all seinen positiven und negativen Facetten, darstellen.

Wirkungsgefüge: Finanzialisierung und Responsibilisierung der Immobilie

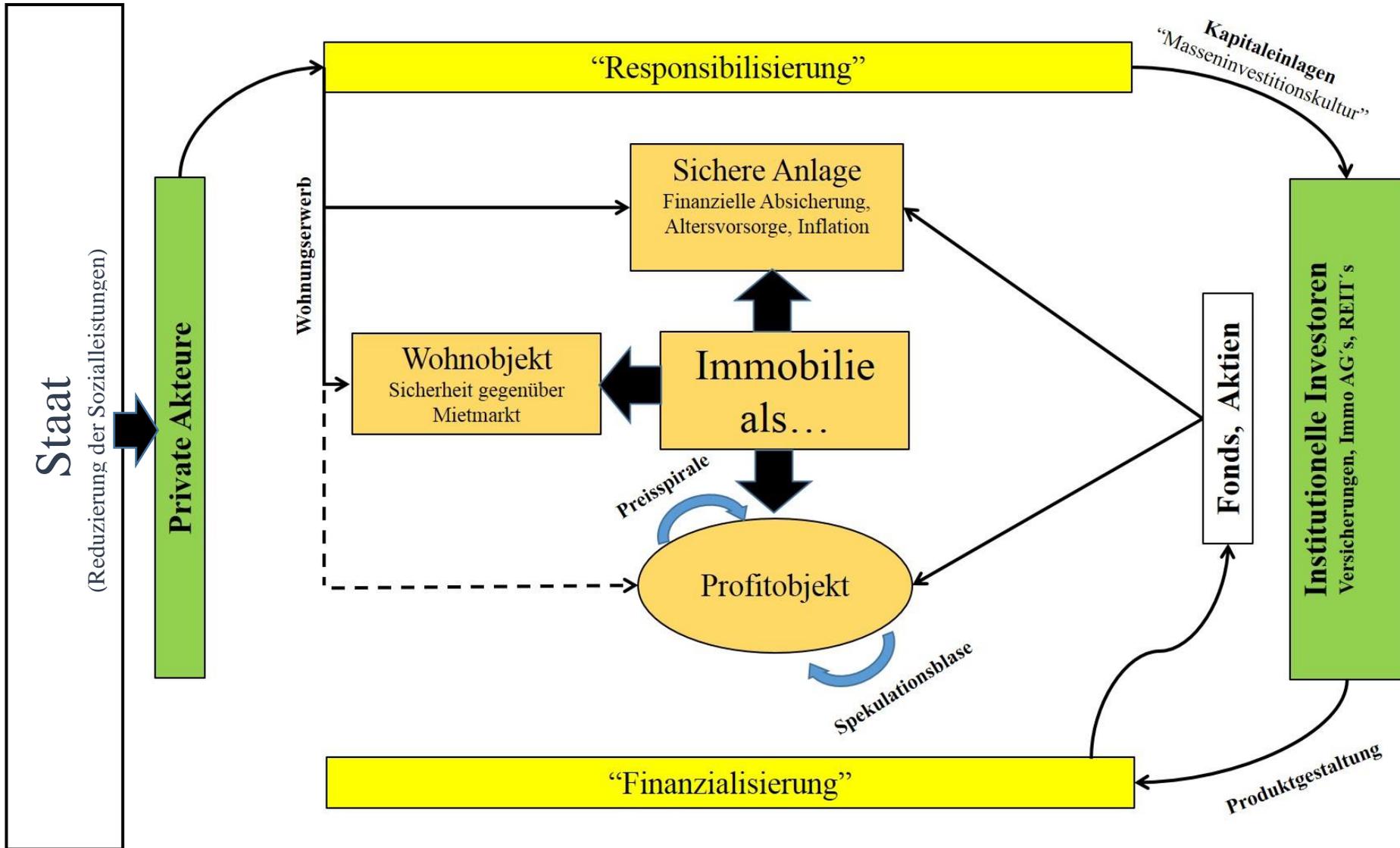


Abbildung 6: Finanzialisierung und Responsibilisierung der Immobilie – Wirkungsgefüge (Quelle: eigene Darstellung 2016)

4.2 Demographische Entwicklungstrends in Wien – „Urbane Renaissance“

In diesem Kapitel wird die demographische Entwicklung der Stadt Wien (Mesoebene) der letzten Jahrzehnte erläutert. Wie auch in allen anderen Märkten stellt die Nachfrage neben dem Angebot eine der zentralen Größen im Immobilienmarkt dar. Da es sich bei Wohnungen jedoch um nicht substituierbare Güter handelt (näheres dazu siehe Kap. 4.3 – Textfeld 5), kann davon ausgegangen werden, dass Bevölkerungsveränderungen unmittelbar nachfragewirksam sind. Aus diesem Grund widmet sich dieses Kapitel kurz der Bevölkerungsentwicklung Wiens.

Wien erlebte in den letzten 63 Jahren zyklische Bevölkerungsveränderungen (siehe Abbildung 7). Nach wenigen Jahren des Anstieges (1955-1960) folgte eine längere Stagnationsphase (bis 1973), woraufhin ab Mitte der 1970er Jahre die Suburbanisierung in ihrer stärksten Intensität einsetzte, sodass zwischen den Jahren 1974 und 1987 ein absoluter Bevölkerungsrückgang von rund 143000 Personen hingenommen werden musste. Aufgrund der Zerfallskriege des ehemaligen Jugoslawiens kam es jedoch im Zeitraum (1987-1994) wieder zu größeren Wanderungsgewinnen. Die Reaktion darauf war eine politische Reglementierung der Zuwanderung, weshalb die Bevölkerungszahl bis Anfang der 2000er Jahre stagnierte (vgl. SCHREMMER, C. 2015, S.13).

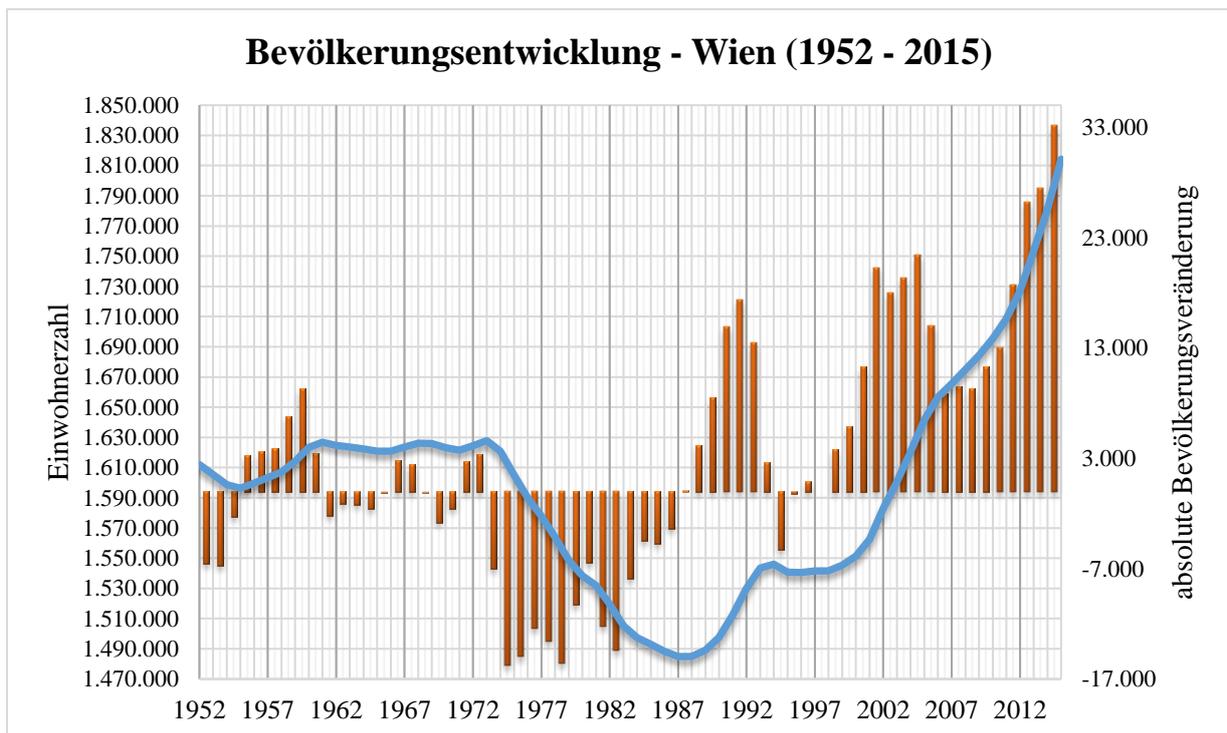


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung in Wien zwischen 1952 und 2015 (Quelle: STATISTIK AUSTRIA; STATISTIK DES BEVÖLKERUNGSSTANDES, eigene Darstellung 2016)

Die letzten 16 Jahre waren von sehr großen Bevölkerungsgewinnen geprägt. Diese resultierten aus der internationalen Zuwanderung, welche durch die EU – Erweiterung 2004 begünstigt wurde. Suburbanisierung findet zwar nach wie vor statt, fällt gegenüber den Immigrationsgewinnen jedoch nicht mehr maßgeblich ins Gewicht (vgl. SCHREMMER, C. 2015, S.13f).

Wachstum in Gründerzeitvierteln – Innenverdichtung in Wien

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass ein Großteil des besagten Bevölkerungswachstums in Stadtquartieren stattfindet, die überwiegend gründerzeitlich geprägt sind. Es handelt sich um jene Stadtteile, die insbesondere während der Blütezeit der Suburbanisierung große Bevölkerungsverluste hinnehmen mussten. War es zu jener Zeit die Aufgabe der „Sanften Stadterneuerung“ mittels Aufwertung des Baubestandes die kaufkraftstärkere Mittelschicht in der Stadt zu halten, so kommt diese nun von alleine in die ehemals strukturschwachen Gebiete zurück und bewirken indirekt einen Aufwertungsprozess (vgl. GLASER, D. et. al. 2013, S.7f).

Stadtteile mit großen Gründerzeitbeständen in Wien

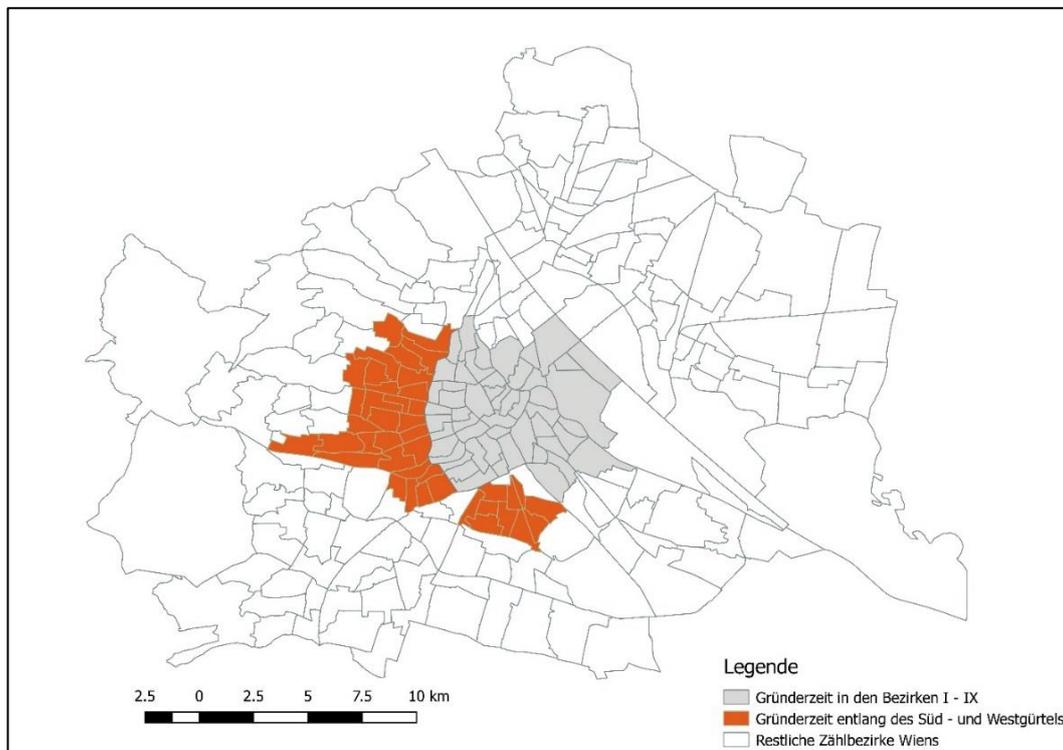


Abbildung 8: Stadtteile mit großen Gründerzeitbeständen in Wien (Quelle: eigene Darstellung 2016, basierend auf GLASER, D. et. al. 2013, S.9; Open Government.)

So zogen innerhalb des Zeitraumes (2001–2011) rund 70000 Menschen in die dargestellten Gründerzeitviertel. Dies entspricht ungefähr der gegenwärtigen Einwohnerzahl Döblings. Die enorme Bedeutung dieser Nach- bzw. Innenverdichtung zentrumsnaher Bezirke wird noch deutlicher, wenn man sich die hypothetische Größe der Stadterweiterungsfläche vor Augen führt, die für diese Personenanzahl benötigt worden wäre. Schätzungen zufolge würde diese rund 350ha, demnach ca. die Fläche des 15. Bezirkes „Rudolfsheim – Fünfhaus“, ausmachen. Diese Zahlen lassen keinen Zweifel daran, dass die Gründerzeitviertel von einer gewaltigen Entwicklungsdynamik erfasst wurden, die sich in Form von Dachgeschoßausbauten und Baulückenschließungen offenbart (vgl. GLASER, D. et. al. 2013, S.28).

Aufgrund der anhaltenden Beliebtheit dieser Stadtquartiere, welche sich durch die hohe Nachfrage belegen lässt, und der besagten Dynamik, die sich wiederum durch das Vorhandensein von GAPs verstärkt, sind es insbesondere die gründerzeitlichen Viertel, die im Wiener Kontext zu sozialen Brennpunkten werden.

Veränderung der Haushaltsanzahl und der Haushaltsstruktur

Als bedeutender soziodemographischer Trend wird in diesem Absatz die Veränderung der Haushaltsparameter behandelt. Grundsätzlich könnte er aber auch als Makrotrend verstanden werden, da diese Entwicklung ebenso in Österreich beobachtbar ist. Aufgrund der wesentlich ausgeprägteren Intensität in Wien, wird sie in diesem Fall der Mesoebene zugeordnet.

„Für den Wohnungsmarkt ist nicht nur die Entwicklung der Bevölkerung, sondern vielmehr die der Haushalte entscheidend. Darin spiegeln sich alle Veränderungen: Größe der Familie, geänderte Altersstruktur, Zuwanderung, Scheidungsrate und die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung.“
(LUGGER, K. & AMANN, L. 2013, S.20)

Die Haushaltszahlen haben in Wien und auch in Österreich in den letzten Jahren stark zugenommen. Prognosen der Statistik Austria (Haushaltsprognose 2015) zufolge wird sich dieser Trend auch weiterhin fortsetzen. In Wien soll sich die absolute Haushaltsanzahl ausgehend von rund 837000 im Jahr 2011 bis zum Jahr 2060 auf 1100000 anheben. Dies wäre ein relativer Anstieg von 31,4 Prozent. Für Österreich ist mit einem 24,2 prozentigem Wachstum eine schwächere Entwicklung prognostiziert worden.

Ausschlaggebend für diese Entwicklung ist nicht bloß die Zunahme der absoluten Bevölkerung, sondern ebenso die Veränderung der Haushaltsstrukturen. Damit ist die Abnahme der Haushaltsgrößen gemeint, die ihrerseits wiederum das Wachstum der Haushalte beschleunigt. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung verweist LUGGER, K. & AMANN, L (2013, S.21) auf eine rasante Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte.

Im Jahr 2015 machte der Anteil der Einpersonenhaushalte in Wien bereits 45,6 Prozent aus. In Österreich lag der Anteil hingegen erst bei 37,2 Prozent. Doch auch innerhalb der großen Gruppe der Mehrpersonenhaushalte lassen sich deutliche Unterschiede erkennen.

Abbildung 9 zeigt, dass in Wien mehr als die Hälfte (53,28%) aller Mehrpersonenhaushalte Zweipersonenhaushalte darstellen. Diese Gruppe macht zwar ebenso im österreichischen Kontext den größten Anteil aus, liegt aber mit rund 47,6 Prozent deutlich darunter. Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass die Anteile der Ein – und Zweipersonenhaushalte addiert im Jahr 2015 in Wien rund 75 Prozent und in Österreich rund 67 Prozent aller Haushalte ausmachten. Dieser Prozentsatz wird in den nächsten Jahren deutlich zunehmen. Gemäß einer BUWOG – Prognose steigt der Anteil an Singlehaushalten in Wien und Österreich bis zum Jahr 2060 um bis zu 47 beziehungsweise 42 Prozent an (vgl. BUWOG. 2016, S.9/11).

Anteile der Mehrpersonenhaushalte in Wien und Österreich 2015

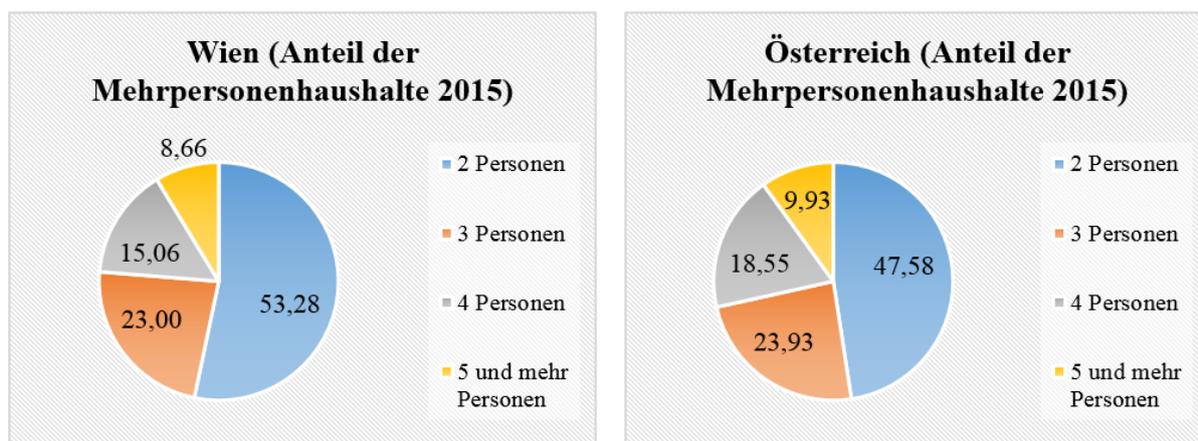


Abbildung 9: Anteile der Mehrpersonenhaushalte (2 bis 5+ Personen) bezogen auf alle Mehrpersonenhaushalte im Jahr 2015 in Wien und Österreich; (Quelle: Statistik Austria, Mikrozensus- Arbeitskräfteerhebung 2015; eigene Darstellung 2016)

Neben dem Bevölkerungszuwachs ist es insbesondere diese Verschiebung der Haushaltsstruktur, die wiederum aus der abnehmenden Haushaltsgröße resultiert (der Durchschnittswert betrug im Jahr 2015 für Wien: 2 Personen), weshalb sich die Wohnungsnachfrage im Steigen befindet. In diesem Zusammenhang müssen aber auch steigende Leerstandsraten und Wohnungszusammenlegungen (größere Wohnflächen pro Person) genannt werden, die ebenso angebotsmindernd wirken (vgl. LUGGER, K. & AMANN, L 2013, S.22).

Zukünftiger Wohnungsbedarf

Hinsichtlich dieser Entwicklungen ist es nicht überraschend, dass im Zuge der Studie „*Wohnungsbedarf Wien 2011 – 2025*“, durchgeführt von ÖIR und SRZ, ein Neubaubedarf von rund 15000 Wohneinheiten prognostiziert wurde. In diese Kalkulationen flossen bereits Abgänge durch Zusammenlegungen sowie Zuwächse bei Haupt – und Nebenwohnsitzen ein. Des Weiteren wurde die Bildung einer Mobilitätsreserve berücksichtigt, sowie von einer erfolgreichen Belegung des Leerstandes ausgegangen. Daraus resultiert ein jährlicher Wohnungsbedarf von rund 11000 Einheiten. Eine solche Neubauleistung liegt jedoch deutlich über dem Referenzwert von 8000, der als langfristiger Durchschnittswert gilt. In den letzten 30 Jahren konnte zudem nur zweimal (Ende der 1990er Jahre) solch eine Neubauleistung realisiert werden (vgl. SCHREMMER, C. 2015, S.17). Die hohe Nachfrage an Wohnraum stellt die Stadt Wien vor große Herausforderungen. Inwieweit dieser zukünftige Bedarf bedient werden kann, ist ausgehend vom derzeitigem Stand nicht beantwortbar. Zweifellos resultieren jedoch aus einem „Angebots - Nachfrage“ – Mismatch Preissteigerungen, die wiederum zu Spannungen am Wohnungsmarkt führen.

4.3 Rechtlicher Rahmen der Gentrifizierung – Wohnungsmarkt und Wohnungsstruktur in Wien

Ob und in welchem Ausmaß Gentrifizierung von Stadtteilen stattfinden kann, hängt im Wesentlichen vom Wohnungsmarkt und der lokalen Wohnungsstruktur (Mesoebene) ab. Aus diesem Grund stellt dieser Abschnitt (4.3) den Hauptteil des Kapitels 4 dar. Bevor jedoch speziell auf den Wiener Wohnungsmarkt eingegangen wird, müssen im Sinne der allgemeinen Verständlichkeit die grundsätzlichen Besonderheiten des „Wohnungsmarktes“ dargestellt werden. Eine Hand voll an Merkmalen macht den charakteristischen Wohnungsmarkt so einzigartig (vgl. KUNNERT, A. & BAUMGARTNER, J. 2012, S.2):

Charakteristika des Wohnungsmarktes:

Keine Möglichkeit der Substituierbarkeit gegeben: In diesem Zusammenhang wird die herausragende Bedeutung des Gutes ersichtlich. Es kann nicht darauf verzichtet und ebenso wenig mit einem anderen Gut kompensiert werden (vgl. LECHNER, J. & WALA, T. 2006, S.16). Naturgemäß stellt Wohnen ein soziales Gut dar.

Heterogenität: Wie Räumlichkeiten genutzt werden können hängt von der jeweiligen Rechtsform ab (Büro, Wohnung, usw.). Weiters ist auch ihre Bewertung von subjektiver Natur, da ihre Lage für verschiedene Personen als vorteilhaft sowie auch als nachteilig empfunden werden kann. Daraus folgt: Keine Wohnung gleicht gänzlich einer anderen (vgl. TOCKNER, L. 2012, S.58).

Standortgebundenheit: Auf diesen Sachverhalt wurde in dieser Arbeit bereits des Öfteren hingewiesen. Wohnungen, Häuser, Büros usw. sind immobil und ihr ökonomischer Wert ist somit stark von der Wohnumgebung abhängig (vgl. KUNNERT, A. & BAUMGARTNER, J. 2012, S.3).

Lange Produktionsdauer & hohe Produktionskosten: Für Immobilien ist aufgrund einer hohen Arbeitsintensität und Witterungsabhängigkeit eine lange Produktionsdauer charakteristisch. Kurzfristige Nachfrageänderungen können demnach nicht beziehungsweise nur zeitverzögert bedient werden. Ebenso ist der Bau von Immobilien mit hohen Produktionskosten verbunden, sodass in den meisten Fällen auf Fremdfinanzierungskredite nicht verzichtet werden kann (vgl. TOCKNER, L. 2012, S.58f).

Dauerhaftigkeit: Wohneinheiten zeichnen sich durch eine sehr lange Nutzungsdauer aus, sodass sie im Normalfall im Zuge ihres Lebenszyklus von mehr als einem Haushalt genutzt werden. Aus diesem Grund nimmt der Neubau im Vergleich zum vorhandenen Wohnungsbestand nur eine untergeordnete Rolle ein (vgl. KUNNERT, A. & BAUMGARTNER, J. 2012, S.3f).

Unteilbarkeit: Abschließend muss noch die beschränkte Teilbarkeit des Gutes „Wohnen“ angeführt werden. Bedarfsänderungen aufgrund von Familiengründung, Scheidung usw. können nicht in ein und derselben Wohnung realisiert werden. Wohnungswechsel sind in diesem Fall unerlässlich (vgl. KUNNERT, A. & BAUMGARTNER, J. 2012, S.4).

Textfeld 5: Charakteristika des Wohnungsmarktes

Ergänzend zu den angeführten klassischen Eigenschaften kann an dieser Stelle wiederholend auch noch die neue Rolle der Immobilie als „*Finanzprodukt*“ hervorgehoben werden.

Das aufgezählte Sammelsurium an Charakteristika (vgl. Textfeld 5) macht den Wohnungsmarkt so einzigartig und einen Vergleich mit anderen Gütermärkten unmöglich. Würde dieser alleinig den Kräften des freien Marktes ausgesetzt werden, könnten weder eine effiziente Allokation noch eine adäquate Versorgung der Bevölkerung erwartet werden (vgl. TOCKNER, L. 2012, S.57ff). Erschwerend kommt hinzu, dass die Informationen am Wohnungsmarkt asymmetrisch zu Gunsten des Anbieters, der Anbieterin verteilt sind, was zum einen den Bedarf an Immobilienmakler/innen begründet und zum anderen die Bildung eines Gleichgewichtspreises behindert. Diese Ausführungen legen nahe, dass unter der Prämisse eines sozialen Zusammenlebens aller Bevölkerungsschichten ein staatliches Eingreifen mittels wohnpolitischer Maßnahmen wie Regulierungen, Interventionen usw. unerlässlich ist. Aus räumlicher Sicht betrifft dies vor allem Städte, da dort der Mangel an (innerstädtischem) Grund und Boden diese Problematik wesentlich verschärft (vgl. TOCKNER, L. 2012, S.59ff). Demzufolge wird nun näher auf die Wiener Wohnungsmarktpolitik & Wohnungsstruktur eingegangen.

4.3.1 Rahmenbedingungen des Wiener Wohnungsmarktes

Verglichen mit anderen Städten wurde das Thema „Gentrifizierung in Wien“ in stadtpolitischen Diskussionen wenig behandelt. Als Begründung dafür kann der Wiener Wohnungsmarkt angeführt werden, der als ein Unikum gilt. Gentrifizierungsprozesse in Wien, so die Ansicht der Stadtpolitik, sind aufgrund ihrer Regulationen und Interventionen am Wohnungsmarkt nicht in einem solchen Ausmaße möglich, als dass man sie als problematisch einstufen müsste (vgl. VERLIC, M. & KADI, J. 2015, S.46). In diesem Zusammenhang gibt es drei populäre Argumente, die angeführt werden, wenn darüber diskutiert wird, weshalb Aufwertungsprozesse in Wien nicht so weitreichende negative Folgen auf die lokale Bevölkerung haben, wie sie in anderen Städten beobachtet werden. KADI, J. (2016) bezeichnet sie als Mythen, die zwar einen wahren Kern besitzen, aber keinesfalls Dogmen darstellen. Folgende Aufzählung listet wohnpolitische Maßnahmen als auch gesetzliche Rahmenbedingungen, die häufig in Wiener Gentrifizierungsdebatten genannt werden, auf. Sie sollen die Verdrängungsproblematik wesentlich entschärfen:

- Sanfte Stadterneuerung
- Wiener Sozialbau
- Mietrechtsgesetz (MRG)

Im weiteren Verlauf dieses Kapitels wird auf diese Begriffe genauer eingegangen, da vor allem sie einen großen Einfluss auf die Entwicklung des Wiener Wohnungsmarktes haben. Anschließend wird unter Einbeziehung jüngster Forschungsergebnisse eine kritische Bewertung durchgeführt.

Sanfte Stadterneuerung

Grundsätzlich fallen unter den Begriff „Stadterneuerung“ alle Vorhaben, die bauliche Mängel, Verfallserscheinungen und generell die Aufwertung von Stadtquartieren als Ziel haben. In Wien nehmen diese Sanierungsmaßnahmen aufgrund des hohen Anteils an Altbau eine wichtige Rolle ein. So wurden rund 40 Prozent des Wiener Wohnungsbestandes in der sogenannten Gründerzeit (Ende des 19. Jahrhunderts bis des Anfang 20. Jahrhunderts) errichtet. Diese Zeit war geprägt von enormen Bevölkerungszuwächsen, sodass kostengünstig, dicht, rasch und insbesondere mangelhaft gebaut wurde. Bekannte Beispiele hierfür waren die Arbeitermietshäuser, deren Wohnungsbestand ausschließlich in die „Substandardkategorie D“ fiel. Trotz offenkundiger Defizite der Gründerzeithäuser wurden Sanierungsmaßnahmen von den Eigentümer/innen lange Zeit unterlassen. Schuld daran war der eingeführte Friedenszins (1917). Darunter verstand man eine starke Mietpreisreglementierung (Einfrierung der Mietpreise aus dem Jahr 1917), welche die Bevölkerung vor drastischen Erhöhungen schützen sollte. Die fehlende Profitabilität der Liegenschaften minderte jedoch die Bereitschaft der Eigentümer/innen, Sanierungen durchzuführen. Daraus entwickelte sich ein sich selbstverstärkender Prozess, der zu einer Negativspirale wurde und in desolate Wohnbestände mündete. Aufgrund dieser Entwicklungen musste die öffentliche Hand neue Wege finden, um einerseits die Mieter/innen zu schützen und andererseits die Eigentümer/innen zu Investitionen zu motivieren (vgl. FASSMANN, H. & HATZ, G. 2004, S.91ff).

Es stellte sich die Frage, wie man den Einsatz von Privatkapital attraktiver machen konnte. Im Zuge dieser Überlegungen wurde Mitte der 1970er Jahre ein Public – Private – Partnership Modell entwickelt, das unter dem Wiener Weg der „Sanften Stadterneuerung“ in die Geschichtsbücher einging. Darunter versteht man eine Kooperation zwischen den Liegenschaftseigentümer/innen und der Stadt Wien. Den privaten Akteur/innen wurden Fördergelder für Sanierungsmaßnahmen zu Verfügung gestellt, wenn sie vertraglich zusicherten, die Mieten niedrig zu halten (vgl. VERLIC, M. & KADI, J. 2015, S.49). *„Das Leitziel des Wiener Modells der „sanften“ Stadterneuerung war und ist es, die bisherigen Bewohner nicht zu verdrängen, sondern zu halten.“* (FASSMANN, H. & HATZ, G. 2004, S.94f) Das heißt, dass mit der Konzeption dieses Modells bereits darauf geachtet wurde, dass Verdrängungen und in weiterer Folge soziale Segregation nicht zustande kommen konnten. Die Sanfte Stadterneuerung richtete sich demnach gegen die negativen Folgen der Gentrifizierung, auch wenn dieser Begriff damals erst wenigen Leuten bekannt war.

Sozialbau in Wien

Wohnungspolitische Eingriffe haben in Wien eine lange Tradition. Wien als ehemalige Habsburger Hauptstadt und eine der größten Städte der Welt (Anfang des 20. Jahrhunderts) erlebte in den Jahrzehnten davor enorme Bevölkerungszuwächse und sah sich neben der Industrialisierungsproblematik ebenso mit einem eklatanten Wohnraummangel konfrontiert. Aufgrund der prekären Situation am Wiener Wohnungsmarkt sah sich die Stadt verpflichtet aktiv an der

Bereitstellung kostengünstiger Wohnungen mitzuwirken. Bereits Mitte der 1920er Jahre wurden die ersten kommunalen Wohnbauprogramme gestartet (vgl. EIGNER, P. et. al. 1999, S.3-10).

Die Phasen des sozialen Wohnbaus waren zyklisch. Nach gemächlichen Steigerungen Ende der 1930er Jahre kam dieser während der NS – Zeit fast gänzlich zum Erliegen. Erst nachdem der Wiederaufbau abgeschlossen war, wurde der soziale Wohnbau in Wien erneut forciert. Des Weiteren traten in dieser Ära verstärkt gemeinnützige Bauträger in Erscheinung, die ebenso kostengünstigen Wohnraum für die Arbeiterklasse schufen. Die Blüte des Sozialbaus dauerte von Anfang der 1960er Jahre bis Ende der 1970er Jahre. Ausschlaggebend war ein anhaltender Rückgang der Wohnungsnachfrage im Zuge der zunehmenden Suburbanisierung. Die Stadterweiterung wich dem Credo der Stadterneuerung (vgl. FASSMANN, H. & HATZ, G. 2004, S.167ff). Erst mit dem Mauerfall Ende der 1980er Jahre kam es wieder zu einer steigenden Wohnungsnachfrage. Als Gründe dafür können einerseits Migrationsgewinne, die aus der Grenzöffnung resultierten, und andererseits differenzierte Wohnbedürfnisse genannt werden. Im Laufe der Jahre hat sich die Wiener Wohnbaupolitik weiterentwickelt und ist verstärkt Kooperationen mit privaten Akteur/innen eingegangen. Im Zuge dessen hat diese zunehmend eine Planungsrolle eingenommen und die konkrete Umsetzung abgegeben. Kritischen Stimmen zufolge hat der soziale Charakter durch diese Neuausrichtung an Stärke eingebüßt (vgl. FASSMANN, H. & HATZ, G. 2004, S.170ff).

Nichtsdestotrotz ist das Ergebnis jahrzehntelanger Wiener Sozialbaupolitik bemerkenswert. Dies bestätigt sich durch die Abbildung 10, welche die Struktur des Wiener Wohnungsbestandes zeigt. In diesem Zusammenhang stellt Wien ein Unikum im nationalen wie auch internationalen Kontext dar.

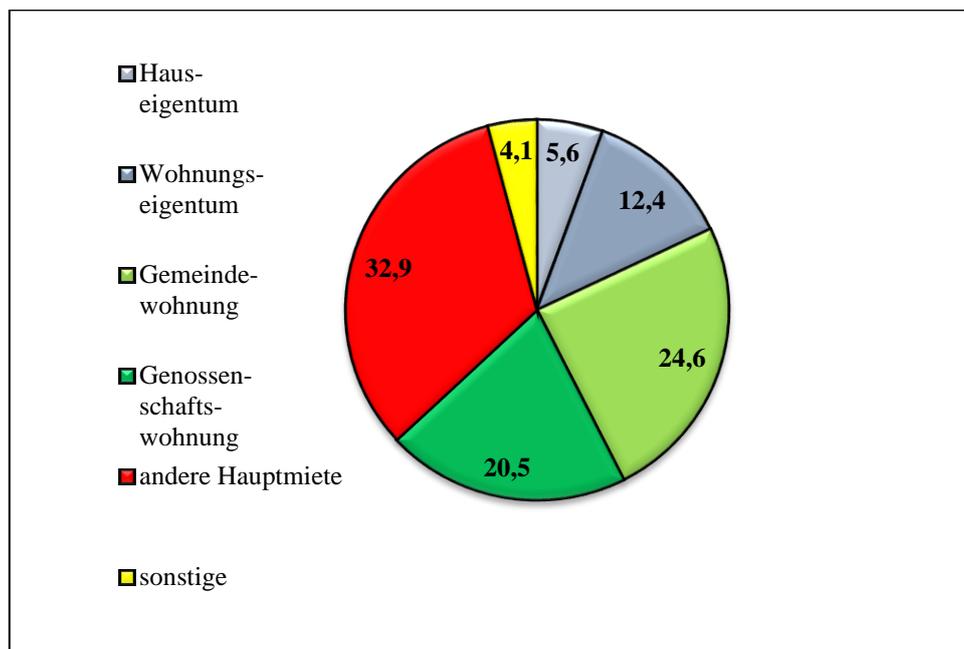


Abbildung 10: Hauptwohnsitze in Wien nach Rechtsform der Nutzung 2015 (Quelle: Statistik Austria; Mikrozensus 2015; eigene Darstellung 2016)

Da 78 Prozent der Rechtsverhältnisse Mietverhältnisse darstellen kann zweifellos festgehalten werden, dass Wien eine Stadt der Mieter/innen ist. Untergliedert man jedoch diesen großen Mietsektor, so offenbart sich eine weitere Einzigartigkeit der Wiener Wohnungsstruktur. So macht gemäß Abbildung 10 der Soziale Wohnbau in Wien (Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen zusammengefasst) im Jahr 2015 rund 45 Prozent der gesamten Rechtsverhältnisse aus. Er nimmt demnach prozentmäßig eine wesentlich bedeutsamere Rolle als der private Mietsektor (andere Hauptmiete) ein, welcher rund 33 Prozent ausmacht. Die Kategorie „Sonstiges“ enthält überwiegend ungeklärte Rechtsverhältnisse (vgl. BMWFW, 2014, S.23). Aufgrund des großen Anteils an günstigem Wohnraum, welcher ursprünglich ausschließlich für ärmere Bevölkerungsschichten bestimmt war, können Aufwertungsprozesse in Wien nicht in einem ebenbürtigen Ausmaß zu Verdrängungen führen, wie sie in anderen Großstädten der Welt beobachtet wurde.

Mietrechtsgesetz

Zuletzt wird in Gentrifizierungsdebatten auch das Mietrechtsgesetz (MRG) als Argument angeführt, welches als rigoroses Mieterschutzinstrument Verdrängungen verhindert. Die Geschichte gesetzlich festgelegter beziehungsweise reglementierter Mieten reicht in Wien ebenfalls lang zurück. Als Beispiel wurde bereits der Friedenszins aus dem Jahr 1917 genannt. An dieser Stelle soll nicht die Historie des Mietrechtsgesetzes erläutert werden, denn dieses unterlag wie viele andere Gesetzestexte kontinuierlichen Veränderungen und Adaptierungen. Wesentlich ist aber, dass es in ihrer Ausgestaltung äußerst komplex ist und in vielen Bereichen Spielräume offen lässt. Die letzte große Anpassung wurde 1994 durchgeführt. Der Ausgestaltung des Richtwertsystems (1994) gingen unerwartete Mietpreissteigerungen der vorherigen Jahre voraus (vgl. ROSIFKA, W. 2015, S.61ff). Eine kritische und vor allem ausführlichere Auseinandersetzung mit dem MRG ist im Kapitel „Entwicklungstrends am Wiener Wohnungsmarkt“ zu finden.

Politik der Aufwertung

Dieser Absatz bezieht sich auf den Kritikpunkt, dass der Rolle der Stadtpolitik in der Gentrifizierungsforschung zu wenig Beachtung geschenkt wird (siehe Kapitel 2.5). Zweifellos stellen zwar die bereits beschriebenen Rahmenbedingungen (Sanfte Stadterneuerung, sozialer Wohnbau, MRG) Praktiken der sozialen Wohnungspolitik dar, diese gelten jedoch für das gesamte Stadtgebiet gleichermaßen. An dieser Stelle soll nun in Kürze auf den Wiener Stadtentwicklungsplan eingegangen werden, welcher gezielt und selektiv Gebiete als vorrangige Entwicklungszonen ausweist.

Die aktuellste Ausführung des sogenannten STEP 2025 (Stadtentwicklungsplan) stellt eine Vision für das Jahr 2025 vor. Er beinhaltet nicht konkrete Handlungsanweisungen, sondern zeichnet vielmehr ein Zukunftsbild, in welche Richtungen und vor allem an welchen Punkten sich Wien weiter entwickeln soll (vgl. MA 18, 2014, S.3). Der folgende Plan (Abbildung 11) zeigt das Wiener „Leitbild der Siedlungsentwicklung“.

Leitbild der Siedlungsentwicklung

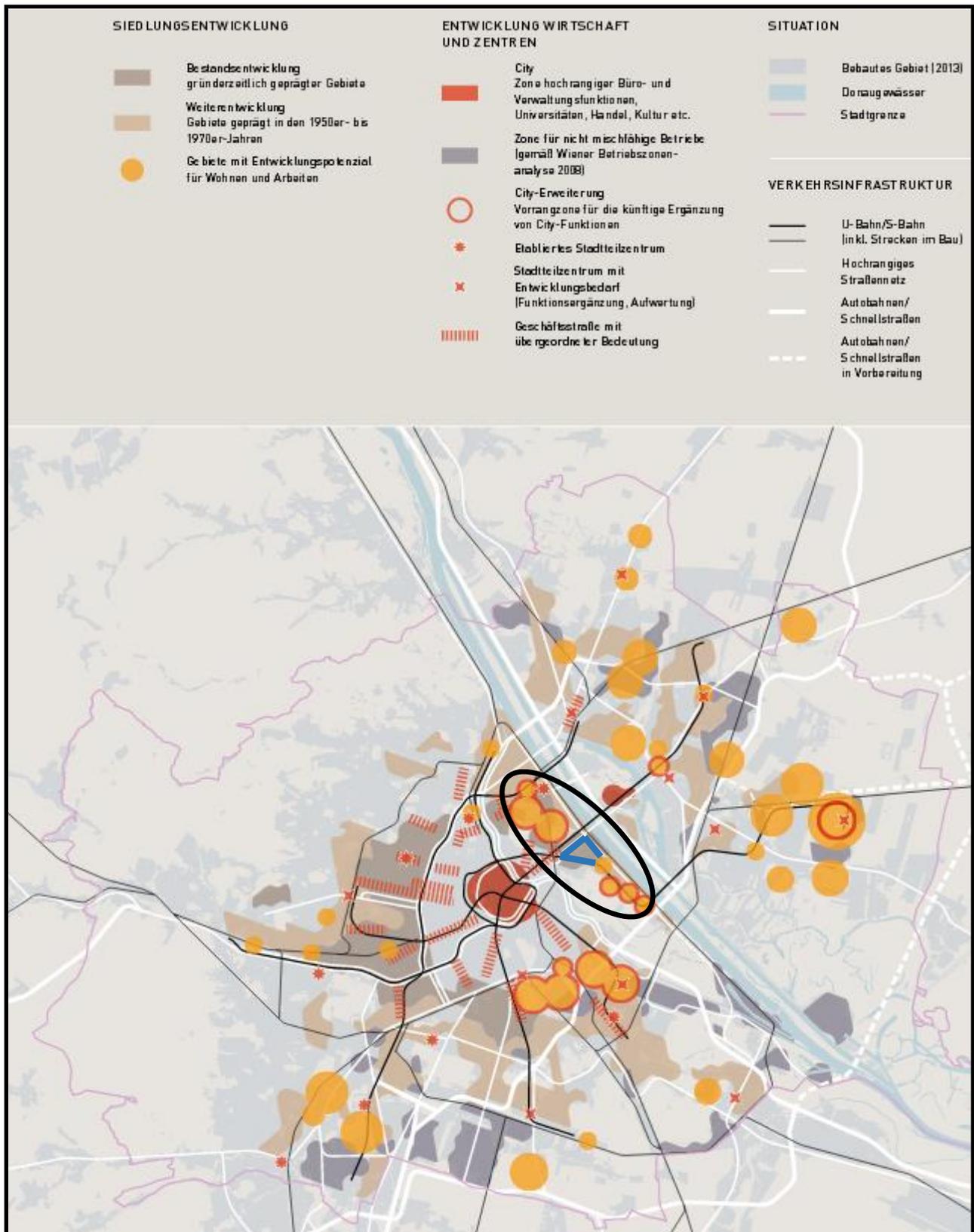


Abbildung 11: Leitbild der Siedlungsentwicklung (Quelle: MA18. 2014, S.67; eigene Bearbeitung und Modifizierung 2016, nach Christoph LUCHSINGER 2015)

Von der Vielzahl an Informationen die dieser Plan enthält, soll nur ein kurzer Auszug, der hinsichtlich der Thematik „Stadtteilaufwertungen“ höchste Relevanz hat, erläutert werden:

- Die **gelben Punkte** zeigen die von der Stadt Wien ausgewiesenen Gebiete mit Entwicklungspotenzial.
- Die in **dunkelgrau gehaltenen Zonen** zeigen Bestandsentwicklungsgebiete, die gründerzeitlich geprägt sind.
- Bei den **schwarzen Ellipsen** handelt es sich um eine Modifizierung nach Christoph LUCHSINGER (2015, S.70). Diese Ellipsen waren im ursprünglichen Leitbild der Stadt Wien nicht enthalten und umfassen größere, zusammenhängende Entwicklungsgebiete. Entwicklung, so die Ansicht des Autors, kann nicht isoliert stattfinden. Vielmehr schwappt die Aufwertungsdynamik auf angrenzende Gebiete über.

Das Stuwerviertel (in der Graphik als **blaues Dreieck** gekennzeichnet) gehört zu den sogenannten gründerzeitlichen Bestandsentwicklungsgebieten. Als handlungsleitender Rahmen wurde dafür der „Aktionsplan Gründerzeit“ geschaffen. Dieser soll unter der Berücksichtigung sozialer Aspekte Aufwertungen ermöglichen (vgl. MA 18, 2014, S.45). Des Weiteren liegt das Stuwerviertel innerhalb einer Ellipse, die von der Stadt Wien als Zielgebiet „Donauraum Leopoldstadt – Prater“ ausgewiesen wurde. Dieses Zielgebiet wurde bereits im STEP 2005 festgelegt und stellt nach wie vor einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung dar (vgl. WIEN.GV.AT 2016a).

Aufgrund dieser stadtpolitischen Bestrebungen, Aufwertungen im genannten Zielgebiet zu induzieren, kann davon ausgegangen werden, dass auch das Stuwerviertel davon nicht unberührt bleibt.

Wenn von politisch motivierter Aufwertung gesprochen wird, muss aber auch die gesetzliche Einschränkung der Straßenprostitution angeführt werden. Diesbezüglich muss auf das Wiener Prostitutionsgesetz 2011 hingewiesen werden. Dieses gilt natürlich für den gesamten Stadtraum, welcher nun in „Erlaubniszonen“ und in „Verbotzonen“ unterteilt wurde. Es muss jedoch beachtet werden, dass dieses Gesetz nur für wenige Stadtteile wesentliche Veränderungen bewirkte, nämlich für jene, in welchen die Rotlichtszene als problematisch angesehen wurde und es seit 2011 keine Erlaubnis mehr für Straßenprostitution gibt. Diese wurde zum größten Teil auf Randgebiete verdrängt. (an dieser Stelle muss das Textfeld 3 „Stadtforschungsthese“ insbesondere auf „*The Revanchist City*“ verwiesen werden) In Wien Leopoldstadt gibt es zwar noch Erlaubniszonen, das Stuwerviertel, welches für seine Rotlichtszene bekannt war, stellt weiterhin zur Gänze ein Verbotzonen dar (vgl. WIEN.GV.AT 2016b). Diese gesetzlich legitimierte Verdrängung der Straßenprostitution hat wesentlich zur Imageverbesserung von innerstädtischen, stigmatisierten Stadtteilen beigetragen.

4.3.2 Entwicklungstrends am Wiener Wohnungsmarkt

Trotz der angeführten Rahmenbedingungen und Praktiken, die am Wiener Wohnungsmarkt soziale Missstände unterbinden sollen, wird aus akademischer Sicht an deren nachhaltiger Wirksamkeit gezweifelt. Wie eingangs erwähnt, bezeichnete sie KADI, J. (2016) als hartnäckige Mythen. Aus diesem Grund werden nun die gängigsten Kritikpunkte angeführt.

Bedeutungsverlust der „Sanften Stadterneuerung“

Das Private - Public - Partnership Modell der Sanften Stadterneuerung hat wesentlich dazu beigetragen, dass der Anteil an „Sub - Standard D“- Wohnungen in Wien zu einem verschwindend kleinen Prozentsatz geschrumpft ist. Betrug dieser Anfang der 1970er Jahre noch 66 Prozent, so macht er gegenwärtig weniger als einen Prozent aus (vgl. WOHNBERATUNG WIEN 2016). Die Erfolgsgeschichte dieses Modells ist unbestreitbar. Dennoch hat es mittlerweile mit einem Bedeutungsverlust zu kämpfen.

Im Zuge einer Investor/innenbefragung aus dem Jahr 2007 wurden die Motive, die ausschlaggebend für einen Altbau – Zinshauswerb waren, erhoben. Anschließend wurden diese nach ihrer Bedeutung gereiht. Es zeigte sich, dass die Aussicht nach öffentlichen Sanierungsförderungen (letzter Platz im Ranking) nun keinen wesentlichen Entscheidungsfaktor mehr im Kaufprozess darstellt. Vielmehr sind es altbekannte Faktoren wie „gute Standortqualität“ und „Rentabilität“, die letztlich entscheidend sind. Ebenso rangieren „potenzielle Aufstockung möglich“ sowie das demographische Merkmal „hohes Alter der Mieter“ in den vordersten Rängen (vgl. BLAAS, W. et. al. 2007, S.41). Aus dieser Erhebung kann abgeleitet werden, dass die Attraktivität der „Sanften Stadterneuerung“ deutlich abgenommen hat und die Wirksamkeit des „Public – Privat Partnership“ - Modells zukünftig darunter leiden wird. Grund dafür ist höhere Flexibilität in der Mietpreisgestaltung, welche Förderungen vorgezogen wird (vgl. VERLIC, M. & KADI, J. 2015, S.51).

An dieser Stelle müssen kurz die Konditionen der Kooperationsvereinbarung des Modells der „Sanften Stadterneuerung“ erläutert werden. Die vereinbarte Reglementierung der Miete ist nämlich in vielen Fällen nur auf einen Zeitraum von 15 Jahren begrenzt. Genau genommen können Eigentümer/innen für ihre Wohnungen, wenn sie ihre Liegenschaft vor 1993 im Zuge der Kooperation renoviert haben, nach dem Ablauf der Frist bei einer Neuvermietung einen freien Mietzins verlangen. Wohnungen, die danach renoviert wurden, unterliegen hingegen dem Richtwertzins (vgl. VERLIC, M. & KADI, J. 2015, S.49). Diese Möglichkeit der Anhebung, gekoppelt mit der gesunkenen Bereitschaft der Eigentümer/innen erneut Kooperationsvereinbarungen einzugehen, stellt aus dem Blickwinkel der Sozialpolitik ein Alarmsignal dar.

Sozialer Wohnbau ungleichverteilt und in der Krise?

Im folgenden Kapitel wird der Soziale Wohnbau in Wien kritisch beleuchtet. Dessen Bedeutung und Leistung soll jedoch keineswegs geschmälert werden. Die Grundannahme hinsichtlich dieses Wohnungstyps ist simpel:

Ein hoher Anteil an Sozialbau unterbindet aufgrund des niedrigen Mietzinses Verdrängungsprozesse, die im Zuge von Gentrifizierungsprozessen stattfinden können. Somit hält der betroffene Stadtteil auch längerfristig eine gewünschte, durchmischte Bevölkerungszusammensetzung.

Diese Annahme ist zwar an und für sich korrekt, doch speziell für den Wiener Kontext muss der Umstand berücksichtigt werden, dass bezüglich der Sozialbauwohnungen keinesfalls eine Gleichverteilung über das gesamte Stadtgebiet vorliegt. Das heißt, je nach Eigentümerstruktur (Stadt Wien, Gemeinnützige Bauträger, Private Akteur/innen) stehen „geschützte“ Stadtteile „ungeschützten“ Stadtteilen gegenüber. Bei den ungeschützten handelt es sich um Gebiete mit hohen Anteilen an Altbaubeständen, die zum größten Teil privaten und juristischen Personen gehören.

Des Weiteren hat der Soziale Wohnbau seit einigen Jahren mit erschwerten Rahmenbedingungen zu kämpfen. Obwohl auf die Preisentwicklungen am Wiener Immobilien/Bodenmarkt erst später eingegangen wird, muss nun vorweg genommen werden, dass die Kombination Bevölkerungszuwachs und Finanzkrise einen wahren Nachfrageboom nach Wiener - Immobilien ausgelöst hat, welcher zu großen Preiszuwächsen führte. Den sozialen Wohnbau stellt diese Entwicklung vor eine große Herausforderung. Selbst an den städtischen Randlagen, wo ausgewiesene und vor allem passende Flächen zur Verfügung stehen würden, sehen die Grundstücksbesitzer/innen aufgrund spekulativer Praktiken von einem (verfrühten) Verkauf ab. Die anhaltende Preisspirale lässt auf weitere Wertzuwächse hoffen (vgl. SCHREMMER, C. 2015, S.19).

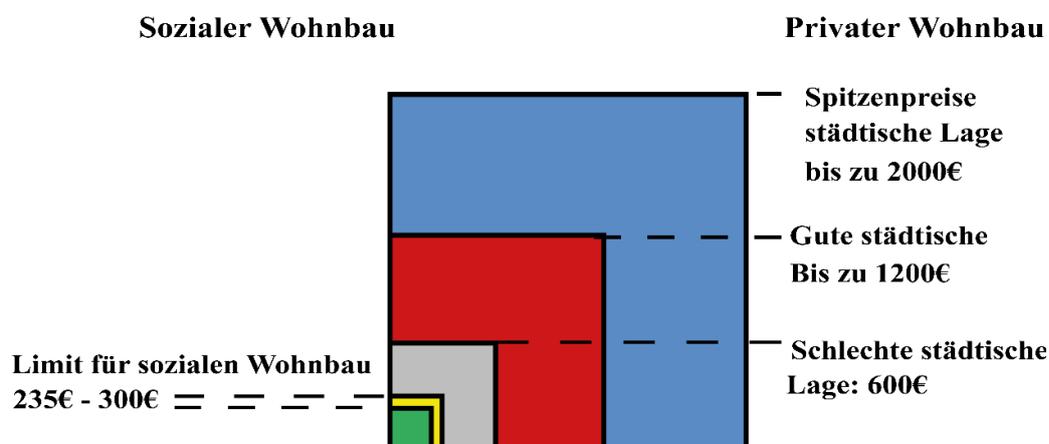


Abbildung 12: Grundstückskosten pro Wohnnutzfläche in m²: Sozialer Wohnbau vs. Private Finanzierung (Quelle: eigene Nachbildung 2016, basierend auf RITT, T. 2015, S.42 – Arbeiterkammer)

Abbildung 12 verdeutlicht die Krise des Sozialbaues. Öffentliche Bauträger können in diesem finanziellen Kräftemessen nicht mithalten. Aus diesem Grund kann in Frage gestellt werden ob der soziale Wohnbau auch zukünftig seine bedeutende Rolle in der expandierenden Stadt Wien halten kann.

Mietrechtsgesetz als zahnlöser Tiger?

Zuletzt soll noch auf die zuvor erwähnte eingeschränkte Wirksamkeit des Mietrechtsgesetzes eingegangen werden. Obwohl das Richtwertsystem etabliert wurde, um den „Auswüchsen“ im Mietsektor wirksame Schranken entgegenzusetzen, fällt die Bilanz von ROSIFKA, W. (2015, S.63) nach mehr als zwei Jahrzehnten nüchtern aus. Für ihn stellen schon alleine die gesetzlich erlaubten Lagezuschläge den Siegeszug marktwirtschaftlicher Praktiken dar, weil sie den hochspekulativen Grundstücksmarkt mit dem Mietmarkt verknüpfen. Investitionen in den Baubestand sind aus diesem Grund für eine Mietpreisanhebung nicht zwingend erforderlich.

Hinsichtlich der Lagezuschlagskarte (Abbildung 13) zeigt sich das Stadtgebiet Wiens auf kleinräumiger Ebene ausdifferenziert. Das Stuwerviertel ist zum überwiegenden Teil von Zuschlägen ausgenommen. Lediglich die Mieten des östlichen Stuwerviertels können mit einem Zuschlag von 0,4 €/m² belegt werden. Grundsätzlich zeigt sich aber, dass Gründerzeitviertel von diesen besagten Mietaufschlägen ausgenommen sind.

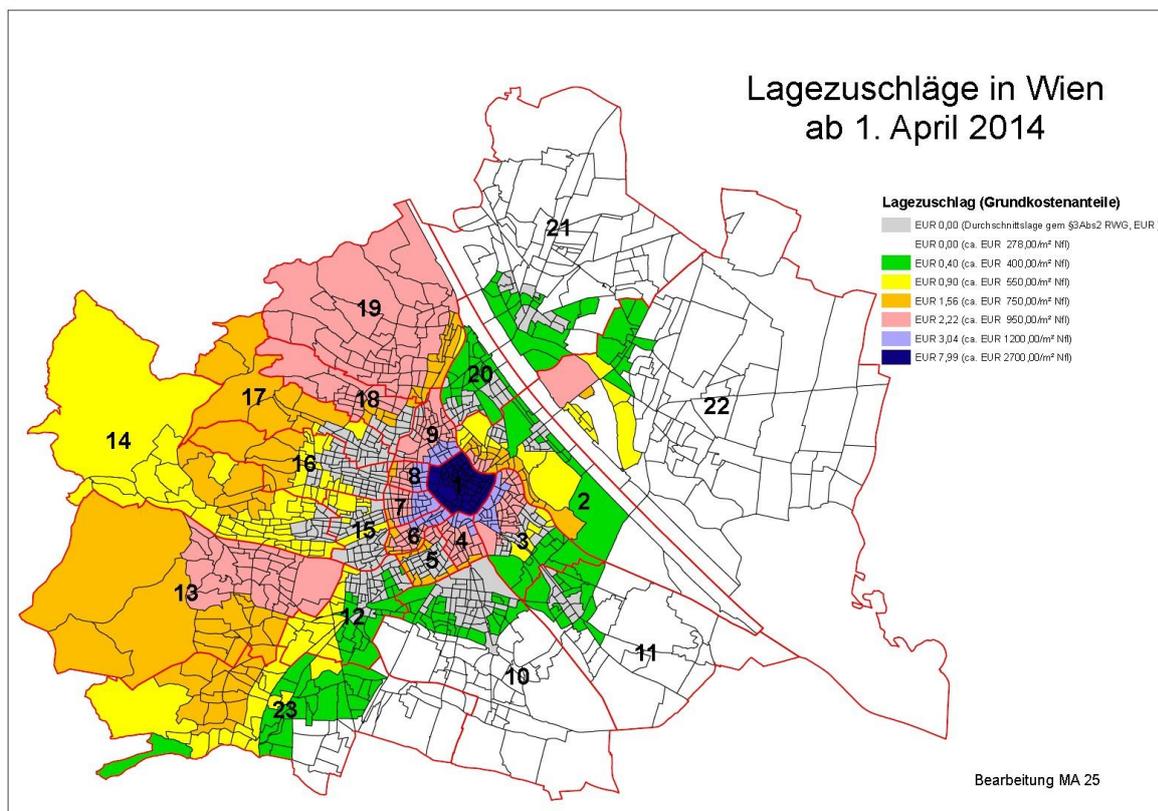


Abbildung 13: Lagezuschlagskarte Wien 2014 (Quelle: MAGISTRATSABTEILUNG 25²)

² Abbildung 13 – URL: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html>

VERLIC, M. & KADI, J. (2015, S.50) führen jedoch eine Vielzahl an Fakten an, wie Mietpreisanhebungen auch im Altbausektor (vor 1945 errichtet) wesentlich erleichtert wurden. So blieben beispielsweise Altbauwohnungen, die im Jahr 1986 mit privaten Mitteln aufgewertet wurden, (von Kategorie D zur Kategorie A) von weitreichenden Regulierungen verschont.

Weiters argumentieren sie, dass die Einführung des Richtwertsystems nicht, wie intendiert, Mieten begrenzt, sondern aufgrund der höheren Flexibilität und Intransparenz Anhebungen sogar erleichtert. Dabei beziehen sie sich auf eine Studie der Arbeiterkammer, durchgeführt von ROSIFKA, W. & POSTLER, R. im Jahr 2010, in welcher das Richtwertsystem kritisch analysiert wurde. Wesentliche Erkenntnisse daraus waren, dass unklare Definitionen von „Zu und Abschlägen“ letztlich und als logische Konsequenz zu unklaren Rechtsprechungen führten bzw. führen mussten (vgl. ROSIFKA, W. & POSTLER, R. 2010, S.9ff). Weiters wurde in der Studie herausgefunden, dass es zudem keine nennenswerten Unterschiede zwischen den Richtwertmieten und unreglementierten Mieten gab. In der Regel wurden gesetzwidrige Aufschläge verlangt, die im Durchschnitt bei 61,5 Prozent lagen (vgl. ROSIFKA, W. & POSTLER, R. 2010, S.35).

„Der starke Preisanstieg bei privaten Mietwohnungen unabhängig vom Errichtungsjahr unterstreicht (...): das MRG wird von Vermieterinnen- und Vermieterseite in der Regel nicht eingehalten“. (MOSHAMMER, B. & TOCKNER, L. 2016, S.13)

Im Zuge der Mietrechtsreform 1994 wurde außerdem ein neuer Mietrechtsvertragstypus eingeführt. Gemeint sind die heutzutage allgemein bekannten „befristeten“ Mietverträge. Der wesentliche Unterschied besteht darin, dass der Mieter, die Mieterin nun nach Ablauf seines/ihres zeitlich befristeten Vertrages kein Recht mehr auf eine automatische Verlängerung hat. Im Gegensatz zu den „unbefristeten“ Verträgen, in welchen lediglich eine Inflationsanpassung gestattet war, können befristete nach Ablauf an geänderte Rahmenbedingungen (Adaptierung der Lagezuschläge, Aufschlag aufgrund von Sanierungsinvestitionen) angepasst werden. So eröffnete der neue Vertragstypus die Möglichkeit, regelmäßige, je nach vereinbarter Vertragsdauer in 3-5 Jahresabständen, Mietanhebungen durchzuführen (vgl. VERLIC, M. & KADI, J. 2015, S. 50f).

Aufgrund dieser Möglichkeit ist es nicht verwunderlich, dass bei Neuvermietungen befristete Verträge den unbefristeten den Rang abgelaufen haben. Basierend auf Mikrozensusdaten zeigen MOSHAMMER, B. & TOCKNER, L. (2016, S.6f), dass die Anzahl der befristeten Verträge in den letzten Jahren signifikant zugenommen hat. Machte der Anteil der Befristungen im Jahr 2008 rund 8,9 Prozent aus, so ist er bis zum Jahr 2014 auf 14,3 Prozent angestiegen. Noch deutlicher zeigt sich der Entwicklungstrend bei Neuverträgen. Bereits im Jahr 2007 lag der Anteil der Befristungen bei rund 47 Prozent. Dieser wuchs bis 2013 auf 69 Prozent an. Diesbezüglich gilt es anzumerken, dass die Stadt Wien ausschließlich und gemeinnützige Bauträger im Normalfall keine befristeten Verträge ausstellen. Das heißt, diese Entwicklung wird nur vom privaten Mietsektor getragen.

Da befristete Verträge für Mieter/innen mit gewissen Risiken verbunden sind, sieht das Mietrechtsgesetz als Entschädigung eine geringere Miethöhe als bei „unbefristeten“ Verträgen vor. Paradoxerweise wird diese Auflage nicht bloß ignoriert, sondern es sind gegenteilige Entwicklungen beobachtbar. So sind befristete Mietwohnungen in der Regel teurer als unbefristete. RITT, T. (2015, S.40) führt in seinen Ausführungen ein Beispiel der Arbeiterkammer an. In diesem wird der Mietpreis einer 77 m² unbefristeten Mietwohnung einer äquivalenten befristeten Mietwohnung gegenübergestellt. Obwohl in beiden Fällen der gesetzliche Richtwertmietzins (UB: 470,47€ und B: 352,66€) unberücksichtigt blieb, unterscheiden sich die Aufschläge deutlich voneinander. Die tatsächliche Miete betrug bei der unbefristeten Wohnung 621,39 € (32% Aufschlag) und bei der befristeten Wohnung 639,1€ (81% Aufschlag).

Inwieweit sich die beschriebenen Liberalisierungen des Mietrechts auf die tatsächliche Entwicklung des Wiener Wohnungsmarktes ausgewirkt haben, wird im folgenden Kapitel mit statistischen Maßzahlen dargestellt.

Immobilienpreisentwicklung und Mietpreisentwicklung in Wien

Der Wiener Immobilienmarkt war in den letzten Jahren von großen Preisanstiegen geprägt. Insbesondere der Zinshausmarkt wurde von einer anhaltenden Dynamik erfasst, sodass auch von einem „Zinshausboom“ die Rede ist. Diese Entwicklung geht mit Verschiebungen der Eigentümer/innenstruktur von Privatpersonen zu juristischen Personen (Unternehmen) und einer relativ kurzen Haltedauer (unter 2 Jahren) einher. Die hohe Nachfrage und der rasche Wiederverkauf führen zu regelrechten Preisspiralen (vgl. BLAAS, W. et. al. 2007, S.3). In diesem Zusammenhang hebt sich der Wiener Wohnungsmarkt deutlich vom österreichischen ab.

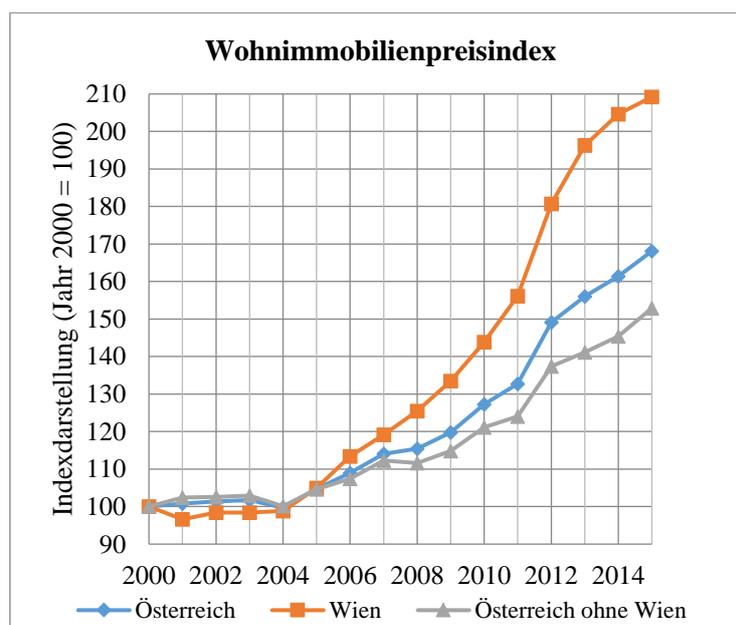


Abbildung 14: Wohnimmobilienpreisindex ausgehend von der Basis 2000 bis 2015 (Quelle: eigene Darstellung 2016, basierend auf OeNB; Prof. Wolfgang Feilmayr;)

In Wien wie auch im restlichen Österreich haben die Preise für Wohnimmobilien seit dem Jahr 2004 deutlich zugenommen. Interessant ist jedoch die unterschiedliche Entwicklung die unmittelbar während und nach der Weltwirtschaftskrise 2007 eingesetzt hat. So verringerten sich im Zeitraum (2007-2008) die Preise im restlichen Österreich in Relation zum Ausgangswert 2008 um 0,7 Prozentpunkte, wohingegen Wien einen Zuwachs von 6,3 Prozentpunkten verzeichnete. Die Wohnimmobilienpreise der Hauptstadt bestätigten somit ihren Ruf, nicht bloß krisenresistent, sondern sogar wertsteigernd zu sein. Des Weiteren zeigt die Abbildung 14, dass vor allem in den letzten fünf Jahren große Preisanstiege stattfanden. Wie bereits erwähnt wurde, ist trotz der positiven Entwicklungen beider Vergleichsräume (restliches Österreich und Wien) hinsichtlich des Ausmaßes ein großer Unterschied erkennbar. So waren innerhalb des Zeitraumes (2000-2015) die Preise für Wohnimmobilien in REST - Österreich um rund 53 Prozent und in Wien um rund 110 Prozent angestiegen.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage: Ist eine derartige Preisentwicklung für Wien noch realistisch? Oder handelt es sich dabei um eine Immobilienblase? Aufgrund der Komplexität des Immobilienmarktes können diese Fragen nicht ausreichend beantwortet werden. Der bloße, anhaltende Preisanstieg von Immobilien kann bzw. darf nicht als Zeichen für eine Blasenbildung interpretiert werden. Eine verständliche Definition einer sogenannten Blase wurde von Stiglitz bereits vor mehr als 25 Jahren vorgestellt:

„[...] if the reason that the price is high today is only because investors believe that the selling price will be high tomorrow – when “fundamental” factors do not seem to justify such a price – then a bubble exists.“ (STIGLITZ, J. 1990, S.13)

Dabei bezieht er sich einerseits auf das ungesunde Verhalten (Irrationalismus, spekulative Praktiken) der jeweiligen Akteur/innen, die am Immobilienmarkt tätig sind, und andererseits auf sogenannte fundamentale Faktoren, welche einen Anstieg nicht rechtfertigen (vgl. SCHNEIDER, M. 2014, S.6).

Um Überhitzungstendenzen am Wiener Immobilienmarkt identifizieren zu können kann eine Fundamentalpreisanalyse durchgeführt werden. *„Unter Fundamentalpreisen versteht man die Preise, die durch objektive Fundamentalfaktoren der Angebots- und Nachfrageseite bestimmt sind. Der Fundamentalpreis von Immobilien ist nicht direkt beobachtbar und muss daher geschätzt werden“.* (SCHNEIDER, M. 2014, S.4)

Die österreichische Nationalbank hat eine solche Analyse durchgeführt. In diese fließen sieben Indikatoren ein, um die drei Hauptperspektiven (Haushaltsperspektive, Investorenperspektive und systemische Perspektive) zu berücksichtigen. An dieser Stelle kann jedoch nicht auf die genaue Zusammensetzung des Indikators eingegangen werden. Für weiterführende Informationen muss auf das Paper *„Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich“* verwiesen werden. Um dennoch ein Beispiel für einen Teilindikator zu nennen, soll kurz der wichtigste erläutert werden: Das *„Price - Rent“* – Ratio (Verhältnis: Immobilienpreise zu Mieteinnahmen) ist der

Investorenperspektive zuzuordnen. Im Sinne einer gesunden Preisentwicklung sollte dieses Verhältnis stationär bleiben, da steigende Wohnungspreise das Leben zur Miete attraktiv machen und vice versa. In Wien waren die letzten Jahre hingegen von deutlich rasanteren Immobilienpreisanstiegen geprägt (vgl. SCHNEIDER, M. 2014, S.6ff).

Folgende Abbildung 15 zeigt die Entwicklung des Fundamentalindikators für Wien und Österreich innerhalb des Zeitraumes (1989-2016). Wien war im Gegensatz zu Österreich wesentlich stärkeren Entwicklungsdynamiken ausgesetzt. Waren die Immobilienpreise der Bundeshauptstadt im Jahr 1989 mit rund 23,5 Prozent unter dem vertretbaren Fundamentalpreis deutlich unterbewertet, so schlug dieser Wert nur 3 Jahre später rasant in den positiven Bereich um. Grundsätzlich zeigen sich in Wien als auch Österreich (hier in abgeschwächter Form) zyklische Verläufe. Wien hatte seinen Höchstwert im Jahr 2016. Dieser lag mit 22,8 Prozent über dem Fundamentalpreis. Die dargestellten Abweichungen wurden jeweils für den Monat Jänner berechnet, sodass es auch möglich war, für das Jahr 2016 einen Wert darzustellen.

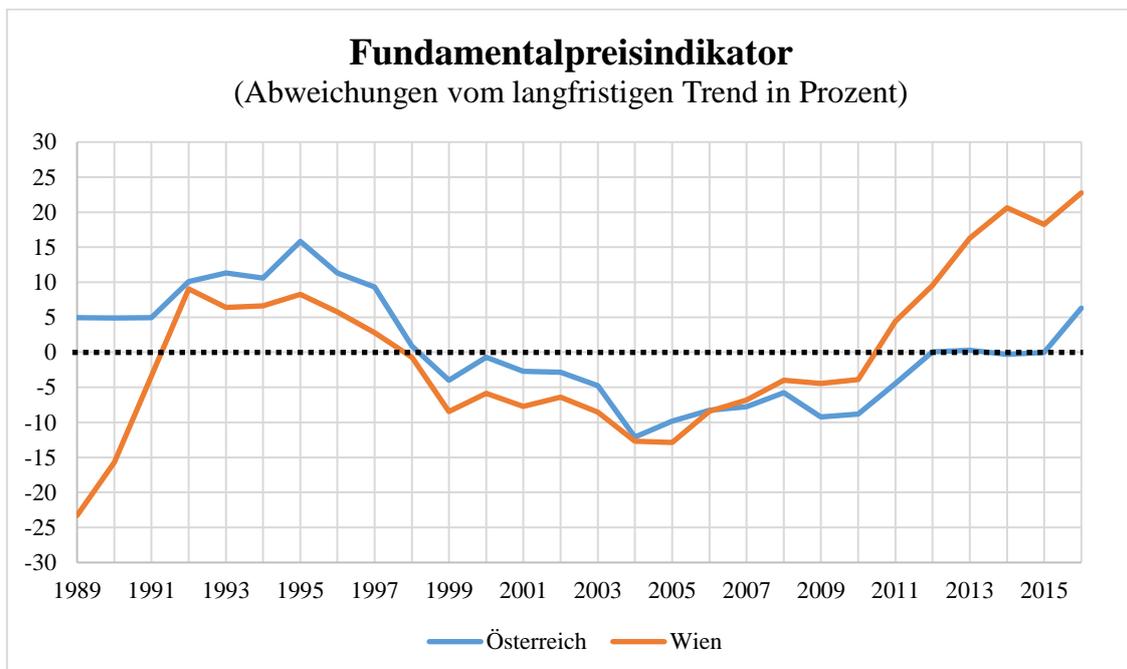


Abbildung 15: Fundamentalpreisindikator für Wien und Österreich zwischen 1989 – 2016; (Quelle: OENB; eigene Darstellung 2016)

Ob in Wien eine Immobilienblase am Entstehen ist, kann auch von Seiten der österreichischen Nationalbank trotz durchgeführter Fundamentalpreisstudie nicht beantwortet werden. Fakt ist, dass die Immobilienpreise in Wien gegenwärtig, aber auch schon in den letzten Jahren, deutlich überbewertet sind und bereits waren. Wie jedoch Preiskorrekturen ablaufen werden (abrupt oder langsam wie in den 1990er Jahren) beziehungsweise ob sie überhaupt in den nächsten Jahren stattfinden, kann derzeit nicht beantwortet werden (vgl. SCHNEIDER, M. 2014, S.14).

Die unterschiedlichen Immobilienpreise Wiens auf Bezirksebene werden in Abbildung 16 dargestellt. Es handelt sich dabei um visualisierte Daten der BUWOG Group, die in ihrem „*Wiener Wohnungsmarktbericht 2016*“ publiziert wurden. Der große Mehrwert dieser Daten liegt darin, dass sie nicht Angebotspreise, sondern tatsächliche Abschlusspreise darstellen. Denn im Normalfall gibt es zwischen diesen beiden größere Unterschiede. In der Publikation wurden ursprünglich „Von – Bis“ – Preise pro Quadratmeter angegeben. Im Sinne einer einfacheren und vor allem verständlicheren Visualisierbarkeit wurden diese beiden Zahlenangaben gemittelt. Grundsätzlich lässt sich das sehr hohe Preisniveau Wiens erkennen. Beispielsweise würde sich bei einer simplen (ungewichteten) Durchschnittsberechnung der einzelnen Bezirkswerte ein Zinshaus - Quadratmeterpreis für ganz Wien von rund 2040 Euro ergeben. Des Weiteren bestätigt die Abbildung 16 die Sonderposition des Ersten Bezirks, der mehr als doppelt so hohe Preise wie (1190) Döbling aufweist. Lässt man diesen Sonderfall unberücksichtigt, so kann von einem linearen Abfall ($R=0,98$) der Quadratmeterpreise gesprochen werden. Die Leopoldstadt (Zweiter Bezirk) als übergeordnete Ebene des Stuwerviertels ordnet sich hinsichtlich der Zinshauspreise im Mittelfeld ein.

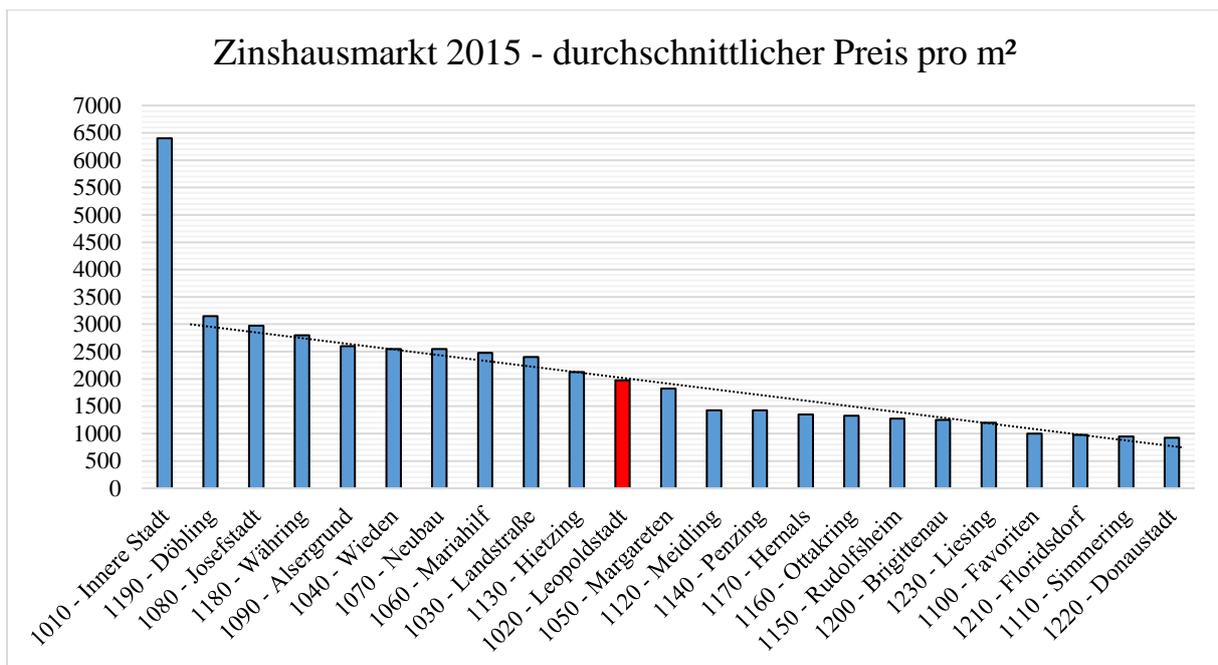


Abbildung 16: Durchschnittlicher Wiener Zinshaus - Quadratmeterpreis 2015 auf Bezirksebene (Quelle: BUWOG 2016; eigene Darstellung 2016)

Gemäß der BUWOG Group zählt der Zweite Bezirk mittlerweile zu den innovativsten in ganz Wien. Ausschlaggebend war die Verlängerung der U-Bahn, demnach die perfekte infrastrukturelle Anbindung, die einen Bauboom auslöste. Ebenso spiegeln aber auch die Ansiedlung der WU und weitere Projekte wie „Marina Tower“ an der Waterfront und das Stadtentwicklungsprojekt „Nordbahnhof“ das gestiegene Interesse am Bezirk wider (vgl. BUWOG. 2016, S.16). Die größte Nachfrage nach Zinshäusern im Zweiten Bezirk liegt im Bereich zwischen Donaukanal und Augarten. Zu den beliebtesten Stadtvierteln von der Leopoldstadt und mittlerweile von ganz Wien zählt die Gegend rund

um den Karmelitermarkt. Bezüglich der Thematik „Entwicklungspotenzial“ führt die EHL – Immobilien Unternehmensgruppe das vernachlässigte Stuwerviertel an. Die Ansiedelung der Wirtschaftsuniversität Wien macht ihrer Ansicht nach die Umnutzung von Zinshäusern zu Wohnheimen für Studierenden zu einem profitablen Geschäft (vgl. EHL – IMMOBILIEN 2016, S.18).

Mietpreisentwicklung

Wie bereits ausführlich dargelegt wurde, war es in Wien aufgrund von Liberalisierungsmaßnahmen im Mietrecht möglich, Mietpreise anzuheben. Diese Anhebung fand jedoch nicht in derselben Intensität wie die der Immobilienpreise statt, was sich durch die verschobene „Price - Rent“ – Ratio bestätigt lässt. Gemäß dem Wohnimmobilienpreisindex (Abbildung 14) haben sich die Kaufpreise ausgehend vom Jahr 2004 (Wien – Indexwert: 98,8) bis 2015 mehr als verdoppelt. Die Mietpreise (Abbildung 17) hingegen sind in diesem Zeitraum „nur“ um rund 40 Prozent angestiegen. Es offenbart sich die große Diskrepanz zwischen den Entwicklungsdynamiken. Dennoch handelt es sich ebenso bei den 40 Prozent um einen unerwartet hohen Anstieg, da man aufgrund der gesetzlichen Mietrechtslage eine stärkere Reglementierung erwartet hätte. Hinsichtlich der Mietpreisentwicklung ist der Unterschied zwischen Österreich und Wien deutlich geringer. So kam es in Österreich (2004 – 2015) ebenfalls zu einem rund 35 prozentigen Anstieg.

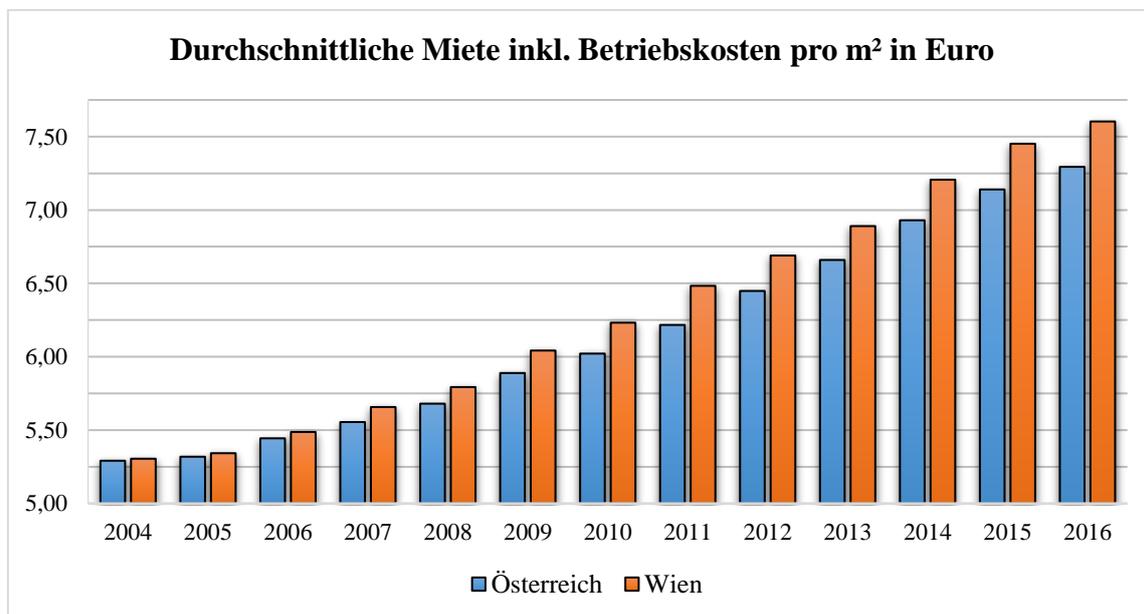


Abbildung 17: Entwicklung der durchschnittlichen Miete (inkl. Betriebskosten) pro Quadratmeter in Wien und in Österreich (Quelle: Statistik Austria; Mikrozensus; eigene Darstellung 2016) *) Bei dem Wert für das Jahr 2016 handelt es sich um den ersten Quartalswert)

Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass sich die durchschnittliche Miete (inkl. Betriebskosten) aus allen Mietsektoren (Privater Sektor, Genossenschaftswohnungen, usw.) zusammensetzt. Aus diesem Grund wird in der folgenden Tabelle 5 die Netto - Mietpreisentwicklung (2009–2015) von

Gemeindewohnungen, Genossenschaftswohnungen und dem privaten Sektor (andere Hauptmiete) für Österreich sowie für Wien dargestellt.

Addiert mit den Betriebskosten bildet der Netto – Mietpreis die Bruttomiete. Der Grund für die selektive Darstellung der Nettomiete ist der Umstand, dass vor allem sie als der Hauptpreistreiber angesehen werden kann. Die Betriebskosten sind zwar auch Anhebungen ausgesetzt, doch diese sind in Relation zu jenen der Nettomiete von moderater Natur (vgl. MOSHAMMER, B. & TOCKNER, L. 2016, S.3ff).

Österreich: (Netto-) Miete ohne Betriebskosten pro Quadratmeter in Euro				
	Hauptmietwohnungen insg.	Gemeindewohnungen	Genossenschafts- wohnungen	andere Hauptmiete
2009	4,2	3,4	3,9	4,8
2010	4,3	3,4	3,9	5,0
2011	4,4	3,5	4,1	5,3
2012	4,6	3,5	4,2	5,5
2013	4,8	3,6	4,3	5,8
2014	5,0	3,9	4,4	6,1
2015	5,1	4,0	4,6	6,3
Prozentuelle Veränderung (2009 - 2015):				
	21,4%	17,6%	17,9%	31,3%

Wien: (Netto-) Miete ohne Betriebskosten pro Quadratmeter in Euro				
	Hauptmietwohnungen insg.	Gemeindewohnungen	Genossenschafts- wohnungen	andere Hauptmiete
2009	4,1	3,4	4,0	4,5
2010	4,2	3,4	4,1	4,9
2011	4,4	3,5	4,3	5,2
2012	4,6	3,5	4,5	5,4
2013	4,7	3,6	4,5	5,7
2014	5,0	3,8	4,6	6,1
2015	5,2	4,0	4,7	6,3
Prozentuelle Veränderung (2009 - 2015):				
	26,8%	17,6%	17,5%	40,0%

Tabelle 5: Entwicklung der Netto – Miete pro m² in Wien in Österreich in unterschiedlichen Wohnungstypen (Quelle: Statistik Austria; Mikrozensus 2015; eigene Darstellung 2016)

In Österreich und in Wien sind die Netto - Mieten innerhalb des Zeitraumes (2009–2015) deutlich angestiegen. Verantwortlich für diese Entwicklung ist der private Mietsektor. Während im Sozialbau (Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen) die Anstiege in beiden Vergleichsräumen sehr ähnlich waren und zwischen 17,5 und 17,9 Prozent lagen, stiegen im privaten Sektor die Netto- Mieten in Österreich um 31,3 Prozent und in Wien um 40 Prozent an. Insgesamt waren die Netto – Hauptmieten

mit 5,1 Euro/m² und 5,2 Euro/m² in etwa gleich hoch. Der dargestellte Mieten – GAP (vgl. Abbildung 17) ergibt sich demnach aus unterschiedlich hohen Betriebskosten. Diese betragen im Jahr 2015 in Wien 2,3 Euro/m² und in Österreich 2 Euro/m².

Ausgehend von ökonomischen Gesichtspunkten sind deshalb nur Stadtquartiere mit einem hohen Anteil an Privateigentum für potenzielle Gentrifizierungsprozesse prädestiniert. In diesem Zusammenhang spielt vor allem der Altbausektor eine große Rolle, da sich dort dementsprechend große Ertragslücken (VALUE – GAPS als auch RENT – GAPS) öffnen (vgl. VERLIC, M. & KADI, J. 2015, S. 54).

4.4 Wien als Studierendenstadt

Der abschließende Teil der Kontextualisierung widmet sich der Thematik „Wien als Studierendenstadt“, also als studentisch geprägte Stadt. In diesem wird gezeigt, dass tertiäre Bildungseinrichtungen und insbesondere auch die Bevölkerungsteilgruppe der Studierenden einen großen Einfluss auf ihr Umfeld ausüben und Veränderungen bewirken können. Damit soll ebenso eine der Hauptforschungsfragen gerechtfertigt werden, in welcher eine erhöhte studentische Konzentration als Auslöser eines Gentrifizierungsprozesses angesehen wird.

Die herausragende Stellung Wiens innerhalb Österreichs als Bildungsstandort wird in der folgenden Abbildung 18 ersichtlich. Diese visualisiert die absolute Anzahl an tertiären Bildungseinrichtungen.

Hochschulen in Österreich 2016

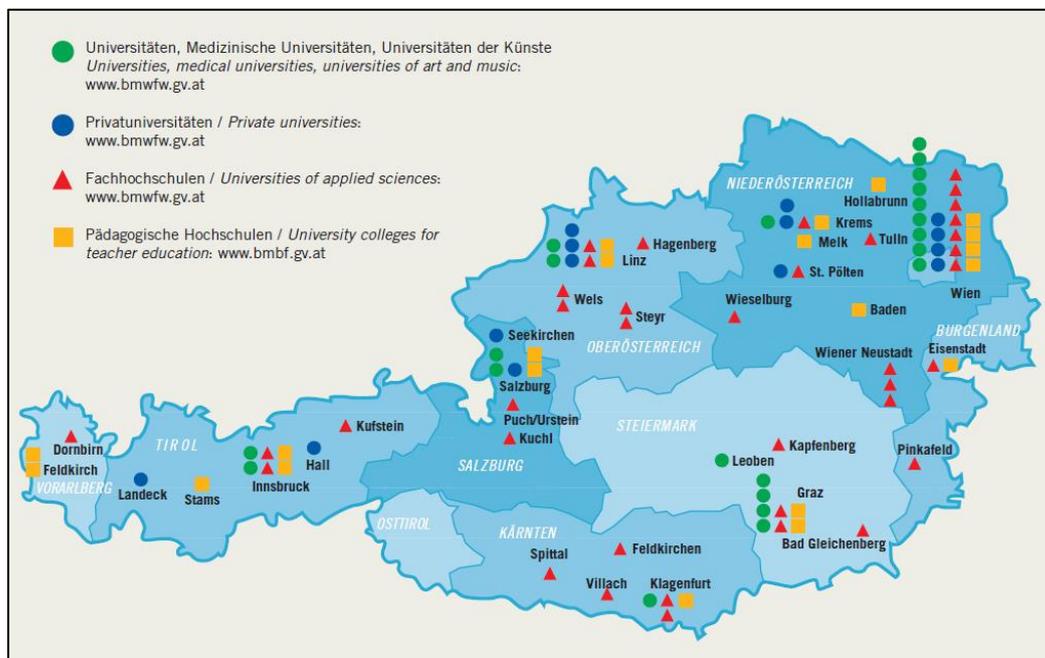


Abbildung 18: Hochschulen in Österreich 2016 (Quelle: BMWF 2016, S.9)³

³ Abbildung 18 – URL:

https://wissenschaft.bmfwf.gv.at/fileadmin/user_upload/wissenschaft/publikationen/BM_WFW_Wissenschaft_2016_WEB.pdf

Neben neun Universitäten ist Wien außerdem der Standort von sieben Fachhochschulen sowie von vier Privatuniversitäten und Pädagogischen Hochschulen. Diese Abbildung sollte lediglich einen Eindruck über die Stellung des Universitätsstandortes Wien im österreichischen Kontext vermitteln (vgl. auch BMFW. 2016). Wie zudem bereits im Theorieteil (Kap. 2.4) hervorgehoben wurde, spricht BRENNAN, J. et. al. (2006, S.19) tertiären Bildungseinrichtungen unter anderem einen großen Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt zu.

Grundsätzlich können primäre und sekundäre Standorteffekte unterschieden werden:

Primäre Effekte: Tertiäre Bildungseinrichtungen stellen eine zentrale innovative Kraft in der Region dar und üben mit den sogenannten Wissens – Spillovers einen direkten, positiven Einfluss auf die regionale Wirtschaft aus. Des Weiteren sind sie mit ihren Aus- und Weiterbildungsangeboten die zentrale Größe hinsichtlich der Schaffung von qualitativ hochwertigem Humankapital, wodurch wiederum die regionale Wettbewerbsfähigkeit erhöht wird. Bei den primären Effekten handelt es sich demnach um angebotsseitige Effekte (vgl. MUSIL, R. & EDER, J. 2013, S.16).

Sekundäre Effekte: Diese ergeben sich aus der Universität/Hochschule als Unternehmen sowie als großen öffentlichen Arbeitsplatzgeber. Gemeint sind damit Wertschöpfungseffekte, die sich beispielsweise aus den Einkommen der Angestellten ergeben. Ein weiterer zentraler Punkt, wodurch sich sekundäre oder auch regionalwirtschaftliche Effekte ergeben, ist der Zuzug von Studierenden. So ziehen große Forschungseinrichtungen nachhaltig beachtliche Anteile der jungen Bevölkerung nach dem Abschluss ihrer Matura aus jedem Winkel des Landes an. Der Migrationsstrom zu den zentralen Bildungsstandorten hat große Auswirkungen auf die regionale Nachfrage, sodass die sekundären Effekte auch als nachfrageseitige Effekte bezeichnet werden (vgl. MUSIL, R. & EDER, J. 2013, S.16).

Hinsichtlich der Fragestellung, ob „Studentification“ in Wiener Stadtteilen ein Thema ist beziehungsweise sein könnte, ist die absolute Anzahl an Studierenden von Interesse. Aus diesem Grund werden in diesem Kapitel die Studierendenanzahl Wiens sowie deren Kaufkraft erläutert. Das folgende Diagramm listet die Studierendenverteilung an den Wiener Universitäten im Jahr 2015 auf.

Von den insgesamt 176158 Studierenden sind rund 54 Prozent an der Universität Wien inskribiert. Mit großen Abständen befinden sich auf den Plätzen zwei und drei die Technische Universität Wien (rund 29000 Studierende) und die Wirtschaftsuniversität Wien. (rund 23000 Studierende) An dieser Stelle muss insbesondere die Bedeutung der Wirtschaftsuniversität Wien als drittgrößte tertiäre Bildungseinrichtung hervorgehoben werden, nimmt sie doch einen zentralen Bestandteil der Forschungshypothese 6 ein.

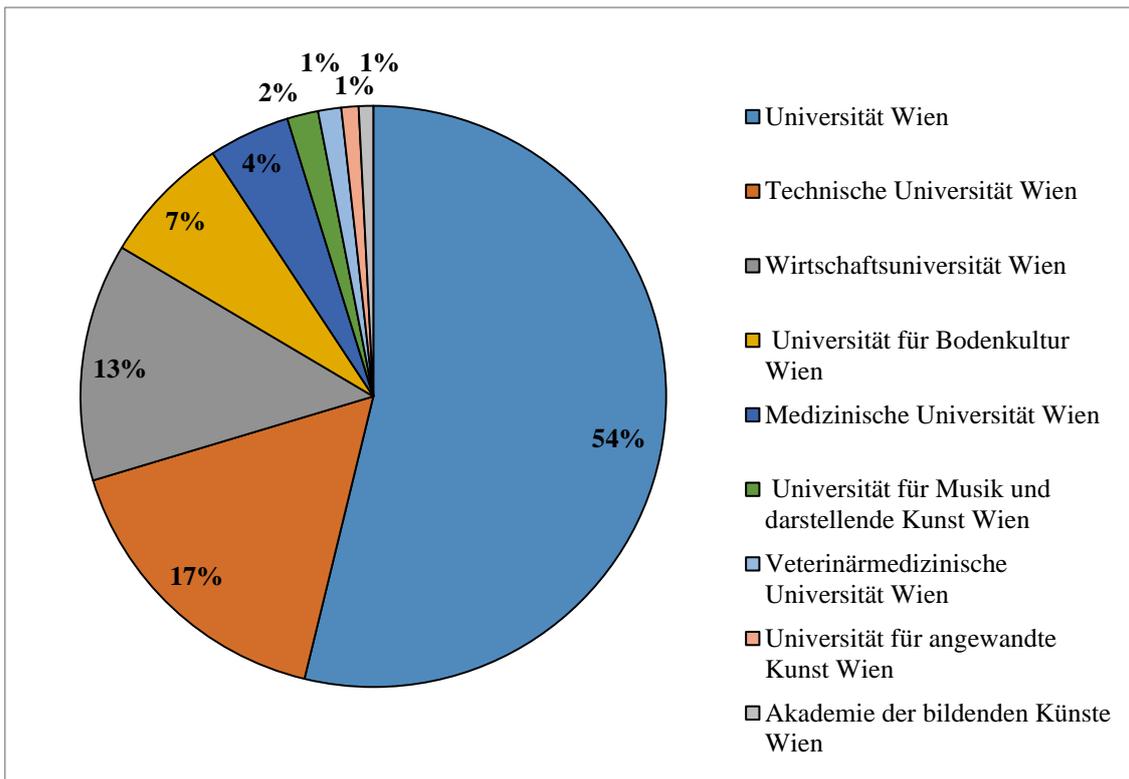


Abbildung 19: Studierendenverteilung an den Wiener Universitäten 2015 (Quelle: UNIDATA; eigene Darstellung 2016)

Unabhängig von der Verteilung der Studierenden muss zudem ihre Gesamtanzahl mit der Bevölkerungszahl Wiens in Relation gestellt werden (vgl. mit Abbildung 7). So stehen im Jahr 2015 rund 176000 Studierende den 1815000 Einwohner/innen Wiens gegenüber, sodass die studentische Teilgruppe 9,7 Prozent der gesamten Bevölkerung ausmacht. Es muss jedoch angemerkt werden, dass diese Zahlen nicht zwangsläufig Auskunft darüber geben, ob der Studierende auch am Wiener Wohnungsmarkt nachfragewirksam wurde. Beispielsweise würden Pendler/innen und im Elternhaushalt wohnhaft Bleibende wegfallen. Aufgrund spezifischer Wohnortpräferenzen (Naheverhältnis zur ihrer Bildungseinrichtung) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Studierenden verstärkt in innerstädtischen Vierteln auf Wohnungssuche sind, sodass sie vor allem in diesen Stadtteilen einen großen Nachfragefaktor darstellen.

Somit haben Student/innen aufgrund ihrer großen Anzahl einen erheblichen Einfluss auf die wirtschaftliche Entwicklung einer städtischen Region und auf dessen Wohnungsmarkt. In weiterer Folge werden, um diese Aussage zu untermauern, in tabellarischer Form die Kaufkraft der Kosten der Studierenden sowie deren Entwicklung gezeigt. Die Daten wurden im Zuge der Studierendensozialerhebung 2015 generiert.

Hinsichtlich der folgenden Tabelle 6 muss angemerkt werden, dass die angeführten Zahlen gerundet sind und somit die Gesamtkosten (die aus den exakten Werten berechnet wurden) nicht in jedem einzelnen Fall zwangsläufig dem Ergebnis, welches bei einer Aufsummierung der Teilausgaben herauskommen würde, gleichen.

Kaufkraftentwicklung der Kosten der Studierenden

	Ausgaben	Ausgaben 2011	Ausgaben	Kaufkraftveränderung	
	2011	VPI-bereinigt	2015	in €	in %
Wohnen	€ 302	€ 324	€ 330	€ 5	2
Ernährung	€ 192	€ 206	€ 196	-€ 10	-5
Mobilität	€ 74	€ 79	€ 72	-€ 8	-10
Freizeit	€ 89	€ 96	€ 85	-€ 10	11
Studium	€ 78	€ 84	€ 61	-€ 23	-27
Sonstiges	€ 197	€ 211	€ 184	-€ 28	-13
Gesamtkosten	€ 931	€ 1.000	€ 928	-€ 72	-7

Tabelle 6: Kaufkraftentwicklung der Kosten der Studierenden (Quelle: ZAUSSINGER, S. et. al. 2016, S.297 [Studierenden – Sozialerhebung 2015]; eigene Darstellung 2016) Angaben von 2015 ohne Studierende an Privatuniversitäten und Hochschulen, die an der Studierenden-Sozialerhebung 2011 nicht teilgenommen haben. VPI: Verbraucherpreisindex, zwischen Mai 2011 und Mai 2015 betrug der Anstieg 7,3%. Sonstiges: Kosten für Kleidung, Schuhe, Kommunikation, Medien, Gesundheit, Kreditrückzahlungen, Haushalt, Sparen, Unterhaltszahlungen/ Alimente, Rauchen etc.

Dem durchschnittlichen Studierenden standen im Jahr 2015 rund 928€ für die Bewältigung seiner finanziellen Kosten zur Verfügung. Trotz eines sieben prozentigen Rückgangs im Vergleich zum Jahr 2011 ist dies eine beachtliche Summe, die in der regionalen Wirtschaft nachfragewirksam wird. Diesbezüglich muss angemerkt werden, dass sich dieser prozentuelle Rückgang auf das Jahr 2011 bezieht, welches bereits mit dem Verbraucherpreisindex bereinigt wurde. Wie man aus Tabelle 6 entnehmen kann, ist die Kaufkraft der Kosten, mit Ausnahme des Kostenfaktors „Wohnen“, in jedem anderen Bereich zurückgegangen. Des Weiteren stellt „Wohnen“ mit 35,56 Prozent an den Gesamtausgaben (Jahr 2015) mit Abstand den größten Ausgabepunkt für Student/innen dar (vgl. ZAUSSINGER, S. et. al. 2016, S.296f).

Berücksichtigt man den Umstand, dass Studierende eine Bevölkerungsteilgruppe sind, die verstärkt in Mehrpersonenhaushalten leben (18% Einzelhaushalt) (vgl. ZAUSSINGER, S. et. al. 2016, S.78), so kann daraus abgeleitet werden, dass ein relativ hohes Budget (330€ pro Person) für Mietausgaben verwendet werden kann beziehungsweise wird.

Dieses Kapitel hat gezeigt, dass die Gruppe der Studierenden aufgrund ihrer Größe, ihrer Wohnformen und finanziellen Mittel einen großen Einfluss auf den Wiener Wohnungsmarkt und insbesondere auf lokale Stadtquartiere hat.

5. Methoden und Datengrundlage

Gentrifizierung als sozialräumliches Phänomen ist von äußerst komplexer Natur. Trotz der Vielfalt an Studien, die hinsichtlich dieser Thematik in verschiedensten Städten durchgeführt wurden, glich kein Aufwertungsprozess gänzlich einem anderen. Diesbezüglich sind unterschiedliche Akteur/innen und gesetzliche Rahmenbedingungen, aber vor allem auch unterschiedliche Intensitäten zu erwähnen. Es gilt demnach zu klären: Ab wann handelt es sich um Gentrification? Gibt es kritische Schwellenwerte, die einen Aufschluss darüber geben?

Das zentrale Problem an diesen Fragen ist der Umstand, dass es keine klaren Antworten beziehungsweise viele unterschiedliche Meinungen gibt. Nicht ohne Grund haftet, wie im Eingangskapitel angeführt (vgl. Kap. 2.1), dem Prozess eine gewisse „fuzziness“ an. Wesentlich für die Durchführung der Feldforschung ist die Klärung der sogenannten Messungsproblematik. Kurz gesagt: Wie kann Gentrifizierung gemessen werden?

Für die Analyse eines so mannigfaltigen Prozesses ist es notwendig, mehrere Indikatoren heranzuziehen. Im Theorieteil wurden einige Eigenschaften bzw. Merkmale von Gentrification angeführt, die für die Durchführung der Feldforschung als Indikatoren / Proxys dienlich sind.

Methodisch orientiert sich diese Arbeit am „Wegweiser der Sozialraumanalyse für den öffentlichen Raum“ der MA18. Obwohl es sich bei der Feldforschung nicht um eine herkömmliche Sozialraumanalyse handelt, erscheint es doch sinnvoll, das empfohlene Methodensetting zu übernehmen. Das Besondere an diesem ist die Kombination von quantitativen und qualitativen Methoden. Ein solcher Methodenmix ermöglicht die Verknüpfung verschiedener Perspektiven, woraus sich letztlich ein vollständigeres Bild der Gesamtlage zusammensetzen lässt (vgl. MA 18, 2012, S.14f).

Folgende methodische Säulen werden im *Werkstattbericht.128* der MA 18 (2012, S.15) angeführt:

- *„Interpretation der vorhandenen Daten*
- *Kartierung der Funktionen und Ausstattung*
- *Beobachtung von Nutzungen*
- *Gespräche mit ExpertInnen und NutzerInnen“*

Die verwendeten Methoden in dieser Feldforschung gleichen nicht gänzlich dem Vorschlag. Vielmehr ist das Setting als eine Art Modifizierung zu betrachten, welches speziell auf die Thematik „Gentrification“ beziehungsweise „Studentification“ zugeschnitten wurde. Beispielsweise wurde der Interpretation von vorhandenen Daten eine größere Aufmerksamkeit geschenkt. Beobachtungen fanden im Forschungsdesign hingegen keinen Eingang. Als zusätzliche Methode wurde jedoch eine standardisierte Fragebogenerhebung durchgeführt. Wie und wozu welche Methode angewendet wurde, wird in den folgenden Kapiteln gesondert erläutert.

5.1 Quantitative Analysen von Bevölkerungsdaten

In die Kategorie „*Interpretation von vorhandenen Daten*“ fällt die quantitative Auswertung von amtlich erhobenen Bevölkerungsdaten. Mit dieser kann gezeigt werden, ob es im zeitlichem Verlauf wesentliche Veränderungen in der Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur des Untersuchungsgebietes gegeben hat und ob sich diese signifikant von anderen Vergleichsräumen abhebt. Eine ähnliche Vorgehensweise wurde auch von Darren Smith und Phil Hubbard, welche die räumliche Segregation und Konzentration von Studierenden (Studentification) in Großbritannien untersuchten, herangezogen. Dabei analysierten sie den studentisch genutzten privaten Mietmarkt (vgl. SMITH, D. & HUBBARD, P. 2014 oder auch SMITH, D. et. al. 2014).

Gemäß einer der Forschungsfragen, in welcher die postulierte Aufwertung im Stuwerviertel als Ergebnis eines verstärkten studentischen Zuzuges angesehen wird, kann die Veränderung der Altersstruktur als zentraler Indikator herangezogen werden. So könnte beispielsweise ein gesunkenes Durchschnittsalter der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet einerseits auf eine selektive Abwanderung der älteren Bewohner/innen oder auch auf eine selektive Zuwanderung jüngerer Bewohner/innen hinweisen. Berechnet man hingegen den Anteil der „18–24“ jährigen Personen, so kann direkt der Grund der Verjüngung eruiert werden. Diesbezüglich gilt es jedoch zu beachten, dass es sich bei einer positiven Anteilszunahme nicht zwangsläufig um Studierende handeln muss. Betrachtet man jedoch den Wiener Kontext, in dem ein riesiger Anteil dieser Alterskohorte Studierende darstellt, ist diese Annahme zulässig. Diese Vorgehensweise wurde für den Zeitraum (2010–2016) gewählt. Für den Zeitraum (2001–2011) konnten Daten hinsichtlich des Bildungsstandes analysiert werden.

Wie des Öfteren erwähnt wurde, geht mit Gentrifizierung auch eine Verdrängung der lokalen Bevölkerung einher. Verdrängungen, egal welcher Art, sind äußerst schwierig zu messen. Sofern solche Prozesse eine gewisse Intensität nicht übersteigen und folglich kein mediales Interesse wecken, geschehen sie meist unter Ausschluss der öffentlichen Aufmerksamkeit. Diese Art von Daten wird zudem nicht erhoben, sodass Primärerhebungen von Nöten wären. Hier wiederum tritt das Problem auf, dass eine adäquate Erreichbarkeit der betroffenen Person nicht gegeben ist. Aus diesem Grund kann ein Verdrängungsindikator, der auf rein statistischen Auswertungen basiert, nur als ein bedingt aussagekräftiger Proxy angesehen werden. In dieser Studie werden als Indikator für die Verdrängung die Verschiebungen der ethnischen Bevölkerungsanteile herangezogen. Bisherige Studien von HATZ und FASSMANN (2004b) zeigten nämlich, dass Migrant/innen aus dem südöstlichen Europa und der Türkei in Wien teilweise segregiert in benachteiligten Stadtteilen Wiens leben. Ebenso wird in dem Wegweiser der Sozialraumanalyse die „*ethnische Zugehörigkeit*“ als ein zentrales gruppenspezifisches Merkmal, welches differenziert berücksichtigt werden sollte, angeführt (vgl. MA 18, 2012, S.17).

In der Feldforschung wird folgende Annahme vertreten:

Eine anteilmäßige Abnahme der Bevölkerungsgruppen „*Türken/innen*“ und „*Ex- Jugoslawen/innen*“ im Stuwerviertel spricht für eine Veränderung der Bevölkerungsstruktur, im Sinne einer Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung.

Eine anteilmäßige Zunahme der deutschen Bevölkerungsgruppe (Stellvertretend für die „EU - 14“) spricht hingegen für die Zuwanderung einer kaufkraftstärkeren Bevölkerungsteilgruppe (Invasor/innen im Sinne des Ablaufmodells).

Bei den verwendeten Bevölkerungsdaten handelt es sich um die Volkszählungsdaten 2001 und Registerzählungsdaten 2011 der Statistik Austria. Für die Analyse des Zeitraumes (2010-2016) wurden Daten von der Wiener Magistratsabteilung 18 (MA 18) bezogen, bei welchen es sich um Abzüge der Kleinräumigen Bevölkerungsevidenz für Wien handelt.

Die vorhandenen Daten ermöglichen Untersuchungen auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen. Insbesondere für das Stuwerviertel können mit den Daten der Baublockebene sehr kleinräumige Analysen durchgeführt werden. Die Vergleichsräume stellen hingegen sämtliche Zählgebiete (aggregierte Baublöcke) vom Zweiten und teilweise auch vom Siebenten Bezirk dar. Die Gründe, die für diese Vergleichsraumwahl sprechen, sind einerseits die Tatsache, dass das Stuwerviertel einen Teil der Leopoldstadt (2.Bezirk) repräsentiert und andererseits der Umstand, dass der Siebente Bezirk als aufgewerteter, hipper Wiener Bezirk gilt. Die Zählgebietsdaten können wiederum problemlos zu Zählbezirken aggregiert werden, sodass auch auf dieser Ebene Analysen möglich sind.

Die folgende Abbildung 20 zeigt die Untergliederung des Stuwerviertels in ihre Zählgebiete beziehungsweise Baublöcke. Die gesamte Fläche repräsentiert den Zählbezirk „Ausstellungsstraße“. (→ entspricht dem Stuwerviertel. Für eine detailliertere Erläuterung der Flächenabgrenzung siehe Kapitel 6.2.) Teil A der Abbildung 20 zeigt die neun Zählgebiete des Stuwerviertels. Bei den türkisenen Blöcken in Teil B handelt es sich hingegen um die weitere Untergliederung der Zählgebiete in ihre Blaublöcke. Die Anzahl der Baublöcke variiert je nach Zählgebiet und bewegt sich zwischen zwei und sieben Einheiten. Weiters muss angemerkt werden, dass nicht jeder Baublock zwangsläufig bewohnt sein muss.

In dieser empirischen Forschung wurden zudem auch zwei weitere explorative, quantitative Methoden angewendet. Bei der ersten handelt es sich um eine Analyse der Mietwohnungsangebote, der Plattform „*WILL – Haben*“. Dabei wurden die Mietpreise sämtlicher Angebote, die am Stichtag 02.08.2016 verfügbar waren, mit dem gesetzlich erlaubten Mietzins verglichen. Dieser konnte auf folgender Webseite⁴ errechnet werden.

Die zweite Methode stellt eine Auswertung öffentlich zugänglicher Grundbuchauszüge dar. Dabei wurden die Grundbuchauszüge des Stuwerviertels aus dem Jahr 2012 mit jenen aus dem Jahr 2016

⁴ Richtwertberechnung - Link: <https://www.wien.gv.at/richtwert/berechnung/>

abgeglichen. Anhand dieser Vorgehensweise können Veränderungen der Eigentümer/innenstruktur identifiziert werden.

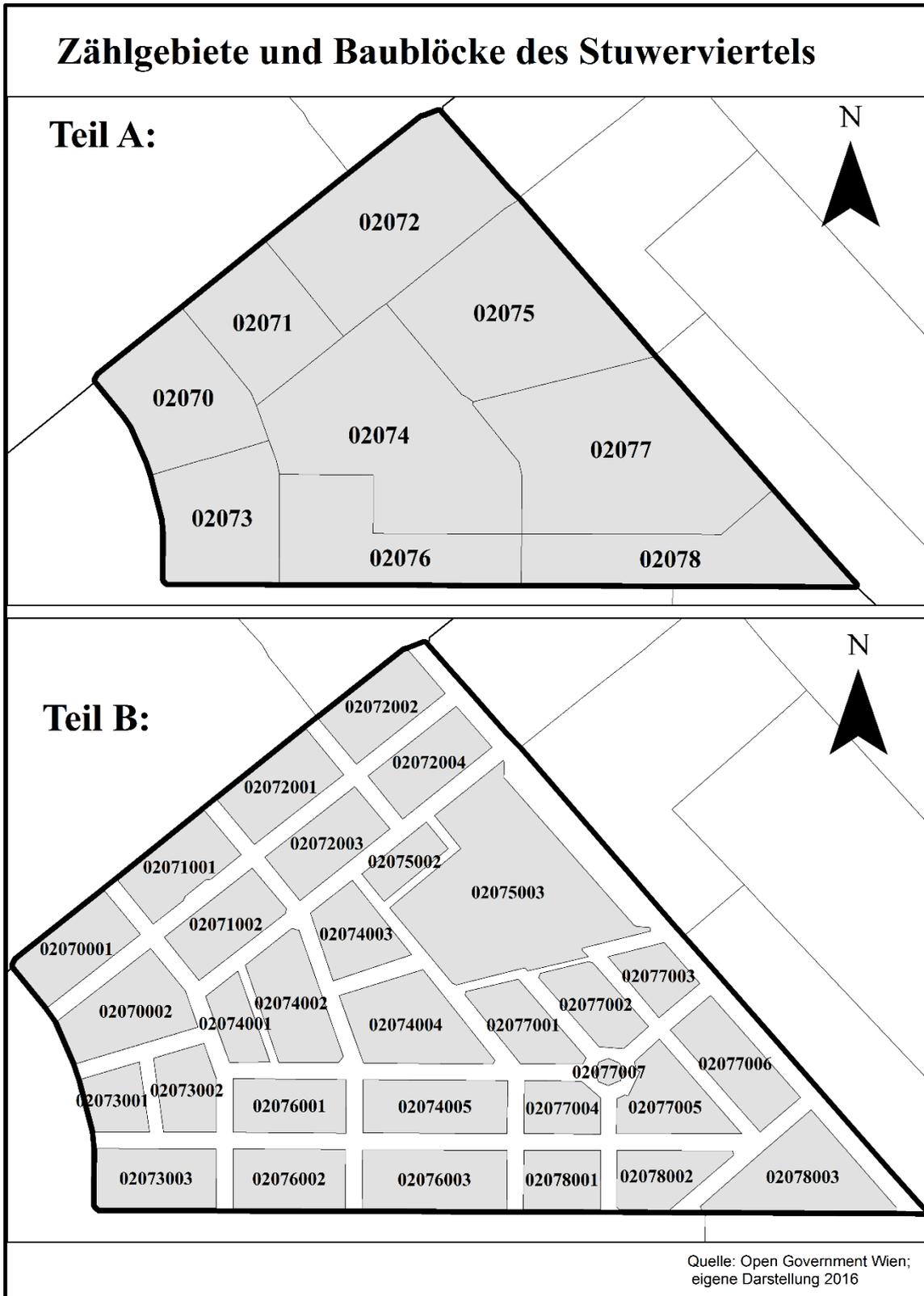


Abbildung 20: Das Stuwerviertel unterteilt in ihre Subeinheiten (Quelle: eigene Darstellung 2016)

5.2 Stadtbauliche Kartierung

„Die Kartierung ist eine Methode zur Erfassung und Repräsentation der räumlichen Ausdehnung oder Verteilung eines zuvor definierten und abgegrenzten Forschungsgegenstandes“. (BAADE, J. et. al. 2014, S.47)

Die Definition zeigt, dass die Erstellung einer Karte nur einen Teil des Kartierungsprozesses darstellt. Viel Arbeit steckt bereits in der Vorauswahl der zu erhebenden Objekte und der Erstellung eines adäquaten, auf die Forschungsfrage angepassten Kartierungsschlüssels. Aufgrund des verwendeten Begriffs „*Repräsentation*“, welcher realitätstreue suggeriert, muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass diese niemals zur Gänze erreicht werden kann. Diesbezüglich muss das Bewusstsein geschärft werden, dass sich aufgrund der inhaltlichen Selektion und der kartographischen Generalisierungen ein subjektiver Einfluss nicht vermeiden lässt (vgl. BAADE, J. et. al. 2014, S.47).

Nichtsdestotrotz kann mittels dem Kartierungsverfahren und den daraus entstandenen Karten ein aufschlussreicher Einblick über die Verteilungsverhältnisse der verschiedensten Nutzungen im Untersuchungsgebiet gezeigt werden. Beim „*abgegrenzten Forschungsgegenstand*“ dieser Feldforschung handelt es sich um physisch – materielle und nutzungsbedingte Aufwertungsindikatoren. Gemeint sind damit jene, im Theorieteil angeführten, Gentrifizierungsauswirkungen wie Sanierungstätigkeiten und die kreativen Nutzungen der Erdgeschosszone.

Der zuvor angeführte Kritikpunkt der Subjektivität ist vor allem bei der Erhebung der Sanierungstätigkeit ersichtlich. Da Gebäude nur bedingt zugänglich sind, wurde die Kartierung auf das äußere Erscheinungsbild beschränkt. Als Indikator für die Sanierungstätigkeit wurde somit der umfassende Zustand der Fassade ausgewählt. Dieser wurde in „*hochwertig*“, „*durchschnittlich*“ und „*schlecht*“ unterteilt. In die Bewertung floss primär der bauliche Zustand der Fassade und sekundär der Zustand der Fenster ein. Hinsichtlich dieser Erhebungsmethode ist es jedoch unbestreitbar, dass die subjektiven Ansichten der erhebenden Person einen Einfluss auf das Gesamtergebnis haben.

Eine weitere Zielsetzung der Kartierung war die Erhebung der Erdgeschossnutzung. Dabei gilt es einerseits das Ausmaß und die Verteilung des Leerstandes im Grätzl, als auch andererseits Erdgeschossnutzungen, speziell jene die als Gentrifizierungsindikatoren gelten, zu erfassen. Wie ZUKIN, S. (2009) festgehalten hat, stellen gehobene Restaurants und hippe Cafés diese besagten, typischen Kennzeichen dar. In diesem Zusammenhang sind auch kreative Nutzungen wie Künstlerateliers zu nennen. Da vor allem die studentische Nutzung im Fokus liegt, sind auch Jugendtreffs und Jugendvereine von besonderem Interesse.

Die Erhebung fand an drei Tagen zwischen Juli und Oktober zu unterschiedlichen Tageszeitpunkten statt. Erwähnenswert ist der Umstand, dass innerhalb zweier Kartierzeitpunkte die Nutzung bestimmter Erdgeschosszonen von sehr wertschöpfungsextensiv zu intensiv wechselte, sodass auf eine große Entwicklungsdynamik geschlossen werden kann

5.3 Standardisierte Fragebogenerhebung

Eine weitere Methode, die in dieser Feldforschung eingesetzt wurde, ist die standardisierte Befragung. Die Durchführung einer Befragung kann grundsätzlich auf verschiedenste Weisen realisiert werden, wobei jeder methodische Zugang unterschiedliche Vor- und Nachteile aufweist. Neben den klassischen, standardisierten „Face - to - Face“ – Interviews gibt es auch noch die telefonische Befragung und Online - Befragungstools. Auf die Konzeption der Fragen hat die jeweilige Methode jedoch keinen wesentlichen Einfluss. Damit ist nicht gemeint, dass die Fragenerstellung einer Willkür unterliegt, sondern dass sich die Erstellungsprozedere nicht erwähnenswert unterscheiden. Ganz im Gegenteil: Bei dem Entwurf eines Fragebogens müssen zentrale, konzeptionelle Punkte beachtet werden, um repräsentative und schlüssige Antworten gewährleisten zu können (vgl. MATTISSEK, A. et. al. 2013, S.71ff).

An dieser Stelle wird jedoch nicht näher auf die einzuhaltenden Prinzipien der Fragenerstellung eingegangen, da diese als „common knowledge“ vorausgesetzt werden. Der verwendete Fragebogen befindet sich im Anhang, sodass dessen Ausformulierung und der genaue Aufbau ersichtlich sind.

Die standardisierte Erhebung, die in dieser Forschung angewandt wurde, hatte als Zielgruppe ausschließlich Studierende. Genau genommen stellten die Zielgruppe jene Hochschüler/innen dar, die etwas mit dem Begriff „Stuwerviertel“ verbinden und dazu Stellung nehmen konnten. Folgende Gliederung lag der Umfrage zu Grunde:

Gliederung der Studierendenumfrage	
I.	Allgemeine Bewertung des Stuwerviertels
II.	Nutzungsintensität des Stuwerviertels
III.	Veränderungsprozesse / Wohnungsmarkt
IV.	Einfluss der Wirtschaftsuniversität Wien
V.	Persönliche Wohnsituation / Angaben

Tabelle 7: Gliederung der Studierendenumfrage (Quelle: Studierendenumfrage 2016; eigene Darstellung 2016)

Ziel der Befragung war die Erhebung des Images des Stuwerviertels aus dem Blickwinkel eines Studierenden. Gemäß den Gentrifizierungstheorien (Ablaufmodelle / nachfrageseitige Theorien) stellt nämlich ein Imagewandel eine zentrale Voraussetzung für den postulierten Aufwertungsprozess dar. Des Weiteren wird die studentische Nutzung erhoben. Die zugrundeliegende Annahme ist trivial: Umso intensiver das Stuwerviertel von Studierenden genutzt wird (dabei muss es sich nicht zwangsläufig um den Wohnstandort handeln), desto rascher stellen sich die Immobilienbesitzer/innen und der Einzelhandel auf diesen spezifischen Nachfragezuwachs ein. Ebenso werden ersichtliche Veränderungsprozesse und dessen Auslöser erfragt. Den Abschluss der Umfrage bilden, wie in den meisten Befragungen die Angaben zur Person. Aufgrund mehrerer Filtermechanismen, die in dieser standardisierten Erhebung vorkamen, variiert die Fallzahl der Antworten hinsichtlich der Fragen. Sollte

die Repräsentativität mancher Fragen aufgrund einer geringen Fallzahl nicht gegeben sein, so wurde explizit darauf hingewiesen. Weiters gilt es anzumerken, dass im Sinne eines adäquaten Umfanges dieser Forschungsarbeit nur die relevantesten Befragungsergebnisse im Ergebnisteil (Kapitel 6) vorgestellt werden.

Bei der gewählten Befragungsmethode handelt es sich um eine Online – Erhebung. Diese entwickelte sich vor allem im letzten Jahrzehnt von einem Minderheitenprogramm zu einer der beliebtesten standardisierten Erhebungsformen (vgl. WAGNER, P. & HERING, L. 2014, S.661).

Die Wahl dieser Methode begründet sich durch eine Reihe an Vorteilen. Der wohl größte Pluspunkt an Online – Befragungen ist ihre Unabhängigkeit bezüglich der Dimensionen „Zeit und Raum“. Somit kann zum einen eine Vielzahl an Erhebungen gleichzeitig durchgeführt werden und zum anderen spielen Distanzen keine Rolle mehr. Ebenso werden damit problematische Methodeneffekte, die aus mehreren Erhebungszeitpunkten resultieren, beseitigt. Des Weiteren fällt auch die subjektive Beeinflussung durch die interviewende Person, sprich der sogenannte „Interviewer/innen – Effekt“, weg. Letztlich wird durch die vollkommene Anonymität auch der Effekt der sozialen Erwünschtheit beseitigt, welcher jedoch bei dieser Befragungsthematik ohnehin keinen wesentlichen Einfluss gehabt hätte. Obwohl der Vorteil geringerer Erhebungskosten nur eine sekundäre Rolle einnimmt, sollte dieser hiermit vollständigshalber angeführt werden. Neben offenkundigen Vorteilen ist jede Methode auch mit Nachteilen verbunden. Hinsichtlich der Online – Befragung muss immer die Gewährleistung der „Repräsentativität“ im Auge behalten werden. Wird mittels des Internets nur eine Teilgruppe der Zielpopulation erreicht? Ist die Zielgruppe mit diesem Medium erreichbar?

Doch insbesondere dieser wesentliche Kritikpunkt bzw. Schwachpunkt hat auf die durchgeführte Studierendenumfrage keinen negativen Einfluss. Bei Studierenden handelt es sich nämlich um eine internet – affine Zielgruppe, sodass es zwischen der Ziel – und Auswahlgesamtheit keine verzerrenden Diskrepanzen gibt. Ganz im Gegenteil, das Internet stellt sogar das ideale Medium zur Erreichung der studentischen Zielgruppe dar. Letztlich ist es dem Umstand geschuldet, dass eine offenkundige Schwäche in diesem speziellen Fall eine Stärke darstellt, weshalb eine Online – Befragung als Erhebungsmethode herangezogen wurde (vgl. WAGNER, P. & HERING, L. 2014, S.662 -665).

Die Durchführung der Online - Umfrage fand zwischen den Monaten Juni und Oktober 2016 statt. Um eine dementsprechend große Anzahl an Studierenden zu erreichen, denen ebenfalls das „Stuwerviertel“ geläufig war, wurde der Befragungslink in diversen Facebook – Gruppen geteilt. An welcher Universität die befragte Person letztlich einem Studium nachgeht, war für die Umfrage nicht von Belangen. Es ist jedoch nachvollziehbar, dass aufgrund der räumlichen Nähe des Stuwerviertels zur Wirtschaftsuniversität Wien ein Großteil der Teilnehmer/innen an dieser inskribiert war. Weiters muss erwähnt werden, dass die Rücklaufquote der Befragung zu Beginn äußerst gering war, sodass ebenfalls eine persönliche Erhebung durchgeführt werden musste. Bei dieser wurden die E – Mail Adressen von Studierenden erfragt, sodass diesen anschließend der Zugangslink zur Online – Umfrage gesendet

werden konnte. Aufgrund des kurzen persönlichen Kontakts konnte ein angemessener Rücklauf erzielt werden.

5.4 Expert/inneninterviews

Abschließend stellen Expert/inneninterviews die letzte Forschungsmethode dar. Diese heben sich von normalen Leitfadenterviews durch eine spezifische Vorauswahl ab. Die Person muss aufgrund ihrer innehabenden Position dem Expertenstatus gerecht werden, sodass ihre professionellen Ansichten als Faktenwissen interpretiert werden können (vgl. HELFFERICH, C. 2014, S.559ff).

„Experten können als Ratgeber und Wissensvermittler fungieren, die Fakten- und Erfahrungswissen weitergeben und so wenig aufwändig einen guten Zugang zu Wissensbereichen eröffnen“. (HELFFERICH, C. 2014, S.561)

Das erste Expertinneninterview fand mit Frau Dipl. Ing. Andrea Mann am 27.09.2016 um 14 Uhr im Gebietsbetreuungsgebäude am Max – Winter - Platz statt. Als Leiterin der Gebietsbetreuung des Zweiten und Zwanzigsten Bezirkes hat sie einen detaillierten Einblick in die Prozesse, die in den Stadtteilen der beiden Bezirke stattfinden. Mittlerweile gibt es die Gebietsbetreuung (Eröffnung 1998) (vgl. SCHOLZ, B. 2011, S. 5), die mit Beteiligungsverfahren die lokale Bevölkerung einbindet (Partizipationsprozess) und verschiedenste Fragestellungen beziehungsweise auftretende Probleme mit ihr gemeinsam behandelt (vgl. MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 26-36), bereits 18 Jahre. Aufgrund dieses partizipativen Ansatzes ist diese Institution eine adäquate Anlaufstelle, um Einstellungen, aber auch Unsicherheiten der lokalen Anrainer/innen zu erfragen. (siehe Transkript I – im Anhang)

Am 03.10.2016 fand um 16 Uhr das zweite Experteninterview statt. In den Räumlichkeiten der Wirtschaftsuniversität Wien wurde dieses Gespräch mit Herrn Dipl. Ing Roman Seidl geführt. Dieser war bis vor kurzem jahrelange Bewohner des Stuwerviertels und hat zudem selbst Forschungen zum Thema „Gentrifizierung im Stuwerviertel“ durchgeführt. Des Weiteren ist er Mitglied des Stuwerkomitees. Das Komitee repräsentiert einen Zusammenschluss von Anrainer/innen des Stuwerviertels, die sich gegen unerwünschte Zustände als auch Entwicklungen im Grätzl Gehör verschaffen (vgl. SEIDL, R. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 12-24, 31-32). (siehe Transkript II – im Anhang)

Ein weiteres Expertinneninterview wurde mit einer studentischen Anrainerin des Stuwerviertels am 18.10.2016 um 10 Uhr in der Konditorei Oberlaa durchgeführt. Ihr Expertenstatus hinsichtlich der Thematik „*Verdrängung im Stuwerviertel*“ resultiert aus ihren alltäglichen Erfahrungen, welche sie in den letzten Jahren gewinnen konnte. Ihr Wohnhaus gilt nämlich als Musterbeispiel der Gentrifizierung, da es aufgrund angewandter Verdrängungspraktiken seitens der Hausverwaltung zu einem fast vollständigem Bevölkerungsaustausch gekommen ist (vgl. STUDENTIN – INTERVIEW 2016, Zeilen: 42, 44-46, 60-64, 72-75). Da ihr Wohnverhältnis, als Untermieterin, nicht rechtskonform mit dem Mietvertrag ist, wird ihre Anonymität gewahrt. (siehe Transkript III – im Anhang)

6. Empirische Untersuchungsergebnisse des Stadtquartiers „Stuwerviertel“

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Feldforschung zu Papier gebracht. Es lässt sich in vier Blöcke untergliedern.

Den Beginn stellt ein kurzer historischer Rückblick über das Stuwerviertel dar. Eine geschichtliche Aufarbeitung ist insofern wichtig, als nur mit einem tiefen Verständnis der Vergangenheit gegenwärtige Geschehnisse richtig interpretiert werden können.

Im weiteren Verlauf wird die Abgrenzung des Stuwerviertels thematisiert. Die bis dato aufrechte Annahme, dass es sich beim Stuwerviertel um eine klare abgrenzbare Entität handelt, weicht einem anderen Raumverständnis. So stellt dieses Grätzl vielmehr eine „lebensweltliche Region“ dar, die keinen starren Grenzen unterliegt und je nach subjektivem Empfinden andere Dimensionen annimmt. Die rasche Klärung dieser Thematik zu Beginn des Hauptkapitels 6 hat eine große Bedeutung, da subjektive Grenzziehungen mehr oder weniger große Einflüsse auf die Analyseergebnisse haben können.

Eine zentrale Voraussetzung für Gentrifizierungsprozesse stellt das Image von Stadtteilen beziehungsweise dessen Wandel dar. Aus diesem Grund wird der „Reputation“ des Stuwerviertels ein eigenes Kapitel gewidmet. Für dessen Messung wird zuerst eine abgewandelte und sehr vereinfachte Form einer medialen Analyse durchgeführt. Dabei wird die Häufigkeit der Nennung des Begriffs „Stuwerviertel“ in den letzten Jahren mit anderen beliebten beziehungsweise von Veränderung betroffenen Stadtteilen verglichen. Ebenso wird exemplarisch der Wandel der Zeitungsschlagzeilen, die das Stuwerviertel thematisieren, beschrieben. Den letzten großen Punkt dieses Kapitels bildet die studentische Bewertung des Stuwerviertels, welche im Zuge der Online - Befragung gewonnen werden konnte.

Das letzte und größte Kapitel beschäftigt sich mit den Aufwertungsprozessen im Stuwerviertel. Aufgrund ihres Umfangs lässt sich dieses wiederum in fünf weitere Teile untergliedern. Zu Beginn werden die Impulse, die als Initialzündung für die eingesetzte Veränderungsdynamik des Stadtteils dienten, thematisiert. Des Weiteren wird die demographische Entwicklung des Stuwerviertels der Zeiträume (2001-2011) und (2010-2016) erläutert und mit anderen Stadtvierteln verglichen. In den restlichen drei Kapiteln werden je nach Schwerpunktsetzung Gentrifizierungs-Studentificationindikatoren erörtert. Im Zuge dessen werden die Zunahme jüngerer Menschen, die Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung als auch die physisch – materiellen Aufwertungskennzeichen des Viertels behandelt. Den Abschluss bildet die Interpretation der Ergebnisse der Grundbuchanalyse.

6.1 Die Anfänge des Stuwerviertels – Von der Auenlandschaft zum Stadtviertel

Um gegenwärtige Zustände bzw. Erscheinungsformen von Städten, Landschaften sowie Stadtteilen verstehen zu können, bedarf es in der Regel eines umfassenden historischen Abrisses. Obwohl das Stuwerviertel keineswegs einen neuen, modernen Stadtteil darstellt, so ist dieser, verglichen mit der lang zurückreichenden Bestandsdauer des Ersten Bezirks, sehr jung. Hinsichtlich der Bestandsdauer wird deshalb dem Stuwerviertel auch eine gewisse „Geschichtslosigkeit“ unterstellt. Als Beispiel dafür werden Pläne Wiens aus dem Jahr 1683 (Zweite Türkenbelagerung), in denen große Teile des heutigen Zweiten Wiener Gemeindebezirks (inkl. dem Stuwerviertel) eine von der Donau geprägte Auenlandschaft darstellen, herangezogen (vgl. SCHOLZ, B. 2011, S. 4). Der Zweite Bezirk fungierte außerdem lange Zeit als Auffangbecken für ärmere Bevölkerungsteile, die sich das Wohnen im Stadtzentrum nicht mehr leisten konnten. Dieses historische Faktum muss berücksichtigt werden, um die bedeutsame Rolle der Leopoldstadt und in späterer Folge des Stuwerviertels als „soziales Auffangbecken“ verstehen zu können.

Die Geschichte des Stuwerviertels ist eng mit dem Pyrotechniker Johann Georg Stuerer verflochten, der auch als Namensvetter für den Stadtteil gilt. Dieser veranstaltete im Jahr 1774 auf den einstigen Wiesen in der Nähe des Praters das erste Feuerwerk Wiens. Die Aufführungen waren so beliebt, dass sie, berücksichtigt man die damalige, viel geringere Bevölkerungszahl Wiens, mit bis zu 40000 Personen regelrechte Großveranstaltungen darstellten (vgl. SCHOLZ, B. 2011, S. 4f). Lange Zeit repräsentierte das Stuwerviertel um es mit den Worten Roman SEIDL (2009, S.5) zu sagen, eine „Insel auf der Insel“. Gemeint ist damit seine besondere Lage zwischen dem Donaukanal und der Donau und zwischen dem Vergnügungszentrum des „Wurstelpraters“ und dem Rande des Nordbahnhofes. Falls sich die Entstehung eines Stadtviertels aufgrund sukzessiver Bebauungsfortschritte überhaupt auf ein bestimmtes Datum festlegen lässt, so kann im Falle des Stuwerviertels die Wiener Weltausstellung 1873 genannt werden (vgl. SEIDL, R. 2009, S.5). Dabei handelt es sich um die fünfte Weltausstellung, die erstmals in einem deutschsprachigen Raum abgehalten wurde. Für die Monarchie repräsentierte sie die Chance, nach den vor wenigen Jahren erlittenen und demütigenden militärischen Niederlagen, das Bild eines starken Österreichs und einer blühenden Hauptstadt zu vermitteln. Dementsprechend groß wurde diese Veranstaltung auch angelegt. Auf einer Ausstellungsfläche von 233ha, die große Teile des Praters vereinnahmte, präsentierten über 53000 Aussteller die neuesten Errungenschaften der Menschheit (vgl. UJVÁRI, H. 2005, S.1). Warum dies so enorme Auswirkungen auf das noch nicht bebaute Stuwerviertel hatte, liegt daran, dass innerhalb dieses Zeitraumes (1870-1875) die Donau regelmäßigen Regulierungsarbeiten unterzogen wurde, sodass eine nachhaltige Entwicklung des heutigen Stuwerviertels, im Sinne einer Bebauung, erst überhaupt möglich wurde.

6.2 Lageabgrenzung des Stuwerviertels

Da der Begriff „Stuwerviertel“ mittlerweile unzählige Male in dieser Arbeit verwendet wurde, besteht die Gefahr, dass der Leserin, dem Leser der Eindruck einer klar abzugrenzenden Fläche/Region vermittelt wurde. In Wahrheit ist dies aber ganz und gar nicht der Fall. Vielmehr handelt es sich beim Stuwerviertel um eine sogenannte „lebensweltliche Region“. Diese stellt eine von mehreren Regionstypen dar. Die folgende Tabelle 8 listet sämtliche Bedeutungsvarianten des Begriffs „Region“ auf. Im Falle des Stuwerviertels handelt es sich zudem klarerweise um eine Stadtregion.

Die Begrenzungen des Grätzls stellen somit keine starren Grenzen dar, sondern repräsentieren vielmehr das Ergebnis der subjektiven Wahrnehmung des gesellschaftlichen Kollektivs. Aus diesem Grund ist es auch verständlich, dass Menschen, denen das Stuwerviertel ein Begriff ist, unterschiedliche (subjektive) Auffassungen über dessen Flächenausdehnung haben. WEICHHART, P. et. al. (2006, S.41) bezeichnet dies als die „kognitive Abgrenzung eines 'räumlichen Objekts'“.

Bedeutungsvarianten des Begriffs „Region“

Definitions-kriterium	Ähnlichkeitsprinzip	Funktionale Verflechtung	Gültigkeitsbereich von Normen	Lebensweltliche Regionen
Gängige Bezeichnung	Homogene Region, formal Region, Strukturregion	Funktionalregion, Nodalregion, Verflechtungsbereich	Programmregion, Planungsregion, normative Region	Wahrnehmungs-region, Identitätsregion
Bedeutung	Gebiete, die in Bezug auf ein bestimmtes Attribut Ähnlichkeiten aufweisen, werden zu einer Region zusammengefasst. „Regionalisierung 1“	Interaktionen zwischen den räumlichen Teilelementen eines Untersuchungsgebietes (Pendlerbeziehungen, zentralörtliche Beziehungen) „Regionalisierung 2“	Räumliche „Gestaltungseinheiten“, Gültigkeitsbereiche von Normen, politisch - administrative Aktivitätsregionen	Alltagsweltliche kognitive Struktur, Projektions-fläche von Ich - Identität

Tabelle 8: Bedeutungsvarianten des Begriffs „Region“ (Quelle: eigene Nachbildung 2016, basierend auf WEICHHART, P. 2011: Modul 0201 Regionalwissenschaftliche Voraussetzungen: Überlegungen zum Regionsbegriff)

In diesem Kontext stellt sich die zentrale Frage: Wie grenzen die lokalen Anrainer/innen das Stuwerviertel, ihre lebensweltliche Region, ab?

Der Frage nach der räumlichen Abgrenzung des Stuwerviertels ist ebenso Ferdinand Redl in seiner wissenschaftlichen Analyse im Jahr 2014 nachgegangen. Dabei fügte er die Befragungsergebnisse seiner acht Proband/innen zusammen. Anhand der Bewohner/innen - Interviews konnte er jedoch keine einheitliche Grenzziehung durchführen. Eine einheitliche Meinung gab es lediglich bei der Festlegung

der Nord- und Südgrenze, welche die mehrspurige Lassalle- und Ausstellungsstraße darstellte (vgl. REDL, F. 2014, S.76f). Im Zuge der Feldforschung wurde ebenso der Leiterin der Gebietsbetreuung diese Abgrenzungsfrage gestellt. Es zeigte sich abermals, dass es sich dabei keineswegs um eine triviale Fragestellung handelt. Ihre Antwort deckte sich zum größten Teil mit den Einschätzungen der Bewohner/innen. So gab es ebenfalls bei der Nord - West und Südabgrenzung des Stuwerviertels keinen Zweifel:

Die von Westen nach Osten verlaufende Ausstellungsstraße im Süden bildet mit der nordöstlich verlaufenden Lassallestraße einen Spitz. Weniger klar war hingegen die Abgrenzung der östlichen Flanke. Seitens der Gebietsbetreuung lässt sich die östliche Grenze nicht eindeutig festlegen, zumal es für diese Einrichtung auch kontraproduktiv wäre, das Bild starrer Grenzen zu verfolgen, da themenspezifisch mehr oder weniger unterschiedliche Gebiete im Fokus stehen. Primär wird unter dem Stuwerviertel jedoch das Gebiet zwischen Ausstellungsstraße, Lassallestraße und der Engerthstraße verstanden (vgl. MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 235-243, 312-317).

Ein anderes Bild zeichnet beispielsweise die Immobilienplattform „Zoomsquare“. Diese bietet als ein spezielles Feature die Möglichkeit nach Stadtvierteln zu suchen. Gemäß Abbildung 21, welche einen Auszug der Plattform darstellt, wird die Größe des Stuwerviertels wesentlich weitläufiger interpretiert.

Das Stuwerviertel gemäß der Immobiliensuchmaschine Zoomsquare

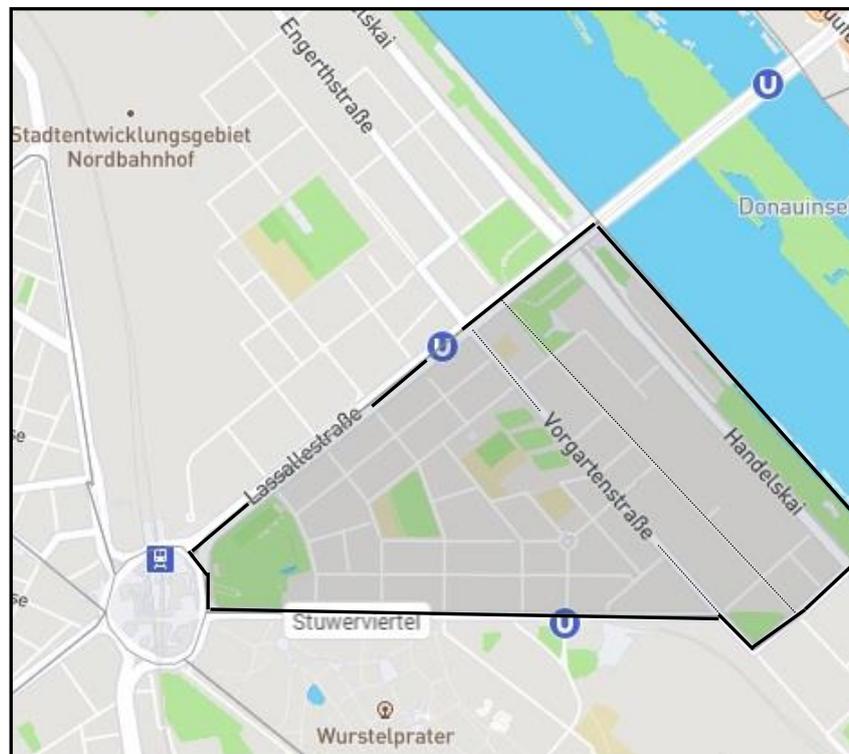


Abbildung 21: Das Stuwerviertel gemäß der Immobiliensuchmaschine Zoomsquare (Quelle: Zoomsquare 2016; eigene Überarbeitungen 2016⁵)

⁵ URL: <https://www.zoomsquare.com/>

Zweifellos lässt sich jedoch festhalten, dass es in jedem Viertel, ebenso in den beschriebenen lebensweltlichen Regionen, gewisse Plätze, Parks beziehungsweise Märkte gibt, die unumstritten zentrale Punkte des abzugrenzenden Stadtteils darstellen. Im Falle des Stuwerviertels können diesbezüglich der Max - Winter - Park, der Vorgartenmarkt als auch der Ilgplatz angeführt werden. Warum ist aber die Abgrenzungsfrage von solcher Bedeutung?

Der Grund dafür sind die sogenannten „*edge effects*“ zu finden. Dabei handelt es sich um einen ungewollten Effekt, der nahezu jeder räumlichen Analyse innewohnt. Durch subjektive Grenzziehungen kommt es zur Ausgrenzung beziehungsweise auch zur Miteinbeziehung von untersuchten „Fällen“. Je nachdem, wie nun die Grenzlinien gezogen wurden, kommt es zu abweichenden Analyseergebnissen (vgl. LEITNER, M. 2015, S.18). Diese besagte Problematik ist ebenso für diese wissenschaftliche Arbeit nicht unerheblich. Wie bereits in Kapitel 5.1 mit der Abbildung 20 gezeigt wurde, wurde das Stuwerviertel nämlich als Zählbezirk „Ausstellungsstraße“ abgegrenzt. Das heißt, anstatt der „Wahrnehmungsregion“ Stuwerviertel wurde die „normative Region“ Ausstellungsstraße herangezogen. Diese Vorgehensweise folgte einem gewissen Pragmatismus, da Bevölkerungsdaten nur auf administrativen Ebenen ohne größeren Aufwand zugänglich sind. Hätte man beispielsweise die Engerthstraße als östliche Viertelsbegrenzung herangezogen, wäre es aufgrund der Eingliederung großflächiger Sozialbauten zu einer merklichen Veränderung der Bevölkerungsstruktur gekommen. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung riesiger Genossenschaftsbauten auf dem Areal der ehemaligen Wilhelmskaserne zu nennen. Diese liegen zwischen der Vorgartenstraße und Engerthstraße und fallen somit nicht mehr in den Zählbezirk „Ausstellungsstraße“. Aufgrund dieses Großbauprojektes sind in den letzten zehn Jahren viele kaufkräftige Personen an den Rand des Viertels gezogen, die zweifellos einen (positiven) Einfluss darauf ausüben (vgl. MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 305-311, 323-325).

6.3 Imagewandel im Stuwerviertel

Wie bereits zu Beginn des Kapitels 6 erläutert wurde, setzt sich dieser Teil der wissenschaftlichen Arbeit mit dem Imagewandel des Stuwerviertels auseinander. Um einen solchen Wandel erheben beziehungsweise analysieren zu können, kann eine Reihe an empirischen Sozialforschungsmethoden herangezogen werden. In dieser Arbeit wurde vorweg eine sehr vereinfachte Form einer Medienanalyse, eine „Schlagwortsuche“ durchgeführt, wobei anzumerken ist, dass dessen Erklärungsgehalt nicht überbewertet werden darf.

Die mediale Recherche wurde mit der Plattform „Wiso“ durchgeführt. Diese hat ein umfassendes Repertoire an deutschsprachiger Literatur und ermöglicht den Zugriff auf eine Vielzahl an Fachzeitschriften, Presseartikeln usw. Ein spezielles Feature der Plattform stellt die erwähnte „Schlagwortsuche“ dar.

Am 12.10.2016 wurde der Begriff „Stuwerviertel“ abgefragt. Innerhalb des Zeitraumes (19.05.1999-08.10.2016) konnte dieser 860-mal in diversesten Medien gefunden werden. Vergleicht man dieses

Ergebnis mit den Suchergebnissen anderer namhafter Wiener Stadtteile, denen ebenfalls ein Aufwertungstrend zugesprochen wird, so zeigt sich, dass das Stuwerviertel durchaus ein überdurchschnittliches mediales Interesse genießt. So ergab beispielsweise die Suche nach den Begriffen „Karmelitermarkt“ (2.Bezirk) 324 Treffer und „Reindorfgrasse“ (15.Bezirk) 518 Treffer. Lediglich der „Brunnenmarkt“ (16.Bezirk) hebt sich mit 3351 Treffern deutlich ab.

Die erwähnten 860 Suchergebnisse wurden von dem Recherchesystem weiteren Unterkategorien zugeordnet. Folgende Tabelle 9 listet die 16 größten Unterkategorien auf.

„WISO – Suche“ Schlagwort: Stuwerviertel

Prostitution	89		Chronik	23
Stadt	69		Immobilienmarkt	23
Kriminalität	65		Mord	21
Polizei	32		Rundfunk	17
Nachtleben	30		Gastronomie	15
Städtebau	30		Sexualstraftat	15
Freizeit	29		Straßenverkehr	15
Ernährung	26		Menschenhandel	13
Schankgastronomie	26		Arbeit und Soziales	13
Ladenschlusszeit	24		Bauwirtschaft	13

Tabelle 9: Unterkategorien der Suchanfrage „Stuwerviertel“; (Quelle: Plattform Wiso; eigene Darstellung 2016)

Mit überwältigender Mehrheit dominiert dabei die Thematik „Prostitution“. Diesbezüglich änderten sich jedoch die Schlagzeilen von jenen, die eine blühende Rotlichtszene suggerieren *„Täglich 15.000 Männer bei Prostituierten“* („Die Presse“, 03.02.2005), *„Polizei entdeckte bei Razzia 17-jährige Geheimprostituierte“* („Kurier“, 19.03.2005), *„Matratzen vermietet für Liebesdienst im Keller“* („Kronen Zeitung“, 02.07.2005), zu solchen die ein starkes Vorgehen gegen diese beschreiben *„Massiver Schlag gegen Bande von Menschenhändlern“* („Die Presse“, 20.07.2013), *„Der Wiener Praterstrich ist Geschichte“* („Kurier“, 31.10.2013), *„1862 Anzeigen wegen illegaler Prostitution“* („Kurier“, 18.05.2016). Natürlich handelt es sich bei dieser Aufzählung nur um ausgewählte Fallbeispiele und es sind auch jüngere Artikel auffindbar, in denen weiterhin illegale Machenschaften der Rotlichtszene im Stuwerviertel thematisiert werden. Zum Beispiel: *„Das schnelle Geld lockt noch immer am illegalen Straßenstrich“* („Kurier“, 19.05.2016). Prostitution ist demnach nach wie vor ein brisantes Thema im Stuwerviertel, auch wenn sich die Berichterstattung zu verlagern scheint.

Hinsichtlich der Thematik „Gentrifizierung“ sind die Rubriken „Immobilienmarkt“ und „Bauwirtschaft“ von großem Interesse. Der überwiegende Teil dieser Suchergebnisse sind Artikel ab dem Jahr 2009, die nahezu alle einen Aufwärtstrend postulieren. So verweisen bereits manche auf das gestiegene studentische Interesse an dem Viertel: *„Modern und umweltbewusst im Studentenheim“*. („Kurier“,

13.09.2009) Das „Trend“ - Magazin wiederum weist mit dem Artikel „*Dem Himmel so nah*“ (01.02.2011) auf einen anderen Gentrifizierungsindikator, nämlich auf die begehrten Dachgeschosswohnungen, hin. Ebenso offenbart „Die Presse“ ihre Erwartungshaltung, die aus der Eröffnung der übersiedelten Wirtschaftsuniversität resultiert, mit dem Titel: „*Neue WU verändert den Bezirk*“. (21.01.2012)

Dieser Auszug sollte zeigen, dass das Stuwerviertel, unabhängig von der jeweiligen Thematik, gerne von den Medien aufgegriffen wird. Diese zeichnen ein Bild vom Grätzl, welches von der Gesellschaft teilweise unreflektiert übernommen wird. Sie haben somit einen großen Einfluss auf die Imageentwicklung des Stadtteils. Die große Bedeutung des Images in der Gentrifizierungsforschung wurde bereits in Kapitel 2.5 hervorgehoben. An dieser Stelle sollen wiederholend die Forschungsergebnisse von Caroline Mills erwähnt werden, die der Wahrnehmung (dem Image) sogar eine bedeutendere Rolle in Aufwertungsprozessen als RENT – GAPS zuweist. Des Weiteren haben der neue „positive“ Ruf als auch das gestiegene mediale Interesse (Wechselwirkung) in den Ablaufmodellen (vgl. Kapitel 2.2.1) eine zentrale Position inne.

Ein Unterschied zwischen dem „Studentification“ – Konzept und dem klassischen Ablaufmodell besteht darin, dass in ersterem die Pionier/innen fast ausschließlich Studierende darstellen. Aus diesem Grund ist es von großen Interesse, was speziell diese Bevölkerungsteilgruppe mit dem Stadtteil assoziiert. Es gilt demnach zu klären: Was verbinden Studierende mit dem Stuwerviertel?

Um die Einstellungen von bestimmten Bevölkerungsteilen über Sachverhalte sowie über Regionen ermitteln zu können, kann die sozialwissenschaftliche Methode des Semantischen Differenzials angewendet werden. Dabei werden auf einer siebenteiligen Skala kontrastierende Begriffe gegenüber gestellt. Je nachdem, wie sehr der Proband / die Probandin einen der beiden Begriffe mit dem Untersuchungsgegenstand in Verbindung bringt, desto weiter weicht die Antwort vom Neutralwert ab. Das bedeutet, Spalte 1 und 7 bilden die Skalenenden und Spalte 4 repräsentiert den besagten Neutralwert. In der Regel besteht solch ein Polaritätsprofil aus 20 bis 30 Wortpaaren (vgl. WEICHHART et. al. 2006, S.49). Um jedoch einen adäquaten Rücklauf der Umfrage sicherstellen zu können, wurde für die Studentenumfrage eine gekürzte Version mit 9 Wortpaaren konzipiert. Die Auswertung der Methode stellt eine simple Mittelung sämtlicher Antworten aller Probanden dar. Die Mittelwerte repräsentieren letztlich die Einstellungen der Gruppe beziehungsweise zeigen, welche Eigenschaften sie der Region zusprechen. Ergänzend wird auch noch die Standardabweichung berechnet, um die Einigkeit/Uneinigkeit der Gruppe darzustellen (vgl. WEICHHART et. al. 2006, S.50).

Semantisches Differential „Stuwerviertel“ – Studierendenumfrage 2016

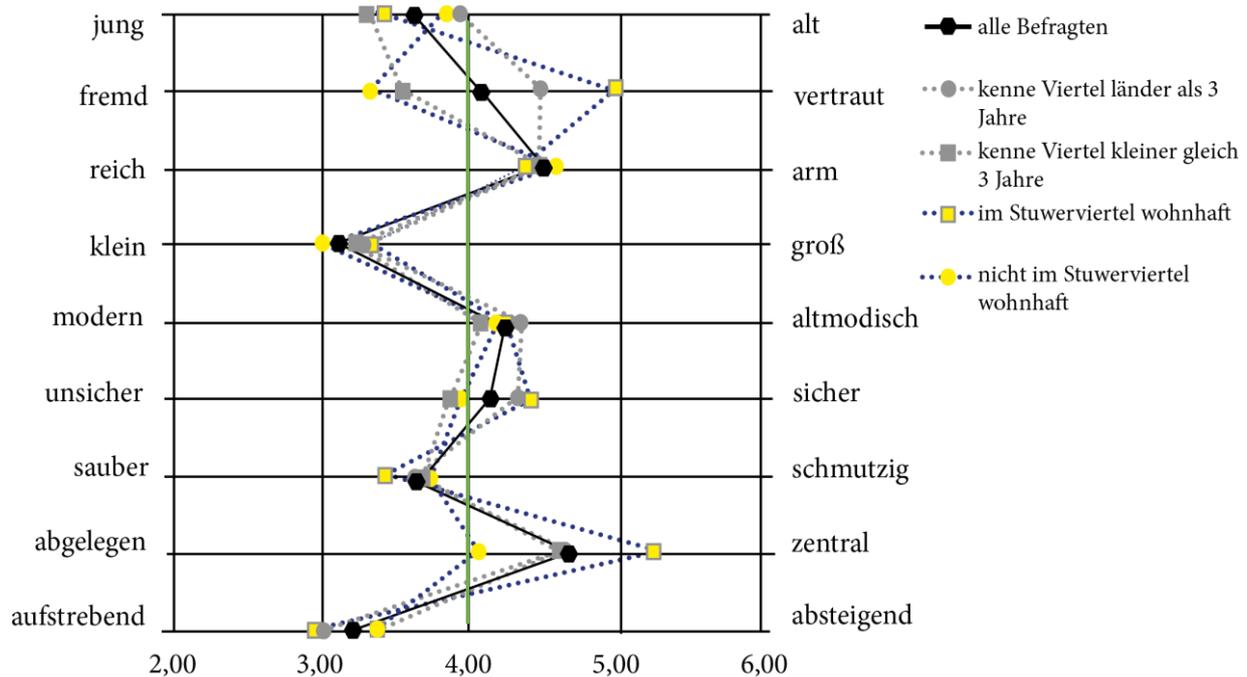


Abbildung 22: Semantisches Differential „Stuwerviertel“ – Studierendenumfrage (Quelle: eigene Erhebung 2016; eigene Darstellung 2016) Alle Befragten [n: 58]; im Stuwerviertel wohnhaft [n:26]; nicht im Stuwerviertel wohnhaft [n: 29]; keine Viertel länger als 3 Jahre [n: 31]; keine Viertel kleiner gleich 3 Jahre [n: 27]

Bei der Darstellung (Abbildung 22) des Semantischen Differenzials handelt es sich um ein gekapptes Diagramm. Diese Vorgehensweise wird durch eine bessere Übersichtlichkeit begründet. Die Extrempositionen (1 und 7) wurden vom Kollektiv ohnehin bei keinem einzigen kontrastierenden Wortpaar eingenommen.

Die grüne Linie stellt die sogenannte Neutralwertlinie dar. Die schwarze Linie mit der Sechseckmarkierung repräsentiert das (gemittelte) Ergebnis aller Befragten.

Gemäß den Befragungsergebnissen wird das Stuwerviertel tendenziell als ein ärmeres, kleines, zentralgelegenes Grätzl angesehen, welches einem Aufwertungs-trend unterliegt. Aufgrund größerer Standardabweichungen bei den jeweiligen Antwortpaaren, wurde die Grundgesamtheit aller Befragten in annähernd gleich große Subgruppen unterteilt. Hinsichtlich der Interpretation der Ergebnisse der Subgruppen muss angemerkt werden, dass aufgrund der Fallzahlgröße eine repräsentative Aussage nicht zulässig ist. Die Subgruppen lauten: „Wohnhaft und nicht wohnhaft im Stuwerviertel“ und „Keine Viertel länger als 3 Jahre bzw. keine Viertel kleiner gleich drei Jahre“. Da sich drei Proband/innen nicht deklariert haben, ob sie im Stuwerviertel wohnhaft sind, ist die Summe dieser beiden Gruppen um diese besagten drei Personen kleiner als die Grundgesamtheit aller Befragten.

Anhand der Subgruppen lassen sich deutlichere Unterschiede hinsichtlich der Bewertung des Viertels erkennen. Größere Diskrepanzen gibt es zwischen den im Stuwerviertel wohnhaften und nicht wohnhaften Studierenden. Diesbezüglich ist es jedoch nicht verwunderlich, dass es beispielsweise eine

beachtliche Abweichung hinsichtlich des Adjektivs „fremd“ und „vertraut“ gibt. Ebenso wird auch die Lage unterschiedlich bewertet. So sind studentische Anrainer/innen mit der Lage (abgelegen – zentral) derart zufrieden, dass ihr der beste Wert 5,27 (+1,27 Abweichung vom Neutralwert) im gesamten Polaritätsprofil zugesprochen wurde. Studierende, die hingegen nicht im Stuwerviertel wohnhaft sind, waren hinsichtlich der Lage relativ meinungslos. Jene beiden Subgruppen, die sich über die Kenndauer des Viertels abgrenzen, hatten wesentlich kleinere Meinungsunterschiede. Eine Ausnahme bildete das Wortpaar „jung“ und „alt“. Studierende, die erst kürzlich mit dem Stuwerviertel bekannt wurden, interpretieren dieses, gemäß der Auswertung (Abbildung 22), als jüngeres Grätzl. Insgesamt lässt sich festhalten, dass von allen Student/innen ein positives Bild vom Stuwerviertel gezeichnet wurde. Dieses Ergebnis geht mit der Erwartungshaltung eines Imagewandels einher.

Da bei einem Semantischen Differenzial die Proband/innen nur innerhalb eines vorgegebenen Rahmens Bewertungen durchführen konnten, wurde aus diesem Grund auch noch eine qualitative Imagebefragung in die Online – Umfrage integriert. Die Studierenden sollten dabei spontan vier Assoziationen niederschreiben, die der Stadtteil bei ihnen weckt. Folgende Tabelle 10 zeigt die Klassifizierung des Gesamtergebnisses aller Befragten.

Kategorisierungen der Assoziationen mit dem Stuwerviertel

Kategorien								
Bildung/junge Menschen - Wirtschaftsuniversität - Fachhochschule bfi - Studierendenwohnheime	Gentrifizierung / Aufwertung (inkl. Bobo, Hipster usw.)	Vorgartenmarkt	gute Lage / gute Infrastruktur	Grün (viele Parks und Grünflächen)	Prostitution / Rotlicht	Kriminalität / Drogen	schlechtes Viertel (hässliches Erscheinungsbild / Arbeitslosigkeit, usw.)	Andere
(Absolute Anzahl der Nennungen) [Prozentangabe bezogen auf alle Nennungen]:								
31 [16%]	44 [22%]	6 [3%]	20 [10%]	22 [11%]	34 [17%]	8 [4%]	11 [6%]	22 [11%]
zusammengefasst zu ...			zusammengefasst zu ...		zusammengefasst zu ...			
Gentrifizierung/Studentification - und Aufwertungsthematik			guter Lebensstandort		Rotlicht- und Kriminalitätsimage			Andere
81 [41%]			42 [21%]		53 [27%]			22 [11%]

Tabelle 10: Kategorisierungen der Assoziationen mit dem Stuwerviertel (Quelle: eigene Studierendenumfrage 2016, eigene Darstellung 2016) Assoziative Nennungen aller Befragten [n: 198]

Im ersten Arbeitsschritt wurden die 198 genannten Begriffe 9 Klassen zugeordnet. Die Kategorie „Bildung/junge Menschen“ beinhaltet alle Nennungen, die tertiäre Bildungseinrichtungen, Studierendenwohnheime und generell junge Menschen umfassen. Die Klasse „Gentrifizierung /

Aufwertung“ war allgemeiner gefasst und inkludiert einerseits Wohnungsmarktveränderungen und andererseits auch Verdrängungs- und Aufwertungsbegriffe. Aufgrund der häufigen Nennung des Vorgartenmarktes wurde dieser ebenso als eigene Klasse ausgewiesen. Zwei weitere Klassen subsumieren einerseits Begriffe die sich auf die gute Lage und Infrastruktur, und andererseits auf das Vorhandensein großer Grünflächen beziehen. Die weiteren drei Klassen „Prostitution“, „Kriminalität“ und „schlechtes Viertel“ repräsentieren das alte, negative Image, welches nach wie vor persistent ist. Die Klasse „Andere“ enthält Nennungen, die nicht zuordenbar waren. Im Sinne einer besseren Übersichtlichkeit wurden die angeführten 8 Kategorien wiederum (siehe Tabelle 10) in drei Kategorien zusammengefasst. Dabei machten *Gentrifizierung/Studentification - und Aufwertungsthematik* 41 Prozent, *guter Lebensstandort* 21 Prozent, *Rotlicht – und Kriminalitätsimage* 27 Prozent und der *Rest* 11 Prozent der Nennungen aus. In weiterer Folge wurden diese drei Kategorien nach den zuvor genannten Subgruppen (vgl. mit Tabelle 10) separat ausgewiesen.

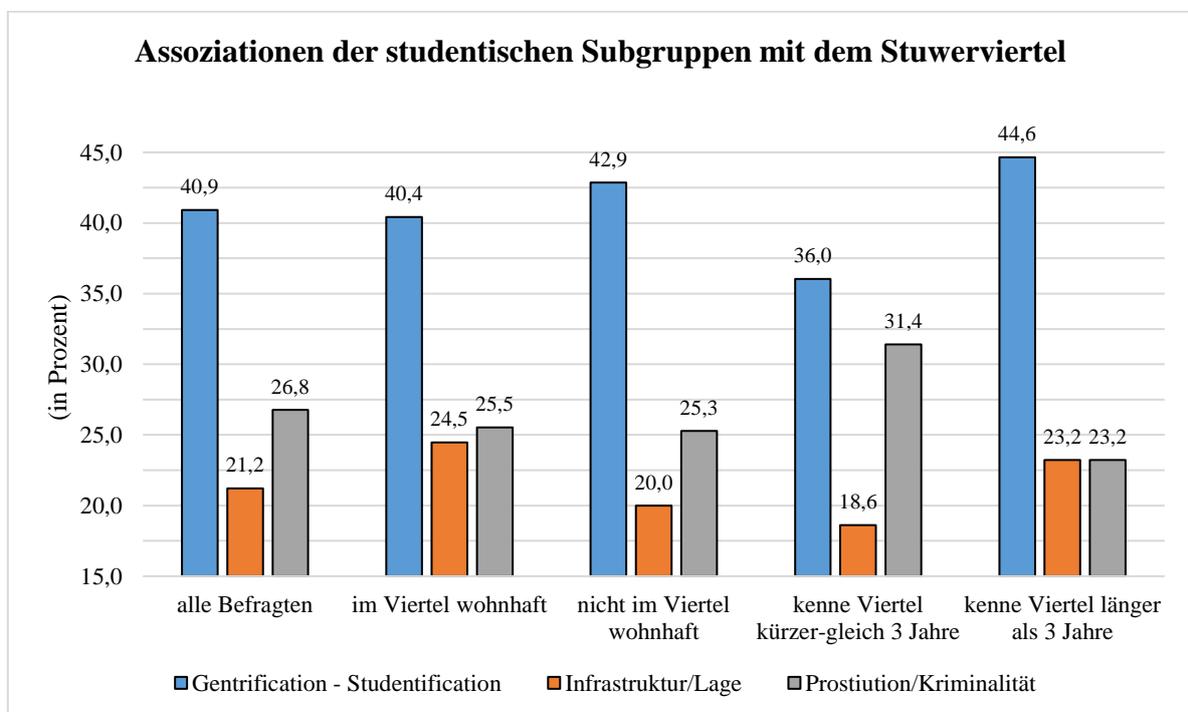


Abbildung 23: Assoziationen der studentischen Subgruppen mit dem Stuwerviertel (Quelle: eigene Erhebung 2016; eigene Darstellung 2016) Assoziative Nennungen aller Befragten [n: 198]; Assoziative Nennungen der Klasse „im Viertel wohnhaft“ [n: 94]; Assoziative Nennungen der Klasse nicht im Viertel wohnhaft [n: 91]; Assoziative Nennungen der Klasse kenne Viertel länger als 3 Jahre [n: 112]; Assoziative Nennungen der Klasse kenne Viertel kleiner gleich 3 Jahre [n: 86]

Gemäß der Abbildung 23 gibt es die größten Diskrepanzen hinsichtlich der Assoziationen zwischen jenen Gruppen, die sich durch die Kenndauer unterscheiden. Überraschenderweise haben jene Studierenden, die das Stuwerviertel über einen längeren Zeitraum kennen, einen wesentlich positiveren Eindruck vom Grätzl als jene, die erst vor wenigen Jahren damit bekannt wurden. Dies belegt einerseits der Unterschied innerhalb der Klasse „*Gentrifizierung – Studentification*“ (44,6% vs. 36%) und andererseits der Unterschied innerhalb der Klasse „*Prostitution/Kriminalität*“ (23,2% vs. 31,4%). Dieser vermeintliche Widerspruch lässt sich durch den *Kontrast – Unterschied* erklären. Jene Personen,

die das Stuwerviertel schon sehr lange kennen, haben nämlich auch die Entwicklungen der letzten Jahre miterlebt, weshalb die Unterschiede zwischen der Gegenwart und der Vergangenheit viel klarer in ihren Bewertungen zum Ausdruck kommen. Die Proband/innen, die hingegen erst kürzlich mit dem Stadtteil in Kontakt kamen, erwähnen zwar ebenso die Aufwertungs-dynamik, doch ihnen fehlt das Bild (der Kontrast) des älteren Stuwerviertels, sodass es insgesamt zu diesen doch deutlichen Abweichungen der assoziativen Bewertungen zwischen den Gruppen gekommen ist.

Unabhängig von den divergierenden Auffassungen der Subgruppen kann jedoch festgehalten werden, dass aus studentischer Sicht das Stuwerviertel einem dichotomen Image unterliegt. Es wird als aufstrebender, dynamischer Stadtteil gesehen, dem weiterhin sein altes Rotlicht- und Kriminalitätsimage anhaftet. Dies darf jedoch nicht als Widerspruch interpretiert werden, sondern es zeigt lediglich die Persistenz eines schlechten Rufes und ebenso die Tatsache, dass sich trotz sichtbarer Aufwertungsprozesse die Kriminalität und Prostitution nicht umgehend verdrängen lassen. Resümierend kann aber von einem Imagewandel gesprochen werden, der als Voraussetzung für einen Gentrifizierungs – sowie Studentificationprozess gilt.

6.4 Aufwertungsprozesse im Stuwerviertel – Gentrification / Studentification?

Das vorherige Kapitel hat gezeigt, dass es sich beim Stuwerviertel um einen Stadtteil handelt, der oft von den Medien thematisiert wird. Ein Hauptgrund dafür ist sicherlich der erwähnte einzigartige Ruf, ein in „*Aufwertung -befindliches Rotlichtviertel*“ zu sein, der dem Stadtteil anhaftet und ein gewisses Interesse hervorruft. Unbestritten hat das mediale Marketing auch einen Anteil an dem verbesserten Image, es lassen sich jedoch ebenso die besagten Veränderungen im Viertel feststellen, die den Imagewandel rechtfertigen. Anhand von Aufwertungs- bzw. Veränderungsindikatoren soll in diesem Kapitel obige Behauptung verifiziert / falsifiziert werden.

Ein Indiz dafür, dass im Stuwerviertel eine Entwicklungsdynamik eingesetzt hat, die streng genommen weder als positiv noch als negativ bezeichnet werden kann, liefert folgendes Foto, welches im Zuge der Kartierungsarbeiten gemacht wurde.

Räumlich manifestierte Kampfpapieren wie „gentriFication!“ und „Fight gentrification“ lassen auf Entwicklungsprozesse schließen, die keinesfalls der gesamten Population zugutekommen und denen ein Teil der Bewohner/innen kritisch gegenüber steht. Das Foto wurde inmitten des Stuwerviertels aufgenommen. Dass ein Baucontainer als Manifestation der Unzufriedenheit gewählt wurde, hat zudem auch einen symbolischen Wert, repräsentiert dieser doch ein Objekt, welches sinnbildlich für den Wandel des Viertels steht.

Besprühter Container im Stuwerviertel



Abbildung 24: Container im Stuwerviertel mit der Aufschrift „Fight Gentrification“ (Quelle: eigene Aufnahme, 27.07.2016)

Diesbezüglich sind folgende Fragen von Interesse: Wann haben die Veränderungsprozess im Stuwerviertel begonnen? Welche Impulse sind dafür verantwortlich?

6.4.1 Veränderungsimpulse im Stuwerviertel

Dieses Kapitel beschäftigt sich mit den obigen Fragestellungen. Da jedoch derart viele Faktoren Veränderungen hervorrufen beziehungsweise Entwicklungen induzieren können, decken die folgenden beschriebenen Impulse nicht das ganze Spektrum ab, die für die Veränderungsprozesse im Stuwerviertel mitverantwortlich sind. Bei den folgenden Aufzählungen handelt es sich letztlich um eine chronologische Auflistung sämtlicher Entwicklungsimpulse die in den Expert/inneninterviews genannt wurden.

Entwicklung Nordbahnhofgelände (ab 1994)

Paradoxe Weise muss für die Beantwortung der Frage, die sich mit dem Einsetzen der Veränderungsdynamik im Stuwerviertel beschäftigt, zuerst auf die Entwicklung eines angrenzenden Stadtteils eingegangen werden. An dieser Stelle sei wiederholend auf die besondere Lage des Stuwerviertels zwischen Vergnügung und Isolation hingewiesen. Denn die „Insel auf Insel“ verlor spätestens durch die Entwicklung des Nordbahnhofes ihre Abgeschlossenheit und erlangte eine Zentrallage (vgl. SEIDL, R. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 335-344). Bei dem ehemaligen Gelände des Nordbahnhofes handelte es sich zu einem großen Teil um Brachflächen, die ein enormes Entwicklungspotenzial hatten. Dieses wurde von der Stadtpolitik erkannt, die im Jahre 1994 ein städtebauliches Leitbild für den Nordwestbahnhof vorstellte. Sie entwickelte ein Konzept, das sogar

heute noch in Teilbereichen Gültigkeit genießt. Um sich ein Bild von den Dimensionen, die dieses Großbauprojekt darstellte bzw. immer noch darstellt, machen zu können sollen in Kürze die Eckdaten angeführt werden, von denen im Leitbild 1994 ausgegangen wurde:

- Für die Entwicklung steht eine Bruttobebauungsfläche von 75 Hektar zur Verfügung.
- Auf dieser soll eine Geschossfläche von 157 Hektar realisiert werden, die zu 62,5 Prozent (98 Hektar) dem Bereich „Wohnen“ gewidmet wird (vgl. WIEN.GV.AT 2016c).

Ausgehend von den frühen 1990er Jahren erfolgte eine sukzessive Entwicklung des Geländes, welches durch die Lassallestraße unmittelbar an das Stuwerviertel grenzt. Mittlerweile ist das Gebiet des Nordbahnhofes in weiteren Zielgebietssetzungen (siehe Zielgebiet „Donauraum Leopoldstadt – Prater“ – vgl. Abbildung 11) sowie in einem weiterentwickelten Leitbild 2014 „Freie Mitte - Vielseitiger Rand - Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof“ enthalten. Zusammengefasst zählt das Nordbahnhofgelände somit zu den größten innerstädtischen Entwicklungszonen Wiens und soll gemäß den Bevölkerungsprognosen bis zum Jahr 2025 rund 20000 Menschen als neuer Wohnort dienen (vgl. WIEN.GV.AT 2016d). Das bedeutet indirekt auch für das Stuwerviertel einen Zuwachs kaufkraftkräftiger Menschen.

Nordbahnhofgelände – Städtebauliches Leitbild 2014

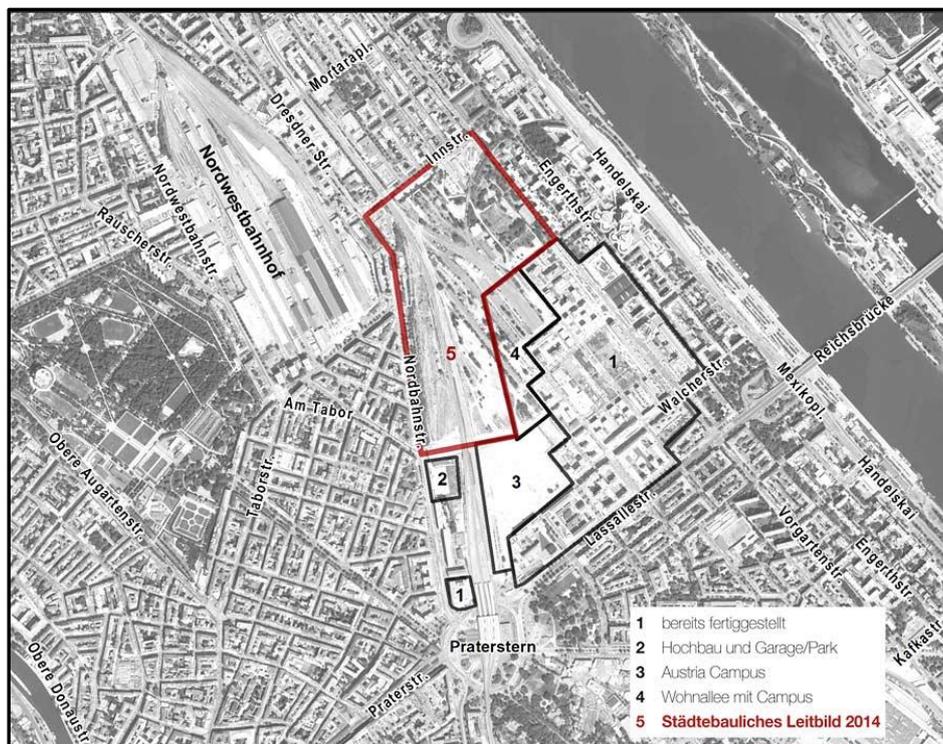


Abbildung 25: Nordbahnhofgelände – Städtebauliches Leitbild 2014 (Quelle: Wien.gv.at)⁶

⁶ Abbildung 25 - URL: Grundlagen und Leitbild - Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof
<https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/grundlagen/index.html>

Sozialbaukomplex – ehemalige Wilhelmskaserne (2005-2009)

Wie bereits in Kapitel 6.2 erwähnt wurde, kam es neben dem Nordbahnhofgelände auch im Osten des Stuwerviertels zur Umsetzung eines „Großbauprojekts“. Zweifellos handelt es sich zwar bei der Umgestaltung der Wilhelmskaserne, in Relation zur Entwicklung des Nordbahnhofgeländes, um ein Kleinprojekt, aber dennoch konnten dort ebenfalls 900 Wohnungen geschaffen werden. Die Bauphase startete im Jahr 2005 und endete im Jahr 2009 (vgl. WIEN.GV.AT 2014). Die große Bedeutung dieser Entwicklung wurde auch von Seiten der Gebietsbetreuung hervorgehoben:

„[...] Zwischen Vorgartenstraße und Engerthstraße ist jetzt die Wilhelmskaserne hinzugekommen. Da müssen jetzt 1000 Leute dort wohnen. [...] Wenn sich das nicht getan hätte, dann würde der Vorgartenmarkt heute nicht so aussehen wie er aussieht. Der hat eine starke Aufwertung widerfahren. [...] Das (gemeint ist der Vorgartenmarkt) wäre für mich der stärkste Aufwertungsindikator“. (MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 305-307, 324-326, 335)

Infrastrukturausbau U2 (2008)

Eine der wesentlichsten Entwicklungsimpulse stellte der Ausbau der U-Bahn Linie 2 dar. Hinsichtlich der Auswirkungen derart großer Infrastrukturprojekte gibt es mittlerweile viele Publikationen. Beispielsweise stellte Robert WIESER (2006; S.3) im Hinblick auf die Erweiterung höherrangiger Infrastruktureinrichtungen fest:

„Durch die Errichtung und den Betrieb einer hochrangigen Infrastruktur wie der U-Bahn erhöht die öffentliche Hand die Nutzbarkeit und damit den Wert der Immobilien im Einzugsgebiet der neuen Stationen. Ein unregulierter Immobilienmarkt reagiert darauf mit Preiserhöhungen in allen Segmenten mit den Konsequenzen:

- a) einer Besserstellung ansässiger Grundeigentümer,*
- b) einer mittelfristigen Verdrängung kaufkraftschwächerer durch – stärkere Mieter,*
- c) einer Verlagerung von Nutzungen sowie*
- d) einer längerfristig höheren Flächenausnutzung (Bebauungsdichte, Nutzungsintensität).“*

Natürlich handelt es sich beim Wiener Immobilienmarkt nicht um einen unregulierten Markt (diesbzgl. siehe Kapitel 4.3.1). Regulierungen, wie es bereits ausführlich beschrieben wurde, inkludieren das Mietrecht, Bebauungsvorgaben usw. (vgl. WIESER, R. 2006, S.3). Obwohl die erwähnten Preiszuwächse und Nutzungsmöglichkeiten in Wien aufgrund der stadtpolitischen Restriktionen nicht in voller Intensität möglich sind, heißt das jedoch nicht, dass keine Auswirkungen aus dem U-Bahn Ausbau resultieren. Vielmehr handelt es sich um einen abgeschwächten Impuls, der aber nach wie vor große Veränderungen induziert. Hinsichtlich der Auswirkungen auf das Stuwerviertel stellte SEIDL, R. (INTERVIEW 2016, Zeilen: 85-86) fest: *„(...) also was macht ein U-Bahnbau? Das ist eine gewaltige Geschichte, die verändert die Geographie komplett.“*

Konkrete Auswirkungen auf das Stuwerviertel hatte der Ausbau der Linie U2, der im Zeitraum (2002–2008) realisiert wurde. Dabei handelte es sich um die Erweiterungsetappe bis zur Station „Stadion“, die im Jahr 2008, als Österreich eines der Gastgeberländer der Fußball - Europameisterschaft darstellte, vollzogen wurde. Unmittelbare Effekte auf das Stuwerviertel hatten die Stationseröffnungen „Praterstern“ und „Messe – Prater“. Der Praterstern war zwar bis dato bereits Standort einer U-Bahnstation (U1), doch im Zuge der Erweiterung der Linie U2 wuchs seine Bedeutung erheblich. So wurde der Praterstern zu einem stark frequentierten U-Bahnknotenpunkt. Ebenso führte die ÖBB eine Totalsanierung des Bahnhofes durch, sodass letztlich der Praterstern zu einem der am umsteigestärksten öffentlichen Verkehrsknoten in Wien aufgewertet wurde (vgl. WIEN.GV.AT 2016e). Von dort aus sind es über den Venediger Au – Park nur wenige Gehminuten zur Westflanke des Stuwerviertels. Die „Messe – Prater“ - Station, die nun eine der beiden nahegelegenen U-Bahnstationen der Wirtschaftsuniversität darstellt, grenzt unmittelbar an die Ausstellungsstraße und bindet auch den östlichen Teil des Stuwerviertels hervorragend an das infrastrukturelle Netz Wiens an.

In diesem Zusammenhang sind auch die Forschungsergebnisse des Österreichischen Instituts für Raumforschung aus dem Jahr 2005 von Interesse. Im Zuge ihrer Forschungstätigkeit, wo sie sich mit den regionalwirtschaftlichen und stadtstrukturellen Auswirkungen eines U-Bahn – Ausbaues beschäftigten, konstatieren sie eine wechselseitige Abhängigkeit zwischen Infrastrukturausbauten und der Stadtentwicklung. Kurz gesagt muss eine räumliche und zeitliche Abstimmung zwischen diesen beiden Vorhaben vorliegen, um eine vollständige Effizienz gewährleisten zu können (vgl. ÖIR 2005). Dieses Ergebnis lässt sich durch die beobachteten Entwicklungen im Zweiten Bezirk bestätigen. So repräsentierte die U-Bahn Station „Messe-Prater“ gewissermaßen eine Vorhut, die Stadtentwicklungsimpulse ankündigte. Diese Ansicht untermauert ebenfalls die unmittelbare Fertigstellung des nahegelegenen, bereits thematisierten, Sozialbaukomplexes (Wilhelmskaserne) sowie die nur wenige Jahre darauffolgende Übersiedelung der Wirtschaftsuniversität Wien.

Umsiedelung der Wirtschaftsuniversität Wien (2013)

An dieser Stelle soll kurz auf die Wirtschaftsuniversität Wien eingegangen werden. Ihre Umsiedlung wurde bereits des Öfteren thematisiert, da sie einen elementaren Teil der Grundhypothesen dieser wissenschaftlichen Arbeit, welche die Veränderungen der letzten Jahre auf einen Studentificationprozess zurückführen, einnimmt. Aus diesem Grund hat sie für diese Abhandlung eine bedeutsame Rolle. In diesem Zusammenhang muss wiederholend auf das Kapitel 4.4 verwiesen werden, in welchem die allgemeine Bedeutung tertiärer Bildungseinrichtungen behandelt wird.

Wie bereits erwähnt wurde stellt die Wirtschaftsuniversität Wien mit rund 23000 Studierenden, nach der Universität Wien und der Technischen Universität, die drittgrößte Universität der Hauptstadt und fünftgrößte Österreichs dar. (vgl. auch Abbildung 19) Ausgehend von dem Jahr 1898 weist die WU Wien mittlerweile eine fast 120 jährige Geschichte vor. Diese beinhaltet mehrere Namenswechsel (von Fachhochschule für Exportwirtschaft über Hochschule für Welthandel bis zum heutigen Namen) sowie,

aufgrund eines stetigen Wachstums der Studierendenanzahl, mehrere Standortwechsel. Im Jahr 2013 fand der bis dato letzte Wechsel des Standortes statt. Von dem Universitätszentrum Althanstraße ausgehend übersiedelte sie zum neuen Campus am Wiener Prater. Auf einem Gelände von 90000 Quadratmetern wurde ein in Österreich einzigartiger, moderner Universitätscampus geschaffen (vgl. WU 2016).

Zusammenfassend handelt sich bei jedem dieser aufgezählten Punkte (Impulse) um „*politische Interventionen*“, die im allumfassenden Zielgebiet „*Donauraum Leopoldstadt – Prater*“ realisiert wurden. Ebenso kann in diesem Zusammenhang auch das Prostitutionsgesetz 2011 genannt werden, welches jedoch im folgenden Kapitel 6.4.4 gesondert behandelt wird. Hinsichtlich der Thematik „Verdrängungsprozesse im Stuwerviertel“ nimmt die „Politik der Aufwertung“ demnach eine maßgebliche Rolle ein (vgl. SEIDL, R. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 83-112).

6.4.2 Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im Stuwerviertel

Eine positive Bevölkerungsentwicklung gilt als Voraussetzung für Gentrifizierungsprozesse. Dieser Sachverhalt wurde bereits im Kapitel 4.2 erläutert. Denn lediglich in Wachstumsregionen bleibt die Nachfrage nach Wohnungen und Immobilien derart hoch, dass auch Preisanstiege stattfinden. Aus diesem Grund soll nun das Stuwerviertel hinsichtlich seiner demographischen Entwicklung analysiert werden. Die Analyse bezieht sich auf zwei Zeiträume:

- 2001–2011 (Volkszählung 2001, Registerzählung 2011, Statistik Austria): Dieser Zeitraum inkludiert, abgesehen von der Übersiedelung der Wirtschaftsuniversität, alle beschriebenen Entwicklungsimpulse. (Nordbahnhof, Wilhelmskaserne, U2 – Erweiterung)
- 2000–2016 (Daten der kleinen Bevölkerungsevidenz, MA 18): Den primären Veränderungsimpuls stellte der neue Campus der WU dar.

Auf Grund der unterschiedlichen Datenverfügbarkeiten werden in den beiden Zeiträumen teilweise andere (zusätzliche) Entwicklungen (z.B.: Haushaltsdaten: verfügbar für 2001-2011) auf ebenso unterschiedlichen Ebenen (z.B.: Baublockebene: verfügbar für 2010 – 2016) analysiert.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung 2001-2011

Die folgende Tabelle 11 zeigt die Bevölkerungs– und Haushaltsentwicklung sämtlicher Zählbezirke des Zweiten Wiener Gemeindebezirks. Abgesehen von dem unbewohnten Zählbezirk „Freudenau – Hafenterrasse“ und den relativ bevölkerungsarmen Zählbezirken „Unterer Prater“ und „Oberer Prater“ bewegen sich die Populationszahlen im Jahr 2011 zwischen rund 9000 und 16000 Personen.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (2001-2011) in den Zählbezirken des Zweiten Bezirks

Zählbezirke	Bevölk.- zahl 2001	Bevölk.- zahl 2011	relative Veränderung der Bevölkerung 2001 – 2011 [%]	Haushalte insgesamt 2001	Haushalte insgesamt 2011	relative Veränderung der Haushalte 2001 – 2011 [%]
Nordbahnhof	7075	10348	46,26	3576	4855	35,77
Unterer Prater	1375	2009	46,11	709	917	29,34
Praterländer	14028	15962	13,79	6665	7037	5,58
Taborstraße	15517	16154	4,11	7109	6819	-4,08
Oberer Prater	6481	6451	-0,46	3309	3344	1,06
Augartenviertel	12384	12300	-0,68	5952	6278	5,48
Ausstellungsstraße	12995	12714	-2,16	6457	6675	3,38
Am Tabor	11535	11209	-2,83	5367	5437	1,30
Praterstraße	9516	8964	-5,80	4430	4461	0,70
Freudenau-Hafen	8	2	-75,00	2	1	-50,00

Tabelle 11: Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung (2001-2011) in den Zählbezirken des Zweiten Bezirks (Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011; eigene Darstellung 2016)

Wie erwartet fand im Zählbezirk „Nordbahnhof“ die rasanteste Bevölkerungsentwicklung statt. Während der beobachteten 10 Jahre hatte dieses Entwicklungsgebiet einen absoluten Zuwachs von rund 3300 Personen, der sich auch in der hohen relativen Bevölkerungsentwicklung von 46,26 Prozent widerspiegelt. Ein besonderes Augenmerk wird aber auf die Entwicklung des Stuwerviertels (Zählbezirk „Ausstellungsstraße“) gelegt. Widererwarten war in diesem Grätzl die Bevölkerungszahl sogar geringfügig rückläufig. Gemäß der Gebietsbetreuung lässt sich das auf die sehr hohe Bebauungsdichte des Gründerzeitviertels zurückführen die, abgesehen von Dachgeschossausbauten, kein großes Flächenentwicklungspotenzial zulässt (vgl. MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 321-323). Dennoch suggeriert eine abnehmende Bevölkerung ein gewisses Desinteresse, welches den beschriebenen Imagewandel kontrastiert. Aufgrund dessen wurde für den Zeitraum (2001–2011) ergänzend die Entwicklung der Haushaltsanzahl analysiert.

Obwohl es im Zweiten Bezirk zwar Zählbezirke gibt, die ein weitaus größeres relatives Haushaltswachstum als das Stuwerviertel aufweisen, ist dieses, verglichen mit der negativen Bevölkerungsentwicklung, mit rund 3,4 Prozent zumindest positiv. Anhand dieser konträren Entwicklungsverläufe konnte gezeigt werden, dass man ausgehend von einer rückläufigen Populationszahl nicht zwangsläufig auf eine Entspannung am Wohnungsmarkt schließen kann. In weiterer Folge wird nun in tabellarischer Form die Veränderung der Haushaltsstruktur auf der Zählsprengelebene dargestellt.

Gemäß Tabelle 12 gibt es im Stuwerviertel einen Zählsprenkel (02074), der sich hinsichtlich der Bevölkerungs- und der Haushaltsveränderung deutlich abhebt. Bezeichnend dafür ist die absolute Veränderung der Personen in Privathaushalten (2001–2011) von 463, während in jedem anderem Zählsprenkel die Anzahl mehr oder weniger deutlich gesunken ist. Der starke Bevölkerungszuwachs (→dieser entspricht annähernd der „Veränderung der Personen im Privathaushalten“ – siehe Tabelle 12) des Zählsprenkels 02074 konnte die Verluste der restlichen Viertel nahezu egalisieren. Das heißt, die Bevölkerung im Stuwerviertel ist lediglich aufgrund des dynamischen Zählsprenkels nur geringfügig gesunken. Ein ähnliches Bild zeigt sich auch bei der absoluten Veränderung der Haushalte. Zudem kann aus der Tabelle 12 abgelesen werden, dass sich der positive Zuwachs in 02074 fast ausschließlich auf das starke Wachstum der Ein- und Zweipersonenhaushalte zurückführen lässt (vgl. Kap. 4.2). So machen diese rund 92,5 Prozent der Zunahme aus. Dieser Bedeutungszuwachs von Single – und Zweipersonenhaushalten stellt jedoch ein Phänomen dar, das sich generell in ganz Wien beobachten lässt. Aufgrund dieser außerordentlichen Rolle des Zählsprenkels 02074 wird diesem in den folgenden Analysen/Kapiteln eine erhöhte Aufmerksamkeit geschenkt.

**Absolute Veränderung der Haushalte und der einzelnen
Haushaltstypen in den Zählsprenkeln des Stuwerviertels (2001-2011)**

Zählsprenkel	Absolute Veränderung der Personen in Privathaushalten (2001-2011)	Absolute Veränderung der Haushalte (2001-2011)	Absolute Veränderung der Haushalte ...					
			mit 1er Person	mit 2 Personen	mit 3 Personen	mit 4 Personen	mit 5 Personen	mit 6 oder mehr Personen
02070	-118	2	24	22	-17	-17	-4	-6
02071	-148	-35	2	0	-10	-23	-1	-3
02072	-54	-19	-4	-8	-6	12	-16	3
02073	-147	-35	19	-21	-17	-10	-3	-3
02074	463	345	253	66	19	11	1	-5
02075	-6	-3	5	-9	0	-1	1	1
02076	-80	-16	4	-13	8	-3	-9	-3
02077	-141	-2	43	-11	-11	-5	-12	-6
02078	-34	-19	9	-19	-13	-4	4	4

Tabelle 12: Absolute Veränderung der Haushalte und der einzelnen Haushaltstypen in den Zählsprenkeln des Stuwerviertels (Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011; eigene Darstellung 2016)

Bevölkerungsentwicklung 2010-2016

Hinsichtlich der vorhandenen Datenlage kann für diesen Zeitraum nur die Entwicklung der Bevölkerungsanzahl betrachtet werden. Ergänzend werden jedoch Vergleichsräume (Zählbezirke des Siebenten Bezirks) hinzugefügt, um eine adäquate Einordnung der Analyseergebnisse zu ermöglichen.

Vergleicht man in der Abbildung 26 die unterschiedliche Bevölkerungsdynamik der Bezirke „Leopoldstadt 1020“ und „Neubau 1070“, so erkennt man größere Diskrepanzen. Während der Zweite Bezirk einen absoluten Zuwachs von rund 9540 aufwies, wuchs der Siebente Bezirk lediglich um rund 2160 Personen. In relativen Zahlen bedeutet dies ein 12- sowie ein 7 prozentiges Wachstum. Diese Entwicklung unterstreicht den in Kapitel 4.3.2 von der BUWOG – Group postulierten Attraktivitätszuwachs der Leopoldstadt.

Das Bevölkerungswachstum im Zweiten Bezirk lässt sich weiterhin auf die Entwicklung des Zählbezirks „Nordbahnhof“ (Zuwachs von 5267 Personen) zurückführen. (siehe Abbildung 26) Im Vergleich dazu weisen die restlichen Zählbezirke des Zweiten und des Siebenten Bezirks weitaus geringere absolute und relative Zuwächse auf. Das Stuwerviertel hat mit einem 1,7- prozentigen Wachstum sogar die zweitgeringste Rate aller Zählbezirke. Lediglich der Zählbezirk „701“ hatte mit rund 1,04 Prozent den geringsten relativen Zuwachs.

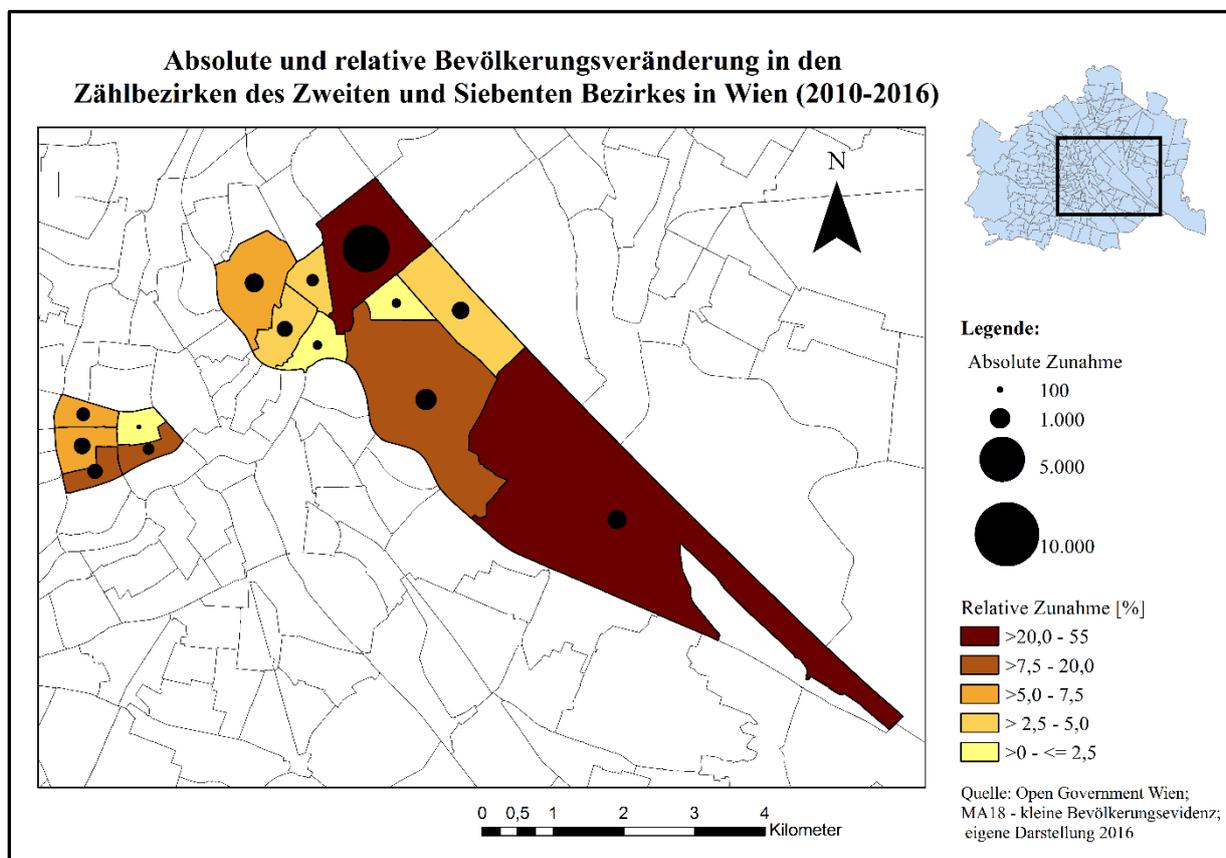


Abbildung 26: Absolute und relative Bevölkerungsveränderung in den Zählbezirken des Zweiten und Siebenten Bezirkes in Wien (2010-2016) (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)

Trotz der kleinen Bevölkerungsveränderung des Stuwerviertels muss jedoch hervorgehoben werden, dass sie im Gegensatz zu den Jahren zuvor positiv ist. Im direkten Vergleich mit der absoluten Bevölkerungsentwicklung des Zeitraumes (2001-2011), die minus 281 Personen betrug, hatte sich diese innerhalb der letzten sechs Jahre (2010-2016) um 227 Personen vergrößert. Hinsichtlich der „Entwicklung der Haushaltszahlen“ waren für den sechsjährigen Zeitraum keine Daten zugänglich. Dennoch kann aufgrund der unterschiedlichen Bevölkerungsentwicklungen davon ausgegangen werden, dass zwischen den Jahren 2010 und 2016 ein intensiverer Zuwachs an Haushalten als im Vergleichszeitraum (2001-2011) stattfand.

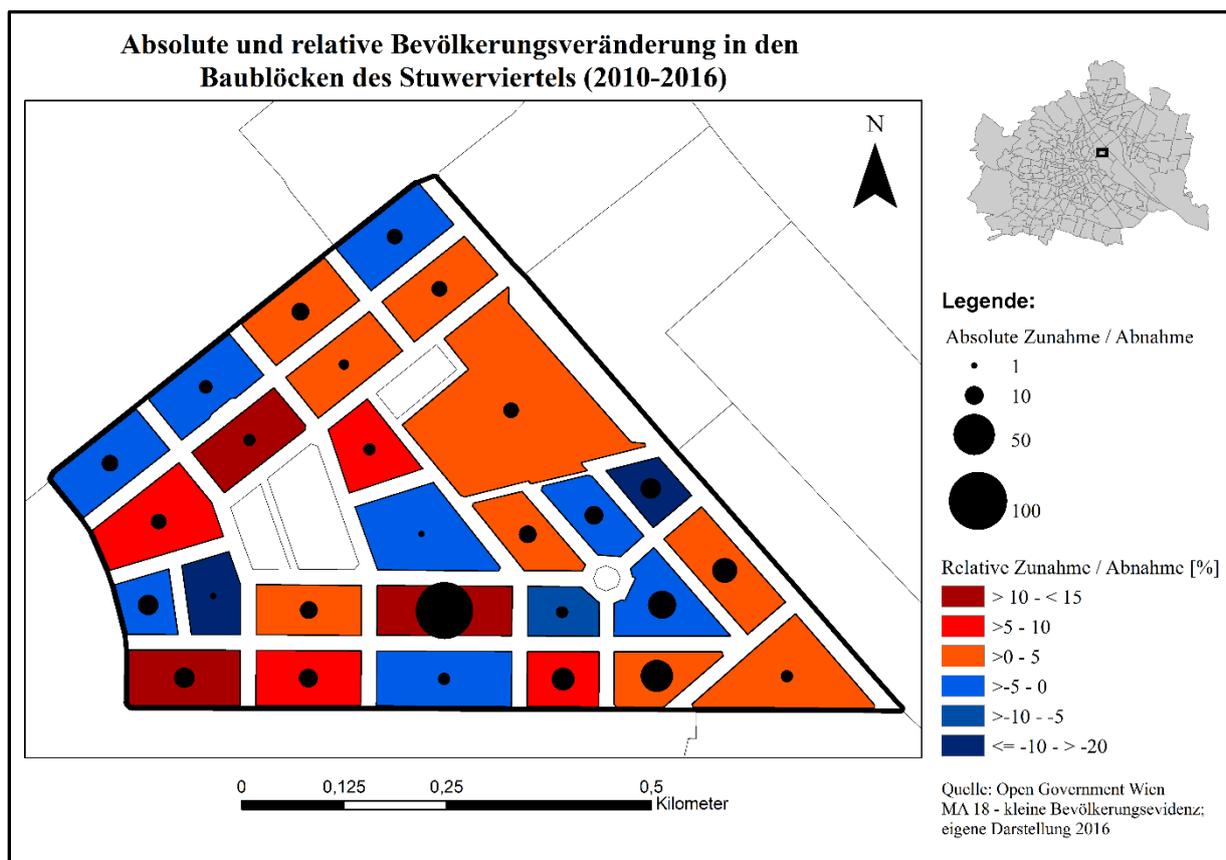


Abbildung 27: Absolute und relative Bevölkerungsveränderung in den Baublöcken des Stuwerviertels (2010-2016) (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)

Die Abbildung 27 bezieht sich erstmals auf die sogenannte Baublockebene. Dadurch kann ein kleinräumigeres Bild über die Bevölkerungsveränderung im Stuwerviertel gezeigt werden. Es lassen sich somit einzelne „Blocks der Veränderung“ identifizieren. Gemäß der obigen Karte stehen 16 Baublöcke mit Zuwächsen 11 mit Bevölkerungsverlusten gegenüber. Es sticht aber im Besonderen ein Baublock hervor, nämlich jener mit dem Baublockcode **02074005** (vgl. mit Abbildung 20). Dabei handelt es sich um einen Teil des bereits zuvor identifizierten Zählsprenghs **02074**. (vgl. Tabelle 12) Anhand der Baublockkarte lässt sich zeigen, dass sich dieser Zählsprengh in drei bewohnte Baublöcke untergliedern lässt, von denen aber lediglich der zuvor erwähnte die beschriebene Bevölkerungsdynamik aufweist. Es kann demnach festgehalten werden, dass jener Baublock, der bereits

im Zeitraum (2001-2011) den Wachstumsmotor darstellte, ebenso für den Bevölkerungszuwachs der letzten 6 Jahre, wenn auch in deutlich abgeschwächter Form, verantwortlich ist. Das besagte Gebäude wurde ebenso in einem Experteninterview hervorgehoben. Es kann an dieser Stelle vorweggenommen werden, dass es sich dabei um das bebaute Areal der ehemaligen Molkerei im Stuwerviertel handelt, welches im Jahr 2005 als ein Studierendenwohnheim eröffnet wurde (vgl. SEIDL, R. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 606-608, 627-630). Dieses Wohnheim wird ebenso im folgenden Kapitel 6.4.3 thematisiert.

Der Grund, weshalb dem Stuwerviertel zwischen 2010 und 2016, im Gegensatz zum Vergleichszeitraum, ein Bevölkerungswachstum widerfuhr, liegt jedoch nicht nur an diesem attraktiven Baublock, sondern auch an den durchwegs positiven Bevölkerungsentwicklungen in den anderen Teilen des Viertels. Mussten im Zeitraum (2001-2011) noch acht Zählsprenkel (aggregierte Baublöcke) von den insgesamt neun Bevölkerungsverluste hinnehmen, so waren es im Zeitraum (2010–2016) lediglich zwei.

Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung des Stuwerviertels in den letzten 15 Jahren (2001-2016) kann festgehalten werden, dass sie im Vergleich zu den angrenzenden Stadtteilen sehr moderat ausfiel. Diesbezüglich muss aber ebenso relativierend hervorgehoben werden, dass sich der Bevölkerungszuwachs von einer Stadtregion wie dem Nordbahnhof auch im Wiener Kontext deutlich abhebt und sogar eine Extremposition einnimmt.

Wie bereits in Kapitel 4.3.1 erläutert wurde, kann der Umstand, von dynamischen Stadtteilen flankiert zu sein, auch auf andere Aufwertungsindikatoren, wie zum Beispiel die Belebung der Lokalszene, einen sehr positiven Einfluss haben. Die Aufteilung der Analyse in zwei Vergleichszeiträume (2001-2011) und (2010-2016) war insofern sinnvoll, als gezeigt werden konnte, dass im Stuwerviertel, abgesehen von dem Wachstumsmotor: „Zählgebiet 02074“ (bzw. Baublock 02074005), in den letzten 6 Jahren auch in vielen anderen Zählgebieten ein Bevölkerungszuwachs verzeichnet werden konnte. Dies spricht für eine umfassende Attraktivierung des Stuwerviertels seit dem Jahr 2010.

6.4.3 Studentification im Stuwerviertel

In weiterer Folge wird die Thematik „Studentification“ im Stuwerviertel behandelt. Dabei werden zentrale Studentificationindikatoren analysiert. Es muss jedoch angemerkt werden, dass ebenso die identifizierten Merkmale der anderen Themenblöcke (6.4.2, 6.4.4 und 6.4.5) des Kapitels 6.4 für eine Studentification sprechen können. Aufgrund vieler Gemeinsamkeiten zwischen der klassischen Gentrifizierung und der Studentification wurden diese aber nicht dezidiert dem einen bzw. dem anderen Prozess zugeordnet. Wie aber bereits erwähnt, wird in diesem Teil 6.4.3 ausschließlich die Studentification behandelt. In diesem Zusammenhang gilt es vorweg zu klären: Hat es seit der Übersiedlung der Wirtschaftsuniversität Wien eine Erhöhung der studentischen Konzentration im beziehungsweise rund um das Stuwerviertel gegeben?

Ob die zentralen Grundvoraussetzungen wie beispielsweise ein stattgefundenen Imagewandel und ein Attraktivitätsgewinn des Viertels, gegeben sind, wurde bereits ausführlich erläutert. Diesbezüglich lässt sich wiederholend festhalten, dass einer „Studentification“ nichts im Wege stehen würde.

Wie zu Beginn des Kapitels 5 angemerkt wurde, erweist sich der Umstand als problematisch, dass sich das Vorhandensein eines Studentificationprozesses, ebenso wie eines Gentrificationprozesses, nicht mit Sicherheit feststellen lässt, da subjektiv gesetzte Schwellenwerte, die über-/unterschritten werden, für die Beurteilung entscheidend sind. Städtische Veränderungsprozesse, sofern ein Stadtteil nicht unumstößlichen Regulierungen unterliegt, gibt es nämlich immer, sodass insbesondere die Frage: „*Findet in diesem aufstrebenden Grätzl eine Gentrifizierung statt?*“ immer mit „ja“ beantwortet werden könnte. Für eine reflektierte Beantwortung dieser Frage ist der Vergleich mit anderen Stadträumen von Nöten, der letztlich differenziertere Antworten zulässt. Somit unterliegt die Gentrifizierungsforschung unweigerlich einer ihr innewohnenden Subjektivität, da ebenso die Wahl der Vergleichsräume gewissermaßen einen Akt der Willkür darstellt. Diese kurze Wiederholung der Problematik, die unbeabsichtigt in einer Dekonstruktion der Gentrifizierungsfrage endete, sollte lediglich daran erinnern, dass keine absolute Beantwortung möglich ist, sondern dass sich die Erkenntnisse der Feldforschung letztendlich auf die Identifizierung von Trends beschränken (vgl. SEIDL, R. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 45-62).

Hinsichtlich der Thematik „Studentification“ gibt es aber zumindest den Vorteil, dass eine erhöhte Konzentration an Studierenden (streng genommen an jungen Menschen) im öffentlichen Raum leichter wahrnehmbar ist. Die Frage, ob mehr Studierende seit der Übersiedelung der Wirtschaftsuniversität im Stuwerviertel in Erscheinung treten, wurde auch der Gebietsbetreuungsleiterin gestellt. Gemäß ihrer Ansicht sind Studierende im Stuwerviertel bereits seit der Eröffnung der U2 - Stationen sichtbar. Durch die neuen U-Bahn – Stationen wurde nämlich die Universität Wien sehr gut erreichbar. Des Weiteren wurden auch die ehemals günstigen Mieten als Beliebtheitsgrund für den verstärkten studentischen Zuzug angeführt, wobei dieser mittlerweile wegfallen dürfte (vgl. MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 70-78).

Grundsätzlich war die Frage für die Expertin schwierig zu beantworten, da sich die studentische Bevölkerungsteilgruppe, im Gegensatz zu anderen Gruppen, bei der Wohnungssuche nicht an die Gebietsbetreuung wendet. Jene Gruppe, die sich hinsichtlich der Suche nach verfügbarem Wohnraum verstärkt an die Gebietsbetreuung wandte, stellte hingegen das universitäre Lehrpersonal dar (vgl. MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 84-89). Die Angehörigen dieser Gruppe zählen aufgrund ihrer großen Kaufkraft zu klassischen Gentrifiern und bewirken, wie bereits im Kapitel 4.4 erläutert wurde, die sogenannten sekundären Universitätseffekte. Auf diese absolute Zunahme von Studierenden und ebenso universitären Mitarbeiter/innen hat auch SEIDL, R. (INTERVIEW 2016, Zeilen: 648-652) hingewiesen. Da er selbst zum akademischen Personal der Wirtschaftsuniversität gehört frequentiert er

regelmäßig die Gabelung „*U-Bahnabgang – südöstliches Stuwerviertel*“ und konnte anhand seiner empirischen Beobachtungen den Sachverhalt ebenfalls bestätigen.

Purpose Built Student Accommodations – Studierendenwohnheime

Einen klassischen Indikator der „Studentification“ stellt gemäß den Gentrifizierungstheorien (diesbzgl. siehe auch Kapitel 2.4) die Zunahme von Studierendenwohnheimen dar. Wie bereits im Theorieteil darauf hingewiesen wurde, kann eine Zunahme solcher Einrichtungen die Bevölkerungsstruktur eines Stadtteiles signifikant verändern. Aus diesem Grund muss den folgenden Fragen nachgegangen werden: Wie viele Studierendenwohnheime befinden sich in einem räumlichen Naheverhältnis zum Stuwerviertel? Hat es hinsichtlich dieser Einrichtungen in den letzten Jahren (seit Baubeginn der WU) Neueröffnungen gegeben?

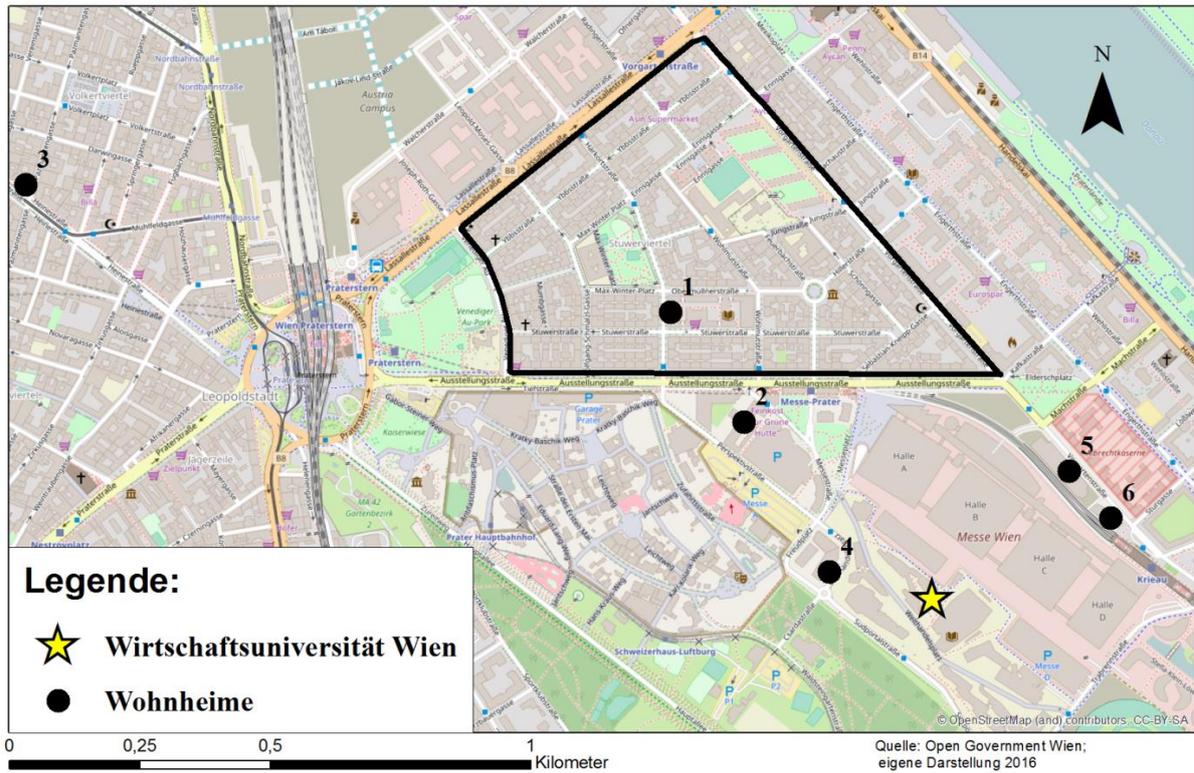
Abbildung 28 visualisiert sämtliche Studierendenwohnheime, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt (Dezember 2016) in einem räumlichen Naheverhältnis zum Stuwerviertel sind. Die Karte bestätigt den Zuwachs und die bedeutende Rolle der *Purpose Built Student Accommodations* im Umfeld des Untersuchungsgebietes. Das älteste und zugleich einzige Student/innenwohnheim im Stuwerviertel ist jenes in der Molkereistraße, welches sich direkt gegenüber der Fachhochschule bfi Wien befindet. Bemerkenswert ist aber vor allem die Entwicklungsdynamik, die seit der Eröffnung der Wirtschaftsuniversität Wien eingesetzt hat. So wurden seit dem Jahr 2013 rund um das Stuwerviertel (Luftlinie < 1 Kilometer) 5 neue Wohnheime für Studierende eröffnet. Alleine in diesen neu eröffneten Unterkünften werden für rund 1250 Studierende Wohnplätze angeboten. Obwohl sich diese Wohnheime nicht im Stuwerviertel befinden, kann davon ausgegangen werden, dass der Nutzungsradius der bewohnenden Studierenden ebenfalls Teile des Stuwerviertels inkludiert. Wie bereits erläutert wurde, handelt es sich bei den Viertelgrenzen um lebensweltliche Grenzen, die keinerlei Nutzungsbarrieren darstellen.

Bezüglich mancher kürzlich eröffneter Studierendenwohnheime gilt es Weiters anzumerken, dass sie außerdem auf eine elitäre studentische Bewohner/innenschaft ausgerichtet sind. Exemplarisch soll an dieser Stelle das MILESTONE Student Living herangezogen werden. Das mit rund 430 Wohnplätzen zweitgrößte Wohnheim wirbt gezielt mit dem Slogan:

„If you're renting a student apartment, make it a luxury one (...)“. (MILESTONE 2013)

Der beschriebene Luxus spiegelt sich ebenfalls in den Mietpreisen wider. So kostet ein Standard – Appartement (20m² privater Wohnraum) 619 Euro monatlich. Aufgrund der Preisklasse dieses Wohnheimes ist die Annahme zulässig, dass dort lediglich Studierende aus wohlhabenderen Familien einziehen. Ebenso zielen aber auch andere Anbieter wie Campus Studios (540 Euro für 22m²) oder auch Linked Living (599 Euro für ein „gewöhnliches“ Studierenden Apartment [19-29m²]) auf diese elitäre studentische Teilgruppe ab.

Studierendenwohnheime im räumlichen Naheverhältnis zum Stuwerviertel



Nr.	Name	Adresse	Eröffnungsjahr	Plätze
1	OeAD - Gästehaus	Molkereistraße 1	2005	278
2	MILESTONE Student Living	Nordportalstraße 2	2013	429
3	ÖJAB Webster Residence am Augarten	Heinestraße 15	2014	80
4	Campus Studios	Freudplatz 2	2015	149
5	Linked Living	Vorgartenstraße 204	2015	589
6	room 4 rent	Vorgartenstraße 206	2014	182

Abbildung 28: Studierendenwohnheime im räumlichen Naheverhältnis zum Stuwerviertel (Quelle: eigene Darstellung 2016)

Es kann demnach festgehalten werden, dass in den letzten Jahren viele neue studentisch ausgerichtete Wohnheime im nördlichen Teil der Leopoldstadt eröffnet wurden, die hohe Konzentrationen der besagten Bevölkerungsteilgruppe ermöglichen. Diese Entwicklung steht zweifellos im Zusammenhang mit der Umsiedlung der WU. Außerdem zieht dieser beschriebene Typus des elitären Student/innenwohnheims ausschließlich kaufkraftkräftigere Studierende an, die dem Status eines „studentischen Gentrifiers“ mehr als gerecht werden.

Neben der Zunahme der sogenannten *Purpose Built Student Accommodations*, die als Indikator für „Studentification“ gilt, soll in weiterer Folge aber auch der absolute studentische Zuwachs im Stuwerviertel analysiert werden. Dabei wird für den Zeitraum (2001–2011) die Verschiebung der Bildungsanteile ermittelt und für den Zeitraum (2010–2016) die Zu- beziehungsweise Abnahme der Altersgruppe „18-24“- Jährigen errechnet.

Bildungsanteilsverschiebung 2001–2011

Um die zunehmende Konzentration von Studierenden im Stuwerviertel zu ermitteln, wird als Proxy die absolute und relative Veränderung der Maturant/innen herangezogen. Die methodische Unsicherheit, dass nicht jede Person mit einem Maturaabschluss zwangsläufig ein Studium beginnt, muss dabei in Kauf genommen werden.

Aus sämtlichen zur Verfügung stehenden Bildungskategorien werden in Tabelle 13 lediglich die für die Forschungsfrage relevanten Kategorien „Pflichtschule + Lehre“, „Maturaabschluss“ und „Hochschulabschluss“ dargestellt. Der Vollständigkeit halber sollen hiermit mit „Berufsbildende mittlere Schule“, „Kolleg“, „Hochschulverwandte Lehranstalt“ und „Entfällt (Kind unter 15)“ auch die restlichen Kategorien angeführt werden.

Tabelle 13 zeigt, dass der ganze Zweite Bezirk einem grundsätzlichen Wandel hinsichtlich der Bildungsstruktur unterlag. So hat in nahezu jedem Zählbezirk die absolute Anzahl an Pflichtschulabsolvent/innen und Personen mit Lehrabschluss deutlich abgenommen. Diesbezügliche Ausnahmen stellten lediglich die Zählbezirke „Nordbahnhof“ und „Unterer Prater“ dar. Betrachtet man hingegen die Gruppen „Maturaabschluss“ und „Hochschulabschluss“, so findet man ausschließlich absolute und relative Zuwächse. Überraschenderweise war das Wachstum von Menschen mit einem Hochschulabschluss noch deutlich größer als jenes der Maturanten/innen.

Absolute und relative Veränderung der Bildungsanteile in den Zählbezirken des Zweiten Bezirks (2001-2011)

Zählbezirke der Leopoldstadt	Pflichtschule + Lehre (absolute Veränderung)	Pflichtschule + Lehre (relative Veränderung) [%]	Maturaabschluss (absolute Veränderung)	Maturaabschluss relative Veränderung [%]	Hochschulabschluss (absolute Veränderung)	Hochschulabschluss (relative Veränderung) [%]
Nordbahnhof	724	17,91	594	72,44	836	187,02
Am Tabor	-1.656	-23,76	414	34,85	786	109,47
Augartenviertel	-2.146	-32,49	634	37,76	1.341	104,85
Taborstraße	-1.364	-16,29	516	24,82	1.050	67,05
Praterstraße	-1.545	-30,61	263	19,45	701	73,63
Oberer Prater	-603	-17,54	163	17,95	343	54,10
Ausstellungsstraße	-1.752	-22,23	589	41,51	816	108,08
Unterer Prater	258	28,35	111	111,00	65	118,18
Praterlände	-304	-3,39	552	46,58	747	148,51
Freudenau-Hafen	-6	-85,71	0	----	0	0,00

Tabelle 13: Absolute und relative Veränderung der Bildungsanteile in den Zählbezirken des Zweiten Bezirks (Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011; eigene Darstellung 2016)

Das Stuwerviertel stellt auch hinsichtlich dieser Thematik keinen Ausreißer im Zweiten Bezirk dar. Grundsätzlich bestätigt sich aber, dass eine positive Entwicklung bereits im Zeitraum (2001–2011) eingesetzt hat. Vor allem der Vergleich zwischen der absolute Bevölkerungsentwicklung (2001–2011: minus 281 Personen – siehe Tabelle 11) und der absoluten Zunahme an Maturant/innen (2001–2011: plus 589) eröffnet einen großen Spielraum für Interpretationen. In weiterer Folge werden nun in Tabelle 14 wiederum die kleinräumigen Veränderungen im Stuwerviertel auf der Ebene der Zählsprengel dargestellt.

**Absolute und relative Veränderung der Bildungsanteile in den
Zählsprengeln des Stuwerviertels (2001-2011)**

Zählsprengel des Stuwerviertels	Pflichtschule + Lehre (absolute Veränderung)	Pflichtschule + Lehre (relative Veränderung) [%]	Matura- abschluss (absolute Veränderung)	Matura- abschluss (relative Veränderung) [%]	Hochschul- abschluss (absolute Veränderung)	Hochschul- abschluss (relative Veränderung) [%]
02070	-286	-31,43	58	40,00	87	142,62
02071	-196	-28,65	22	15,83	54	78,26
02072	-241	-16,34	68	30,22	99	101,02
02073	-235	-35,61	40	32,52	76	86,36
02074	-93	-11,12	214	165,89	205	366,07
02075	-9	-2,75	7	8,64	-9	-20,00
02076	-200	-22,83	53	33,54	95	96,94
02077	-350	-25,95	109	43,60	147	108,09
02078	-142	-18,54	18	10,65	62	59,62

Tabelle 14: Absolute und relative Veränderung der Bildungsanteile in den Zählsprengeln des Stuwerviertels (Quelle: Statistik Austria, Volkszählung 2001, Registerzählung 2011; eigene Darstellung 2016)

Wie erwartet hebt sich hinsichtlich der Veränderung der Bildungsanteile abermals der Sprengel 02074 von allen anderen deutlich ab. Es ist aber auch nicht verwunderlich, dass speziell dieser, als Standort eines Studierendenwohnheimes, mit einem außerordentlich hohen absoluten wie auch relativen Wachstum an „Maturant/innen“ sowie „Hochschulabsolvent/innen“ besticht. Abgesehen davon muss aber ebenso die Entwicklung der anderen Zählsprengel hervorgehoben werden, die allesamt eine Abnahme von „Pflichtschulabsolvent/innen / Personen mit Lehrabschluss“ und einen Zuwachs an „Maturant/innen“ und „Personen mit tertiärer Schulbildung“ verzeichneten. Somit kann hinsichtlich der Bildungsstruktur von einer positiven Entwicklung des gesamten Stadtteils gesprochen werden.

Zunahme der Altersgruppe „18-24“- jähriger Personen innerhalb des Zeitraumes (2010-2016)

Für die Analyse des Zeitraumes (2010–2016) musste anstelle der Bildungsanteile auf die Entwicklung der Altersgruppe 18-24 zurückgegriffen werden. Diese Vorgehensweise legitimiert sich durch den Umstand, dass insbesondere in Wien ein großer Anteil dieser Altersgruppe einem Studium nachgeht.

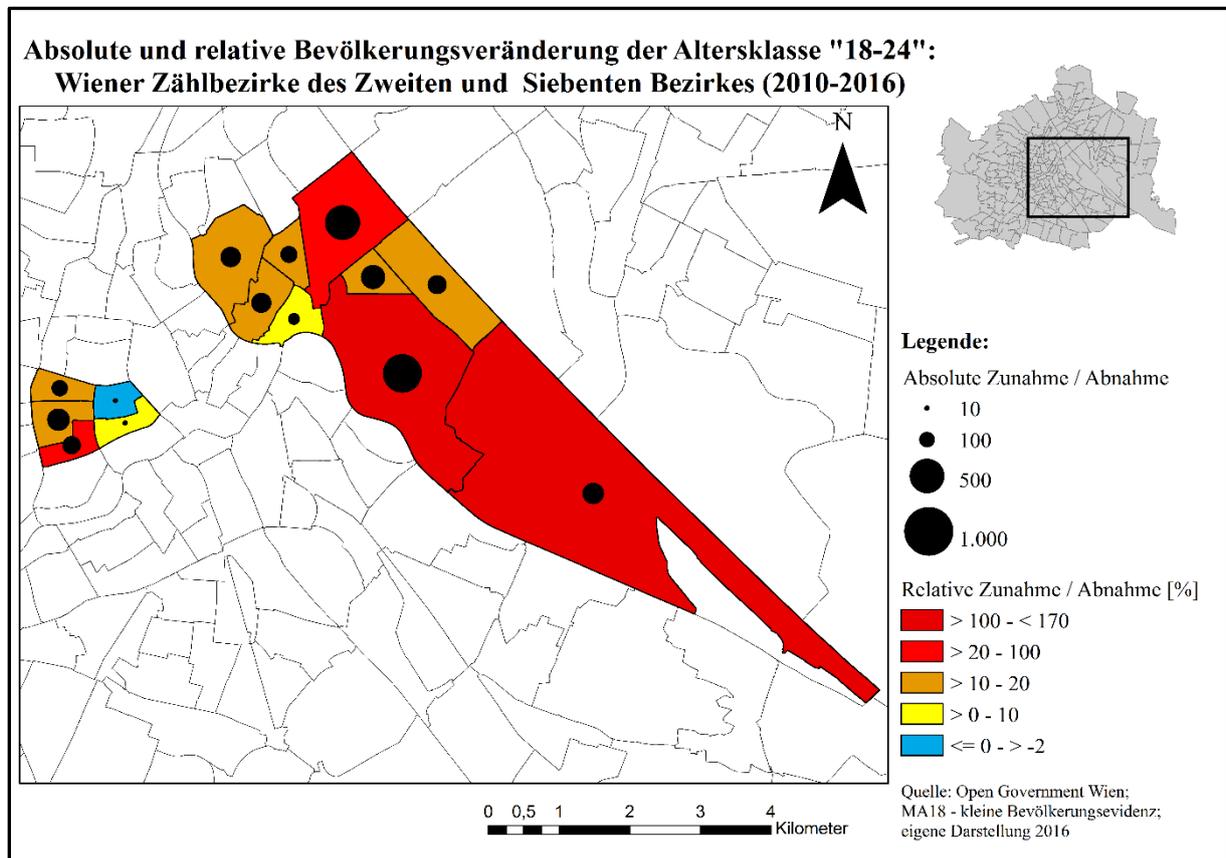


Abbildung 29: Absolute und relative Bevölkerungsveränderung der Altersklasse „18-24“ in den Wiener Zählbezirken des Zweiten und Siebenten Bezirkes (2010-2016) (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)

Innerhalb des Zeitraumes (2010–2016) war lediglich in einem Zählbezirk die Anzahl der „18-24“- jährigen Menschen rückläufig. Vorweg lässt sich aber anhand der Abbildung 29 festhalten, dass hinsichtlich der relativen und absoluten Zunahme der Altersklasse „18-24“ die Leopoldstadt eine wesentlich ausgeprägtere Entwicklungsdynamik als der Bezirk Neubau aufweist. So betrug das relative Wachstum der Altersklasse „18–24“ im Siebenten Bezirk rund 15,57 Prozent und im Zweiten Bezirk 25,21 Prozent. Diese Entwicklung lässt sich unter anderem auf die zahlreichen Eröffnungen der zuvor beschriebenen Studierendenwohnheimen zurückführen. Diese Annahme wird auch durch die Abbildung 29 bestätigt. Sie zeigt, dass lediglich ein Zählbezirk des Zweiten Bezirkes ein geringeres Wachstum als 10 Prozent hatte. Obwohl der relative Zuwachs des Stuwerviertels mit rund 15,53 Prozent verglichen mit den anderen Zählbezirken nur im oberen Mittelfeld einzuordnen ist, hatte es dennoch mit 241 Studierenden das dritthöchste absolute Wachstum. Weiters liefert auch der folgende Vergleich der Veränderung der Altersklasse „18-24“ mit jener der gesamten Bevölkerungsentwicklung (2010-2016) interessante Einblicke.

**Vergleich: Absolute Bevölkerungsveränderung (2010-2016) und
absolute Veränderung der Altersklasse „18-24“ (2010–2016)**

	absolute Veränderung der Altersklasse „18-24“ (2010-2016)	absolute Bevölkerungsveränderung (2010-2016)	Veränderung der Altersklasse „18-24“ in Relation zur Veränderung der gesamten Bevölkerung [%] (2010-2016)
0201	507	5267	9,62
0202	116	382	30,36
0203	170	850	20
0204	163	605	26,94
0205	55	220	25
0206	624	1399	44,6
0207	241	227	106,17
0208	190	916	20,74
0209	148	781	18,95
0701	-8	58	
0702	10	336	2,97
0703	139	562	24,73
0704	210	710	29,58
0705	107	496	21,57

Tabelle 15: Vergleich: Absolute Bevölkerungsveränderung (2010-2016) und absolute Veränderung der Altersklasse „18-24“ (2010-2016); (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)

Aus Tabelle 15 lässt sich eindrucksvoll die große Bedeutung der Altersklasse „18-24“-Jährigen ablesen, die sie für das Stuwerviertel (Zählbezirk 0207) hat. Obwohl in nahezu jedem anderen Zählbezirk die absolute Veränderung der Altersklasse „18-24“ anteilmäßig nur einen Bruchteil an der gesamten Bevölkerungsveränderung ausmachte, war diese im Stuwerviertel sogar um 14 Personen (ergibt sich aus 241 Personen minus 227) größer und machte demnach rund 106 Prozent aus. Das heißt, dass im Stuwerviertel innerhalb des Zeitraumes (2010-2016) ein überproportional hoher Zuzug an Studierenden stattfand, der letztlich ebenso für das positive Bevölkerungswachstum verantwortlich war. Gleichzeitig müssen aber auch Angehörige anderer Altersgruppen abgewandert sein. Diese Entwicklung stellt einen Beweis für eine Veränderung der Altersstruktur sowie ein Indiz für einen Verdrängungsprozess dar.

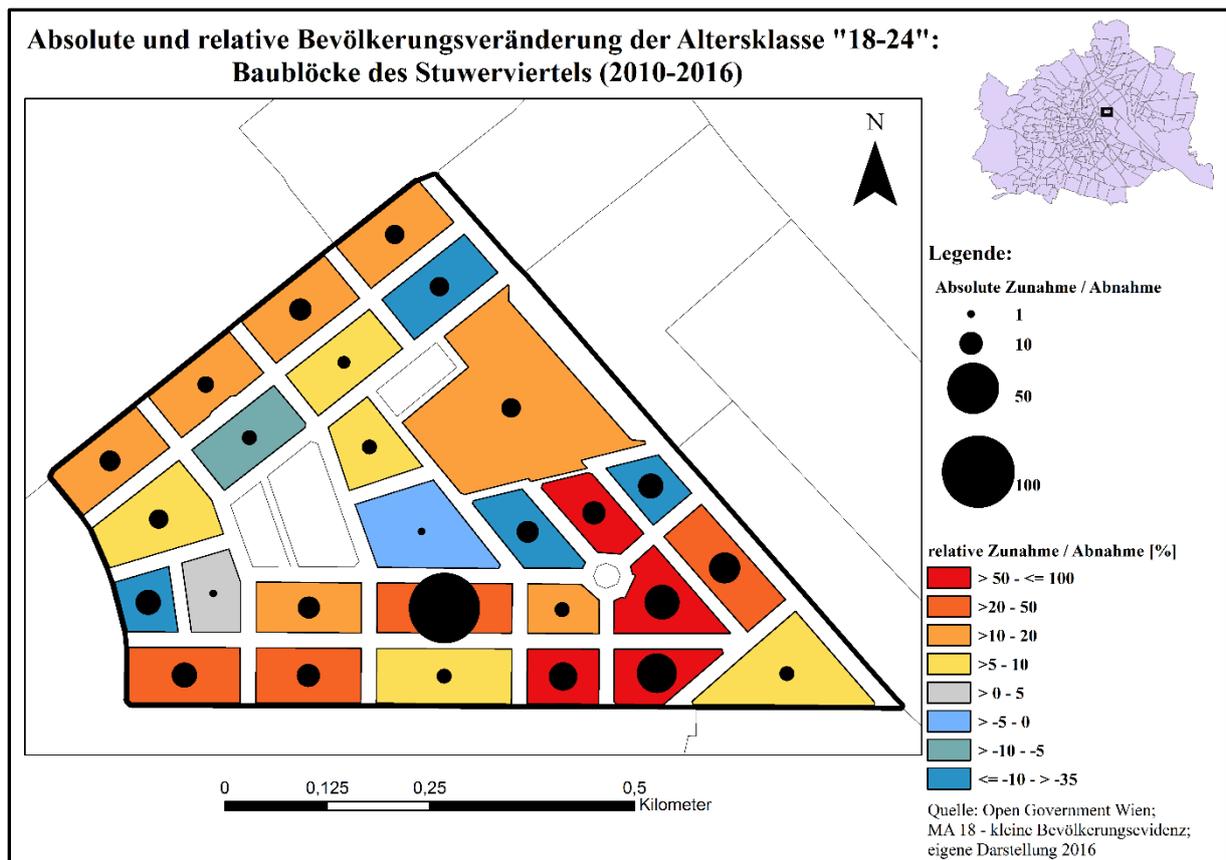


Abbildung 30: Absolute und relative Bevölkerungsveränderung der Altersklasse „18-24“ in den Baublöcken des Stuwerviertels (2010-2016) (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)

Die letzte Darstellung des Kapitels „Studentification“ visualisiert die Veränderung der Altersklasse „18-24“-Jährigen auf der Baublockebene des Stuwerviertels. Speziell in diesem Fall lohnt sich ein Vergleich mit der Abbildung 27, welche die prozentuelle Veränderung der gesamten Bevölkerung auf derselben Ebene darstellt. Gab es hinsichtlich der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung noch 11 Baublöcke die einen Rückgang erlitten, so waren es in der obigen Abbildung 30 lediglich 6 Baublöcke. Des Weiteren muss auch die große Diskrepanz zwischen den höchsten Zuwachsklassen in den beiden Abbildungen berücksichtigt werden. (→ in Abbildung 27: ≤ 15 Prozent; in Abbildung 30: ≤ 100 Prozent) Außerdem zeigt sich, dass sich der hohe Zuwachs der jungen (studentischen) Bevölkerung nicht bloß auf den einen, bereits des Öfteren thematisierten, dynamischen Baublock (02074005) in der Molkereistraße zurückzuführen lässt. Obwohl der Baublock das größte absolute Wachstum der Altersklasse „18-24“ aufwies, waren die relativen Zuwächse im südöstlichen Teil des Viertels sogar weitaus höher. Insbesondere dieser Teil des Viertels weist ein sehr ausgeprägtes Naheverhältnis zur U2- Station „Messe – Prater“ und im weiteren Sinne zur Wirtschaftsuniversität Wien auf. Dass es sich dabei um eine zufällige Koinzidenz handelt klingt zwar unwahrscheinlich, kann aber im Rahmen dieser Arbeit nicht ausgeschlossen werden.

6.4.4 Verdrängungsprozesse im Stuwerviertel

Der Verdrängungscharakter ist jene Eigenschaft der Gentrifizierung, weshalb sie eine derartig kontroverse Thematik darstellt. Aus politischer Sicht ist Aufwertung zwar eine wünschenswerte Entwicklung, doch eine gleichzeitige Verdrängung benachteiligter Bevölkerungsschichten darf dabei nicht stattfinden. Diesbezüglich stellt sich aber folgende Frage: Ist Aufwertung ohne Verdrängung überhaupt möglich?

Zweifellos hat Wien gezeigt, dass mit finanziellen Anreizen und durch ein adäquates Maß an Regulationen problematische Segregationsprozesse verhindert werden können. Wie jedoch in Kapitel 4.3.2 gezeigt wurde, offenbaren die derzeitigen Entwicklungstrends am Wiener Wohnungsmarkt, dass sukzessive Regulierungsmaßnahmen untergraben beziehungsweise ehemals erfolgreiche, mit Regulationen behaftete, Fördermaßnahmen weniger in Anspruch genommen werden. Aufgrund dieser Entwicklungen drängt nun die Frage, ob Verdrängung auch in Wiener Stadtteilen stattfinden kann, in den Fokus der Stadtforschung. Die Messung der Verdrängung der lokalen Bevölkerung birgt jedoch methodische Probleme in sich. In dieser Arbeit wurde versucht, diese anhand der Verschiebung der Bevölkerungsstruktur, speziell anhand der Veränderung der ethnischen Zusammensetzung, zu ermitteln. Ergänzend wurden auch die Expert/innen zu dieser Thematik befragt.

Eine vorläufige Erkenntnis hinsichtlich dieser Fragestellung war, dass es neben einer möglichen Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung zweifellos eine Verdrängung einer Minderheit im Stuwerviertel gegeben hat, nämlich jene der Sexarbeiterinnen. Wie nun bereits des Öfteren dargelegt wurde, ist die Geschichte und Gegenwart des Viertels unmittelbar mit der Rotlichtszene verwoben, sodass dieser Szene auch ein gesondertes Kapitel gewidmet wird.

Verdrängung der Rotlichtszene im Stuwerviertel

Die Historie der Rotlichtszene reicht im Stuwerviertel bis auf dessen Bebauung zurück. Als armes Grätzl neben dem Vergnügungspark des Wiener Praters konnte sich im Untersuchungsort dieses Gewerbe von Anfang an nachhaltig etablieren. Spätestens als in den 1970er Jahren das Viertel verstärkt mediales Interesse weckte und von den Medien mit einem Rotlichtstigmata versehen wurde, nahm die Anzahl der Freier merklich zu, sodass paradoxerweise erst dadurch ein Problem heraufbeschworen wurde (vgl. SCHOLZ, B. 2011, S. 5). Ein Grund, weshalb das Stuwerviertel insbesondere für den Straßenstrich eine Prädestinierung aufweist, liegt an dessen räumlicher Nähe zu einer Ausfallstraße, die Wien mit dem nordöstlichen Umland verbindet. Diesbezüglich wurden von der Gebietsbetreuung verschiedene Erhebungen durchgeführt, die zeigten, dass ein großer Prozentsatz der Freier Berufspendler darstellte. Dies konnte einerseits durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen am Donnerstag / Freitag sowie andererseits durch einen überproportional hohen Anteil an „Nicht – Wiener“ – Kennzeichen belegt werden (vgl. MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 140-147).

Erste Maßnahmen, die sich gegen die etablierte Szene richteten, wurden bereits im Jahr 1999 durchgeführt. Die Rede ist von Straßensperren, die mittlerweile einen „normalen“ Bestandteil des Stuwerviertels darstellen. Dabei handelt es sich aber nicht um eine politische Entscheidung, sondern um eine Initiative der lokalen Bevölkerung. Es muss es jedoch angemerkt werden, dass sich diese Maßnahme nicht primär gegen die „*Prostitution im Stuwerviertel*“ an sich, sondern vielmehr gegen das hohe Verkehrsaufkommen richtete. Kurz gesagt wurde mittels dieser Straßensperren (siehe Abbildung 31) das stundenlange Umkreisen des Viertels potenzieller Freier verhindert. Durch das umgesetzte Einbahnsystem war nämlich nur mehr die Zu – und Abfahrt vom Viertel möglich. Weiters mussten sich die Sexarbeiterinnen, da der Straßenstrich im Stuwerviertel schon immer illegal war, mehr oder weniger unauffällig bekleiden beziehungsweise konnten nicht dem im Gewerbe üblichen Kleidungsstil folgen, sodass Freier des Öfteren Passantinnen ansprachen (vgl. MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 149-159).

Straßensperren im Stuwerviertel



Abbildung 31: Straßensperre im Stuwerviertel (Quelle: eigene Aufnahme, 24.10.2016)

Von solchen Erlebnissen berichtete auch die im Stuwerviertel wohnhafte Studentin, welche sich für ein Interview zur Verfügung stellte. Trotz offensichtlicher optischer Unterscheidungsmerkmale wie normale Kleidung und Rucksack wurde sie von Freiern belästigt und in manchen Fällen sogar verfolgt. Diese Vorfälle gingen soweit, dass sie sogar aus einem Auto lautstark angeschrien wurde. Diese Erlebnisse waren so verstörend, dass sie seitdem nur mehr mit dem Rad durch das Viertel fährt (vgl. STUDENTIN – INTERVIEW 2016, Zeilen: 157-160, 172-176). Es gibt keinerlei Zweifel, dass solche Vorkommnisse Unmut sowie Widerstandsbestrebungen innerhalb der Bevölkerung wecken.

Letztlich war es aber dennoch nicht die beschriebene lokale Initiative, die das Rotlicht aus dem Stuwerviertel verdrängte. An dieser Stelle muss das Prostitutionsgesetz aus dem Jahre 2011 angeführt

werden, welches als der großer Wendepunkt gilt (vgl. auch Kapitel 4.3.2). Die Ironie an der gesetzlichen Änderung stellt jedoch der Umstand dar, dass aus dieser rein formal keine wesentlichen Veränderungen für das Stuwerviertel resultiert hätten. Wie bereits erwähnt unterlag der Straßenstrich nämlich bereits zuvor keiner gesetzlichen Legitimation. Für Einrichtungen wie Laufhäuser und Bordelle räumte dieses Gesetz sogar Lockerungen ein. So wurde in dieser seit 2010 ratifizierten Neuauslegung (2011) ein Passus gestrichen, der Rotlichteinrichtungen in der Nähe von Bildungseinrichtungen verboten hatte. Zuvor waren aufgrund der hohen Anzahl an Schulen im Viertel nahezu alle Prostitutionseinrichtungen im Stadtteil illegal. Diesbezüglich wurde nun durch das neue Gesetz sogar eine Legalität für die bestehenden Rotlichtlokale geschaffen. Es ist demnach auch nicht verwunderlich, dass nur einen kurzen Zeitraum nach der Gesetzesänderung die Neueröffnung zweier Laufhäuser im Stuwerviertel folgte (vgl. MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 100-115). Diese wurden jedoch so unauffällig gestaltet, dass deren Existenz für normale Passant/innen nicht wirklich sichtbar war. Lediglich in Wahlkampffoldern wurden diese verstärkt thematisiert (vgl. SEIDL, R. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 235-236, 241-247). Wenn aus der Gesetzesänderung keine neuen Restriktionen resultierten, weshalb berichteten die Medien von einer Verdrängung des Straßenstriches im Stuwerviertel?

Der Grund dafür liegt in der massiven Zunahme der polizeilichen Kontrollen, die seit der Ratifizierung des Prostitutionsgesetzes stattfand. Obwohl es formal keinen Zusammenhang zwischen der Exekutive der Regierungsebene und jener der Polizeiebene gibt, kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei der Intensitäts- und Häufigkeitssteigerung der Kontrollen der Polizei nicht um einen arbiträren Sachverhalt handelt, zumal die Straßenprostitution ebenso in den Jahren zuvor illegal war, dem Grätzl aber weitaus weniger intensive polizeiliche Aufmerksamkeit geschenkt wurde. In dieser Hinsicht liegt der Verdacht einer politischen Intervention nahe (vgl. SEIDL, R. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 92-102). Die Polizeipräsenz muss derart eindrucksvoll gewesen sein, dass sie von jeder interviewten Person angemerkt wurde.

„Also wo ich eingezogen bin (Anmerkung: gemeint ist Jahr 2011) war das so (...), mit den Polizeiwägen, die dann an jeder Straßenecke gestanden sind und die nächtelang das Blaulicht durchlaufen ließen“. (STUDENTIN – INTERVIEW 2016, Zeilen: 153-155)

SEIDL, R. (INTERVIEW 2016) sieht diese Entwicklung als ein Ergebnis, welches aus der Schaffung einer neuen Realität resultiert. Gemeint ist damit die Einteilung des Stadtgebietes in Erlaubnis- und Sperrzonen (siehe auch Kapitel 4.3.2). Auch wenn die Straßenprostitution Jahre zuvor in vielen Bereichen illegal war, so wurde mit der erwähnten Ratifizierung eine gesetzliche Grauzone, plakativ formuliert, in eine unumstößliche „schwarz – weiß“ Realität überführt. So legt das neue Gesetz nun eindeutig und unwiderruflich fest, wo dieses Gewerbe erlaubt und wo es verboten ist, sodass keine „Schlupflöcher“ mehr übrig bleiben. Jene politischen Vertreter/innen der Stadtteile, die nun Verbotszonen darstellen, können sich bei der Sichtung von Straßenprostitution auf diesen Gesetzestext berufen und eine rigorose Strafverfolgung seitens der Exekutive fordern. Politiker/innen, die für jene

Stadtteile verantwortlich sind, die zu Erlaubniszonen wurden, werden hingegen gezwungen, gegen diese Legitimation anzukämpfen. Die Bewohner/innen eines Stadtteiles möchten schließlich nicht, dass ihr Viertel zum neuen „Rotlichtviertel“ wird, welches die gesamte Szene, die zuvor im Wiener Stadtgebiet verteilt war, importiert (vgl. SEIDL, R. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 154-161, 193-198).

Aus politischer Sicht ist die Idee der Erlaubnis- und Verbotszonen grundsätzlich nachvollziehbar. Würde man die Straßenprostitution gänzlich verbieten und demnach kein legaler Nachgang des Gewerbes mehr möglich wäre, so würde man sämtliche Sexarbeiterinnen unweigerlich in die Illegalität treiben. Beseitigen lässt sich diese Szene nämlich nicht, sondern lediglich verdrängen. Einen interessanten Aspekt der gesetzlichen Änderung stellt die besagte Streichung des zuvor beschriebenen Passus dar. Dieser Akt kann gewissermaßen als ein Entgegenkommen seitens der Politik betrachtet werden, die es nun gestattet, Rotlichtlokale ohne Distanzbeschränkungen zu Schulen zu eröffnen. Genau dieser Punkt muss jedoch kritisch gesehen werden. Obwohl aus politischer Sicht etwas gegeben wurde (Streichung des Passus) und sich damit einfacher ein Verbot (Straßenprostitution) durchsetzen lässt, greift diese Maßnahme viel zu kurz. Es muss nämlich berücksichtigt werden, dass sich das Klientel, welches im Laufhaus arbeitet, von jenem, welches auf der Straße ihrem Gewerbe nachgeht gänzlich unterscheidet. In der Rotlichthierarchie stellen die Sexarbeiterinnen auf der Straßen das ärmste und schwächste Milieu dar. Es ist aber genau diese Gruppe, die aus dem Stadtbild entfernt und an den Stadtrand verdrängt wurde, wo sie wesentlich gefährlicheren Arbeitsbedingungen ausgesetzt sind (vgl. SEIDL, R. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 207-219, 256-262). Im Stuwerviertel blieb diese Verdrängung nicht ohne Reaktion. Das bereits erwähnte Stuwerkomitee richtete sich gegen diesen politisch motivierten Verdrängungsprozess und machte mit dem Slogan „*Rotlicht statt Blaulicht*“ auf sich aufmerksam.

Verdrängung der alteingesessenen Bevölkerung

Wesentlich schwieriger als die Verdrängung der im Raum sichtbaren Straßenprostitution zu identifizieren ist es, jene der lokalen Bevölkerung zu messen. In der Regel verlassen die Anrainer/innen, nachdem der Verdrängungsdruck zu groß geworden ist, ohne großen Widerstand den Stadtteil, sodass die Allgemeinheit keine Kenntnis davon nimmt. Wie Verdrängungen ablaufen können beziehungsweise welche Arten von Verdrängungen es gibt, wurde in Kapitel 2.3 erläutert. Da ein großer Teil der Mietverhältnisse im Stuwerviertel jedoch unbefristete Mietverträge darstellt (vgl. MANN, A. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 63-69), ist der Verdrängungstypus der indirekten Verdrängung (nach Ablauf des Mietvertrages wird die Miete angehoben, sodass aus finanziellen Gründen keine Vertragsverlängerung mehr möglich ist) in diesem Stadtteil nur eingeschränkt möglich. Nichtsdestotrotz wurde in den Interviews bestätigt, dass sich das Preisniveau befristeter Verträge im Grätzl mittlerweile an die Wiener Verhältnisse angepasst hat.

Eine stichprobenhafte Untersuchung der Mietwohnungsangebote im Stuwerviertel, welche auf der Internetplattform „*WILL-HABEN*“ ausgeschrieben wurden, bestätigt diese Entwicklung. Auf den

explorativen Charakter dieser Methode wurde bereits in Kapitel 5.1 hingewiesen. So handelt es sich bei dieser Auswertung lediglich um 17 Fälle, sodass kein Anspruch auf Repräsentativität gestellt werden kann. Dennoch zeigt folgende Tabelle 16, dass im Stuwerviertel mittlerweile, im Vergleich mit den durchschnittlichen Wiener Verhältnissen, keine günstigen Mietwohnungen mehr zu haben sind und dass sich ebenso die vorgebrachten Behauptungen von Kapitel 4.3, die gesetzlichen Bestimmungen werden nicht eingehalten, mehr als bestätigten.

WILL - HABEN Inerate (Abfrage 02.08.2016) - Ausgeschriebene Mietwohnungen im Stuwerviertel						
Straßenname	Größe [m²]	Befristung (Jahr)	verlangter Mietzins Inkl. Betriebskosten und MwSt. [€]	gesetzlich vorgeschriebener Mietzins Inkl. Betriebskosten und MwSt. [€]	Differenz [€]	prozentueller Überhang
Ausstellungsstraße	50	4	690,2	364,8	325,4	89,2
Arnezhofstraße	80	k.A	950	627,9	322,1	51,3
Ybbsstraße	68	4	726	527,5	198,5	37,6
Harkortstraße	65	nein	811	620,6	190,4	30,7
Max Winterplatz	80	ja	1350	575,7	774,3	134,5
Stuwerstraße	38	ja	650	272,2	377,8	138,8
Ausstellungsstraße	33	5	625	300,9	324,1	107,7
Jungstraße	58	nein	490	558,9	-68,9	-12,3
Lassallestraße	127	3	2050	961,1	1088,9	113,3
Vorgartenstraße	34	nein	949	355,3	593,7	167,1
Vorgartenstraße	30	nein	649	313,5	335,5	107,0
Vorgartenstraße	26	nein	699	307,5	391,6	127,4
Vorgartenstraße	48	nein	1199	546,0	653,0	119,6
Vorgartenstraße	25	nein	679	288,2	390,8	135,6
Vorgartenstraße	25	nein	649	288,2	360,8	125,2
Vorgartenstraße	25	nein	639	270,9	368,1	135,9
Vorgartenstraße	30	nein	649	313,5	335,5	107,0

Tabelle 16: WILL–HABEN - Analyse (Quelle: Internetplattform WILL - HABEN; Mietpreisrechner der WIEN.GV.AT; eigene Darstellung 2016) [hinsichtlich der Berechnung des gesetzlich erlaubten Zinses: Wenn es nicht erwähnt wurde, wurde das Stockwerk 2 angenommen. Es wurde immer Kategorie A angenommen. Wenn es erwähnt wurde, wurde die Berechnung mit „Keller“ und „Lift“ ergänzt. Wenn keine Hausnummer angegeben wurde, wurde immer die Mitte der Straße angenommen]

Anhand der Tabelle 16 lässt sich belegen, dass sich die geforderten Mietpreise nahezu in jedem einzelnen Fall signifikant von dem gesetzlich vorgeschriebenen (erlaubten) Mietzins abheben. Die einzige Ausnahme stellte die Mietwohnung in der Jungstraße dar, die mit 12,3% sogar darunter lag. Diesbezüglich gilt es jedoch anzumerken, dass es sich bei jener Wohneinheit um eine Gemeindewohnung (direkte Vergabe) handelt. Entgegen der allgemeinen Annahme wurde die Mehrzahl der Wohnungen mit einem unbefristeten Vertrag angeboten. Relativierend muss jedoch festgehalten werden, dass diese besagten Wohnungen im Durchschnitt mit rund 104 Prozent über dem errechneten gesetzlichen Mietpreis angeboten wurden. Mittelt man den prozentuellen Überhang aller 17

Wohnungen, so ergibt sich ein gerundeter Aufschlag von 86,1 Prozent. Anhand dieser Mietwohnungsangebote konnte gezeigt werden, dass das Stuwerviertel aus preislicher Sicht mittlerweile keinen günstigen Stadtteil mehr darstellt und dass diese überbezahlten Angebote eine selektive Auslese hinsichtlich des Zuzuges bewirken.

Für die alteingesessene Bevölkerung, die, wie erwähnt, zu einem großen Teil unbefristete Verträge hat, hat diese Entwicklung keine besondere Auswirkung. Sie ist jedoch auch einem direkten Verdrängungsdruck ausgesetzt. So wurden den Mitarbeiter/innen der Gebietsbetreuung, die in ihrem Stadtteil auch als wohnrechtliche Berater/innen fungieren, bereits einige Erlebnisse von Anrainer/innen zugetragen, die zweifellos illegale und direkte Verdrängungspraktiken offenlegen. Die Hauseigentümer/innen (bzw. die Hausverwaltung) machen mit dubiosen Aussagen den Altmietter/innen Angst, sodass diese freiwillig ihren unbefristeten Mietvertrag aufkündigen. Bekannte Drohungen stellen diesbezüglich Aussagen dar, die einen Abriss des Hauses ankündigen, welcher bereits rechtlich genehmigt wurde (vgl. MANN, A. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 176-181). Wenn diese Methoden aufgrund vehementer Widerstände der Altmietter/innen nicht funktionieren, wird auf eine andere dubiose Maßnahme zurückgegriffen:

„Aber es gibt auch Fälle, wo dann Leute nachher zu uns gekommen sind und gesagt haben: ja ich habe jetzt zehntausend Euro dafür bekommen, dass ich ausziehe, aber ich finde keine Wohnung mehr, die so günstig war wie die, die ich bis jetzt gehabt habe und eigentlich kann ich mir jetzt das Wohnen nicht mehr leisten“. (MANN, A. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 379-382)

Es ist im Besonderen die Kombination aus „Einschüchterung“ und, falls diese nicht funktioniert, „Bestechung“, die in einem an sich verdrängungsresistenten Viertel derartige Prozesse zulässt.

Hinsichtlich der Thematik *„Verdrängung der lokalen Bevölkerung“* soll an dieser Stelle auch noch der Erfahrungsbericht der dritten Interviewpartnerin, nämlich jener der jungen Studentin, erläutert werden. Diese zog im Jahr 2011 in ein desolates Wohnhaus in der Stuwstraße. Die Liegenschaft war derart heruntergekommen, dass sich aufgrund der eingeschränkten Funktionalität des Haustores Müllablagerungen im Eingangsbereich des Zinshauses bildeten. Wegen dem prekären Zustand der Liegenschaft waren aber auch die Mieten dementsprechend niedrig, sodass der Großteil der Mieter/innen ärmere Bewohner/innen aus dem Ausland darstellte. Das änderte sich jedoch kontinuierlich. Nur einen kurzen Zeitraum nach dem Einzug der Studentin erhielt sie bereits eine erste Räumungsklage von der Hausverwaltung. Diesbezüglich muss angemerkt werden, dass sie eine Untermieterin ist und somit die Klage in erster Linie den Hauptmieter betraf. Dieser hat bereits seit sehr vielen Jahren einen unbefristeten Mietvertrag und ist aufgrund des niedrigen Mietzinses nicht gewillt den Vertrag aufzulösen. Nachdem in den letzten fünf Jahren intensive Sanierungsarbeiten am Haus vollzogen wurden stieg jedoch das Interesse der Hausverwaltung, die Altmietter/innen aus der Liegenschaft zu verdrängen. Seitdem wird jeder verspätete Zahlungseingang als Vorwand genommen, um Räumungsklagen auszusenden. Diese Vorgehensweise erwies sich als äußerst effektiv. Die

ausländischen Bewohner/innen waren mit den Rechtsstreitigkeiten derartig überfordert, dass sie kampflös die Vertragskündigung beziehungsweise den Rauswurf akzeptierten. Mittlerweile ist nur mehr die Hälfte des Zinshauses bewohnt. Die unzähligen leer gewordenen Wohnungen wurden umgehend einer Totalsanierung unterzogen und stehen seitdem leer (vgl. STUDENTIN – INTERVIEW 2016, Zeilen: 60-69, 72-75, 101-109). Welche weitere Vorgehensweise von der Hausverwaltung forciert wird, beispielsweise Parifizierungsmaßnahmen und der anschließende Abverkauf einzelner Wohnungen oder die Vermietung teurer Wohnungsgemeinschaften, ist derzeit nicht absehbar. Fakt ist jedoch, dass diese Liegenschaft ein Musterexemplar einer Gentrifizierung darstellt und dass es demnach vereinzelt Verdrängungsprozesse im Stuwerviertel gibt, die auf keiner rechtlichen Grundlage basieren.

Veränderung der ethnischen Bevölkerungsstruktur im Zeitraum (2010-2016)

An dieser Stelle muss jedoch klargestellt werden, dass basierend auf solchen Geschichten (eventuell Einzelfälle) keine Interpretationen über die stattfindenden Verdrängungsprozesse im gesamten Stadtteil zulässig sind. Wie bereits mehrmals erwähnte wurde, soll dafür der Indikator „*Veränderung der ethnischen Bevölkerungsstruktur*“ herangezogen werden. Auch in diesem Fall bietet sich vorweg ein Vergleich der Zählbezirke des Zweiten und des Siebenten Wiener Gemeindebezirkes an. Die diesbezüglichen theoretischen Annahmen wurden bereits ausführlich im Methodenteil (Kap. 5.1) erläutert. Aus diesem Grund sollen diese nun nur in Kürze wiederholt werden:

- Da Ex – Jugoslaw/innen und Türk/innen rein statistisch betrachtet ärmere bzw. benachteiligte ethnische Gruppen in Wien darstellen, Deutsche hingegen einer ökonomisch kräftigeren Gruppe angehören, wird die Abnahme der einen und eine gleichzeitige Zunahme der anderen Gruppe als Verdrängungsindikator definiert.

Die folgende Tabelle 17 zeigt die relative Veränderung der Bevölkerungsteilgruppen „*gebürtige Deutsche*“, „*gebürtige EX – Jugoslaw/innen*“ und „*gebürtige Türk/innen*“. Die ursprüngliche und gegenwärtige Staatsbürgerschaft hatte daher keinen Einfluss auf das Ergebnis. Die Berechnung dieser relativen Veränderungen lieferte überraschende Erkenntnisse. So weist die gesamte Leopoldstadt eine sehr ähnliche Entwicklung wie der Bezirk „Neubau“ auf. In jedem Zählbezirk hat die relative und absolute Anzahl der gebürtigen Deutschen stark zugenommen und gleichzeitig kam es nahezu überall zu einer Abnahme der gebürtigen Türk/innen und EX – Jugoslaw/innen. Daraus kann abgeleitet werden, dass der Zweite Bezirk, ebenso wie der Siebente Bezirk zu einem Zuzugsort für wohlhabendere Menschen geworden ist. Eine indirekte Verdrängung lässt sich hinsichtlich dieser dargestellten Werte nicht leugnen. Um die neuen Wohnorte der verdrängten Bevölkerungsteilgruppen eruieren zu können, wäre eine fortführende Analyse mit sämtlichen anderen Wiener Bezirken von Nöten.

rel. Veränderung (2010-2016) ausgewählter ethnischer Bevölkerungsteilgruppen in den Zählbezirken des Stuwerviertels			
Zählbezirke	Geburtsland: Deutschland	Geburtsland: EX - Jugoslawien	Geburtsland: Türkei
201	130,82	3,49	49,8
202	43,88	-34,24	-37,34
203	39,12	-20,82	-24,54
204	39,45	-24,82	-29
205	27,3	-26,43	-25
206	71,58	-22,51	21,18
207	34,5	-25,52	-24,75
208	71,43	18,37	65,63
209	35,86	-19,05	2,9
701	39,86	-29,49	-24,79
702	18,24	-27,69	-5,56
703	34,56	-31,9	0
704	33,83	-27,88	-1,84
705	28,53	-29,88	-23,92

Tabelle 17: Relative Veränderung der ethnischen Bevölkerungsteilgruppen (geborene Deutsche, geborene Ex – Jugoslaw/innen, geborene Türk/innen) in den Zählbezirken des Zweiten und Siebenten Bezirkes (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)

Hinsichtlich der dargestellten Entwicklung (siehe Tabelle 17) hebt sich das Stuwerviertel aber nicht von den anderen Zählbezirken ab.

Weitaus interessanter präsentieren sich jedoch die Veränderungen, die sich innerhalb des Stuwerviertels zeigen. Die letzte große Darstellung des Teilkapitels „Verdrängungsprozesse im Stuwerviertel“ (Abbildung 32) visualisiert die relative und absolute Veränderung der „gebürtigen Deutschen“ und der aggregierten Bevölkerungsteilgruppe „gebürtige EX- Jugoslaw/innen und gebürtige Türken“.

Die Abbildung bestätigt den angenommenen Wandel der Bevölkerungsstruktur des Stuwerviertels. So zeigt sich hinsichtlich der absoluten und relativen Veränderung der analysierten ethnischen Gruppen ein vollkommen konträres Bild. Von den insgesamt 27 bewohnten Baublöcken im Stuwerviertel gab es in 23 (85%) einen Zuwachs an den gebürtigen „Deutschen“. Unerklärlicherweise haben diese beispielsweise in dem sonst so dynamischen Studierendenwohnheimbaublock „02074005“ abgenommen. Ansonsten ist die Entwicklung jedoch bezeichnend, insbesondere wenn man sie mit jener der gebürtigen „EX - Jugoslaw/innen / Türk/innen“ vergleicht. Diese aggregierte ethnische Bevölkerungsteilgruppe hat bis auf zwei Blöcke in jedem anderen (entspricht 92,6 %) stark abgenommen. Eine Zunahme gab es lediglich in einem Blaublock im Nordosten des Viertels, der sich jedoch ausschließlich (abgesehen von einer Schule) aus Gemeindebauten zusammensetzt. Resümierend kann demnach festgehalten werden, dass im Stuwerviertel in den letzten Jahren eine deutliche Verschiebung der Bevölkerungsstruktur stattgefunden hat, die auf Verdrängungsprozesse schließen lässt.

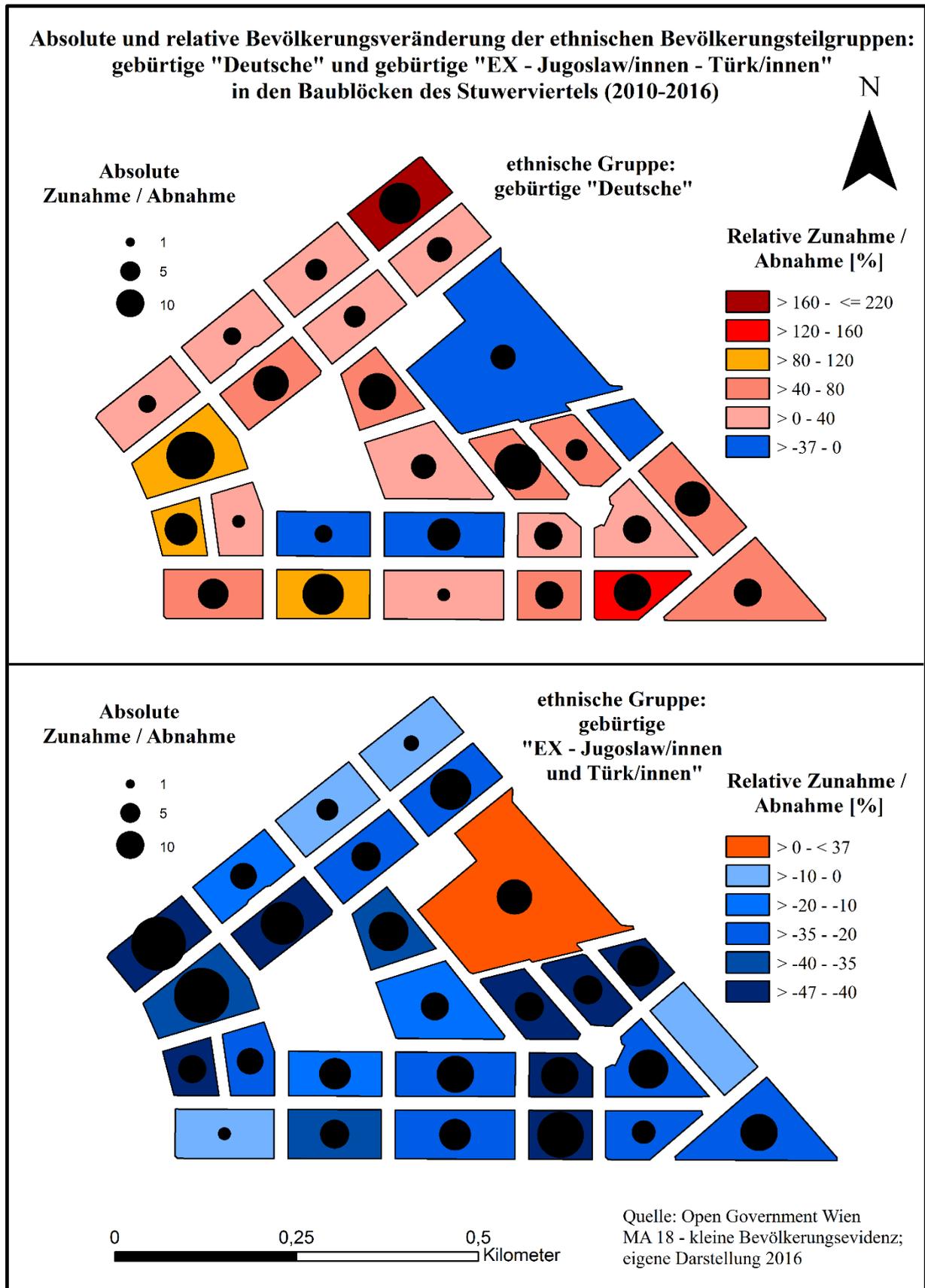


Abbildung 32: Absolute und relative Bevölkerungsveränderung der ethnischen Bevölkerungsteilgruppen: „gebürtige Deutsche“ und „EX – Jugoslaw/innen – Türk/innen“ in den Baublöcken des Stuwerviertels (2010–2016) (Quelle: MA 18 – kleine Bevölkerungsevidenz; eigene Darstellung 2016)

6.4.5 Physisch – materielle Aufwertungsprozesse im Stuwerviertel

Das abschließende Kapitel der empirischen Forschung befasst sich mit den physisch - materiellen Aufwertungsprozessen im Stuwerviertel. Ermittelt können diese über ausgewählte Indikatoren werden. Zu diesen zählen das Erscheinungsbild des Stadtteils sowie sämtliche andere im Theorieteil angeführten Gentrifizierungskennzeichen, wie gesteigerte Sanierungstätigkeiten oder auch die Erdgeschossnutzung. Zusätzlich wird in diesem Kapitel ebenso der Wandel der Eigentümer/innenstruktur beleuchtet.

Bauliche Aufwertung

Die bauliche Aufwertung ist ein einfach zu eruieren, da diesbezügliche Veränderungen unmittelbar von der Bevölkerung wahrgenommen werden. Die Grundannahme dieser Arbeit war, dass das Stuwerviertel hinsichtlich seiner physischen Struktur einen großen Veränderungsprozess erlebte. Alleine der aus den Kartierungsarbeiten gewonnene Eindruck bestätigt vollkommen diese Grundannahme. So konnten nahezu an jeder Ecke Anzeichen einer kürzlich stattgefundenen baulichen Veränderung/Aufwertung identifiziert werden. Die Frage nach beobachteten Veränderungen im Stuwerviertel wurde auch den Studierenden gestellt. Ebenso dieses Umfrageergebnis lässt eindeutige Aussagen zu.

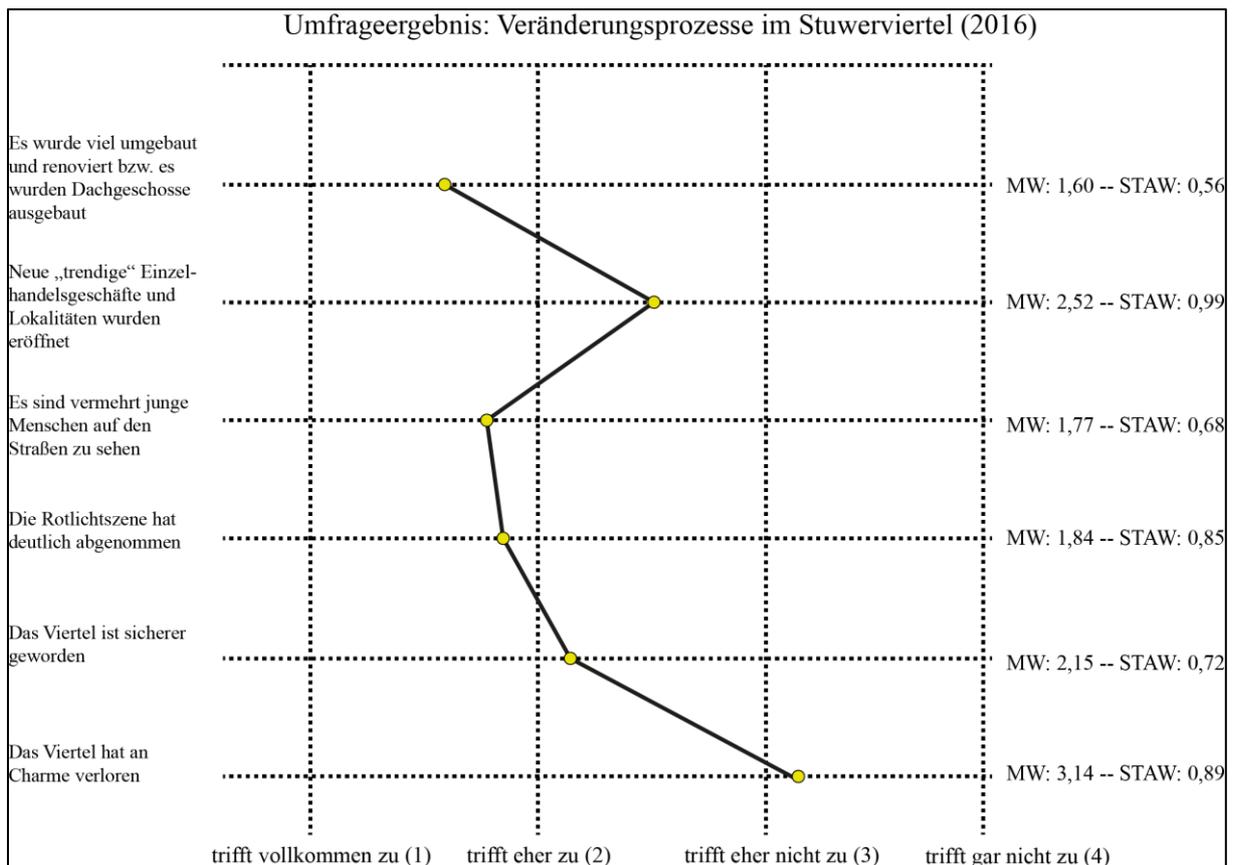


Abbildung 33: Veränderungsprozesse im Stuwerviertel 2016 (Quelle: eigene Erhebung 2016; eigene Darstellung 2016) [n: 33]; Frage 11: Hast du im Stuwerviertel folgende Veränderungen feststellen können?

Zusätzlich zu den obigen vier Antwortmöglichkeiten (z.B.: „trifft vollkommen zu“, usw.), die zur Auswahl standen, konnte auch die Kategorie „keine Ahnung (weiß ich nicht)“ angekreuzt werden. Damit sollte den Personen, die zu dieser Frage keine Stellung nehmen konnten, die Möglichkeit eingeräumt werden, sich ihrer Stimme zu enthalten. Davon wurde auch Gebrauch gemacht.

Gemäß den Umfrageergebnissen (Abbildung 33) wurden im Stuwerviertel zum größten Teil bauliche Veränderungen beobachtet. So wählten rund 95 Prozent der Studierenden hinsichtlich der Frage „Umbau/Renovierung?“ die Kategorien „trifft vollkommen zu“ und „trifft eher zu“ aus. (siehe Mittelwert:1,6; Standardabweichung: 0,56) Die Befragung lieferte aber auch noch weitere Ergebnisse. Kein Zweifel bestand beispielsweise darin, dass auf den Straßen des untersuchten Stadtteils nun vermehrt junge Menschen unterwegs sind. Ebenso blieb auch die ausführlich thematisierte Verdrängung der Rotlichtszene von der studentischen Bevölkerungsteilgruppe nicht unbemerkt. Des Weiteren sprachen sich die Studierenden gegen einen Charmeverlust des Viertels aus. Die Umfrage bestätigt demnach einerseits das positive Image, welches dem Grätzl von den Studierenden zugesprochen wird und andererseits zeigt sie auch, dass das Stuwerviertel merklichen Veränderungs-/Aufwertungsprozessen unterliegt.

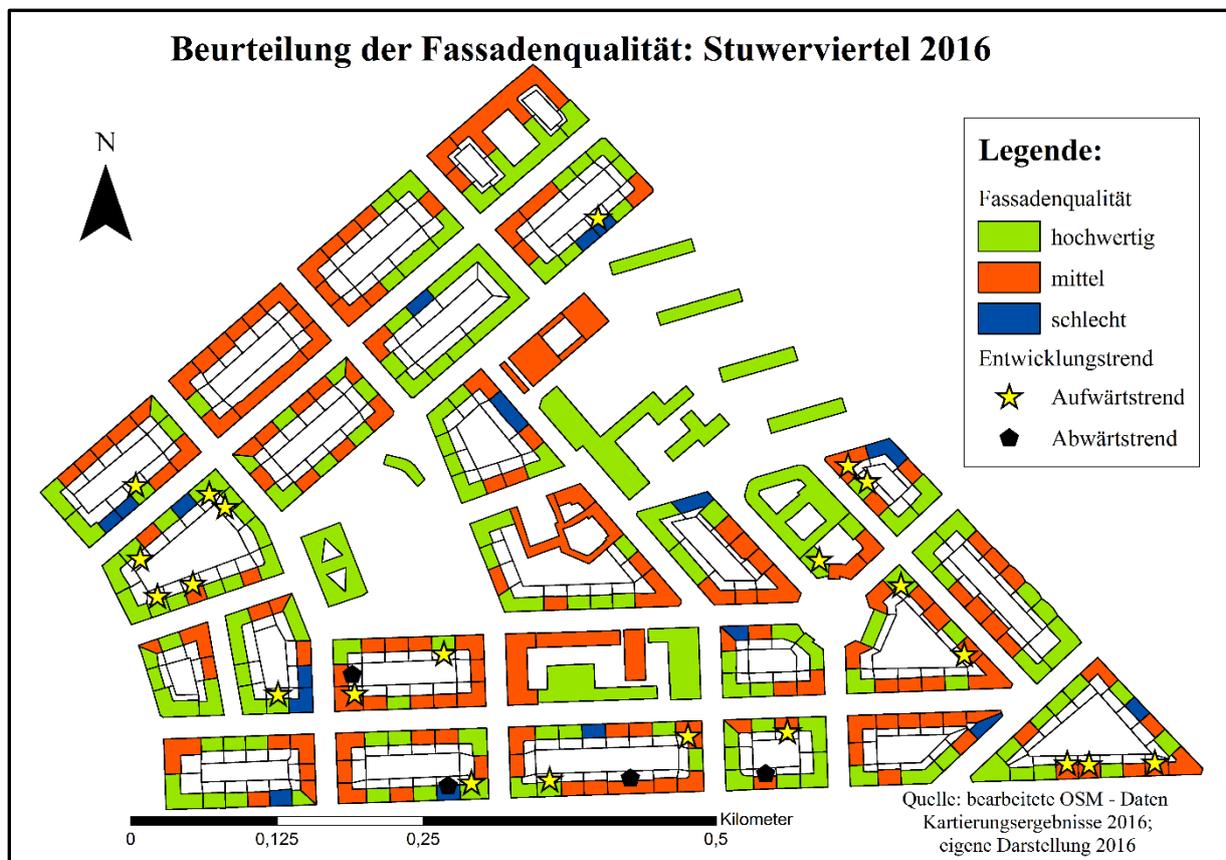


Abbildung 34: Beurteilung der Fassadenqualität des Gebäudebestandes im Stuwerviertel 2016 (Quelle: Kartierungsergebnisse 2016; eigene Darstellung 2016)

Die beschriebene physische Aufwertung, die auch durch die studentischen Umfrageergebnisse zum Ausdruck kam, bestätigt sich ebenso durch die Abbildung 34. Diese visualisiert die Beurteilung des Gebäudebestandes des Stadtteils (→ in die Bewertung flossen die Fassadenqualität und der Zustand der Fenster ein (diesbzgl. siehe auch Kap. 5.2)). Wie man aus der Darstellung entnehmen kann, stellen schlechte Fassaden (5,3%) nur mehr Ausnahmerecheinungen im Stuwerviertel dar. Diese verteilen sich gleichmäßig über das gesamte Viertel, sodass in diesem Fall nicht von räumlichen Konzentrationen gesprochen werden kann. Gebäude mit einer guten (46,1%) und einer mittelmäßigen (48,6%) Fassadenqualität machen die größten Anteile im Stuwerviertel aus. Es gab auch wenige Fälle, dass Liegenschaften zwei verschiedene Bewertungen erhielten, sofern sie Eckhäuser darstellten und somit zwei Fassadenfronten sichtbar waren.

Des Weiteren wurden in der Abbildung 34 die Entwicklungstrends der jeweiligen Gebäude, sofern welche erkennbar waren, mit Punktsymbolen eingetragen. So befinden sich Liegenschaften in einem „Aufwärtstrend“, wenn zum gegebenen Zeitpunkt Umbauarbeiten ersichtlich waren (Baustellengerüst) oder wenn Ankündigungen wie „*Neueröffnung*“ oder „*wegen Renovierung geschlossen*“ auf eine baldige Nutzung schließen lassen. Wenn hingegen Schließungen angekündigt und keine Informationen hinsichtlich einer Nachnutzung angegeben wurden, so bekam das Gebäude einen „Abwärtstrend“ zugesprochen.

Auch in diesem Fall zeigt sich, dass sich der Trend der Aufwertung gegenüber seinem Pendant deutlich abhebt. Lediglich bei 4 Gebäuden, davon 3 auf der Ausstellungsstraße, wurde ein Abwärtstrend festgestellt. Hinsichtlich eines Aufwärtstrends waren es hingegen 22 Liegenschaften. Diese befanden sich zum größten Teil an der Venediger Au sowie im südöstlichen Teil des Stuwerviertels. Unabhängig von der Kartierung wurden bezüglich der Frage „*Gibt es Aufwertungshotspots im Grätzl?*“ exakt dieselben Gebiete hervorgehoben:

„Ja. Also ich denke, (...) so um die Venediger Au und die Ausstellungsstraße. Also das ist dieser Bereich der, glaub ich - Richtung WU, schon noch ein bisschen mehr jetzt spürbar aufgewertet ist. (...) Mit den sanierten Häusern oder vielleicht auch Lokalen“. (MANN, A. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 283-286)

Das Stuwerviertel hat hinsichtlich seiner baulichen Struktur zweifellos eine Aufwertung erlebt. Dies bestätigt sich durch den hohen Anteil an sanierten Gebäuden. Des Weiteren muss aber auch angeführt werden, dass in den letzten Jahren das Angebot der „Sanften Stadterneuerung“ im Stuwerviertel weitaus weniger genutzt wurde (diesbzgl. siehe auch Kapitel 4.3.2). Grund dafür sind die bereits beschriebenen Restriktionen, die mit der Inanspruchnahme der Förderung einhergehen. Insbesondere ist es aber die geforderte Einhaltung der Gebäudewidmung, die in vielen Fällen anstatt eines bebauten Hintertraktes Gartenflächen vorsieht, die viele Besitzer/innen davon abhält die Fördermittel anzunehmen, da mehr oder weniger größere vermietbare Wohnflächen wegfallen würden (vgl. MANN, A. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 198-200, 204-213). Aus diesem Grund müssen sogenannte RENT – GAPs (die Zunahme der Mietpreise im Stuwerviertel bei Neuvermietungen wurde bereits im Kapitel 6.4.4. diskutiert) und auch

VALUE – GAPS (die Thematik „Parifizierungen der Zinshäuser“ wird in einem der folgenden Kapiteln aufgegriffen) im Stuwerviertel vorhanden sein, welche die Inanspruchnahme von Förderungen obsolet machen.

Erdgeschossnutzung des Stuwerviertels

Anhand der Erdgeschossnutzung beziehungsweise anhand dessen Wandel kann gemäß ZUKIN (2009) (siehe auch Kapitel 5.2) auf Gentrifizierungsprozesse in einem Stadtteil geschlossen werden. Je nachdem, welche Nutzungen im Grätzl überproportional vertreten sind, stellt dieses ein traditionelles, altmodisches, junges, hippes oder aufstrebendes Viertel dar. Aus diesem Grund wurde das primäre Kartierungsvorhaben diesem Aspekt gewidmet. Die zentrale Frage in diesem Kontext lautete: Wie sieht die Erdgeschossnutzung im Stuwerviertel aus?

Abbildung 35 visualisiert die Ergebnisse der Kartierung. Die einzelnen Liegenschaften wurden nach ihren Nutzungsformen eingefärbt. Es gab auch Extremfälle, dass Zinshäuser aufgrund ihrer Nutzungsanzahl in sieben Teile geteilt wurden. Insgesamt wurden somit die Erdgeschosszonen von rund 300 Häusern in rund 500 Nutzungen unterteilt.

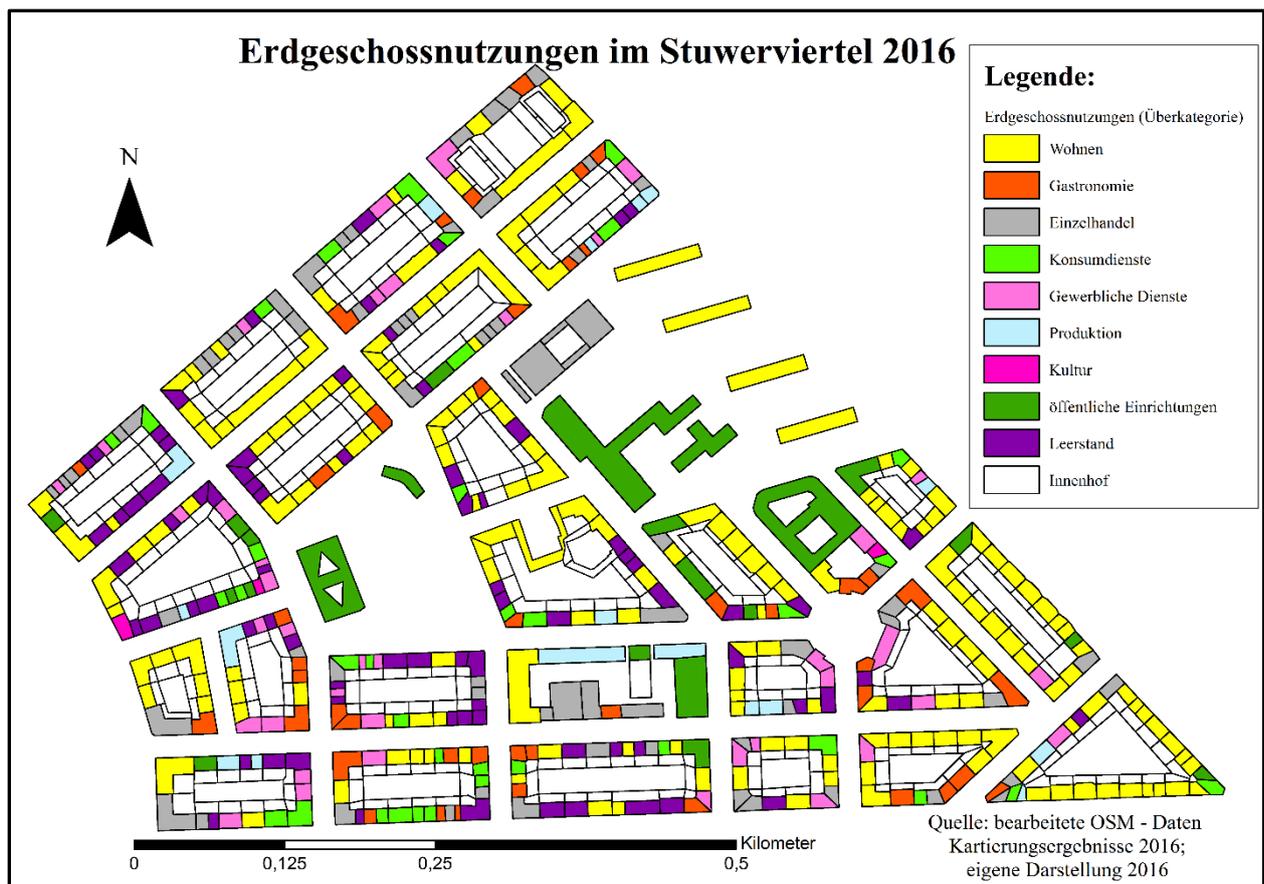


Abbildung 35: Erdgeschossnutzungen im Stuwerviertel 2016 (Quelle: Kartierungsergebnisse 2016; eigene Darstellung 2016)

Im Stuwerviertel dominiert mit Abstand die Wohnfunktion. Diese allein macht rund 36,7 Prozent von allen Nutzungen aus. Kulturelle Einrichtungen hingegen sind mit 0,6 Prozent nahezu nicht vorhanden. Die größte Überraschung lieferte die Analyse des Leerstandes. Wider Erwarten begegnet man diesem in fast jeder Straße, sodass er mit 15,9 Prozent sogar die zweitgrößte Nutzungsform des Grätzls darstellt. Dieses Erkenntnis ist ein gänzlicher Widerspruch zu den angenommenen Entwicklungen, sodass diesem Sachverhalt auch in einem Expertinneninterview nachgegangen wurde.

Gemäß der Gebietsbetreuung 2/20, die selbst regelmäßige Erhebungen der Erdgeschossnutzung im Stuwerviertel durchführt, handelt es sich beim vorhandenen Leerstand nicht um einen Leerstand im herkömmlichen Sinne. Dieser ist viel mehr das Resultat von vermietungsunwilligen Eigentümer/innen. Die Gründe dafür sind einerseits die Möglichkeit, diesen als Abschreibeposten zu verwenden und andererseits fungieren die Leerflächen auch als Lagerraum. Ein wesentlicher Punkt wird diesbezüglich auch der größere Handlungsspielraum sein. Da die Eigentümer/innen vertraglich nicht gebunden sind, können sie besser am privaten Zinshausmarkt agieren. Nur 10 Prozent des kartierten Leerstandes soll demnach wirklich am Markt verfügbar sein (vgl. MANN, A. – Interview 2016, Zeilen: 412-423, 427-434).

In weiterer Folge werden in Abbildung 36 drei verschiedene Nutzungstypen gegenübergestellt. Ein Typus stellt die traditionellen (neutralen) Nutzungsformen dar, die mehr oder weniger in jedem Stadtteil zu finden sind. Diese Kategorie inkludiert Gasthäuser, Bars und Cafés. Sollte es sich jedoch beispielsweise um kreative, hippe, Cafés handeln, so wurden diese gesondert in den Points of Interest hervorgehoben. Des Weiteren wurden kreative Nutzungen (die eher junges Publikum anziehen) jenen, die für das alte Image des Stuwerviertels verantwortlich sind, gegenübergestellt. Wie bereits erwähnt heben die sogenannten Points of Interest spezielle Nutzungstypen hervor, die entweder wertschöpfungsintensiv sind oder junges Publikum anziehen und somit (am ehesten) Gentrifizierungs-/Studentificationindikatoren darstellen. In einem späteren Abschnitt wird dies näher erläutert.

Hinsichtlich der drei ausgewählten Nutzungsformen (neutral, kreativ, schlechtes Image) lässt sich ernüchternd festhalten, dass das Stuwerviertel nur sehr wenige Erdgeschosszonen vorweist, die einer kreativen Nutzung unterliegen. Grundsätzlich stellt sich zwar die Frage, welche Nutzungsformen überhaupt berechtigterweise dieser Kategorie zugeordnet werden dürfen, aber an dieser Stelle sei angemerkt, dass die vorhandene Auswahl, die dafür annähernd in Frage kam, nicht sonderlich groß war.

Absolute Anzahl und prozentuelle Anteile der Erdgeschossnutzungen im Stuwerviertel		
Nutzungstypen	Anzahl	Prozent
Wohnen	182	36,7
Gastronomie	44	8,9
Einzelhandel	73	14,7
Konsumdienste	36	7,3
Gewerbliche Dienste	39	7,9
Produktion	17	3,4
Kultur	3	0,6
öffentliche Einrichtungen	23	4,6
Leerstand / Gewerbe / Handel	79	15,9
Summe:	496	100,0

Tabelle 18: Absolute Anzahl und prozentuelle Anteile der Erdgeschossnutzungen im Stuwerviertel (Quelle: Kartierungsergebnisse 2016; eigene Darstellung 2016)

In der folgenden Darstellung sticht lediglich der Vorgartenmarkt als größere in grün gehaltene Fläche hervor.

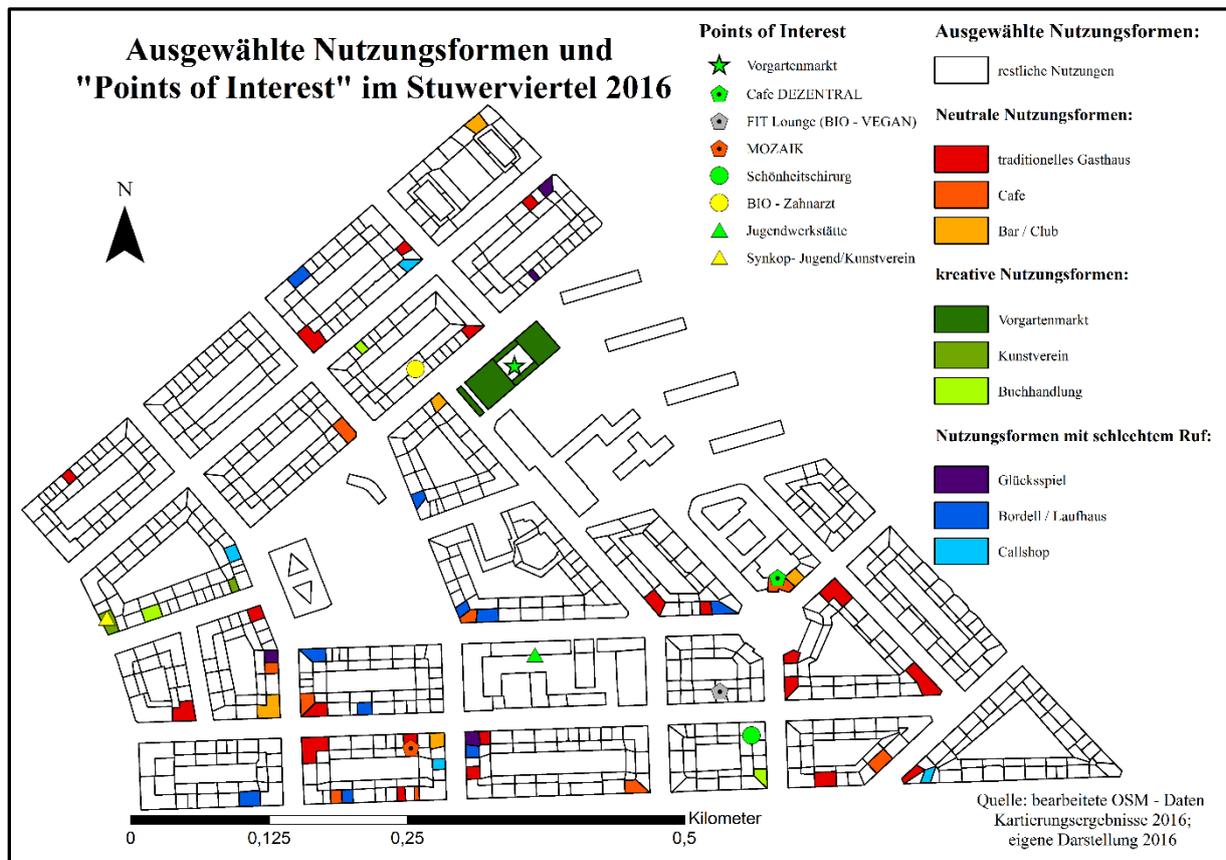


Abbildung 36: Ausgewählte Nutzungsformen und „Points of Interest“ im Stuwerviertel 2016 (Quelle: Kartierungsergebnisse 2016; eigene Darstellung 2016)

Das Stuwerviertel besticht viel mehr durch seinen traditionellen Charakter. Typisch österreichische Gasthäuser, sowie die klassischen Wiener Cafés und Beisln prägen das Stadtbild. Das bestätigt sich visuell durch einen relativ großen Anteil an roten Flächen. Zuletzt wurden auch noch jene Nutzungen hervorgehoben, denen erfahrungsgemäß ein schlechter Ruf anhaftet. Die Rede ist von Bordellen / Läuferhäusern sowie Wettbüros / Glücksspielautomaten und Callshops. Insbesondere die Nutzungsformen der Rotlichtszene und vor allem ihr verdrängungsresistenter Charakter wurden in dieser Arbeit bereits des Öfteren thematisiert. Es ist demnach nicht verwunderlich, dass gemäß des Kartierungsergebnisses, Erdgeschossnutzungen dieser Szene nach wie vor häufig in dem Viertel anzutreffen sind.

Insgesamt konnten acht Points of Interest im Stuwerviertel identifiziert werden. Was diese in ihren Grobzügen gemeinsam haben, wurde bereits erläutert. Mittels Symbolen (Fünfeck, Kreis, Dreieck) wurden sie übergeordneten Gruppen zugeordnet. Der Vorgartenmarkt bekam aufgrund seiner Sonderstellung ein eigenes Symbol. Bei den Fünfecken handelt es sich um die Gruppe (Restaurants / Cafés). Diesbezüglich gilt anzumerken, dass das MOZAIK und das Café DEZENTRAL jene gastronomischen Einrichtungen sind, die in der studentischen Umfrage hinsichtlich der Frage 9 „Kennst

du konkrete gastronomische Einrichtungen im Stuwerviertel, die gezielt studentisches Publikum ansprechen?“ am Öftesten angeführt wurden. Im Zuge der Kartierungsarbeiten konnte das MOZAIK (schräg gegenüber vom Studierendenwohnheim) auch besucht und mit dessen Mitarbeiter/innen gesprochen werden. Mittels spezieller Angebote für Studierende (erhält man nur mit Studierendenausweis) stellt dieses Lokal ein Musterexemplar einer Neuausrichtung auf diese Bevölkerungsteilgruppe dar. Die Kreissymbole repräsentieren besondere ärztliche Einrichtungen. Einerseits die Klinik eines Schönheitschirurgen (sehr wertschöpfungsintensiv) und andererseits die Klinik eines BIO - Zahnarztes (sehr innovativ). Der BIO - Zahnarzt stellt zudem auch den einzigen Fall dar, wo eine vollzogene Kartierung überarbeitet werden musste. Nur wenige Wochen zuvor wurde nämlich bei diesem Erdgeschoss noch die Nutzung „*Leerstand*“ eingetragen. Die letzten Points of Interest sind sogenannte Jugendnutzungen (Dreiecksymbole). Es handelt sich dabei um einen Kunstverein sowie um eine Jugendwerkstätte.

Trotz dieser Points of Interest muss jedoch der resümierende Schluss gezogen werden, dass die Erdgeschossnutzung im Stuwerviertel alles andere als gentrifiziert / studentifiziert ist. Wie erläutert dominieren (abgesehen vom „*Wohnen*“ und vom „*Leerstand*“) traditionelle Nutzungen. Die Rotlichtszene ist zudem auch weitaus präsenter als Nutzungen die dem kreativen Milieu zuzuordnen sind. Vereinzelt lassen sich zwar Pioniere wie FIT Lounge (BIO - VEGAN) identifizieren, aber deren Häufigkeit ist viel zu gering, um daraus Schlüsse ableiten zu können.

Wandel der Eigentümer/innenstruktur

Die Untersuchung der Eigentümer/innenstruktur stellt die letzte Analyse des empirischen Kapitels 6 dar. Diese ist insofern wichtig, als im Gespräch mit der Leiterin der Gebietsbetreuung explizit auf diese Verschiebung hingewiesen wurde. Im Speziellen wurde eine Gesetzesänderung des Jahres 2000 angeführt, welche die Parifizierung von Liegenschaften wesentlich vereinfachte. Infolgedessen kam es zur Filetierung vieler Zinshäuser und zum Abverkauf einzelner Wohnungen (vgl. MANN, A. – INTERVIEW 2016, Zeilen: 231-232). An dieser Stelle soll auch auf das Kapitel 2.1 verwiesen werden, in welchem unter anderem die Gentrifizierungsindikatoren erläutert werden. Der Verkauf von einzelner Wohnungen stellt ebenso einen solchen Indikator dar. In welcher Intensität diese Abverkäufe stattgefunden haben, kann methodisch mittels eines Vergleiches öffentlicher Grundbuchauszüge eruiert werden. Umso stärker sich der Wandel der Eigentümer/innenstruktur vollzogen hat (im Sinne einer Zunahme an Eigentümer/innen), desto eher weist es auf einen Gentrifizierungsprozess hin. Da in den Forschungshypothesen die Umsiedelung der Wirtschaftsuniversität Wien eine zentrale Position einnimmt, fiel die Wahl der Vergleichszeitpunkte auf die Jahre 2012 (unmittelbar vor der Eröffnung der WU) und 2016 (Status quo).

Eigentümer/innenstruktur im Stuwerviertel					
Eigentümer/innentypus	Anzahl der Eigentümer/innen	2012		2016	
		abs. Anzahl der Liegenschaften	in Prozent	abs. Anzahl der Liegenschaften	in Prozent
jur. Eigentümer/innen	1	35	15,0	39	12,9
jur. Eigentümer/innen	2	2	0,9		
jur. Eigentümer/innen	Gesamt	37	15,9	39	12,9
priv. Eigentümer/innen	1	93	39,9	95	31,4
priv. Eigentümer/innen	2	25	10,7	20	6,6
priv. Eigentümer/innen	3	9	3,9	7	2,3
priv. Eigentümer/innen	4	3	1,3	1	0,3
priv. Eigentümer/innen	Splitter	28	12,0	46	15,2
priv. Eigentümer/innen	Gesamt	158	67,8	169	55,8
jur. und priv. Eigentümer/innen	2	1	0,4	2	0,7
jur. und priv. Eigentümer/innen	3			2	0,7
jur. und priv. Eigentümer/innen	Splitter	10	4,3	63	20,8
jur. und priv. Eigentümer/innen	Gesamt	11	4,7	67	22,1
Sozialbau	1	21	9,0	22	7,3
Stadt Wien	1	6	2,6	6	2,0
		233	100,0	303	100,0

Tabelle 19: Eigentümer/innenstruktur im Stuwerviertel 2012 [n: 233] und 2016 [n: 303] (Quelle: österreichische Grundbuchauszüge 2012 und 2016, eigene Berechnung 2016, eigene Darstellung 2016)

Aufgrund unterschiedlicher Datenverfügbarkeiten konnten für das Jahr 2012 nur die Grundbuchauszüge (Abrufmonate: Jänner bis Dezember) von 233 Liegenschaften analysiert werden. Für das Vergleichsjahr 2016 standen hingegen sämtliche 303 Liegenschaften des Stuwerviertels (Abrufmonate: Oktober und November) zur Verfügung. Es muss demnach berücksichtigt werden, dass die Eigentümer/innenstruktur 2012 nur aus den vorhandenen 77 Prozent des Gebäudebestandes errechnet wurde.

Die Grobgliederung der Tabelle 19 visualisiert die Eigentümer/innenstruktur für die Jahre 2012 und 2016, welche sich in juristische Eigentümer/innen (Unternehmen), private Eigentümer/innen, gemischte Eigentümer/innen (juristisch und privat), gemeinnützige Wohnungsgesellschaften (Sozialbau) und Stadt Wien untergliedern lässt. Betrachtet man nun die Tabelle, so lässt sich zuallererst feststellen, dass sich der überwiegende Teil des Stuwerviertels im privaten Besitz befindet. Privaten Eigentümer/innen gehörten demnach im Jahr 2012 rund zwei Drittel und im Jahr 2016 rund 56 Prozent des Gebäudebestandes. Trotz dieser hohen Prozentsätze ist aber vor allem der prozentuelle Rückgang bemerkenswert, da gleichzeitig der Eigentümer/innentypus „*juristisch und privat*“ in den letzten vier

Jahren massiv zugenommen hat. Um diese Entwicklung verstehen zu können, muss der Parameter „Anzahl der Eigentümer/innen“ berücksichtigt werden.

Die Feingliederung der Tabelle zeigt neben dem Eigentümer/innentypus zudem auch, wie viele Besitzer/innen auf der Liegenschaft eingetragen sind. Gemäß der angebotsseitigen Theorie wäre zu erwarten, dass in Stadtteilen in denen ein Aufwertungsprozess stattfindet die Wohnungsbestände aufgrund sich öffnender GAPs gewinnbringend veräußert werden, sodass es zu der bereits erwähnten Filetierung des Wohnungsbestandes kommt. Diese Erwartungshaltung wäre vor allem für Wien nachvollziehbar, da die erwähnten wohnungsrechtlichen Regulationen die Mietpreisentwicklung bremsen und RENT - GAPs dementsprechend kleiner ausfallen.

Das heißt, dass in Tabelle 19 insbesondere die Entwicklung der Splitterbestände (mehr als 4 Eigentümer/innen) von großem Interesse ist. Umso größer deren prozentuelle Zunahme ist, desto mehr bestätigt sich der Filetierungstrend. Anhand der Berechnungsergebnisse besteht kein Zweifel daran, dass im Stuwerviertel dieser Trend in vollem Gange ist. So stellten die Entwicklungen der Splitterbestände der Eigentümer/innentypen „private Eigentümer/innen“ (plus 3,2 Prozentpunkte) und insbesondere jene des Typus „juristische und private Eigentümer/innen“ (plus 17,4 Prozentpunkte) die einzigen positiven Veränderungsposten dar.

Weiters muss darauf hingewiesen werden, dass es bei 51 der 233 analysierten Zinshäuser zu Veränderungen hinsichtlich ihres Grundbucheintrages kam. Diese konnten „Veränderungen des Eigentümer/innentypus“ (20 Fälle), „Veränderungen der Eigentümer/innenanzahl“ (23 Fälle) oder beide zusammen (8 Fälle) darstellen. Dass innerhalb dieser vier Jahre rund 22 Prozent des Gebäudebestandes zu neuen Besitzverhältnissen kam, beweist abermals die hohe Dynamik des Immobilienmarkts des Stuwerviertels.

7. Diskussion der Forschungsergebnisse

In diesem Kapitel werden die Ergebnisse der Forschungsarbeit analysiert und mit den Gentrifizierungstheorien verglichen. Des Weiteren sollen die in Kapitel 3 formulierten Hypothesen sukzessive abgearbeitet und in diesem Sinne verifiziert oder falsifiziert werden. Hinsichtlich der Gentrifizierungstheorien muss vorweg wiederholt werden, dass sie sich in die zwei konkurrierenden Stränge „Angebotsseitige“ und „Nachfrageseitige“ unterscheiden lassen. Die Ablehnung der Erkenntnisse des jeweiligen anderen Paradigmas führt jedoch zur allgemeinen Schwächung der Gentrifizierungsforschung, sodass aus diesem Grund in dieser Arbeit die Argumente beider Theorien berücksichtigt sowie Gentrifizierungsindikatoren beider Ansätze ermittelt wurden. Trotz unterschiedlicher Auffassungen haben beide Theorien eine gemeinsame Schwäche: Die Rolle der Stadtpolitik wird nicht (bzw. zu wenig) berücksichtigt.

Insbesondere in europäischen Wohlfahrtsstaaten hat die Stadtpolitik jedoch maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung urbaner Zentren, sodass vor jeder städtischen Quartiersforschung die politischen Rahmenbedingungen und Einflüsse der Makro-, Meso- und Mikroebene geklärt werden müssen. Klarerweise trifft dies auch für Wien zu. So genießt die österreichische Hauptstadt den Ruf, aufgrund von Regulationen wie dem Mietrechtsgesetz, dem Förderprogramm der „Sanften Stadterneuerung“ und ihres hohen Anteils an Sozialbauten gegen Gentrifizierungsprozesse, im Speziellen gegen Verdrängungsprozesse immun zu sein. Aus diesem Ruf ist schließlich die Hypothese 1 (vgl. Kapitel 3) entstanden. Im Zuge dieser Forschungsarbeit wurde jedoch gezeigt (vgl. Kap.4), dass die angeführten Gentrifizierungsblockaden im Gegensatz zu früher nicht mehr die gewünschte, schützende Wirkung erzielen. Eine Studie der Arbeiterkammer (2010) offenbarte, dass das MRG (Richtwertsystem) in vielen Fällen nicht mehr eingehalten und gesetzeswidrige Mietzinse verlangt werden. Hauptsächlich ist es die Intransparenz des Richtwertsystems und zum Teil auch die Einführung sogenannter „Lagezuschläge“, welche letztlich Mietpreisauswüchse begünstigen. So lagen gemäß der AK - Studie 61,5 Prozent der verlangten Mietpreise über dem gesetzlichen Sollwert. Um explorativ die Mietpreisüberhöhungen im Stuwerviertel zu ermitteln, wurde zudem auch eine Angebotsanalyse der offerierten Mietwohnungen auf der Plattform „WILL-HABEN“ durchgeführt. Trotz der geringen Anzahl von 17 Angeboten, die keinesfalls eine repräsentative Menge darstellen, lässt die durchschnittliche Überhöhung der Mietpreise von 86,1 Prozent die Annahme zu, dass es sich auch bei dem Immobilienmarkt des Stuwerviertels um kein günstiges Segment mehr am Wiener Wohnungsmarkt handelt. Hinsichtlich der Thematik „Mietpreise“ muss jedoch angemerkt werden, dass das Untersuchungsgebiet keine Ausnahme darstellt, sondern dass sich die Preise nahezu im ganzen Stadtgebiet im Steigen befinden. Des Weiteren wird das Programm der „Sanften Stadterneuerung“ weitaus weniger in Anspruch genommen, da die mit Regulationen behafteten Fördermittel aus finanzieller Sicht nicht mehr hoch genug sind, um mit dem freien Wohnungs-/Zinshausmarkt konkurrieren zu können. Zuletzt muss auch noch die Krise des Sozialbaues angeführt werden. Obwohl bereits ein großer Prozentsatz des Wiener Gebäudebestandes in

diese Kategorie fällt, sehen dessen Zukunftsaussichten nicht besonders gut aus. Die hochspekulativen Bodenpreise im innerstädtischen Raum machen, wenn überhaupt, eine Sozialbauoffensive nur am Stadtrand möglich. Zukünftig ist von einem prozentuellen Rückgang dieser Kategorie in Wien auszugehen.

Nichtsdestotrotz können Gentrifizierungsverläufe des angloamerikanischen Raums, welche im Theorieteil dieser Arbeit vorgestellt wurden, aufgrund der angeführten Punkte (MRG, Sanfte Stadterneuerung, Sozialbau) keinesfalls mit Wiener Aufwertungsprozessen verglichen werden. Wenn von Gentrifizierung in Wiener Stadtteilen die Rede ist, handelt es sich um weitaus weniger intensive Prozesse als jene, die in angelsächsischen Städten beobachtet wurden. Vielmehr müsste für diesen Sachverhalt der Terminus „*Wiener Gentrifizierung*“ eingeführt werden. Dennoch muss an dieser Stelle die Hypothese 1 negiert werden: Verdrängungsprozesse, wenn auch in abgeschwächter Form, können aufgrund der abnehmenden beziehungsweise eingeschränkten Wirksamkeit der angeführten Gentrifizierungsblockaden / Mythen auch am Wiener Wohnungsmarkt stattfinden.

Neben den rechtlichen Regulationen (z.B.: Mietrechtsgesetz) und den anderweitig angeführten Maßnahmen, die einerseits langzeitige Verdrängungsprozesse beziehungsweise Segregationsprozesse verhinderten, muss andererseits auch die aktive Stadtpolitik angeführt werden, die in manchen Fällen erst die geeigneten Rahmenbedingungen für Stadtteilaufwertungsprozesse schaffte. Aus diesem Grund wurde in Hypothese 2 der (aktiven) Stadtpolitik die Rolle eines Aufwertungsförderers zugesprochen. Insbesondere für das Stuwerviertel ist diese Annahme zutreffend. So stellt es beispielsweise einen Teil des Zielgebietes „*Donauraum Leopoldstadt – Prater*“ dar. Als solcher unterlag das Stuwerviertel in den letzten Jahren größeren Veränderungsprozessen, war aber vor allem auch von sehr dynamischen Entwicklungsgebieten flankiert, die ihrerseits Entwicklungsimpulse auf das Untersuchungsgebiet ausübten. Die Rede ist einerseits vom Nordbahnhofgelände, welches eines der größten Entwicklungsgebiete in Wien darstellt und aufgrund dessen im direkten Vergleich mit den restlichen Zählbezirken des Zweiten Bezirkes und des Siebenten Bezirkes die weitaus dynamischste Bevölkerungsentwicklung aufweist. Andererseits wurde im Zuge dieser Masterarbeit auch der Umbau der Wilhelmskaserne zu einem Sozialbaukomplex angeführt, wodurch es zur Belebung der Ostseite des Viertels kam. Komplementiert wurden diese Impulse von einschneidenden Entwicklungen entlang der Südfront des Stuwerviertels. Diesbezüglich stellen die Eröffnung des Messezentrums Wien (2004) und die des vielmals erwähnten Campus der WU (2013) die erwähnenswertesten und markantesten Veränderungen dar. Der Südentwicklung war wiederum der Ausbau der U-Bahn - Linie 2 vorausgegangen, wodurch das Viertel eine weitere U-Bahn Station namens „Messe – Prater“ erhielt. Bei all diesen Aufzählungen / Investitionstätigkeiten handelt es sich streng genommen um mehr oder weniger politische Interventionen, sodass der Stadtpolitik eine zentrale Rolle im Transformationsprozess des Stuwerviertels zugesprochen werden kann. Die Komplexität und Mannigfaltigkeit von Aufwertungsprozessen wurde vor allem im Zuge der Feldforschung ersichtlich. So gab es zusätzlich zu den ausführlich erläuterten Einflüssen der Mesoebene (Stadtpolitik) auch lokale

Initiativen (Mikroebene), welche im Stuwerviertel Straßensperren implementierten, um vorrangig das hohe Verkehrsaufkommen zu reduzieren und zweitrangig die Straßenprostitution zu vertreiben. Ebenso wurde aber auch eine Initiative laut, die sich gegen die politisch - motivierte Verdrängung (Prostitutionsgesetz 2011) der Rotlichtszene (Slogan: „Rotlicht statt Blaulicht“) richtete. Auf diese wird noch in einem späteren Abschnitt eingegangen. Weiters kann aber auch nicht der Einfluss der Makroebene ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wurde in Kapitel 4.1 die Finanzialisierung und Responsibilisierung der Immobilie angeführt. Die Annahme, dass Wohnungsbestände im Stuwerviertel als Finanzanlage gekauft werden, ist durchaus berechtigt, zeigte doch die Analyse der öffentlichen Grundbuchauszüge (vgl. Tabelle 19), dass juristische Personen (Unternehmen jeglicher Art) verstärkt als Eigentümer in Erscheinung treten. Verifiziert wurde dies mit der massiven anteilmäßigen Zunahme der *juristischen – privaten Splitterbestände*, die zwischen den Jahren 2012 und 2016 stattfand (von 4,3 Prozent zu 20,8 Prozent). Nachdem gezeigt wurde, welche Rahmenbedingungen (Kontexte) berücksichtigt werden müssen, um Aufwertungsprozesse erklärbar zu machen (Forschungsfrage 1), wird in weiterer Folge die Forschungsfrage 2 thematisiert:

(FF2): Lassen sich im Stuwerviertel in den letzten 15 Jahren Veränderungen gemäß den Gentrifizierungstheorien festmachen? Lassen sich im Stuwerviertel jene Entwicklungen bzw. Indikatoren feststellen, die in den Theorien formuliert wurden?

Um der Beantwortung der Forschungsfrage 2 einen Schritt näher zu kommen, muss vorweg auf die Rolle des Images eingegangen werden (siehe Hypothese 3). Ein diesbezüglicher positiver Wandel stellt in den nachfrageseitigen Theorien (insbesondere im Ablaufmodell) eine zentrale Voraussetzung dar, sodass ohne diesen kein Konnex zu den klassischen Gentrifizierungstheorien gebildet werden kann. Im Zuge der Studierendenumfrage wurde aus diesem Grund der Erfassung des Images eine große Bedeutung eingeräumt. An dieser Stelle kann bereits festgehalten werden, dass sich gemäß der Umfrageergebnisse die Annahme eines Imagewandels mehr als bestätigt. Hinsichtlich der Thematik „Image“ repräsentiert das Stuwerviertel dennoch einen Sonderfall. Obwohl es überwiegend mit Aufwertung, Grünflächen und guter infrastruktureller Anbindung in Verbindung gebracht wird, blieb trotz der allgemein bekannten Verdrängung der Straßenprostitution der Ruf, ein Rotlichtviertel zu sein, erhalten. Dies wurde mit der Persistenz eines schlechten Rufes begründet. Betrachtet man lediglich die negative Bevölkerungsentwicklung von 281 Personen (2,2%), welche sich innerhalb des Zeitraumes (2001-2011) vollzogen hat, so lässt sich der behauptete Attraktivitätsgewinn wiederum in Frage stellen. Relativierend muss aber festgehalten werden, dass in demselben Zeitraum die Haushaltszahlen (aufgrund der großen Zunahme an Singlehaushalten) um 3,38 Prozent gewachsen sind. Laut LUGGER, K. & AMANN, L (2013) hat dies ohnehin eine bedeutendere Rolle als die bloße Zunahme an Einwohner/innen. Aus diesem Grund kann auch in der Dekade (2001-2011) nicht von Entspannungen am Wohnungsmarkt ausgegangen werden. Dennoch weist die demographische Entwicklung (2001-2011) des Stuwerviertels keinesfalls auf einen großen Zuzug von Pionier/innen oder Gentrifiern hin, insbesondere nicht, wenn man sie mit den Entwicklungen anderer Zählbezirke vergleicht. Auf eine

dynamischere Entwicklungsphase lassen die Ergebnisse der Analyse des Zeitraumes (2010–2016) schließen. Diese werden in einem der folgenden Abschnitte vorgestellt.

Als einer der zentralsten und am einfachsten zu eruiierenden Gentrifizierungsauswirkungen wird die bauliche Aufwertung angesehen. Für das Stuwerviertel, welches als gründerzeitlicher Stadtteil überwiegend aus Altbauten besteht, gab es hinsichtlich dieser Thematik einen großen Entfaltungsspielraum. Alleine aus den Ergebnissen der Studierendenumfrage, welche sich auf die Frage 11 bezogen „*Hast du folgende Veränderungen im Stuwerviertel feststellen können?*“ konnte von einem stattgefundenen baulichen Aufwertungsprozess ausgegangen werden. So wurde diesem Punkt mit Abstand die größte Zustimmung zuteil. Mittels einer Stadtteilkartierung wurde die kollektive, studentische Einschätzung überprüft. Diese lieferte ebenfalls dieselben Erkenntnisse. Lediglich 5,3 Prozent aller Liegenschaften erhielten eine schlechte Bewertung hinsichtlich ihrer Fassadenqualität (vgl. Abbildung 34), die als Indikator für den baulichen Zustand gewählt wurde. Ebenso konnten im Zuge des Kartierungsprozesses viele Gebäude aufgenommen werden, die sich unmittelbar in einem Aufwertungstrend befanden (Baustellengerüste). Gemäß der Hypothese 4, in welcher von solch umfangreichen Sanierungsmaßnahmen ausgegangen wurde, wird diese Entwicklung auf die Öffnung sogenannter GAPs (RENT – GAPs, VALUE – GAPs) zurückgeführt. Diese stellen wiederum einen zentralen Bestandteil der angebotsseitigen Theorien dar. Obwohl kein Zugang zu kleinräumigen Daten, welche die Veränderungen der Mietpreise in einem zeitlichen Verlauf zeigen, gegeben war, wurde dennoch in den Expert/inneninterviews bestätigt, dass es sich beim Stuwerviertel hinsichtlich der Mietpreise (ausgenommen sind unbefristete Verträge) um keinen günstigen Stadtteil mehr handelt. Demnach waren die letzten Jahre von kontinuierlichen Anstiegen geprägt. Diesbezüglich stellt das Stuwerviertel aber keinen Einzelfall und keinesfalls einen Sonderfall in Wien dar. Trotz eingeschränkter Datenverfügbarkeit kann dennoch die Hypothese 4 verifiziert werden, da neben den wirtschaftlichen Motiven (z.B.: profitable Investitionen zu tätigen) keine anderen Erklärungen die Durchführung solch umfangreicher Sanierungsmaßnahmen begründen könnten.

Dass die Mietpreise im Stuwerviertel über dem gesetzlich vorgeschriebenen Mietzins liegen, wurde bereits in einem der vorherigen Abschnitte, in welchem als Begründung die explorative „*WILL-HABEN*“ – Analyse angeführt wurde, erläutert. Neben einer vermeintlichen Anhebung der Mietpreise wird in Hypothese 5 aber ebenso der Abverkauf einzelner Wohnungen, eine Filetierung der Liegenschaften, postuliert. Die Operationalisierung dieser H5 erfolgte über die bereits mehrfach erwähnte Grundbuchanalyse. Dabei wurde aus den vorhandenen Grundbuchauszügen der Jahre 2012 und 2016 die Eigentümer/innenstruktur 2012 (vor Eröffnung der WU) und jene des Jahres 2016 ermittelt (diesbzgl. vgl. Kap 6.4.5). Die Resultate dieser Analyse waren mehr als eindeutig. Wie in Tabelle 19 gezeigt wurde, sind es nur die Splitterbestände (mehr als 4 Eigentümer/innen) die anteilmäßig zugenommen haben. Bemerkenswert ist zudem der Sachverhalt, dass sich 22 Prozent der 233 Liegenschaften, die zwischen 2012 und 2016 analysiert wurden, hinsichtlich ihres Grundbucheintrages veränderten. Ob eine Liegenschaft, die einen Eigentümer/innenwechsel vollzogen hat, in diesem

Zeitraum sogar mehrmals verkauft wurde, kann aus den vorhandenen Daten nicht abgeleitet werden. Nichtsdestotrotz lässt sich die Hypothese 5 eindeutig bestätigen und zudem festhalten, dass der Wohnungsmarkt des Stuwerviertels zumindest im Zeitraum (2012–2016) von einer hohen Kaufs- und Verkaufsdynamik geprägt war. Dies lässt auf vorhandene VALUE – GAPS schließen.

Die dritte und letzte Forschungsfrage bezieht sich auf eine mögliche Studentification im Stuwerviertel. Gemäß dem Konzept der Studentification (siehe Kapitel 2.5) stellen Pionier/innen sowie Gentrifier zum überwiegenden Teil Studierende dar. Demnach sind insbesondere Stadtviertel, die sich in einem unmittelbaren Naheverhältnis zu einer tertiären Bildungseinrichtung befinden (wie auch das Stuwerviertel eines aufweist) prädestiniert für diesen Gentrifizierungstypus. Aus diesem Grund musste die Rolle der studentischen Bevölkerungsteilgruppe in der demographischen Entwicklung des Untersuchungsgebietes eruiert werden. Für den Zeitraum (2001–2011) wurden als Proxy für Studierende jene Personen herangezogen, die einen Maturaabschluss hatten. Vergleicht man nun die Entwicklung der gesamten Bevölkerung innerhalb des Zeitraumes (2001–2011) des Stuwerviertels mit jener der Maturant/innen, so zeigen sich deutliche Differenzen. Obwohl die gesamte Population in diesem Zeitraum rückläufig war (-281 Personen), wuchs die besagte Bildungsgruppe um 589 Personen an. Daraus lässt sich schließen, dass bereits vor der Übersiedelung der WU die Student/innen die dynamischste Gruppe hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung des Viertels darstellte. Begründet wurde dies mit der Eröffnung der U-Bahn Station „Messe – Prater“, wodurch die Universität Wien in nur wenigen Minuten erreichbar wurde. Bezüglich der Bevölkerungsentwicklung (2001–2011) muss Weiters angemerkt werden, dass lediglich ein Baublock große Gewinne verzeichnete. Es ist aber nicht verwunderlich, dass dieser das einzige Studierendenwohnheim im Stuwerviertel beherbergt.

In weiterer Folge soll nun auf die demographische Entwicklung der letzten 6 Jahre (2010-2016) eingegangen werden. Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung des Vergleichszeitraumes (2001–2011) kam es in diesem Zeitfenster sogar zu einem 1,7 prozentigen Wachstum (Zuwachs von 227 Personen). Dieses Wachstum lässt sich aber nicht mehr bloß auf das erwähnte Studierendenwohnheim zurückzuführen, sondern setzt sich aus den Zuwächsen, die nun auch in anderen Baublöcken des Untersuchungsgebietes beobachtbar waren, zusammen. Daraus kann die Schlussfolgerung abgeleitet werden, dass das Stuwerviertel vor allem in den letzten Jahren für Wohnungssuchende interessant wurde. Dennoch ist es wiederum die junge Bevölkerung, die maßgeblich für die positive Entwicklung verantwortlich war. Für den Zeitraum (2010-2016) wurde als Indikator für studentische Immigrationsströme der Proxy *Veränderung der Alterskohorte „18–24“* herangezogen. Stellt man nun den absoluten Bevölkerungszuwachs von 227 Personen jenem der Alterskohorte „18-24“, welcher 241 Personen betrug, gegenüber, so wird die Dominanz dieser Bevölkerungsteilgruppe ersichtlich. Hinsichtlich solcher Zahlen erscheint ein stattfindender Studentificationprozess als realistisch.

Gemäß dem Konzept von Darren Smith wird als ein weiterer Indikator für Studentification die Zunahme sogenannter „*Purpose Built Student Accommodations*“ (Studierendenwohnheime) angeführt. Aus

diesem Grund wird in Hypothese 6 von einem dementsprechenden Zuwachs ausgegangen. An dieser Stelle muss auf Abbildung 28 und ihre zugehörige Tabelle, welche sämtliche Studierendenwohnheime im und rund um das Stuwerviertel visualisiert, verwiesen werden. Aus dieser kann unter anderem abgelesen werden, dass es insbesondere in den letzten Jahren, seit der Umsiedelung der WU, zu einigen Neueröffnungen von Studierendenwohnheimen gekommen ist. Weiters zielt der Großteil dieser Einrichtungen auf eine elitäre, wohlhabendere Studierendenschaft ab, was sich durch die überproportional hohen Apartmentpreise belegen lässt. Hinsichtlich der Kaufkraft dieses Studierendentypus nehmen Angehörige dieser Gruppe nicht nur die Rolle eines *Pioniers* einer *Pionierin*, sondern vielmehr eines *studentischen Gentrifiers* ein.

Eine andere Veränderung die mit einem stattfindenden Gentrifizierungsprozess einhergeht, ist laut ZUKIN (2009) der Wandel der Erdgeschosszone. Traditionelle, wertschöpfungsexensive Nutzungsformen weichen ihrem kreativen, wertschöpfungsintensiven Pendant. Hypothese 7, die aufgrund der Studentification - Annahme von einer Zunahme studentisch ausgerichteter Erdgeschossnutzungen ausging, wurde mittels einer Stadtteilkartierung operationalisiert. Diese zeigte, dass im Gegensatz zu vielen bereits identifizierten Veränderungen die Erdgeschossnutzung keinem bemerkenswerten Wandel unterlag. Gemäß Abbildung 36 gibt es zwar vereinzelt Nutzungstypen, die dem Gentrifizierungsgenre zugeordnet werden können, ihre Anzahl ist aber viel zu gering, um von signifikanten Veränderungen zu sprechen. Hinsichtlich der Erdgeschossnutzung wird das Stuwerviertel nach wie vor von klassischen Nutzungsformen (Wirtshäuser, Beisl, usw...) dominiert und weist des Weiteren noch eine beachtliche Anzahl an Rotlichteinrichtungen auf.

Abschließend muss noch der zentrale Punkt „*Verdrängung*“ behandelt werden. Wie im Theorieteil erläutert wurde, gehen Gentrifizierungsprozesse (auch Studentificationprozesse) unweigerlich mit Verdrängungsprozessen einher, ist der immanente Verdrängungscharakter doch ein Teil des Begriffes. Der Frage, ob diese unerwünschten Prozesse auch im Stuwerviertel stattfinden, wurde auf verschiedene Art und Weisen nachgegangen. So wurde beispielsweise in Expert/inneninterviews auf die Verdrängung einer schwächeren sozialen Gruppe, die im Jahr 2011 ihren Ausgang nahm, hingewiesen. Die Rede ist von der Vertreibung der Straßenprostitution im Stuwerviertel, welche durch die Ratifizierung des Prostitutionsgesetzes 2011 initiiert wurde. Obwohl nur Mutmaßungen über die politischen Beweggründe gemacht werden können, liegt die Annahme nahe, dass dieses Gewerbe nicht mehr in das Stadtbild einer solch aufstrebenden, entwicklungssträchtigen Region (Entwicklungsgebiet: *Donauraum Leopoldstadt - Prater*) passte. Aufgrund dessen wurde in der Arbeit auch von einer politisch motivierten Verdrängung gesprochen. Des Weiteren berichtete eine junge, studentische Anrainerin von dubiosen Machenschaften in ihrem Wohnhaus, wodurch der überwiegende Teil der Altmietler/innen delogiert wurde. Obwohl solche Fälle nicht verallgemeinert werden dürfen, zeigen sie dennoch, dass direkte Verdrängungsprozesse, so wie sie in Kapitel 2.3 beschrieben wurden, auch im Stuwerviertel stattfinden. Grundsätzlich wurde jedoch versucht die Verdrängungsfrage mit einer quantitativen Bevölkerungsdatenanalyse zu beantworten. Im Speziellen wurde untersucht, ob die ethnische

Bevölkerungsstruktur seit dem Jahr 2010 einem Wandel unterlag. Gemäß den Gentrifizierungstheorien kommt es nämlich zum Austausch ärmerer und finanziell stärkerer Bevölkerungsgruppen. Aus diesem Grund wurden als Proxys für derartige Veränderungen die Zu/Abnahme der ethnischen Gruppe „gebürtige Deutsche“ (stellvertretend für die EU 14 - Bürger/innen), welche definitorisch die wohlhabenderen Zuzügler/innen repräsentiert und die Zu/Abnahme der aggregierten Gruppe „gebürtige Ex – Jugoslaw/innen und Türk/innen“, welche definitorisch die ärmere, lokale Bevölkerung darstellt, gewählt. Abbildung 32 visualisiert die bemerkenswerten und selbstsprechenden Resultate dieser Analyse. Sie zeigt, dass die Angehörigen der „deutschen Gruppe“ in nahezu jedem Baublock des Stuwerviertels zugenommen haben, während es zur selben Zeit zu einer Abnahme der gebürtigen „EX – Jugoslaw/innen und Türk/innen“ kam. In absoluten Zahlen bedeuten dies für das gesamte Untersuchungsgebiet eine Zunahme von 128 Personen der deutschen Gruppe und ein Rückgang von 379 Personen der aggregierten Gruppe. Im Stuwerviertel gab es zudem nur einen Baublock, wo eine unterschiedliche Entwicklung identifiziert werden konnte. Dieser setzt sich wiederum, abgesehen von einer Schule, ausschließlich aus Gemeindebauten zusammen, sodass sich auch diese Entwicklung problemlos in das erwartete Gesamtbild einfügen lässt. Sind es doch im hauptsächlich die Gemeindebauten, welchen eine Immunität gegenüber Verdrängungsprozessen nachgesagt wird. Aufgrund der Resultate der quantitativen Analyse kann die Hypothese 8 ebenfalls bestätigt werden. Ebenso ist aufgrund der identifizierten, hohen Zuzüge der Altersgruppe „18-24“ Jährigen die Annahme zulässig, dass zu einem großen Teil Studierende die freigewordenen Wohnplätze einnehmen bzw. bereits einnahmen.

8. Zusammenfassung

Dieses kurze Abschlusskapitel stellt den Versuch dar, sämtliche Resultate und Erkenntnisse, die in dieser Arbeit gewonnen werden konnten, in Kürze zusammenzufassen und beinhaltet aus diesem Grund komprimiert verschiedene Elemente aus den Ergebnissen dieser Forschungsarbeit. Gegenstand der Untersuchung war das Stuwerviertel, welches hinsichtlich eines dort stattfindenden Gentrification- / Studentificationprozesses analysiert wurde. Solche Prozesse sind naturgemäß von einer hohen Komplexität geprägt, sodass verschiedenste Methoden angewendet werden mussten, um dementsprechend unterschiedliche Facetten beleuchten zu können.

Da im Diskussionskapitel die meisten Hypothesen verifiziert wurden, kann die Annahme vertreten werden, dass ein Gentrifizierungsprozess (der *Wiener Typus der Gentrifizierung*) im Stuwerviertel stattfindet. Es muss diesbezüglich jedoch berücksichtigt werden, dass Wiener Stadtteilaufwertungsprozesse nicht ohne Weiteres mit den klassischen anglo-amerikanischen Fallbeispielen verglichen werden können. Grund dafür sind die unterschiedlichen rechtlichen, politischen Rahmenbedingungen. Eine Besonderheit des Untersuchungsgebietes „Stuwerviertel“ ist beispielsweise der Umstand, dass die größten Entwicklungsimpulse von der aktiven Stadtpolitik, welche die Rahmenbedingungen für einen Aufwertungsprozess schaffte, initiiert wurden. Unabhängig davon, ob man den Norden, Osten, Süden oder Westen des Viertels betrachtet, lassen sich nämlich mehr oder weniger größere, realisierte Bauvorhaben identifizieren. Diesbezüglich ist die Rede vom Entwicklungsgebiet Nordbahnhof, der Totalsanierung des Bahnhofes Praterstern, von der Eröffnung der Wirtschaftsuniversität Wien sowie dem Umbau der Wilhelmskaserne. Des Weiteren können auch noch die Verlängerung der U-Bahnlinie 2 und die Inklusion des Stuwerviertels in das Entwicklungsgebiet „*Donauraum Leopoldstadt – Prater*“ als sogenannte Entwicklungsimpulse angeführt werden.

Dennoch bremsen die politischen Regulationen die negativen Gentrifizierungsauswirkungen weiterhin (wenn auch mit nachlassender Wirksamkeit), sodass ein markanter Unterschied zu den Londoner oder New Yorker Fallbeispielen, die weitaus intensiveren marktwirtschaftlichen Prozessen ausgeliefert waren, besteht.

Nichtsdestotrotz konnten auch viele Gemeinsamkeiten identifiziert werden. Ein Grund dafür, weshalb dem Stuwerviertel ein solches Interesse zuteilwurde, war sein ihm anhaftender Ruf, ein soziologischer Problemfall zu sein. Eine dominierende Rotlicht- sowie Kriminalitätsszene stellte die zentralen Assoziationen mit dem Stadtteil dar, sodass Veränderungen anderer Natur sofort Aufmerksamkeit zuteilwurde. Mit sämtlichen baulichen Entwicklungen, die Mitte der 1990er Jahre rund um das Stuwerviertel einsetzten, kam es aber auch zu einem Imagewandel, welchem in den Gentrifizierungstheorien eine große Bedeutung zugesprochen wird. Dies konnte primär mit den Ergebnissen der Studierendenumfrage belegt werden. So wird der Stadtteil nun verstärkt mit positiven Assoziationen wie Aufwertung, grüner Lage, hervorragender infrastruktureller Anbindung, aber auch

mit dem kritischen Begriff „Gentrifizierung“ in Verbindung gebracht. In diesem Kontext war es zudem interessant, dass das anhaftende Rotlichtstigma sich nicht als Aufwertungsblockade erwies.

Aufgrund des positiven Imagewandels wurde auch von einer dementsprechenden demographischen Entwicklung ausgegangen. Es zeigt sich jedoch, dass die Entwicklung der ersten Dekade (2001–2011) diese Annahme kontrastierte. So gab es innerhalb dieses Zeitraumes einen unerwarteten Bevölkerungsrückgang von 2,2 Prozent. Erst in den letzten 6 (2010–2016) Jahren konnte ein Anstieg von 227 Personen (1,7 Prozent) verzeichnet werden. Vergleicht man diesen Zuwachs jedoch mit jenen der anderen Zählbezirke des Zweiten und Siebenten Bezirkes, so stellt dieser keine erwähnenswerte Entwicklung dar. Bemerkenswert war hingegen der Umstand, dass die Alterskohorte der „18–24“-Jährigen im selben Zeitraum um 15,53 Prozent wuchs. Stellt man zudem den absoluten Zuwachs der gesamten Bevölkerung (227 Personen) jenem der Alterskohorte „18–24“-Jährigen (241 Personen) gegenüber, so offenbart sich, welche bedeutende Rolle diese Altersgruppe in der demographischen Entwicklung des Stadtteils einnimmt. Gemäß dem Studentificationkonzept stellt die erhöhte Konzentration von Studierenden in einem Gebiet die zentrale Grundvoraussetzung für diesen Aufwertungstypus dar. Ergänzend wird auch die Zunahme sogenannter „*Purpose Built Student Accommodations*“ (Studierendenwohnheime) als Indikator angesehen. Auch in diesem Fall konnte seit dem Jahr 2013 ein dementsprechender Zuwachs eruiert werden. Unweigerlich müssen diese Entwicklungen mit der Eröffnung der Wirtschaftsuniversität Wien in Verbindung gebracht werden, sodass sich ihre zentrale Position in einer der Hauptforschungsfragen rechtfertigt.

Hinsichtlich der demographischen Prozesse muss auch auf die Verschiebung der ethnischen Bevölkerungsstruktur innerhalb des Zeitraumes (2010–2016) eingegangen werden. Neben der Zunahme „*gebürtiger Deutscher*“ kam es zur Abnahme der gebürtigen „*EX – Jugoslaw/innen und Türk/innen*“, sodass von Verdrängungsprozessen ausgegangen werden kann. Zudem wurde in den Expert/inneninterviews auf die Verdrängung der Rotlichtszene hingewiesen.

In weiterer Folge wurden mit der Kartierung des Stuwerviertels physisch – bauliche Veränderungen ermittelt. Diesbezüglich kann zusammengefasst werden, dass das Viertel hinsichtlich seiner baulichen Substanz, welche über das Erscheinungsbild der Außenfassade bestimmt wurde, zwar eine große Aufwertung widerfuhr, es hinsichtlich seiner Erdgeschossnutzung aber nicht den ursprünglichen Charakter verloren hat. Im Zuge der Kartierungsarbeiten konnte lediglich eine Handvoll sogenannter Pioniernutzungen, die dem kreativen oder wertschöpfungsintensiven Milieu zuzuordnen sind, identifiziert werden.

Ob es im Stuwerviertel verstärkt zu Parifizierungen und Abverkäufen einzelner Wohnungen gekommen ist, wurde mittels einer Analyse der Grundbuchauszüge (2012–2016) eruiert. Auch in diesem Fall bestätigten sich die Annahmen. So haben insbesondere die Splitterbestände (mehr als 4 Eigentümer/innen) im Stuwerviertel zugenommen, weshalb von einer umfassenden Filetierung der Liegenschaften ausgegangen werden kann.

Im Diskussionsteil wurden fast ausschließlich die stattfindenden / stattgefundenen Prozesse im Stuwerviertel behandelt, ohne die Entwicklung der Vergleichsräume (restlichen Zählbezirke des Zweiten und Siebenten Bezirkes) miteinzubeziehen. Aus diesem Grund soll diese Entwicklung nun an dieser Stelle kurz aufgegriffen werden. Vergleicht man die demographische Entwicklung des Untersuchungsgebietes der letzten 6 Jahre mit den Vergleichsräumen, so zeigt sich, dass sich das Stuwerviertel von diesen nicht markant unterscheidet. Abgesehen von Extremfällen wie dem Nordbahnhofentwicklungsgebiet kann aber festgehalten werden, dass die Zählbezirke der Leopoldstadt im Vergleich zu den Zählbezirken des Bezirkes Neubau von einer etwas stärkeren Bevölkerungsdynamik geprägt waren. Demnach hat der gesamte Zweite Wiener Gemeindebezirk seit 2010 an Beliebtheit gewonnen und wurde zu einem präferierten Zuzugsort, insbesondere für junge Menschen. Abschließend muss aber angemerkt werden, dass das Stuwerviertel im Vergleich zu den anderen dynamischen Zählbezirken keinesfalls hervorsticht. Die Entwicklungen müssen vielmehr als Aufholprozess angesehen werden. Aus der Synthese sämtlicher Forschungsergebnisse wurde folgende Ansicht gewonnen: Das Stuwerviertel unterlag einer „*Wiener Gentrification*“, in welcher die Studierenden in den letzten Jahren als Nachfragekonstante eine maßgebliche Rolle einnahmen/einnehmen. Demnach würde ab dem Jahr 2013 auch die Bezeichnung „*Wiener Studentification*“ ihre Berechtigung finden. Weiters kann hinsichtlich der zunehmenden Bedeutung des Stuwerviertels als Wohnort für jüngere Menschen in den letzten Jahren, durchaus vom Stuwerviertel als *studentischem `In-Viertel`* gesprochen werden, auch wenn die Erdgeschossnutzungen derzeit noch nicht bzw. erst geringfügig an das neue studentische Publikum angepasst wurde. Abschließend muss festgehalten werden, dass aufgrund dieser identifizierten Transformationsprozesse das Stuwerviertel in den letzten 15 Jahren den ehemaligen Entwicklungsabstand zu den anderen Vergleichsräumen egalisieren konnte.

9. Literaturverzeichnis

ATKINSON, R. (2002): Does Gentrification Help or Harm Urban Neighbourhoods? An Assessment of the Evidence - Base in the Context of the New Urban Agenda. CNR Paper 5.

BAADE, J., GERTEL, H., & SCHLOTTMANN, A. (2014): Wissenschaftlich arbeiten. Ein Leitfaden für Studierende der Geographie. (3.Auflage). Göttingen: Haupt Berne.

BEAUREGARD, R. A. (1986): The chaos and complexity of gentrification. In: SMITH, N. & WILLIAMS, P. (Hrsg.) (1986): Gentrification of the city. (S.35-55), London: Allen and Uwin.

BELINA, B. (2008): Die kapitalistische Produktion des Raums: zwischen Mobilität und Fixierung. In: KRUMBEIN, W. et. al. (2008): Zur Historie einer kritischen Regionalwissenschaft. Münster: Westfälisches Dampfboot.

BERNT, M. & HOLM, A. (2009): Is it, or is it not? The conceptualisation of gentrification and displacement and its political implications in the case of Berlin - Prenzlauer Berg. In: City. Volume 13, Issue 2-3. (S.312-324).

BLAAS, W., WIESER, R., FEIGELFELD, H., & CZASNY, K. (2007): Eigentümerstruktur im Wiener privaten Althausbestand. Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien. Arbeiterkammer Wien (Hrsg.). Wien.

BMFW (2014): Wohnungspolitik und -wirtschaft in Österreich. Zahlen, Daten und Fakten. Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung, Wirtschaft und Recht.

URL: www.bmfwf.gv.at/Wirtschaftspolitik/Wohnungspolitik/Documents/Handbuch.pdf

BMFW (2016): 2016 > Wissenschaft in Österreich/Statistiken Science in Austria/Statistics. Bundesministerium für Wissenschaft, Forschung, Wirtschaft und Recht.

URL: https://wissenschaft.bmfwf.gv.at/fileadmin/user_upload/wissenschaft/publikationen/BM_WFW_Wissenschaft_2016_WEB.pdf

BRENNAN, J., LITTLE, B., & LOCKE, W. (2006): Higher education's effects on disadvantaged groups and communities; Report of an ESRC Network on cross-regional perspectives on the transformative impact of higher education on disadvantaged groups and communities.

BUWOG (2016): Erster Wiener Wohnungsmarktbericht.

URL: <https://www.buwog.com/de/media/download/914225>

DANGSCHAT, J. & BLASIUS, J. (1990): Die Aufwertung innenstadtnaher Wohngebiete - Grundlagen und Folgen. In: DANGSCHAT, J. & BLASIUS, J. (Hrsg.) (1990): Gentrification - Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel. Frankfurt am Main: Campus Verlag GmbH.

EHL – IMMOBILIEN (2016): Wiener Zinshaus - Marktbericht 2016.

URL: www.ehl.at/de/download?research=88

EIGNER, P., MATIS, H., RESCH, A. (1999): Sozialer Wohnbau in Wien - Eine historische Bestandsaufnahme; In: Verein der Geschichte der Stadt Wien (Hrsg.) (1999): Jahrbuch des Vereins für die Geschichte der Stadt Wien. (S.49-100).

FASSMANN, H. & HATZ, G. (2004): Wien verstehen - Wege zur Stadt. Wien: Bohmann Druck und Verlag.

FASSMANN, H., & HATZ, G. (2004b): Stadtgeographie. Fragmentierte Stadt? Sozialräumliche Struktur und Wandel in Wien 1991 – 2001. In: Mitteilungen der österreichischen geographischen Gesellschaft, 146/2004. (S.61-92), Wien.

FRANZ, Y. (2015): Gentrification in Neighborhood Development - Case Studies from New York City, Berlin and Vienna. Göttingen: V&R unipress.

FRIEDRICHS, J. (1995): Stadtsoziologie. Opladen: Leske + Budrich.

GEIBLER, R. (2010): Die Sozialstruktur Deutschlands. Aktuelle Entwicklungen und theoretische Erklärungsmodelle. Friedrich - Ebert Stiftung (Hrsg.).

GLASER, D., MÖRKL, V., SMETANA, K., & BRAND, F. (2013): Wien wächst auch nach innen - Wachstumspotenziale gründerzeitlicher Stadtquartiere; MA50 Wohnbauforschung 2013.

HAMNETT, C. (1991): The blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. In: Transactions of the Institute of British Geographers. (1991), Volume 16, Issue 2. (S.173-189).

HEEG, S. (2009): Was bedeutet die Integration von Finanz- und Immobilienmärkten für Finanzmetropolen? Erfahrungen aus dem anglophonen Raum. In: HEEG, S., & PÜTZ, R. (2009): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Frankfurt am Main: Rhein - Mainische Forschung.

HEEG, S. (2013): Wohnungen als Finanzanlage. Auswirkungen von Responsibilisierung und Finanzialisierung im Bereich des Wohnens. In: Zeitschrift für kritische Stadtforschung. Heft 1/2013. (S.75-99).

HEEG, S. (2015): Wohnungen als Anlagegut im Zeitalter der urbanen Renaissance? In: PRENNER, P. (2015): Wien wächst - Wien Wohnt, Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. (S.1-9). Arbeiterkammer Wien.

HELBRECHT, I. (1996): Die Wiederkehr der Innenstädte. Zur Rolle von Kultur, Kapital und Konsum im Prozeß der Gentrification. In: Geographische Zeitschrift 84, Heft 1. (S.1-15).

- HELBRECHT, I. & GEILENKEUSER, T. (2012): Demographischer Wandel, Generationseffekte und Wohnungsmarktentwicklung: Wohneigentum als Altersvorsorge. In: Raumforschung / Raumordnung: Springer VS.
- HELFFERICH, C. (2014): Leitfaden- und Experteninterviews. In: BAUR, N. & BLASIUS, J. (Hrsg.) (2014): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden: Springer VS.
- HENKEL, K. (2000): Gentrifizierung als Spiegel lokaler Politik. In: The planning Review 26. (S.26-31).
- HOLM, A. (2012): Gentrification. In: ECKARDT, F. (Hrsg.) (2012): Handbuch der Stadtsoziologie. (S.662-680), Wiesbaden: Springer VS.
- HUBER, F. (2013): Gentrifizierung in Wien, Chicago und Mexiko Stadt - Qualitative Stadtforschung und internationale Vergleichbarkeit; In: Österreich Zeitschrift für Soziologie 38, 2013. (S.237-257), Wiesbaden: Springer Fachmedien.
- KADI, J. (2016): Drei populäre Mythen zu Gentrifizierung in Wien.
URL: <http://urbanizm.net/4890279/drei-populare-mythen-zu-gentrifizierung-wien/> (abgerufen am: 25.10.2016).
- KLAGGE, B. (2009): Finanzmärkte, Unternehmensfinanzierung und die aktuelle Finanzkrise. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, Jg. 53 (2009), Heft 1-2. (S.1-13).
- KLING, A. (2010): Amerikas Subprimekrise. In: FUNK, K. (2010): Aspekte des Wohneigentums. Berlin: liberal Verlag GmbH.
- KUNNERT, A., & BAUMGARTNER, J. (2012): Instrumente und Wirkungen der österreichischen Wohnungspolitik; Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung 2012. Wien.
- LECHNER, J., & WALA, T. (2006): Wohnbauförderung und Wohnraumversorgung in Wien – Analyse und Ausblick. In: HOSCHER, D., WALA, T., & WURM, K. (Hrsg.) (2006): Jahrbuch des Vereins für Wohnbauförderung 2006, Wien: LexisNexis Verlag.
- LEES, L. (2003): Super - Gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York City, In: Urban Studies. (2003), Volume 40, Issue 12. (S.2487-2909), Carfax publishing.
- LEES, L., SLATER, T., & WYLY, E. (2008): Gentrification. London/New York: Routledge.
- LEITNER, M. (2015): Grundkonzepte der Geoinformation. Vorlesungsunterlagen.
- LUGGER, K. & AMANN, L. (2013): Österreichisches Wohnhandbuch 2013. Innsbruck/Wien/Bozen: Studienverlag Ges.m.b.H.

MA18 (2012): Raum erfassen - Überblick und Wegweiser zu Funktions -und Sozialraumanalysen für den öffentlichen Raum; Werkstattbericht Nr.128. Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung.

MA18 (2014): Stadtentwicklungsplan 2025; Magistratsabteilung 18 - Stadtentwicklung und Stadtplanung. URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b008379a.pdf>

MALOUTAS, T. (2011): Contextual Diversity in Gentrification Research; In: Critical Sociology 38 (I). (S.33-48), SAGE Publishing.

MASCHEWSKY, J. (2010): Urbane Immobilienmärkte und ökonomische Theorien der Gentrifizierung. Staatsexamensarbeit. Berlin.

URL: www.quartiersforschung.de/download/Staatsexamensarbeit_Maschewski.pdf

MATTISSEK, A., PFAFFENBACH, P., & REUBER, P. (2013): Methoden der empirischen Humangeographie. Braunschweig: Westermann.

MOSHAMMER, B. & TOCKNER, L. (2016): Mietensteigerungen in Wien und Österreich. Arbeiterkammer Wien (Hrsg.).

MILESTONE (2013): YOUR STUDENT APARTMENT

URL: <http://milestone.net/en/your-apartment/student-flat> (abgerufen am: 11.11.2016).

MUSIL, R., & EDER, J. (2013): Wien und seine Hochschulen. Regionale Wertschöpfungseffekte der Wiener Hochschulen. ISR-FORSCHUNGSBERICHTE. Wien: Verlag der österreichischen Akademie der Wissenschaften. Heft 40.

ÖIR (2005): Wirkungen des U-Bahn-Ausbaus in Wien Regionalwirtschaftliche und stadtstrukturelle Wirkungen des U-Bahn-Ausbaus in Wien.

URL: http://www.oir.at/files2/pdf/projects/2853_U-Bahn-Ausbau-Wien.pdf

REDL, F. (2014): Gentrification in Viennas 2nd Districts Stuwerviertel. Wien: veröffentlichte Masterarbeit.

RITT, T. (2015): Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. In: PRENNER, P. (2015): Wien wächst - Wien Wohnt, Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. (S.27-45), Arbeiterkammer Wien.

ROSIFKA, W., & POSTLER, R. (2010): Die Praxis des Richtwert - Mietzinssystems. Ergebnisse einer Untersuchung über Mietvertragsabschlüsse in Wien. Wien Arbeiterkammer (Hrsg.).

ROSIFKA, W. (2015): Altbau in Wien. In: PRENNER, P. (2015): Wien wächst - Wien Wohnt, Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. (S.60-68), Arbeiterkammer Wien.

- SAUTTER, H. (2009): Veränderungen des Wohnungsmarktes aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive. In: HEEG, S., & PÜTZ, R. (2009): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. Frankfurt am Main: Rhein - Mainische Forschung 2009.
- SCHNEIDER, M. (2014): Ein Fundamentalpreisindikator für Wohnimmobilien für Wien und Gesamtösterreich. Hauptabteilung Volkswirtschaft - Österreichische Nationalbank (Hrsg.).
- SCHOLZ, B. (2011): Das Viertel hat einen Namen. In: Das Magazin des Stuwerviertels.
URL: <https://srv.leerelokale.at/bilder/d4/StuwerviertelNeubewohnerzeitung.pdf?1757>
- SCHREMMER, C. (2015): Wie wohnt Wien künftig - was sind die größten Herausforderungen? In: PRENNER, P. (2015): Wien wächst - Wien Wohnt, Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. (S.12-26), Arbeiterkammer Wien.
- SCHWIRIAN, K. (1983): Models of neighborhood change. In: Annual Review of Sociology. (1983). Volume 9. (S.83-102).
- SEIDL, R. (2009): Unter Druck? Vom angeblich sanften Ende der "Insel auf der Insel". In: derive. Zeitschrift für Stadtforschung. (2009), Heft Nummer. 36.
- SMITH, D. (2009): Student geographies, urban restructuring, and the expansion of higher education; In: Environment and Planning A. (2009), Volume 41, Issue 8. (S.1795-1804).
- SMITH, D., & HUBBARD, P. (2014): The segregation of educated youth and dynamic geographies of studentification. In: Area. (2014), Volume 46, Issue 1. (S.92-100).
- SMITH, D., SAGE, J., & BALDSON, S. (2014): The geographies of studentification: here, there and everywhere? In: Geography. (2014), Volume 99, Issue 3. (S.116-127).
- SMITH, N. (1979): Toward a Theory of Gentrification. A Back to the City Movement by Capital, not People; In: Journal of the American Planning Association. (1979), Volume 45, Issue 4. (S.538-548).
- SMITH, N. (1996): The new urban frontier. Gentrification and the revanchist city. London: Routledge.
- SMITH, N. (2002): New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy. In: Editorial Board of Antipode. (Hrsg.) (2002): Antipode. Volume 34, Issue 3. (S.427-450), Oxford: Blackwell Publishers.
- STIGLITZ, J. (1990): Symposium on Bubbles. In: Journal of Economic Perspectives. (1990), Volume 4, Issue 2. (S.13-18). American Economic Association. URL: <http://www.jstor.org/stable/1942887>
- TOCKNER, L. (2012): Wohnpolitische Strategien: Liberalisierung oder politische Intervention? In: Wirtschaft und Gesellschaft – WuG. (2012), Volume 38, Issue 1. (S.57-76).
URL: http://wug.akwien.at/WUG_Archiv/2012_38_1/2012_38_1_0057.pdf

- UJVÁRI, H. (2005): Feuilletons über die Wiener Weltausstellung 1873 im Pester Lloyd.
URL: <http://www.kakanien-revisited.at/beitr/fallstudie/HUjvari1.pdf>
- VERLIC, M., & KADI, J. (2015): Gentrification in Wien. In: PRENNER, P. (2015): Wien wächst - Wien Wohnt, Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. (S.46-57), Arbeiterkammer Wien.
- WAGNER, P., & HERING, L. (2014): Online - Befragung. In: BAUR, N., & BLASIUS, J. (Hrsg.) (2014): Handbuch Methoden der empirischen Sozialforschung. Wiesbaden: Springer VS.
- WEICHHART, P., WEISKE, C., & WERLEN, B. (2006): Place Identity und Images. Das Beispiel Eisenhüttenstadt. Wien: Institut für Geographie und Regionalforschung.
- WIEGAND, F. (2013): David Harveys urbane Politische Ökonomie, In: Emanzipation. (2013), Volume 3, Issue 2. (S.35-56). URL: http://www.emanzipation.org/articles/em_3-2/e_3-2_wiegand.pdf
- WIEN.GV.AT (2014): Erzherzog-Wilhelm-Kaserne.
URL: <https://www.wien.gv.at/wiki/index.php/Erzherzog-Wilhelm-Kaserne> (abgerufen am:15.12.2016).
- WIEN.GV.AT (2016a): Donauraum Leopoldstadt - Prater: Zielgebiet der Stadtentwicklung.
URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/zielgebiete/donauraum-prater/> (abgerufen am: 28.12.2016).
- WIEN.GV.AT (2016b): Prostitution in Wien.
URL: <https://www.wien.gv.at/verwaltung/prostitution/> (abgerufen am: 07.01.2017).
- WIEN.GV.AT (2016c): Leitbild 1994 - Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof.
URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/grundlagen/leitbild-1994.html> (abgerufen am: 09.01.2017).
- WIEN.GV.AT (2016d): Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof.
URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/nordbahnhof/> (abgerufen am: 09.01.2017).
- WIEN.GV.AT (2016e): U2-Nord-Verlängerung von Schottenring bis Stadion.
URL: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/projekte/verkehrsplanung/ubahn/planungsergebnis/u2nord/stadion/index.html> (abgerufen am: 09.01.2017).
- WIESER, R. (2006): Wirkungen der U-Bahn auf den Bodenmarkt in Wien. Fachbereich – Finanzwirtschaft und Infrastrukturpolitik – Technische Universität Wien: Working Paper Nr.: 1/2006.
- WISSEN, M. & NAUMANN, M. (2008): Uneven Development. Zum Konzept ungleicher Entwicklung in der radical geography. In: KRUMBEIN, W., VON FRIELING, H. D., & STRÄTER, D. (2008): Kritische Regionalwirtschaft. Gesellschaft, Politik, Raum – Theorien und Konzepte im Überblick. Münster: Westfälisches Dampfboot.

WOHNBERATUNG WIEN (2016): Starke Leistung der Sanften Stadterneuerung in Wien.

URL: <http://www.wohnberatung-wien.at/aktuelles/detail/news/show/starke-leistung-der-sanften-stadterneuerung-in-wien/> (abgerufen am: 04.10.2016)

WU (2016): Geschichte. URL: <https://www.wu.ac.at/universitaet/ueber-die-wu/geschichte/> - (abgerufen am: 05.01.2017).

ZAUSSINGER, S., UNGER, M., THALER, B., DIBIASI, A., GRABHER, A., TERZIEVA, B., LITOFENKO, J., BINDER, D., BRENNER, J., STJEPANOVIC, S., MATHÄ, P., & KULHANEK, A. (2016): Studierenden-sozialerhebung 2015. Bericht zur sozialen Lage der Studierenden. Band 2: Studierende. Wien: Institut für Höhere Studien.

ZUKIN, S. (2009): New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City. Washington DC: American Sociological Association.

Interviewpartner/innen:

MANN, A. – INTERVIEW 2016: Dipl. Ing Andrea Mann – Leiterin der Gebietsbetreuung 2/20. (durchgeführt am 27.09.2016)

SEIDL, R. – INTERVIEW 2016: Dipl. Ing. Seidl Roman – Mitglied des Stuwerkomitees sowie ehemals langjähriger Bewohner des Stuwerviertels. (durchgeführt am 03.10.2016)

STUDENTIN – INTERVIEW 2016: Anonymisiertes Interview mit einer studentischen Bewohnerin des Stuwerviertels, die mit Verdrängungsprozessen in Berührung kam. (durchgeführt am 18.10.2016)

Kartierungsschlüssel

Nutzungsformen	Code	Kategorie
1 Wohnen	110	Wohnen hochwertig
	120	Wohnen durchschnittlich
	130	Wohnen unterdurchschnittlich
	140	Leerstand Wohnen
	150	Garage/Wohnhaus
	160	Garage/Parkhaus
2 Gastronomie	210	Gasthaus/Restaurant
	220	Cafe/Konditorei/Eisgeschäft
	230	Bar/Club
	240	Imbißstube/Take-away
	250	Hotel/Pension
	260	Glücksspiel
	270	Sonstiges
3 Einzelhandel	31 Lebensmittel	311 Lebensmittel
		312 Bio/Vegan-Lebensmittel
	32 Kleidung/Mode	321 Bekleidung
		322 Schuhe
		323 Sonstiges (Handschuhe, Leder,..)
	33 Gesundheit/Kinder	331 Friseur/Beauty/Wellness
		332 Drogerie
		333 Apotheke
		334 Kinderkleidung/-spielsachen/-bedarf
	34 Sport	341 Bekleidung
		342 Fahrrad/Sportgeräte
		343 Fitness/Sport/Training
	35 Kultur	351 Musik/CD/Vinyl
		352 Buchhandlung
		353 Antiquitäten/Antiquariat
	36 Technik	361 Elektrohandel
		362 Musiktechnik, Sound
		363 IT, Handy
	37 Weiterer Einzelhandel	371 Schmuck/Kunsthandwerk
		372 Haushaltsbedarf
		373 Optiker
	374 Blumen	
	375 Bastler/Geschenke	
	376 Möbel/Interieur	
	377 Bürobedarf/Schreibwaren	
	378 Trafik	
38 Sonstige	380 Sonstige	
4 Konsumdienste	410	Reisebüro
	420	Änderungsschneiderei/Wäscherei
	430	Tankstelle/Kfz
	440	Copyshop/Druck
	450	Bordell / Laufhaus
	460	Callshop
	461	Solarium
	462	Massage
	463	Arzt / Tierarzt
	470	Sonstiges

5 Gewerbliche Dienste	510	Architektur
	520	Design/Grafik
	530	Fotographie
	540	Tonstudio/Medien
	550	Unternehmensberatung
	560	IT
	570	Banken/Finanz
	580	Büro/unternehmensbezogene Dienste
	590	Sonstige
6 Produktion	610	Möbel/Holz
	620	Kleidung
	630	Sanitär
	640	Lager/Depot
	650	Handwerk
	660	Sonstiges/Werkstatt
7 Kultur	710	Kino
	720	Theater
	730	Konzerte
	740	Bibliothek
	750	Museum
	760	Galerie
	770	Kunstvereine
	780	Interessensvertretung
	785	Tanzschule
790	Sonstiges	
8 öffentliche Einrichtung	810	Kirche
	815	Moschee
	820	Verwaltung/Post
	830	Schule/Kindergarten
	840	Bildung/Weiterbildung
	845	Jugendtreff
	850	Sonstige
9 Leerstand Gewerbe/Handel	910	Zustand hochwertig
	920	Zustand durchschnittlich
	930	Zustand schlecht

Fassadenqualität	
hochwertig	x
mittel	o
schlecht	Δ

Entwicklungstrend		
Einrichtung in Aufwertung	↑	(sichtbare Umbauarbeiten [Gerüst], Ankündigung "Neueröffnung")
Einrichtung in Abwertung	↓	("Räumungsverkauf", "wir schließen am" → keine Nachnutzung erkennbar)

Studierendenfragebogen über das Stuwerviertel

In dieser Umfrage geht es um die Erhebung der studentischen Wohnsituationen, sowie um die Erhebung der Veränderungsdynamiken im Stuwerviertel.

Je nachdem ob du in die Zielgruppe fällst dauert die Umfrage zwischen 2 - 9 Minuten. Die Umfrage ist in 5 Kapiteln gegliedert! (wobei nicht zwangsläufig jedes Kapitel durchlaufen wird):

- Kapitel I: Allgemeine Bewertung
- Kapitel II: Nutzungsintensität des Stuwerviertels
- Kapitel III: Veränderungsprozesse / Wohnungsmarkt
- Kapitel IV: Einfluss der Wirtschaftsuniversität Wien
- Kapitel V: Persönliche Wohnsituation / Angaben

Danke, dass du dir für diese Umfrage Zeit nimmst!

Frage 1: Bist du StudentIn?

- ja
- nein

Frage 2: An welcher Universität/ Fachhochschule studierst du?

(Bei Mehrfachbelegungen bitte das Feld „Sonstiges“ ausfüllen)

- Universität Wien
- Wirtschaftsuniversität Wien
- BOKU
- Technische Universität
- Fachhochschule bfi Wien
- Sonstiges: _____

Kapitel I: Allgemeine Bewertung des Stuwerviertels

Frage 3: Kennst du das Stuwerviertel?

- ja
- nein*

**Wenn du Frage 3 mit „nein“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 22“ weiter.*

Frage 4: Wie viele Jahre kennst du das Stuwerviertel bereits?

_____ Jahre

Frage 5: Welche vier Assoziationen hast du mit dem Stuwerviertel?

- 1) _____
- 2) _____
- 3) _____
- 4) _____

Frage 6: Wie würdest du das Stuwerviertel charakterisieren? Welche Adjektive sind deiner Meinung nach zutreffend?

jung	<input type="radio"/>	alt						
fremd	<input type="radio"/>	vertraut						
reich	<input type="radio"/>	arm						
klein	<input type="radio"/>	groß						
modern	<input type="radio"/>	altmodisch						
unsicher	<input type="radio"/>	sicher						
sauber	<input type="radio"/>	schmutzig						
abgelegen	<input type="radio"/>	zentral						
aufstrebend	<input type="radio"/>	absteigend						

Kapitel II: Nutzungsintensität des Stuwerviertels

Frage 7: Hältst du dich manchmal im Stuwerviertel auf?

- ja
- nein*

**Wenn du die Frage 7 mit „nein“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 9“ weiter.*

Frage 8: Zu welchem Zweck hältst du dich im Stuwerviertel auf?

	täglich	mehr- mals pro Woche	einmal pro Woche	einmal pro Monat	seltener	nie	keine Ahnung (weiß ich nicht)
Ich erledige dort Einkäufe	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich besuche Parks und Grünflächen zur Erholung	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich besuche dort gastronomische Einrichtungen / Lokale / Wirtshäuser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich gehe lediglich durch das Viertel, um zu meiner Universität / Fachhochschule zu gelangen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges: _____	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Frage 9: Kennst du konkrete gastronomische Einrichtungen im Stuwerviertel, die gezielt studentisches Publikum ansprechen?

- nein, es sind mir keine bekannt
- ja, ich kenne welche, aber mir fällt der Name nicht ein
- ja, der Name der Einrichtung(en) lautet: _____

Kapitel III: Veränderungsprozesse im Stuwerviertel / am Wohnungsmarkt

Frage 10: Hat sich deiner Meinung nach das Stuwerviertel in den letzten Jahren verändert?

- nein*
- ja
- weiß ich nicht*

**Wenn du die Frage 10 mit „nein“ oder „weiß ich nicht“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 13“ weiter.*

Frage 11: Hast du im Stuwerviertel folgende Veränderungen feststellen können?

	trifft vollkommen zu	trifft eher zu	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu	keine Ahnung (weiß ich nicht)
Es wurde viel umgebaut und renoviert bzw. Dachgeschosse ausgebaut	<input type="radio"/>				
Neue "trendige" Einzelhandelsgeschäfte und Lokalitäten wurden eröffnet	<input type="radio"/>				
Es sind vermehrt junge Menschen auf den Straßen zu sehen	<input type="radio"/>				
die Rotlichtszene hat deutlich abgenommen	<input type="radio"/>				
das Viertel ist sicherer geworden	<input type="radio"/>				
das Viertel hat an Charme verloren	<input type="radio"/>				
Sonstiges: _____	<input type="radio"/>				

Frage 12: Was sind deiner Meinung nach die Gründe weshalb das Stuwerviertel Veränderungen unterliegt?

Kapitel IV: Einfluss der Wirtschaftsuniversität Wien auf das Stuwerviertel

Frage 13: Hat deiner Meinung nach die Ansiedlung der Wirtschaftsuniversität Wien einen gegenwärtigen/ zukünftigen Einfluss auf das Stuwerviertel?

- Nein, ich glaube nicht das daraus Veränderungen resultieren*
- Ja, diese Ansiedlung beeinflusst auch das Stuwerviertel
- kann ich nicht beurteilen*

**Wenn du die Frage 13 mit „Nein, ich glaube nicht, dass daraus Veränderungen resultieren“ oder „kann ich nicht beurteilen“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 15“ weiter.*

Frage 14: Welche Veränderungen resultieren deiner Meinung nach aus der Ansiedelung der Wirtschaftsuniversität?

	trifft vollkommen zu	trifft eher zu	trifft eher nicht zu	trifft gar nicht zu	keine Ahnung (weiß ich nicht)
Aus wirtschaftlicher Sicht ist die Ansiedelung für das Viertel vorteilhaft, da neue Arbeitsplätze im Viertel geschaffen werden	<input type="radio"/>				
Leerstehende Wohnungen werden verstärkt von zuziehenden StudentInnen übernommen	<input type="radio"/>				
Es kommt verstärkt zu Spannungen mit Anrainern (z.B.: nächtlicher Partylärm)	<input type="radio"/>				
Die Lokalszene/Geschäfte wird/werden belebt	<input type="radio"/>				
Sonstiges: _____	<input type="radio"/>				

Frage 15: Bist du selbst im Stuwerviertel wohnhaft?

- ja*
 nein

**Wenn du die Frage 15 mit „ja“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 17“ weiter.*

Frage 16: Würdest du gerne dort wohnen wollen?

- ja*
 nein*

** Weiter mit Frage 22.*

Frage 17: Wie lange lebst / wohnst du bereits im Stuwerviertel?

_____ Jahre

Frage 18: Was war dein Hauptmotiv in diesen Stadtteil zu ziehen?

(Mehrfachnennungen sind erlaubt)

- Ich bin dort aufgewachsen und lebe schon immer dort
 - die zentrale, innenstadtnahe Lage des Stuwerviertels war ausschlaggebend
 - die infrastrukturelle Anbindung
 - günstige Mieten
 - Nähe zur Universität
- Sonstiges: _____

**Frage 19: Hat sich deiner Meinung nach der Wohnungsmarkt im Stuwerviertel verändert?
(seitdem du dort wohnst)**

(Bei den ersten beiden Antwortmöglichkeiten sind Mehrfachnennungen erlaubt)

- Die letzten 10 Jahre waren geprägt von Mietpreiserhöhungen
- Viele Mietwohnungen wurden zu Eigentumswohnungen umgewandelt
- Es hat keine wirklichen Veränderungen gegeben*
- Weiß ich nicht*

**Wenn du die Frage 19 mit „Es hat keine wirklichen Veränderungen gegeben“ oder „weiß ich nicht“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 22“ weiter.*

Frage 20: Waren die Veränderungen am Wohnungsmarkt ausschlaggebend dafür, dass Bekannte / Nachbarn von dir gezwungen waren aus dem Viertel wegzuziehen?

- Mir ist keine Geschichte bekannt, dass es in den letzten Jahren tatsächlich zu Verdrängungen gekommen ist. *
- Ja ich habe zumindest von Erzählungen gehört, dass Menschen aufgrund der angehobenen Mieten das Viertel verlassen haben.
- Ich kenne konkret Personen, die aufgrund der Mietpreisanhebungen das Viertel verlassen mussten.

**Wenn du die Frage 20 mit „Mir ist keine Geschichte bekannt, dass es in den letzten Jahren tatsächlich zu Verdrängungen gekommen ist“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 22“ weiter.*

Frage 21: Wie sind diese Verdrängungsprozesse abgelaufen?

(Bei den ersten drei Antwortmöglichkeiten sind Mehrfachnennungen erlaubt)

- Nach dem Auslaufen des befristeten Mietvertrages wurde die Miete vom Wohnungseigentümer derart angehoben, dass es für den Mieter nicht mehr möglich war die Wohnung zu behalten.
- Aufgrund von Mieter - Schikanen haben die ehemaligen Mieter die Wohnung verlassen.
- Befristete Mietverträge wurden nicht mehr verlängert, da der Eigentümer die Wohnung verkaufen wollte.
- Wie die Verdrängung stattgefunden hat, ist mir leider nicht bekannt.
- Die Prozesse sind gänzlich anders abgelaufen, nämlich: _____

Kapitel V: Persönliche Wohnsituation / Angaben

Frage 22: Wie sieht deine persönliche Wohnsituation aus? Wohnst du in/bei....

- deinen Eltern
- in einer Wohngemeinschaft
- einem Studentenheim
- in einer eigenen Wohnung (mit / ohne Partner)

**Wenn du die Frage 22 mit „...einem Studentenheim“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 28“ weiter.*

Frage 23: Wie viele Personen leben mit dir in deinem Haushalt?

Insgesamt wohn(t)en _____ Personen in meinem Haushalt

Frage 24: In welcher Art von Wohnung lebst du?

- Ich wohne in einer privaten Mietwohnung
- Ich wohne in einer Eigentumswohnung*
- Ich wohne in einer Genossenschaftswohnung/Gemeindewohnung*

**Wenn du die Frage 24 mit „Ich wohne in einer Eigentumswohnung“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 29“ weiter. Wenn du die Frage 24 mit „Ich wohne in einer Genossenschaftswohnung/Gemeindewohnung“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 28“ weiter.*

Frage 25: Welche Art von Mietvertrag hast du?

- Ich / Wir habe(n) einen befristeten Mietvertrag
- Ich / Wir habe(n) einen unbefristeten Mietvertrag*

**Wenn du die Frage 25 mit „Ich / Wir habe(n) einen unbefristeten Mietvertrag“ beantwortet hast, mache bitte mit der „Frage 28“ weiter.*

Frage 26: Auf wie viele Jahre ist dein Mietvertrag befristet?

Auf _____ Jahre.

Frage 27: Warst du in den letzten Jahren von einer Mietpreisanhebung betroffen?

- ja
- nein

Frage 28: Wie hoch ist die Gesamtmiete deiner Wohnung? (inkl. Betriebskosten & exkl. Strom/Gas/Internet)

(Wenn es für dich kein Problem ist, kannst du auch gerne im Feld "Sonstiges" den genauen Betrag ausfüllen)

- weniger als 200€
- 200 - < 400€
- 400 - < 600€
- 600 - < 800€
- 1000 - < 1200€
- 1200 - < 1400€
- > 1400€

Sonstiges: _____

Frage 29: Wie viele Quadratmeter hat deine Wohnung?

Sie hat: _____ m²

Frage 30: In welchem Land wurdest du geboren?	Frage 31: Angaben zu deinem Alter:	Frage 32: Angaben zu deinem Geschlecht:
<input type="radio"/> Österreich <input type="radio"/> Türkei <input type="radio"/> ehemaliges Jugoslawien <input type="radio"/> Deutschland <input type="radio"/> Rumänien Anderer Staat: _____	Ich bin _____ Jahre alt.	<input type="radio"/> weiblich <input type="radio"/> männlich

Expertinneninterview-Transkript I:	
Interviewte Person:	Dipl. Ing. Andrea Mann
Interviewer:	Markus Stupphann
Ort:	Gebietsbetreuungsgebäude (Max-Winter-Platz)
Datum / Uhrzeit:	27.09.2016 – 14 Uhr (Dauer: rund 45 Minuten)

- 1 Interviewer: Herzlichen Dank, dass Sie sich Zeit genommen haben.
- 2 Interviewpartnerin: Gerne
- 3 Interviewer: Wie ich im Mail ganz kurz angekündigt habe, es geht um Transformationsprozesse im
4 Stuwerviertel. Zu meiner Person: Ich bin Student am Institut für Geographie und
5 Regionalforschung und schreibe im Zuge meiner Masterarbeit über das Stuwerviertel. Die
6 Grundhypothese ist dabei, dass durch die Ansiedelung der WU, dass dadurch verstärkt etwas
7 ausgelöst wurde. Vor allem durch Studenten und das gilt es zu beweisen. Ich mache dabei einen
8 Methodenmix und eine Methode davon sind Experteninterviews. Ich denke, dass das ganz wichtig
9 ist aus dem Grund weil ich sehr viele statistische Daten habe, die Zahl alleine aber sehr oft
10 trügerisch sein kann.
- 11 Interviewpartnerin: Bei wem schreiben Sie?
- 12 Interviewer: Bei dem Herrn Professor Musil.
- 13 Interviewpartnerin: Aha
- 14 Interviewer: Ich bin in der Wirtschaftsgeographie und habe schon einen sehr ökonomischen
15 Zugang. Aber vorweg ich kenne die Kernziele der Gebietsbetreuung, also kurz zu ihrer Person: Sie
16 sind die Leiterin der Gebietsbetreuung?
- 17 Interviewpartnerin: Genau
- 18 Interviewer: Es geht ja auch, und das passt sehr gut zu meinem Thema, um die Erhaltung eines
19 leistbaren Wohnraumes. Und auch um einen Partizipationsprozess, wo man die lokale Bevölkerung
20 einbindet und da würde mich schon einmal interessieren: Wie das eigentlich funktioniert? Wie Sie
21 auf die lokale Bevölkerung zukommen?
- 22 Interviewpartnerin: Wie wir auf sie zugehen?
- 23 Interviewer: Ja
- 24 Interviewpartnerin: Naja das ist teilweise projektspezifisch, dass wir je nachdem wenn es eine
25 Frage gibt um eine konkrete räumliche Anfrage oder ein Thema dann laden wir die Leute ein die
26 davon betroffen sind postalisch oder über die Medien. Wir sind auch vor Ort, das heißt wir machen,
27 wir nennen das GOING - Out, das heißt wir haben so ein Setting wo wir mit Schirm und städtisch
28 uns an verschiedenen neuralgischen Punkten platzieren im Stadtteil und ganz offene Fragen stellen.
29 Teilweise ist es themenspezifisch, wenn wir sozusagen, wir haben ein Beteiligungsverfahren im
30 Volkertviertel wo es um Schulfahrplätze geht, da haben wir gefragt, und dann ist im Arbeitskreis
31 dieses und jenes bearbeitet worden, wie sie dazu stehen. Oder wir sind auch ganz offen und stellen
32 uns vor wer wir sind und fragen ob es irgendwelche Themen gibt, was ihnen gefällt im Stadtteil,
33 wo es Probleme gibt und da verwenden wir auch immer wieder die aktivierende Befragung nach
34 Hinte um auch so ein bisschen „empowerment“ zu initiieren. Also den Leuten klarzumachen: Man
35 kann auch selber etwas tun und wir laden sie dann ein zum Beispiel in Arbeitsgruppen und
36 Arbeitskreisen dann mit uns verschiedene Themen dann weiter zu diskutieren. Wir haben einmal
37 im Jahr ein großes Grätzlforum in unserem Stadtteil, also Großstadtteil wo wir die Bewohner
38 einladen und da wird über aktuelles berichtet was im Stadtteil passiert, über Aktivitäten die laufen
39 und die passieren und da gibt es auch noch so ein Forum mit Austausch. Und wir haben einen
40 Grätzlbeirat. Das ist so ein Gremium, zusammengesetzt zur einen Hälfte aus Politik und
41 Verwaltung und zur anderen Hälfte aus Vertretern aus dem Stadtteil. Die werden auch beim, also

42 die Delegierten werden vom Grätzlforum gewählt von den BesucherInnen, Teilnehmenden und
43 werden, und da sind Vertreter von Institutionen dabei: von den Geschäftsleuten dabei, von der
44 Stadt - sozusagen unser Auftraggeber und der Bezirkspolitik, die Wirtschaftsagentur und die
45 Wiener Gesundheitsförderung, die auch so grätzlspezifische Förderungen machen. Also das ist
46 auch so ein Gremium wo man mitreden kann, mitgestalten kann. Früher gab es da auch noch ein
47 Budget dazu, ein Stadtteilbudget wo die Bewohner auch entscheiden konnten, also dieses Gremium
48 entscheiden konnte, was damit passiert. Das Budget gibt es jetzt nicht mehr. Es wird jetzt eher
49 inhaltlich darüber gesprochen, über verschiedene Fragestellungen, Themen, Problematiken. Das ist
50 quasi unser partizipativer Ansatz. Wir machen auch immer wieder Veranstaltungen
51 themenspezifisch und laden die Leute dazu ein.

52 Interviewer: Dann haben Sie eigentlich einen sehr guten Überblick darüber was die Bevölkerung in
53 diesem Stadtteil denkt?

54 Interviewpartnerin: Ja wir versuchen am Ball zu bleiben.

55 Interviewer: Zumindest über die Probleme. Die werden doch am schnellsten kommuniziert,
56 vermutlich?

57 Interviewpartnerin: Genau

58 Interviewer: Das ist ganz interessant weil, zumindest medial konnte man immer in der letzten Zeit
59 davon hören, zumindest laut Zeitungsberichten, dass sich im Stuwerviertel etwas tut, das ein
60 gewisser Aufwertungsprozess vonstattengeht. Und mich würde interessieren aus ihrer
61 Expertinnensicht: Wie viel Wahrheit steckt eigentlich dahinter? Läuft ein Gentrifizierungsprozess
62 im Stuwerviertel ab, oder wird da schon viel medial aufgebauscht?

63 Interviewpartnerin: Es wird sicher medial auch viel darüber geschrieben. Es geht auch manchen zu
64 langsam, weil einige haben sich erwartet, dass, also vor allem eher so die Geschäftsleute, dass sich
65 jetzt mit der neuen WU stärkere Kaufkraft, und dass das Grätzl sich umwälzen wird, in das Viertel
66 einziehen wird aber es ist dieser, es ist halt, wir haben die Information jetzt von einer
67 Immobilienmaklerin die meint, dass es sehr viele unbefristete Hauptmieten gibt. Es sind also sehr
68 viele Wohnungen unbefristet vermietet auch, dass einen Gentrifizierungsprozess hemmt und da
69 geben das sicher viele innerfamiliär auch dann weiter. Ja also die Erben oder Nachkommen treten
70 dann ein in den Mietvertrag. Es läuft also sicher langsamer. Die Nachfrage nach Wohnungen ist
71 spürbar, also schon groß, also das merken wir auch, also ich glaub es gibt mehr Interesse. Und das
72 Image des Viertels hat sich schon verbessert. Also das ist schon etwas das wir spüren. Es ist sicher,
73 aber das hat jetzt nicht nur mit der WU zu tun, sondern auch mit der U2, die schon 2010 eröffnet
74 wurde, dass dieses Viertel attraktiver geworden ist, weil durch die U2 auch sehr schnell die Uni
75 erreichbar ist und wir haben da schon beobachtet, dass es da auch für Studierende von anderen
76 Universitäten ein attraktiver Wohnort ist. Teilweise weil die Mieten noch günstiger waren, wobei
77 sie hier mittlerweile auch nicht mehr günstiger sind, glaub ich, ein bisschen vielleicht noch, aber
78 auch sehr stark gestiegen sind. Aber ich mein, das ist generell ein Wien weites Phänomen, dass die
79 Mieten stark ansteigen.

80 Interviewer: Und hat sich spürbar durch die Ansiedlung der WU in den letzten Jahren, bezüglich
81 des Wohnungsmarktes, ist es zu verstärkten Spannungen, zu einer erhöhten Nachfrage von WU -
82 Studenten gekommen?

83 Interviewpartnerin: Ja ich mein wir bekommen das nicht so mit, weil die ja nicht über uns
84 nachfragen. Wir sind jetzt keine Immobilienmakler. Und gerade die Studenten wenden sich am
85 wenigsten an uns. Was wir nur mitbekommen haben ist, dass wir seit 2010 beobachten, dass es
86 sicher mehr Studierende auch gibt im Stadtteil, also sichtbarer als früher. Wobei es früher da auch
87 Studenten gegeben hat. Uns fällt das halt ein bisschen mehr auf. Und es ist eher so, dass sich
88 Lehrende an uns wenden, dass sie hier eine Wohnung suchen, ob wir da etwas wissen. Also
89 Studenten fragen uns nicht. Ich mache immer wieder auf der WU einmal im Jahr einen kurzen
90 Vortrag über das Stuwerviertel und da frag ich immer wieder nach und es gibt fast immer wieder
91 ein, zwei Studenten die im Stuwerviertel wohnen, vielleicht auch im Nordbahnviertel. Also in
92 dieser Lehrveranstaltung wo halt 50 Leute darin sitzen. Also ich habe halt keinen Vergleich zu

93 früher. Es ist dann schwierig, wie kann man das wissenschaftlich nachweisen? Das ist immer die
94 große Datenfrage.

95 Interviewer: Ja das ist richtig. Jetzt wurde den Gentrifizierungstheorien oftmals angekreidet, dass
96 die Rolle der Politik ausgeblendet wird. Bei meiner Recherche ist mir aufgefallen, dass das
97 Stuwerviertel bereits im STEP 2005 in diesem Zielgebiet „Donauraum Leopoldstadt – Prater“
98 drinnen liegt. Des Weiteren kommt noch dieses Prostitutionsgesetz 2011 hinzu, wo das
99 Stuwerviertel eigentlich fast ausschließlich zu einer Verbotszone geworden ist? Oder Teile davon?

100 Interviewpartnerin: Nein. Es hat sich umgekehrt. Vorher war das Prostitutionsgesetz so, dass in der
101 Nähe von Bildungseinrichtungen, Schulen und Kindergärten einen Bereich gab, wo Prostitution
102 verboten war. Und im Stuwerviertel gibt es relativ viele Schulen und so hat dieses Gesetz das
103 ganze Gebiet abgedeckt, sodass man eigentlich, sodass Prostitutionseinrichtungen in diesem Viertel
104 illegal waren oder verboten waren und vor allem Straßenprostitution war nicht erlaubt. Dann ist das
105 neue Gesetz eingeführt worden. Da ist es dahingehend geändert worden, dass im öffentlichen
106 Raum Räume definiert wurden, wo jetzt Straßenprostitution erlaubt ist. War im Stuwerviertel eh
107 nie erlaubt. Aber es ist auch der Passus gefallen, dass in der Nähe von Schulen und
108 Bildungseinrichtungen das verboten ist. Das heißt Lokale, oder Einrichtungen wie Bordelle, sind
109 mittlerweile auch in der Nähe von Schulen legal. Das heißt im Grunde genommen hat es, und das
110 sieht man auch im Stuwerviertel, es sind zwei Laufhäuser aufgemacht worden. Und es ist auch
111 gegenüber von uns ein Stundenhotel, oder so etwas Ähnliches eröffnet worden. Und das ist
112 mittlerweile legal. Es muss die gewerbebehördlichen Vorgaben erfüllen, aber es hat für das
113 Stuwerviertel eigentlich, unter Anführungszeichen eine Verschlechterung gebracht, weil sozusagen
114 Prostitutionslokale mittlerweile erlaubt sind. Das war vorher aufgrund dieser räumlichen
115 Schutzzonen vor den Schulen nicht möglich.

116 Interviewer: Jetzt bin ich aber zufällig auf diese Initiative gestoßen „Rotlicht statt Blaulicht“.
117 Woher rührt diese dann, wenn es nun eher leichter bzw. legaler geworden ist?

118 Interviewpartnerin: Naja das ist eine Initiative die sich eigentlich gegen diesen
119 Verdrängungsprozess sich entwickelt, etabliert oder formiert hat. Im Grunde genommen hat sie die
120 Politik, also die Straßenprostitution war hier immer illegal und sie wird nur dann vertrieben, wenn
121 viel Blaulichtpräsenz da ist oder viel Polizeipräsenz da ist. Und das war auch eine Zeitlang sehr
122 stark, also es war auch politisch gewünscht und dann hat sich quasi diese Gegeninitiative gebildet
123 die gesagt haben: Akzeptieren wir es doch. Es gibt halt Rotlicht und wir können ja sagen wir
124 können damit leben und lieber legales Rotlicht als illegales auf der Straße mit schlechten
125 Verhältnissen und Gefahren für die SexarbeiterInnen, weil sie einfach wenig geschützt sind in
126 irgendwelchen Randbereichen in der Stadt wo es überhaupt keine soziale Kontrolle gibt. Darauf hat
127 sich diese Initiative gestützt und wurde sie aufgebaut und auch konkret im Stuwerviertel gegen
128 diesen massiven Blaulichteinsatz.

129 Interviewer: Das heißt, an und für sich war es zwar vorher schon illegal aber es wurde von der
130 Exekutive nicht so stark kontrolliert. Und es ist.

131 Interviewpartnerin: Ja es wurde schon auch immer wieder kontrolliert aber auf Wunsch des
132 Bezirkes nun noch einmal intensiver. Und das verdrängt sie dann schon bzw. verstecken sie sich
133 dann.

134 Interviewer: Würden sie in diesen Punkt von einer politisch gewollten Aufwertung sprechen? Dass
135 eben mehr kontrolliert wurde und dass so das Stuwerviertel eher ein Familien- oder zumindest ein
136 attraktiverer Wohnraum geworden ist?

137 Interviewpartnerin: Ja ein bisschen schon. Ja das war schon politisch gewollt. Ich mein die
138 Aufwertung an sich ist glaube ich, in dem Sinn weniger politisch gewollt, also es gab immer ganz
139 viele davon. Alle Leute die hier gewohnt haben. In den seltensten Fällen haben die, die
140 SexarbeiterInnen wohnen nicht im Stuwerviertel. Das ist einfach, im Stuwerviertel hat es sich
141 etabliert im öffentlichen Raum, weil es eine Ausfallstraße oder an einer Ausfallstraße liegt zu den
142 Pendlern im Nordosten Wiens und am Donnerstag oder am Freitag bevor die Wochenpendler nach
143 Hause gefahren sind in ihre Dörfer haben sie noch einen Zwischenstopp im Stuwerviertel gemacht.
144 Und da haben wir auch verschiedene Erhebungen früher gemacht dazu und sehr viele Freier hatten

145 Gänserndorfer Kennzeichen also keine Wiener Kennzeichen. Und es ist halt die Nähe zum Prater
146 „Wurstelprater“, ist halt auch noch so ein Vergnügungspark und es hat sich da räumlich einfach
147 etabliert. Und es haben trotzdem hier in diesem Stadtteil auch andere Leute gewohnt. Also es ist
148 jetzt nicht, dass viele hier gewohnt haben die diesem Geschäft nachgehen. Und manchen Leuten
149 war es egal und anderen, und auch einigen oder vielen war es nicht egal, weil es dadurch, dass es
150 illegal war, war es nicht so offensichtlich und viele Frauen, normale Frauen wurden angesprochen
151 von Freiern. Und das war eigentlich was die meisten sehr stark gestört hat. Dass sie sozusagen als
152 Prostituierte als. als Sexarbeiterin wahrgenommen werden oder vielleicht in Frage gestellt wurde ob
153 sie es sind oder nicht. Also da gab es schon viele aus der Bevölkerung die sich dagegen gewehrt
154 haben. Wobei eigentlich die Haupt-, und das war schon ein Thema, das es gab, am meisten hat sie,
155 die Menschen gestört, dass die Freier alle mit dem Auto gekommen sind und stundenlang mit dem
156 Auto durch das Grätzl gefahren sind. Deswegen hat es sich auch im Stuwerviertel etabliert, weiß
157 gar nicht wann die erste Sperre eingeführt worden ist: 1999 vielleicht, diese Straßensperren. Die
158 verhindern sozusagen, dass man mit dem Auto herumkreisen kann. Das Einbahnsystem macht also
159 eher nur Zu- und Abfahrt möglich. Und das war so erfolgreich, weil natürlich die Freier kommen
160 mit dem Auto und wenn sie dann mit dem Auto nicht hinfahren können, dann stehen dort auch
161 keine Frauen und wie ein Lauffeuer, oder wie soll ich sagen, wie ein Dominoeffekt haben dann die
162 Nachbargräztl geschrien wir wollen auch eine Sperre, wir wollen auch eine Sperre und es sind
163 mittlerweile im Stuwerviertel, weiß gar nicht wie viel, müsste einmal nachzählen, glaub
164 mittlerweile 10 Sperren oder so.

165 Interviewer: War es eine lokal gewünschte Initiative, die Sperren?

166 Interviewpartnerin: Die Sperren wollten die Bewohner. Und das war jetzt nicht im Sinne der
167 Aufwertung, dass sie, sondern, ja eine Verbesserung der Situation für die Leute die dort wohnen.
168 Und die wollen dann auch nicht mehr zahlen und die Hauseigentümer wollen natürlich schon mehr
169 kassieren. Aber es war einfach eine Reduktion der Belastung. Das war das Ziel. Einerseits auch die
170 Reduktion der Verkehrsbelastung. Und das hat ganz gut funktioniert.

171 Interviewer: Diese Verdrängung betrifft ja Prostituierte. Sind auf Sie auch Leute zugekommen die
172 davon gesprochen haben, dass sie aufgrund von Mieterhöhungen usw. zur Verdrängung der lokalen
173 Bevölkerung gekommen ist?

174 Interviewpartnerin: Ja. Genau

175 Interviewer: Gibt es in diesem Zusammenhang Probleme?

176 Interviewpartnerin: Ja da Eigentümer versuchen die Bewohner abzusiedeln. Das ist jetzt nicht nur
177 im Stuwerviertel so. Gerade im Zweiten Bezirk. Die kommen mit dubiosen Aussagen. Sagen auch
178 sie reißen das Haus nieder, oder wie auch immer. Da ist ein Verdrängungsdruck da und da
179 versuchen wir mit wohnrechtlicher Beratung die Mieter zu schützen. Damit sie halt nichts
180 unterschreiben was ihnen zum Nachteil wird. Dass sie in ihren Wohnungen bleiben können. Das
181 sind aber alles illegale Machenschaften.

182 Interviewer: Betrifft das alles Bewohner die einen unbefristeten Mietvertrag haben?

183 Interviewpartnerin: Ja die anderen müssen sowieso gehen.

184 Interviewer: Also da müssen sie nur warten, ein bisschen.

185 Interviewpartnerin: Ja genau.

186 Interviewer: Also dieser Prozess hat an Intensität zugenommen? Kann man das so sagen?

187 Interviewpartnerin: Ja der Druck ist stärker geworden. Aber nicht nur im Stuwerviertel.

188 Interviewer: Generell wird ja der Zweite Bezirk als ein Zukunftsbezirk bezeichnet.

189 Interviewpartnerin: Ja sein Image steigt.

190 Interviewer: Die Intention von diesem Immobilienbesitzer ist dann vermutlich eine Totalsanierung?

191 Interviewpartnerin: Ja, oder Abriss und Neubau.

192 Interviewer: Weil wenn man durch das Stuwerviertel geht, hat man schon den Eindruck, ich habe
193 es nämlich kartiert, dass laufend irgendwo etwas gebaut wird.

194 Interviewpartnerin: Ja eh auch. Wird auch.

195 Interviewer: Würden Sie dann schon sagen, dass das Stuwerviertel sich jetzt hinsichtlich der
196 stattfindenden Bautätigkeiten schon abhebt von anderen Stadtteilen vom Zweiten Bezirk? Dass hier
197 Investitionen doch in den letzten Jahren angestiegen sind?

198 Interviewpartnerin: Also wir haben jetzt nicht Vergleiche mit anderen Stadtteilen. Aber es ist auch
199 im Volkertviertel sehr viel gebaut und saniert worden. Sehr viel frei finanziert, also nicht gefördert.
200 Weil es sich rentiert für die Hauseigentümer. Sie Sanieren und verkaufen die Wohnungen.

201 Interviewer: Kann man sagen, dass das Angebot der Sanften Stadterneuerung jetzt weniger genutzt
202 wird als wie früher? Weil einfach die Restriktionen die damit verbunden sind nicht in Kauf
203 genommen werden?

204 Interviewpartnerin: Ja genau. Also wenn man die Förderbedingungen für die sozusagen
205 Sanierungsförderung, die beinhalten ja auch, dass die Gebäudewidmung oder der Widmung
206 angeglichen werden sollen. Die Widmung hat oft im Hintertrakt Gartenflächen oder Grundflächen
207 vorgesehen, die derzeit mit Hoftrakten sozusagen verbaut sind und man hat eh schon bei der
208 Förderung sozusagen hat man nachgelassen und gesagt: Sie müssen nicht den gesamten Hintertrakt
209 abreißen, zumindest nur ein oder zwei Stockwerke damit die Belichtung besser wird, dann können
210 sie auch noch die Förderung in Anspruch nehmen. Und das rentiert sich aber nicht für die
211 Hauseigentümer, weil sie eben diese Mieteinnahmen verlieren für die Hinterhoftrakte und da
212 sozusagen was abzureißen damit sie die Förderung bekommen für eine Sanierung, das ist kein
213 Anreiz.

214 Interviewer: Beschränkt diese Förderung auch nicht die Mieten? Geht damit nicht auch eine
215 Mietregulierung einher? Die dann weniger eingehalten werden muss. Es gibt ja offiziell schon das
216 MRG.

217 Interviewpartnerin: Ja genau

218 Interviewer: Aber...

219 Interviewpartnerin: Aber inoffiziell wird das nicht eingehalten.

220 Interviewer: Zumindest wird es so kommuniziert, dass es nur teilweise eingehalten wird.

221 Interviewpartnerin: Da gibt es glaub ich eh auch eine AK – Studie dazu, wie viel Prozent da mehr
222 verlangen als das MRG.

223 Interviewer: Genau. Und ein Indikator, das wäre zumindest die Annahme, wenn Bautätigkeiten
224 durchgeführt werden, dass das Dachgeschoss diese Sanierung finanziell tragen soll und es dann
225 mehr Dachgeschossausbauten gibt. Jetzt habe ich zwar das Stuwerviertel kartiert, aber leider ...

226 Interviewpartnerin: Nicht die Dachgeschosse...

227 Interviewer: Das kann man leider von der Straße aus nicht erfassen. Da müsste man noch eine
228 Satellitenbildauswertung machen eventuell, aber vielleicht haben Sie da eh auch einen Einblick:
229 Wird das Dachgeschoss stark ausgebaut im Stuwerviertel? Und vor allem wird das dann parifiziert
230 und verkauft? Also gibt es diesen Trend: Umwandlung Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen?

231 Interviewpartnerin: Seit 2000. Da haben sie die Parifizierungen vereinfacht gesetzlich. Und seitdem
232 ist ungefähr ein Drittel mittlerweile Eigentum der Gebäude.

233 Interviewer: Im Stuwerviertel?

234 Interviewpartnerin: Ja.

235 Interviewer: Nur eine kurze Definitionsfrage: Das Stuwerviertel grenzen Sie auch ab mit
236 Lassallestraße also oben, Vorgartenstraße und Ausstellungsstraße?

237 Interviewpartnerin: Ja

238 Interviewer: Weil teilweise werden auch noch die Gebäude bis zur Donau hinzugefügt. Habe ich
239 auch schon einmal gesehen.

240 Interviewpartnerin: Na die da hinten sind ja eigentlich Gemeindebauten.

241 Interviewer: Sind Gemeindebauten?

242 Interviewpartnerin: Wir betreuen es hauptsächlich bis zur Vorgartenstraße. Wobei wenn es
243 thematisch Themen gibt, dann sind wir schon auch hinten.

244 Interviewer: Und die Lokalszene. Gibt es da schon eine gewisse Anpassung an die neue
245 studentische Bevölkerungsteilgruppe?

246 Interviewpartnerin: Ja ist auch zu beobachten. Also das Lokativ, das erste Lokal das da aufgemacht
247 hat im Stuwerviertel, das so auch ein bisschen auf Studenten gesetzt hat und so ein bisschen
248 Kulturabende angeboten hat. Am Ilgplatz gibt es auch quasi ein neues Lokal. Generell am
249 Vorgartenmarkt hat etwas Neues aufgemacht also es ist schon bemerkbar, dass sich andere Lokale
250 da auch ansiedeln oder aufmachen. Die gab es vorher nicht.

251 Interviewer: Im Zuge meiner studentischen Fragebogenerhebung wurde mehrmals dieses MOZAIK
252 erwähnt. Und die bieten speziell für Studenten halt...

253 Interviewpartnerin: Genau. Zum Beispiel. Und das ist schon etwas wo die Geschäftsleute, da haben
254 wir auch am Anfang mit den Geschäftsleuten gearbeitet, bewusst versucht haben Studenten
255 herzulocken. Die haben dann schon auch Angebote gemacht, wie Portraitfotos für
256 Studentenausweise günstiger für Studenten, oder so. Also das ist schon auch, wo die Geschäftsleute
257 bewusst diese Zielgruppe versuchen ins Viertel zu locken.

258 Interviewer: Und sind Ihnen Probleme bekannt zwischen der lokalen Bevölkerung und den
259 studentischen Zuzüglern? Ob es zu Spannungen kommt aufgrund von Nutzungsaktivitäten oder
260 eines Hauslärms oder vom Wohnungsmarkt?

261 Interviewpartnerin: Nein, eigentlich nicht.

262 Interviewer: Ist nicht so ausgeprägt?

263 Interviewpartnerin: Nein glaube nicht. Wenn dann sind die Probleme indirekt, weil halt der
264 Hauseigentümer die Leute rauslocken will oder rausschmeißen will und dann an eine teure
265 Studenten – WG vermieten will. Wo er dann halt xx m² für 1000€ oder mehr vermietet, wo er
266 vorher weniger dafür bekommen hat.

267 Interviewer: Für 100m²?

268 Interviewpartnerin: Zum Beispiel ja. Wo er vorher vielleicht 500, 600€ bekommen hat. Nach alten
269 Mietverträgen. Also das ist sozusagen ein indirekter Verdrängungsprozess, wo Konflikte... aber es
270 ist jetzt nicht so, dass sich Mieter aufregen, dass da jetzt so viele Studenten da sind. Oder sie die
271 Studenten da jetzt verdrängen.

272 Interviewer: Also eher, würden sie jetzt sagen die Verdrängung die stattfindet ist eher eine
273 indirekte Verdrängung?

274 Interviewpartnerin: Genau nicht direkt durch die Studenten die kommen und die sich da irgendwie
275 aufführen und die Leute absiedeln, sondern weil halt die Hauseigentümer die gerne hätten.

276 Interviewer: Direkt also durch die Hauseigentümer?

277 Interviewpartnerin: Genau. Die geben dann befristete Verträge raus.

278 Interviewer: Das Stuwerviertel ist von der Fläche her relativ klein. Aber würden Sie sagen, dass es
279 innerhalb des Viertels regionale Unterschiede gibt?

280 Interviewpartnerin: Im Viertel?

281 Interviewer: Bezüglich Aufwertung, oder bezüglich Zuzüge. Gibt es hier interessante Teile oder
282 weniger attraktive?

283 Interviewpartnerin: Ja. Also ich denke, das ist so um die Venediger Au und die Ausstellungstraße.
284 Also das ist dieser Bereich der, glaub ich - Richtung WU, schon noch ein bisschen mehr jetzt
285 spürbar aufgewertet ist. Unter Anführungszeichen. Mit den sanierten Häusern oder vielleicht auch
286 Lokalen.

287 Interviewer: Das wäre dann die Südfront?

288 Interviewpartnerin: Genau.

289 Interviewer: Und der Westen.

290 Interviewpartnerin: Genau. Zur Venediger Au. Genau, weil die Venediger Au war schon immer so
291 ein bisschen, ich meine die Ausstellungstraße auch die haben schon besondere Wohnformen, also
292 schon alleine durch ihre Vorgärten andere, also das war schon historisch ein qualitativvolles
293 Gebiet. Da waren eher Herrschaftswohnungen, als jetzt im sozusagen im Hinterland vom
294 Stuwerviertel. Also war sicher immer eher teurer, da an der Venediger Au und an der
295 Ausstellungsstraße. Das ist nach wie vor sicher so. Ja die große Wilhelmskaserne die halt neu
296 bebaut wurde mit einem großen Neubau in der Vorgartenstraße hinten, das ist sicher etwas, das
297 also zwischen Vorgartenstraße und Engerthstraße, das hat auch viele neue Menschen in den
298 Stadtteil gebracht. Ja das war glaube ich auch schon einmal so eine, da sind einfach viele Familien
299 das ist ja Genossenschaftsbau. Da sind auch kaufkräftigere Leute hergezogen die auch dem
300 Vorgartenmarkt sicher zu Gute gekommen sind. Mit der Kaufkraft die eben hier hergezogen ist.
301 Verdichtung eigentlich, sind mehr Leute jetzt da als vorher.

302 Interviewer: Das ist aber ganz interessant, weil ich habe ja die Bevölkerungsentwicklung
303 angesehen vom Stuwerviertel. In den letzten 10 Jahren, oder 16 Jahren hat die Bevölkerung aber
304 nicht sehr stark zugenommen.

305 Interviewpartnerin: Ja wenn man die Grenze an der Vorgartenstraße zieht. Aber zwischen
306 Vorgartenstraße und Engerthstraße ist jetzt die Wilhelmskaserne hinzugekommen. Da müssen jetzt
307 1000 Leute dort wohnen.

308 Interviewer: Das kann sein, die ist dann nicht im Zählbezirk enthalten.

309 Interviewpartnerin: Genau. Die liegt da (zeigt auf eine Karte). Also in dem Bereich. Das war vorher
310 eine alte Kaserne und ist jetzt ein großes Neubaugebiet. Also das ist schon, da sind schon viele
311 Leute auch dort hinzugekommen.

312 Interviewer: Genau. Es ist eh problematisch wenn man die Grenzen hart zieht.

313 Interviewpartnerin: Genau, das machen wir auch nicht. Wir definieren das Stuwerviertel eher noch
314 bis zur Engerthstraße, wobei eigentlich fast bis zum Handelskai und das ist schon fast ein bisschen
315 so ein Ausläufer. Wir arbeiten jetzt auch nicht im dem Sinn, dass wir jetzt statistische Zahlen, wenn
316 dann auf Baublockebene oder innerhalb dieser Zählsprenkel, irgendwelche Veränderungen
317 vergleichen.

318 Interviewer: Genau. Weil ich habe nämlich die Daten aufgrund einer Kooperationsvereinbarung
319 mit der MA18 und da ist es eben der Zählbezirk. Und deswegen ist meine Abgrenzung
320 Vorgartenstraße, Lassallestraße und Ausstellungsstraße.

321 Interviewpartnerin: Ja natürlich da kann niemand dazukommen, weil das ist dichtbebautes
322 Altbaugelände. Und da ist eigentlich nur ein bisschen Dachgeschossausbau möglich, aber mehr
323 nicht. Das hat aber schon sehr starke Auswirkungen auf das Gebiet. Es hat auch diese Entwicklung
324 sehr starke Auswirkungen auf das Gebiet. Wenn sich das nicht getan hätte, dann würde der
325 Vorgartenmarkt heute nicht so aussehen wie er aussieht. Der hat eine sehr starke Aufwertung
326 widerfahren. Im Vorgartenmarkt gab es viele Leerstände, war ein ziemlich sterbender Markt und da
327 ist dann in den letzten, auch durch unsere Initiative, wir haben den Leerstand bespielt und dadurch
328 einfach Frequenz gebracht auf den Markt und eine Genussmeile als Kooperation wo ein
329 Bauernmarkt einfach regionale Produkte hergebracht hat, viel Werbung auch für den Markt
330 gemacht haben und natürlich durch diese neuen Zuzüge ist die Kaufkraft gestiegen und eine
331 vermehrte Nachfrage entstanden. Und da hat sicher der Markt sehr stark davon profitiert.

332 Mittlerweile sind alle Stände wieder voll mit qualitätvollen Produkten. Also da sieht man die
333 Aufwertung am stärksten. Er kann als Indikator der Aufwertung gesehen werden.

334 Interviewer: Ok. Also der Vorgartenmarkt ist quasi der Parademarkt des Stuwerviertels.

335 Interviewpartnerin: Genau. Das wäre für mich der stärkste Aufwertungsindikator.

336 Interviewer: Ok das ist interessant, weil genau dort war ich im Zuge meiner Kartierung noch nicht.
337 Aber das würde eh Sinn ergeben, vor allem im Altbau würde man eher davon ausgehen, dass die
338 Bevölkerungszahl sogar zurückgeht, wenn im Zuge von Sanierungsarbeiten Wohnungen
339 zusammengelegt werden usw. Ist das eigentlich ein Thema im Stuwerviertel?

340 Interviewpartnerin: Wohnungszusammenlegungen? Jein. Also das kann ich jetzt nicht so
341 beurteilen. Ich glaube, dass wenn mehr Leute nachziehen werden, dass dann auch Familien
342 kommen. Also wenn die Alleinstehenden aussterben dann ziehen als nächstes 4 Leute in die 80m²
343 Wohnung ein. Also wenn da die Bevölkerung erneuert wird. Also, dass sie weniger werden, würde
344 ich eher nicht sehen, sondern es verjüngt sich ein bisschen durch die Familien das Stuwerviertel. Es
345 ist für Familien attraktiver geworden, eben durch die Verkehrsberuhigung, durch die vielen
346 Schulen. Die Wolfgang Schmäzl Gasse ist die Schule mit den meisten Kinderfahrrädern vor der
347 Schule. Ich glaube fast Wien weit, weil man halt wirklich sicher durch das Fahrrad durchs Grätzl
348 fahren kann, weil es keinen starken Verkehr gibt. Und dadurch ziehen immer mehr Familien her,
349 also ich glaube eher, dass auch im Altbauggebiet die Bevölkerung nicht abnehmen wird durch die
350 Sanierungen sondern auch da zunehmen wird. Oder zunimmt eher.

351 Interviewer: Sie hat zugenommen. Sehr leicht, aber wie Sie gesagt haben, das liegt sicher daran,
352 dass der Platz teilweise nicht vorhanden ist. Und die Dachgeschosswohnungen wahrscheinlich eher
353 von wenigen Wohlhabenden gekauft werden, oder?

354 Interviewpartnerin: Ja genau.

355 Interviewer: Denken Sie, dass eher durch Familienzuzug eine Verjüngung entsteht oder nicht eher
356 durch studentische Zuzügler?

357 Interviewpartnerin: Sicher auch.

358 Interviewer: Weil es wurde mir gesagt, dass ein Gebäude ein Studentenwohnheim geworden ist.
359 Kann es sein? Dieses hier? (Karte)

360 Interviewpartnerin: Kenne ich jetzt nicht. Hier ist ein Studentenwohnheim und vorne an der
361 Sigmund – Freud Uni. Und das in diesem Bereich auch noch ein Studentenwohnheim ist?

362 Interviewer: Ok. Wenn Sie einen Zukunftsausblick über das Stuwerviertel abgeben müssten, wie
363 würden Sie die Zukunft beurteilen?

364 Interviewpartnerin: Wie das Stuwerviertel ausschauen wird?

365 Interviewer: Ja glauben Sie, dass die Szenarien, einer Aufwertung und gänzlich veränderten
366 Bevölkerungsstruktur bewahrheiten? Dass es sich ähnlich wie die anderen gentrifizierten Stadtteile
367 entwickeln kann?

368 Interviewpartnerin: Ja glaube ich schon.

369 Interviewer: Und kann die Gebietsbetreuung gegen diese Entwicklung gegensteuern?

370 Interviewpartnerin: Nein, weil wegen dem Wohnrechtsgesetz. Wir können Leute nur unterstützen
371 wenn rechtswidrige Sachen passieren. Aber die Befristung von Mieten ist nicht rechtswidrig und
372 das ist der erste Schritt zu einer Gentrifizierung. Weil der Hauseigentümer kann nach der
373 Befristung ganz legal die Mieter rausschmeißen und neue reinnehmen und die Miete raufsetzen wie
374 auch immer. Wenn es nicht angefochten wird natürlich. Weil es natürlich überhöht wird teilweise
375 auch. Aber es hat durchaus Potenzial zur Gentrifizierung dieser Stadtteil. Diese
376 Verdrängungsprozesse kann man dann auch nur zum Teil stoppen, weil die Bewohner und die
377 Mieter selber klagen müssen. Wir können da jetzt nicht stellvertretend einen Rechtsstreit führen,
378 sondern das müssen die machen, und es trauen sich aber nicht alle. Es gibt einige Mieter die halt
379 eine Ablöse in die Hand nehmen und dann ausziehen. Aber es gibt auch Fälle, wo dann Leute

380 nachher zu uns gekommen sind und gesagt haben: ja ich habe jetzt zehntausend Euro dafür
381 bekommen, dass ich ausziehe, aber ich finde keine Wohnung mehr, die so günstig war wie die, die
382 ich bis jetzt gehabt habe und eigentlich kann ich mir jetzt das Wohnen nicht mehr leisten. Das sind
383 Dinge die passieren, die kann man fast nicht verhindern. Wir versuchen eh präventiv, versuchen
384 sehr viel Augenmerk auf die Wohnrechtsberatung zu legen und wir versuchen auch, wenn wir
385 merken da ist irgendwas, da schwellt was, oder ein Haus ist auffällig, dann legen wir dort die Flyer
386 auf, damit die Leute dort wissen, dass es uns gibt und, dass sie unsere Beratung in Anspruch
387 nehmen können.

388 Interviewer: Und sind das viele Fälle die quasi ausgezahlt werden aus dem Vertrag und dann erst in
389 nachhinein kommen?

390 Interviewpartnerin: Viele... es ist halt eine Dunkelziffer. Wir bekommen manche Fälle mit aber es...
391 es liegt schon auch an den Eigentümern. Es gibt halt einfach schon pedante Eigentümer wo man
392 weiß, dass die spekulieren wenn sie sich Häuser kaufen. Da sind wir schon auch vernetzt und
393 wissen wo die tätig sind, sodass wir ein bisschen präventiv vorgehen können aber was nicht zu uns
394 kommt wissen wir nicht. Da gibt es keine Statistik die das erfasst.

395 Interviewer: Und die meisten Mietverträge die jetzt abgeschlossen werden sind befristet?

396 Interviewpartnerin: Vermutlich ja. Aber auch da haben wir zu wenig Einblick, da wir nicht alle
397 Mietverträge kennen. Wobei am ehesten noch durch, über so Experten und Multiplikatoren von
398 eben dieser Immobilienmaklerin Frau Schreibmaier. gegenüber von der Schule in der Wolfgang
399 Schmälzl Gasse.

400 Interviewer: Ok das wäre nun eh auch meine letzte Frage gewesen ob Sie noch Personen wüssten
401 die mir ein Interview geben würden und interessante Einblicke liefern könnten?

402 Interviewpartnerin: Weiß jetzt nicht ob sie dafür bereit ist, aber die Maklerin wäre sicherlich eine
403 interessante Informationsquelle. Interessant zu interviewen wäre sicher der Herr Riedlinger
404 Baumgartner. Der ist der Obmann der Kaufleute im Stuwerviertel und ist Immobilienmakler:
405 REMAX - Immobilien. Der hat auch sicher eine Motivation das gut aufzuwerten, das Viertel.
406 Geschäftsleute und die Immobilienbranche hat sicher ein starkes Interesse an einer Aufwertung.
407 Wir sind an dem Standpunkt, es geht uns schon um die Verbesserung der Lebensqualität der Leute,
408 die dort leben aber wir wollen auch verhindern, dass sie dadurch verdrängt werden nur weil jetzt
409 ein Platz attraktiver gestaltet wird oder eine Verkehrsberuhigung da und dort gemacht wird.

410 Interviewer: Eine andere kurze Frage hätte ich noch: Bei meiner Kartierung ist mir aufgefallen,
411 dass es relativ viel Leerstand im Stuwerviertel gibt?

412 Interviewpartnerin: Ja da muss ich auch dazu sagen: In den Erdgeschosszonen, das erheben wir
413 auch regelmäßig und wir fragen auch nach, und das ist im Prinzip kein Leerstand. Also ganz wenig
414 davon ist wirklich leer und zu vermieten, da ist der Leerstand auch generell zurückgegangen was
415 jetzt die Leerstandsmeldungen betrifft bei freielokal.at. Da könnten Sie vielleicht auch mit der Frau
416 Spendier von der Wirtschaftskammer reden, die ist zuständig für die leeren Lokale. Auch allein bei
417 der Lokalsuche die wir immer regelmäßig machen für verschiedene Aktivitäten sind die nicht zur
418 Vermietung freigegeben. Das heißt, entweder der Eigentümer entscheidet sich dafür: Ich will da
419 niemanden drinnen haben oder es wird als Lager genutzt. Sehr viele sozusagen schauen grässlich
420 aus. Also macht ein Stadtbild als wäre es ausgestorben und leer und es ist aber leider nicht zur
421 Verfügung. Also von den quasi 100 Leerständen die man zum Beispiel aufnimmt, wenn man so
422 eine Kartierung macht, sind dann tatsächlich vielleicht 10 Prozent wirklich ein echter Leerstand der
423 am Markt zur Verfügung steht.

424 Interviewer: Darf ich fragen, was ist dann eigentlich das Motiv der Besitzer?

425 Interviewpartnerin: Warum sie niemanden hineinnehmen?

426 Interviewer: Ja

427 Interviewpartnerin: Sie wollen keine Probleme. Oder sie nutzen es selber als zusätzlichen
428 Abstellraum oder sie haben es, von einem Fall weiß ich das, Ilgplatz in der Nähe, das gehört dem
429 Sohn des Eigentümers der nun nicht in Wien ist aber irgendwo anders geschäftlich tätig ist und

430 falls es dort nicht klappt, hätte er immer noch Möglichkeit nach Wien zurückzukommen und dort
431 ein Geschäft aufzumachen. Also es sind, es kostet nichts es leer stehen lassen. Und für manche
432 Eigentümer ist es sogar ein Abschreibeposten, weil sie da sozusagen die Betriebskosten noch
433 zusätzlich abschreiben können, wenn sie den Leerstand nicht vermieten. Das heißt, sie haben
434 relativ wenig Anreiz es wieder zu vermieten. Oder die das dann freigeben zur Vermietung
435 verlangen teilweise einfach unbezahlbare Mieten. Wo halt die Raumsuchenden sagen: das geht sich
436 nicht aus, das kann ich mir nicht leisten.

437 Interviewer: Das ist sehr interessant, weil ohne dieser Information würde der hohe Leerstand zu
438 Fehlinterpretationen verleiten.

439 Interviewpartnerin: Genau, genau.

440 Interviewer: Es gibt schon, das war sehr interessant, da die Kartierung an mehreren Zeitpunkten
441 durchgeführt wurde. Und es gab schon Fälle wo zwischen zwei Zeitpunkten, zufälligerweise ist mir
442 das aufgefallen, dass sich die Nutzung von einem Gebäude verändert hat. Ein Leerstand wurde in
443 diesem Fall von einem Biozahnarzt übernommen.

444 Interviewpartnerin: Ja eh, also es gibt sehr wohl rasche Veränderungen.

445 Interviewer: Ein Zugang war ein Fragebogen an Studierende. Speziell an WU - Studierende. Da
446 ging es um den Imagewandel. Rotlicht und Prostitution und sehr oft wurde auch Gentrifizierung
447 und Aufwertung genannt.

448 Interviewpartnerin: Das Interesse am Stuwerviertel steigt. Ich glaube auch, das Image hat sich
449 verbessert, es hat sich auch verändert. Und eben auch durch die WU - Nähe generell, ich mein die
450 Studierenden sind ja auch in der Sukzession die ersten Gentrifizierer eigentlich die halt dann in
451 diesen Gebieten wohnen bleiben. Und aufgrund der Nähe zu den Universitäten ist das Stuwerviertel
452 in meinen Augen prädestiniert, dass das später einmal ein hippestes Viertel wird.

453 Interviewer: Innerhalb von den Gentrifizierungstheorien ist mein Zugang dann noch die
454 "Studentification". Da geht man einfach davon aus, dass innerhalb der Pioniere die Studenten sehr
455 stark dominieren. Was auch nachvollziehbar wäre, weil die WU angesiedelt wurde. Es ist ja schon
456 lange ein Standort von einer Fachhochschule zumindest.

457 Interviewpartnerin: Ah die haben schon ein Studentenwohnheim die Fachhochschule. Vielleicht
458 haben Sie das vorher gemeint.

459 Interviewer: Ja das kann auch sein.

460 Interviewpartnerin: Jaja. Die haben ein Studentenwohnheim an der Wohlmutterstraße. Ja da gibt es
461 eines. Das ist aber nicht neu. Das gibt es schon lange.

462 Interviewer: Ja eben weil hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur hat sich nicht so viel verändert.
463 Zumindest laut der ersten groben Berechnung. Aber ich glaube es dauert auch eine Zeit bis größere
464 Veränderungen eintreten.

465 Interviewpartnerin: Ja man muss, wie gesagt, man muss schon illegale Machenschaften machen um
466 die überhaupt loszuwerden. Weil die meisten haben unbefristete Hauptmietverträge. Also so ganz
467 schnell wird es nicht gehen.

468 Interviewer: Ja wobei die Bautätigkeiten trotzdem, also man müsste ja davon ausgehen wenn das
469 eine nicht funktioniert, dass dann zumindest die Investitionen nicht getätigt werden. Aber den
470 Anschein macht es ja auch nicht, weil es wird ja trotzdem sehr viel renoviert und gebaut. Also wird
471 in froher Erwartung schon voraus gedacht?

472 Interviewpartnerin: Ja, ja.

473 Interviewer: Aber dann danke ich ganz herzlich für dieses Interview.

474 Interviewpartnerin: Gerne

Experteninterview – Transkript II:

Interviewte Person:	Dipl. Ing Roman Seidl
Interviewer:	Markus Stupphann
Ort:	Räumlichkeiten der Wirtschaftsuniversität Wien
Datum / Uhrzeit:	03.10.2016 – 16 Uhr (Dauer: rund 70 Minuten)

- 1 Interviewer: Vorweg herzlichen Dank, dass Sie sich Zeit nehmen. Ich habe ursprünglich das E-
2 Mail an das Stuwerkomitee geschrieben, weil ich gar nicht genau wusste was das Stuwerkomitee
3 überhaupt ist. Ich habe nur gesehen, es beschäftigt sich anscheinend auch mit
4 Veränderungsprozessen die im Stuwerviertel passieren. Vor allem wenn es mich nicht täuscht ist
5 diese Initiative „Rotlicht statt Blaulicht“ auch vom Stuwerkomitee?
- 6 Interviewpartner: Ja richtig
- 7 Interviewer: Genau und Sie sind da engagiert im Stuwerviertel?
- 8 Interviewpartner: Ja genau. (...) Ich bin da irgendwie seit, ich weiß gar nicht wie lange es das jetzt
9 schon gibt, seit 5 oder 6 Jahren da auch dabei.
- 10 Interviewer: Ok. Und was ist eigentlich die Kernaufgabe des Stuwerkomitees?
- 11 Interviewpartner: Das kann man so nicht sagen, weil das kein wirklicher Verein ist der Statuten hat
12 oder irgendetwas Ähnliches. Im Endeffekt geht es darum, dass sich eine Gruppe von Leuten in der
13 Gegend irgendwie vernetzt haben, dass sie gemeinsam Dinge machen, politische Dinge machen das
14 ist sozusagen irgendwie so ein wie auch immer alternatives, politisches Projekt im Prinzip von
15 einigen Leuten. Die alle Künstler sind, die sozialpolitisch sowieso aktiv sind oder die ebenso wie
16 ich einen sozusagen eher so einen Stadtbezug haben oder so und da sozusagen einen Bezug zur
17 Politik haben in dem Bereich, oder relativ viel hatten, lange Zeit. Und das ist dann so eine lose
18 Gruppe von Leuten die gemeinsam Dinge umgesetzt hat oder so. Wie auch vorher so eine
19 Geschichte, da ging es um die Arnezhofenstraße, um eine Initiative der Umbenennung der
20 Arnezhofenstraße da haben wir irgendwie zwei Straßenfeste organisiert. Und dann gab es
21 irgendwann die Geschichte die gekommen ist, mit Geschichten die es gab ganz offensichtlich das
22 Rotlicht zu vertreiben aus dem Stuwerviertel und daraus entstanden ist eigentlich die Idee, so eine
23 Kampagne zu organisieren. Sozusagen irgendwie, ja irgendwas zu tun und dann ist halt zunehmend
24 diese Kampagne entstanden.
- 25 Interviewer: Diese Kampagne ist für mich insofern interessant, als dass ich im Zuge meiner
26 Masterarbeit Transformationsprozesse im Stuwerviertel untersuche und es geht wie in vielen
27 Arbeiten jetzt halt um Gentrifizierung. Die Grundhypothese wäre eigentlich, dass durch die
28 Ansiedelung der WU nun Studenten noch stärker in diesen Wohnungsmarkt eindringen und dass
29 dadurch Veränderungsprozesse in Gang gesetzt werden. Jetzt sind Sie auch Bewohner des
30 Stuwerviertels?
- 31 Interviewpartner: Seit ungefähr drei Monaten nicht mehr. Aber ja war ich bis vor drei Monaten,
32 glaub ich, 7-8 Jahre.
- 33 Interviewer: Ok ja das genügt mir.
- 34 Interviewpartner: Bis vor drei Monaten, zweieinhalb Monaten.
- 35 Interviewer: Jetzt hätte mich interessiert, weil ja von den Medien schon so kommuniziert wurde,
36 dass dort Aufwertungsprozesse stattfinden. Wie sehen Sie das als Anrainer? Als EX- Anrainer?
37 Wie viel Wahrheitsgehalt steckt in diesen Schlagzeilen?
- 38 Interviewpartner: Also das über die Schlagzeilen weiß ich nicht. Ich habe ehrlich gesagt schon seit
39 langem keine Medienanalyse mehr gemacht, aber das glaube ich jetzt mal einfach. Also was sollte
40 drinnen stehen in der Schlagzeile? Das es irgendwie? Also was ist die Hypothese?
- 41 Interviewer: Nein, dass das Stuwerviertel aufgrund ...
- 42 Interviewpartner: Dass die WU irgendwie das Stuwerviertel beeinflusst?

43 Interviewer: Es ist gar nicht explizit auf die WU bezogen, sondern grundsätzlich das es einfach
44 interessanter wird.

45 Interviewpartner: Also es gibt Veränderungsprozesse. Die gibt es immer. Also sozusagen die Welt
46 verändert sich und so weiter und es gibt Leute die verlieren und gewinnen, das gibt es überhaupt
47 sowieso immer. Natürlich kann man Dinge sehen, wie das Rotlicht ist verschwunden oder die
48 Geschäftsstruktur hat sich verändert, manche Geschäfte funktionieren, dann probiert wer was und
49 dann funktioniert es nicht, dann gibts Lokale die sich verändern, die ein anderes Publikum
50 irgendwie ansprechen wo ich dann selber ambivalent bin ob ich das dann irgendwie nutzen soll
51 oder nicht oder so. Auch weil ich es ein bisschen komisch finde, weil ich es schade finde teilweise
52 um die Sachen die verschwinden. Also es gibt schon Veränderungen, die Frage ist immer: Was ist
53 die Veränderung? Tut mir leid, dass ich gerade Fragen dekonstruiere, aber es ist gerade irgendwie
54 schwierig. Weil so naiv sagen kann man es auch nicht: Was passiert da. Ich glaube, und das andere
55 ist überhaupt zur Gentrification - Geschichte, sozusagen die Antwort ist immer ja, die Frage ist nur
56 „was“. Den Ort wo es das nicht gibt, den kenne ich nicht wenn es nicht eine Gegend ist wo es einen
57 marktregulierten Immobilienmarkt gibt, in einer Gegend die irgendwie nach oben geht. Sagen wir
58 es so. Und das würde ich schon sagen. Das gilt ja jetzt auch für Wien mehr oder weniger universell
59 in allen Gegenden die nicht... Eigentlich in Wien mehr oder weniger universell. Also nicht in allen
60 Gegenden die komplett durch sind. Ja wahrscheinlich, was den Immobilienmarkt betrifft. Wobei
61 gibt es Gegenden in Wien wo die Preise nicht steigen? Es gibt welche wo sie überdurchschnittlich
62 steigen, wahrscheinlich wäre das das interessante.

63 Interviewer: Also glauben Sie nicht, dass sich das Stuwerviertel diesbezüglich abhebt von anderen
64 Vierteln?

65 Interviewpartner: Oja hat es sicher schon. Das glaube ich schon und tut es sicher nach wie vor. Tut
66 es immer weniger vielleicht. Das es sicher immer weniger der Fall ist. Ich denke, es ist jetzt an
67 einem Punkt wo man wahrscheinlich Orte finden könnte in Wien, die sehr ähnlich funktionieren im
68 Moment. Was jetzt zum Beispiel die reine Wohnungsmarktdynamik betrifft oder so. So war es sich
69 nicht vor 5 bzw. 10 Jahren. Da hat sich im gewissen Sinne sicher etwas normalisiert, was auch
70 immer das heißen möge. Oder es irgendwie etwas weggefallen. Es ist diese Insel weggefallen durch
71 den Infrastrukturausbau, es ist diese Rotlichtgeschichte weggefallen durch die Verdrängung des
72 Rotlichts, es ist damit auch ein bisschen etwas von dem Image weggefallen - von dem Außenbild
73 sicher weggefallen, dass das sicher etwas verändert hat. Also es hat sicher etwas, die
74 Vergleichbarkeit ist erhöht und damit ist es vielleicht sogar ein bisschen fad geworden auf eine Art
75 als Wort, jetzt. Glaube ich, also ich glaube es ist nicht mehr so speziell.

76 Interviewer: Ok. Jetzt ist es so bei den Gentrifizierungstheorien, da wird oft die Politik
77 ausgeblendet. Also sagen wir, es gibt ökonomische Argumente, sehr viele kulturelle Argumente
78 und so gab es von manchen Autoren die Kritik, dass die Politik eine wesentliche Rolle spielt. Jetzt
79 habe ich das Stuwerviertel angesehen und es gehört ja auch zumindest seit dem
80 Stadtentwicklungsplan 2005 in dieses Zielgebiet „Donauraum Leopoldstadt - Prater“. Inwiefern
81 glauben Sie, dass die Politik mitverantwortlich war, dass im Stuwerviertel, zumindest in den letzten
82 Jahren, eine sehr dynamische Entwicklung stattgefunden hat?

83 Interviewpartner: Ich glaube die ist zu 80 Prozent, 90 Prozent politisch gesteuert. Die Frage ist
84 dann: Was ist Politik? Aber ich sehe irrsinnig viele Interventionen die dorthin gehen. Also es sind
85 Infrastrukturinvestitionen, es ist dieser U-Bahnbau, also was macht ein U-Bahnbau? Das ist eine
86 gewaltige Geschichte die verändert die Geographie komplett. Dann ist es die ganze
87 Praterentwicklung, wo es halt der Stadt darum ging Flächen abzuverkaufen auch, zunehmender
88 Verkauf von Flächen im Prater, das heißt, wer jetzt immer da im Einzelnen die Profiteure sind
89 müsste man sich im Detail anschauen aber im Prinzip ist es ja auch ein Teil von dem Zielgebiet und
90 damit auch irgendwie eine Geschichte wo eine politische Intervention dahinter war. Und wenn man
91 sich anschaut, was da gebaut wurde, was weiß ich die Studentenheime die da stehen und was die
92 für ein Publikum haben. Oder die WU selber ist auch so eine Intervention natürlich. Die
93 Verdrängung vom Rotlicht ist eine absolute politische Intervention, auch wenn es formal natürlich
94 keinen Zusammenhang zwischen der Exekutive, auf der Polizeiebene und der Exekutive in der
95 Regierungsebene gibt oder so. Ist natürlich, real passieren da ganz andere Dinge. Ich kann das jetzt
96 effektiv nicht sagen, dass ich es jetzt wüsste sozusagen außer über Leute die sozusagen auf der

97 Exekutivseite stehen im Bezirk usw. die mir quasi gesagt haben, dass solche Spiele gespielt
98 werden. Natürlich ist es so, dass die Polizei nicht durch Zufall irgendwie nächtelang im
99 Stuwerviertel steht und die Straßen ausleuchtet plötzlich und sozusagen nach Leuten sucht die da
100 auf der Straße stehen wo es vorher irgendwie die 10, 20 Jahre davor de facto eigentlich auch illegal
101 war und in den meisten Gegenden dort, die Straßenprostitution und es ist da nichts passiert. Und
102 natürlich ist das auch politische Kampagne. Also auch der Rektor von der WU, der ehemalige jetzt,
103 hat auch relativ viel versucht die da jetzt wegzubekommen. Da gab es ja noch diese Zone, die noch
104 war irgendwie, und die ist dann auch aufgehoben worden. Auch mit so einer halb - legalen
105 Argumentation, mit einem Wohngebiet was eigentlich kein Wohngebiet ist und so, also es ist
106 irgendwie, und da hat man es auch als Schandfleck titulierte, da sehr viel politisch passiert um
107 sozusagen eine Aufwertung zu bewirken. Bis zu dem Punkt, dass man da eine Gebietsbetreuung
108 reingesetzt hat in das ehemalige Kinderfreibad, die sozusagen da irgendwie versucht hat so ein
109 Behübschungsprogramm, wie das halt von Gebietsbetreuungen ein Teil ihrer Arbeit ist, irgendwie
110 hochzufahren. Also das ist ja auch etwas das eine Aufwertung fördert. Also da ist sehr viel passiert
111 um das aufzuwerten, natürlich. Ob dann das Gentrification ist, ist eine andere Frage. Sozusagen,
112 reine Aufwertungsförderung gab es viel.

113 Interviewer: Dann müsste man die Frage stellen: Was genau ist Gentrification?

114 Interviewpartner: Weil die Stadt würde immer sagen, ja sie tun ja das damit es hier besser wird.
115 Und natürlich war das eine Gegend die teilweise, sagen wir so, teilweise, das ist auch differenziert,
116 aber im Stuwerviertel war etwas, was teilweise noch für Wien eher überdurchschnittlich viel
117 Substandard - Wohnungen hatte, einen teilweise, vor allem in Richtung Lassallestraße in der
118 Gegend überdurchschnittlichen Ausländeranteil usw. höhere Arbeitslosenrate usw. Also sozusagen
119 eine Gegend wo es nicht gut war, sozusagen so, und da kann man wo viele Häuser nicht saniert
120 waren und so, wo es einen gewissen Sanierungsdruck gab, es sicher noch gibt, und da kann man
121 natürlich sagen, ok es wird besser. Aber die Frage ist immer: Für wen? Und das ist halt dann die
122 Gentrificationdebatte, weil dann ist die Frage: Was passiert? Wird sozusagen deshalb wer
123 verdrängt? Mittelbar, unmittelbar. Mittelbar passiert es sicher, natürlich immer. Wenn man
124 sozusagen mittelbare Verdrängung annimmt und sagt, ok jemand der im Stuwerviertel gewohnt hat
125 kann sich der, wenn er jetzt eine Familie gründen will, es sich noch leisten im Stuwerviertel
126 wohnen zu bleiben, kann der quasi den Preis halten mehr oder weniger. Natürlich kann er den nicht
127 halten wenn die Gegend plötzlich überdurchschnittlich abhebt im Vergleich zum allgemeinen
128 Wiener Trend. Also dann ist es noch verstärkt. Es gibt ja überhaupt so eine Randwanderung
129 natürlich, jetzt in Wien überhaupt von Leuten die sozusagen Familien gründen, es gibt sozusagen
130 einfach den Prozess, dass Leute wenn sie jünger sind in die Stadt ziehen und wenn sie älter werden,
131 wenn sie mir Fläche brauchen, wieder raus. Da ist jetzt die Frage was ist der
132 Wohnungsmarktdynamik geschuldet, oder nicht? Aber jedenfalls gibt es da irgendeine Form von
133 mittelbarer Verdrängung, sozusagen aus dem Lebensstil. Ob das unfreiwillig ist, sagen wir so.
134 Weiß man ja auch nicht. Viele Leute wollen ja auch dann irgendwann mal ins Grüne.

135 Interviewer: Jetzt ist hinsichtlich der Prostitution das Prostitutionsgesetz 2011 in Kraft getreten.
136 Jetzt wurde aber mir gesagt, dass es für das Stuwerviertel, weil es schon illegal war eigentlich gar
137 keine Verschlechterung hinsichtlich der Prostitution gegeben hat, weil es ohnehin nicht erlaubt
138 war?

139 Interviewpartner: Jein. Aber ja.

140 Interviewer: Und die Frage wäre nun: Diese ganze Debatte mit Rotlicht statt Blaulicht ist eigentlich
141 dem Umstand geschuldet, dass die Exekutive nun einfach stärker in Erscheinung tritt? Hat es dann
142 eigentlich nichts mit der Gesetzesänderung per se zu tun?

143 Interviewpartner: Jein, jein. Also es gibt zwei Gründe warum, es gibt zwei Dinge die mit der
144 Gesetzesänderung schon sehr viel zu tun haben. Das eine ist, es gab meines Wissens, ich habe
145 immer noch keinen Zettel gefunden wo das steht oder so. Meines Wissens gab es einen Bereich wo
146 es legal funktioniert hat und das war an der Venediger Au, wo sozusagen eher der österreichische
147 Strich war. Ist auch logisch die haben am meisten Macht sozusagen und haben sich den Bereich
148 quasi gesichert, oder haben sich den Platz besetzt der irgendwie funktioniert hat legal, und alles
149 was irgendwie im Wohngebiet mehr drinnen war, war wegen diesen ganzen Abstandsregeln, von

150 Kirchen, Schulen, Kindergärten und so, die es halt irgendwie gab, sicher nicht zulässig, das stimmt.
151 Das heißt, die meisten Flächen die jetzt so besetzt waren, irgendwie über die Zeit, also so im, rund
152 um, was weiß jetzt ich, beim Wifi relativ viel, oder dann auch schon lange nicht mehr, sagen wir 7
153 - 8 Jahre fiel noch die Ausstellungsstraße oder so die waren zum guten Teil nicht legal, das stimmt.
154 Was aber sicher, die Änderung war die, zusagen, erstens gab es dann keine Diskussion mehr, keine
155 schwammigere über sozusagen ist man jetzt zu nahe irgendwo dran oder zu weit weg oder so. Also
156 das ist schon was anderes, etwas Weicheres als zu sagen es ist jetzt mal einfach verboten, so. Das
157 ist sozusagen eine andere Realität. Und vor allem hat ja diese Geschichte sozusagen mit den
158 Erlaubniszonen, die ja auch teilweise auch existiert haben da im Prater und jetzt nicht mehr hier
159 und immer weniger natürlich, weil wer will das dann sozusagen dort konzentriert haben ja, das ist
160 eine andere Geschichte, aber die hat ja dann eine schwarz - weiß Realität geschaffen. Und
161 sozusagen vorher war sie ein bisschen grau und das nachher war ganz klar schwarz - weiß. Eine
162 Sache die es Wien auch nie gegeben hat, es hat in Wien nie so etwas gegeben, also jetzt in der
163 Rotlichtkontrolle. In der Geschichte der Rotlichtkontrolle in Wien hat es nie so etwas gegeben wie
164 einen Sperrbezirk, oder irgend sowas. Ja sozusagen so etwas hat es nie gegeben. Und das ist ja jetzt
165 auch die Kultur, was Lokale betrifft so nach wie vor, die sind irgendwo verstreut, da gibt es
166 irgendwelche Abstandsregeln und Genehmigungslogiken usw. aber es gibt jetzt nicht den
167 Rotlichtbezirk. Und dann aber auch die Segregation vom Rotlichtbezirk sozusagen den sauberen
168 Rest, das hat man geschaffen. Und das hat aber auch irgendwie eine Legitimität und einen
169 politischen Druck hergebracht, dass das überall anders jetzt zu verschwinden hat. Ja und das ist
170 dann zunehmend einfach passiert so. Wie das wirklich im Kleinen dann funktioniert, dass jetzt
171 irgendwie Bezirkspolitiker unter Druck kommen, oder sich denkt ok, oder schon immer wollte, das
172 weiß man ja nicht, das ist ja unterschiedlich sicher ja. Ist auch sicher ambivalent für viele Leute, ist
173 ja eine ambivalente Debatte. Immer natürlich, zutiefst. Zumindest für alle Menschen die halbwegs
174 vernünftig sind, ist es immer eine ambivalente Debatte. Ich glaube damit ist das Wiener
175 Prostitutionsgesetz schon der Auslöser dieser ganzen Geschichte. Wenn man jetzt sagen würde: In
176 ganze Wien ist Straßenprostitution illegal, würde das auch ganz etwas anderes bedeuten, weil das
177 würde diese Legitimität der Kontrolle des Verbots der Straßenprostitution unterlaufen. Ich glaube,
178 das heißt, sozusagen in Wahrheit wäre wahrscheinlich die Möglichkeit zur Repression geringer,
179 wenn man es überhaupt verbieten würde. Weil dann wäre die Frage, ok dann ist es ein ständiger
180 Kampf um Schlupflöcher irgendwo und dann gibt es sicher eine ganz andere Dynamik. Sozusagen,
181 ich glaube, dass diese Sperrzone das gemacht hat.

182 Interviewer: Die Erlaubnis und die Sperrzone?

183 Interviewpartner: Jaja, diese Dualität hat das geschaffen. Auch wenn es vorher dort nicht so richtig
184 erlaubt war. Aber das ist eine andere, irgendwie eine andere Logik. Und dann kann man nur noch
185 sagen, gehen Sie rüber in den Prater, so circa. Was ja zuerst war und dann natürlich nimmt man den
186 Prater einfach weg, wenn man das geschafft hat. Es ist ein bisschen eine, es ist jetzt nicht, ich
187 glaube jetzt nicht das es für die Leute die das letztlich umgesetzt haben so diese Idee war, dass da
188 so diese Dynamik ist, aber letztlich ist es dann auch diese Dynamik. Und dann nimmt man das auch
189 noch weg und dann nimmt man das auch noch weg. Also es ist ein bisschen das Reservat. Dann
190 steckt man sie ins Reservat und dann nimmt man halt das Reservat weg. Dann hat man sie einmal
191 alle beieinander und dann kann man sie leicht woandershin verlagern. Ist eigentlich gar nicht so
192 eine unübliche Kontrollmethode auch in diesen Zusammenhängen. Also das ist schon etwas das
193 passiert ist. Und auf der anderen Seite ist es natürlich auch so, die Leute wollen diese
194 Erlaubniszonen dann auch nicht haben, was ich auch verstehe ja. Also ich fand das jetzt nie so
195 schlimm da, weil das war kein Wohngebiet und ich bin ab und zu durchspaziert und habe mir das
196 angeschaut. Aber es war halt dann schon vor allem mit zunehmender Konzentration immer
197 extremer. Und es ist dann einfach schon, man hat dann das Rotlichtviertel, wo das dann das einfach
198 nur noch das ist. Und man hat im Prinzip im Stuwerviertel und das ist halt das Thema eine Kultur
199 vernichtet, unter Anführungszeichen, ja aber eigentlich schon, eine Kultur vernichtet, wo eigentlich
200 seit immer, seit das Viertel gebaut wurde ein Rotlichtmilieu drinnen war, das jetzt so nicht für alle
201 erfreulich war und nicht für alle cool und es hatte nicht nur lustige Seiten, aber es hat irgendwie
202 funktioniert. Und man hat diese Kultur, die da funktioniert hat, dass sich die Leute auch kannten
203 auf der Straße und dass irgendwie auch miteinander gesprochen wurde, oder, dass es da
204 Stundenhotels gab und die haben mit den Leuten gesprochen und die haben wieder mit den

205 Nachbarn gesprochen und verhandelt oder so. Das hat man alles quasi so zack zerstört dann damit
206 und das ist natürlich auch, wenn man davon ausgeht man kann das irgendwie loswerden, dann ist es
207 vielleicht eine Lösung aber wenn man davon ausgeht man kann das letztlich irgendwie schwer
208 loswerden, dann ist es vielleicht nicht ganz die beste Lösung. Man verdrängt sie halt dann,
209 irgendwo anders hin. In den Auhof und so und es ist halt auch diese Geschichte und das wirklich
210 auch sehr starke Problem daran, das uns dann irgendwie stark beeinflusst hat, waren einfach die
211 Gespräche mit Vertreterinnen und Vertreter, nicht immer wirklich betroffen, das ist immer
212 schwierig in dem Kontext, aber eigentlich Vertreterinnen und Vertreter der Betroffenen und
213 anderen Leuten aus dem Milieu, die jetzt nicht auf der Straße stehen, das Problem ist, dass das
214 Milieu das auf der Straße steht ist sehr schwierig zu erreichen sag ich einmal, das ist sehr volatil, es
215 ist einfach so, dass die Leute sehr schnell wechseln und es ist relativ wenig verankert hier auch in
216 Österreich und es sind natürlich eher schwache, unorganisierte Leute tendenziell. Also man trifft
217 nur die schwächsten im ganzen Milieu, aber die Gespräche mit Leuten, die mit denen zu tun haben,
218 oder aus dem Rotlichtmilieu sind, aber sozusagen eine andere Position haben, haben gezeigt, genau
219 das führt dazu, es wird verdrängt und die Leute landen.... irgendwie eine klassische Geschichte
220 war, zwei Effekte die die Leute schildern die das Milieu gut kennen, das eine ist Auhof. Im Auhof
221 kann man ohne Zuhälter nicht stehen, das heißt die Stadt Wien hat es geschafft in der ganzen
222 Geschichte quasi die Zuhältereie zu fördern, letztlich, in der Straßenprostitution. Das ist ein
223 angenommener dynamischer Effekt den wir jetzt mal unterstellt haben. Ich kann es jetzt nicht
224 beweisen, aber das ist jetzt das was im Milieu gesagt wird. Das heißt, weil es ist dort so unsicher,
225 dort ist keiner, da ist es irrsinnig konzentriert, da ist sonst nichts, das ist wie wenn man sich in den
226 Wald stellt und da braucht man irgendwen der einem eine gewisse Sicherheit verschafft. Sonst hat
227 man keine Möglichkeiten. Und die war aber eigentlich angeblich in Wien weitgehend, nicht
228 weitgehend aber viel zurückgedrängt. Es ist sicher sehr unterschiedlich, was weiß ich, da gab auch
229 eine osteuropäische Szene, die hat kaum wer gekannt hier wahrscheinlich so richtig, wer da mit
230 wem und was weiß ich. Aber sozusagen, zumindest in der bisschen nähergelegenen Szene die
231 bisher Bezüge hatte von Wien und lokal verankert war und so, da war die Zuhältereie angeblich
232 relativ stark zurückgedrängt, auch in der Straßenprostitution. Es gab ja auch einen anderen Versuch
233 um diese Legalisierung / Illegalisierung zu sehen, es gab ja einen anderen Versuch noch von der
234 Stadt, vor allem jetzt von Seiten der Grünen auch forciert, was diese Kontrolle betrifft, man hat ja
235 dann versucht Laufhäuser zu forcieren. Und es ist ja tatsächlich im Stuwerviertel dann ein
236 Laufhaus entstanden, da gab es ja lange, lange Gerüchte und Angstgeschichten, die hat die FPÖ ein
237 bisschen durchgedreht im Bezirk, und deswegen habe ich es auch lange nicht glaubt, dass es
238 wirklich kommt oder so. War ein bisschen naiv vielleicht aber egal, ist dann wirklich gekommen
239 tatsächlich, habe nur gedacht die drehen nur ein Gerücht, aber im Endeffekt ist das Ding dann
240 direkt neben einer Schule, was völlig absurd ist, das ist wirklich etwas was man gar nicht will
241 normalerweise. Aber es ist so unauffällig, dass es, außer jemanden der weiß, dass es dort ist
242 eigentlich nicht weiß, dass es existiert. Es versucht natürlich der Herr Seidl, sozusagen ein nicht
243 erfolgreich angefochten habende Bezirksobmann der FPÖ, hat sozusagen in den Wahlkampfplakaten
244 natürlich, irgendwo steht er vor diesen Laufhaus und sagt da, um Gottes Willen und was weiß ich
245 natürlich, also so ein Nebenschauplatz hauptsächlich, hauptsächlich ist er mit dem Praterstern in
246 den Wahlkampf gegangen, aber sozusagen das ist, aber im Endeffekt glaube ich, es war ein kurzer
247 Hype und das war es auch wieder. Darum, da sind so viele Geschichten behauptet worden in diesen
248 Kontexten, da werden ja immer, da wurde auch behauptet, dass der Max – Winter Platz ein
249 Drogenumschlagplatz ist und ich habe niemanden gefunden der am Max – Winter Platz irgendwie
250 eine Ahnung gehabt hätte, dass sich das irgendwie verifizieren hätte lassen können. Also da gab es
251 nie eine Drogenszene.

252 Interviewer: Also weil sie das angesprochen haben wegen der Schule. Das soll also als Paradoxon
253 des neuen Gesetzes zumindest dieser Passus gefallen sein, dass es nun keine Abstandzone mehr
254 geben muss. Straßenprostitution ausgenommen, also jetzt von Laufhäusern und Bordellen. Dass die
255 jetzt schon...

256 Interviewpartner: Ja das scheint so zu sein, das weiß ich nicht. Das ist ein bisschen paradox und wo
257 ich eigentlich hinwollte kurz, und dann auf die Frage zurück Entschuldigung, ist, dass das auch ein
258 Versuch war, sozusagen, aus dieser Idee man kann ja nicht nur verbieten sozusagen, weil dann hat
259 man keine Legitimität und dann gewinnt man nicht wahrscheinlich auch und so, sondern man muss

260 ja auch etwas erlauben. Das Thema ist halt nur, jetzt rein aus der Perspektive der Betroffenen
261 heraus, also sozusagen der Frauen heraus ist es so, dass das Klientel, das in einem Laufhaus
262 arbeitet, ein anderes ist, das auf der Straße arbeitet. Das sind nicht die gleichen Personen. Ja Punkt
263 aus.

264 Interviewer: Abgesehen von der Prostitution, wo es offensichtlich wirklich eine Verdrängung
265 gegeben hat raus an den Stadtrand.

266 Interviewpartner: Es gibt immer noch Prostitution im Stuwerviertel, selbstverständlich.

267 Interviewer: Nur Laufhaus?

268 Interviewpartner: Nein, auf der Straße auch.

269 Interviewer: Ok. Ja zumindest gibt es jetzt Repressalien, verstärkt.

270 Interviewpartner: Ja es gab so eine Hochphase. Die ist jetzt eh schon lange her. Ich bin mit
271 Zeitpunkten sehr schlecht, aber es gab so eine Hochphase. Die wird in die Baustellenzeit der WU
272 hinfallen und da war es wirklich so, dass wirklich oft die Mehrzahl der Tage in der Woche die
273 Straßen mit Blaulicht ausgeleuchtet waren. Und das war so, alle Kennzeichen aufhalten die nicht
274 aus Wien sind und irgendwelche Leute kontrollieren auf der Straße teilweise. Und dann habe ich
275 irgend so einen Polizisten auf blöd, naiv gefragt, was er da macht und was das hier soll, und dann
276 hat er mir erklärt, dass das eigentlich eh ein voller Blödsinn ist irgendwie da das Rotlicht zu
277 verdrängen. Weil die ist dann irgendwo anders. Und es war sehr originell, dass er mir das erklärt,
278 weil ich ihn so auf betroffener Anrainer gefragt habe. Und so hat er mir das Gegenteil erklärt, was
279 er mir sonst erklärt hätte wahrscheinlich. Aber das ist schon länger her. Es gibt immer noch
280 Polizeikontrollen, das stimmt ja, ob es noch diese Geschichten gibt, wahrscheinlich gibt es die eh
281 auch immer noch. Es gab immer Zivilpolizisten auch die im Kreis gefahren sind. Ich meine, das ist
282 jetzt auch nicht so unüblich, dass im Milieu eh jeder gewusst hat wie die ausschauen die Autos und
283 so weiter. Es war auch nicht so leicht, es war ein Katz und Maus – Spiel. Aber es gibt immer noch
284 Straßenprostitution dort drinnen, wenn man weiß wie man schaut, dann sieht man das. Sogar ein
285 bisschen mehr jetzt als vor einem Jahr sogar. Also das verschwindet auch einfach nicht. Also es
286 war schon ab dem Zeitpunkt wo diese Repression so stark war fast nur noch das osteuropäische
287 Milieu, sag ich einmal, weil die quasi am risikobereitesten sind wahrscheinlich und auch am
288 wenigsten zum Verlieren haben. Ansonsten gibt es eine räumliche Verdrängung. Es gibt eben
289 diesen Effekt, dass die Leute die im Milieu kündig sind erzählen, dass es in der Lugner City einen
290 Strich gibt und dass es dann in der U – Bahn einen Strich gibt usw. Also solche Dinge passieren
291 dann halt einfach ja. Und den in der Lugner City kann man tatsächlich finden wenn man genau
292 schaut, also es geht halt dann an Orte die offensichtlich harmlos wirken oder so, aber es wird halt
293 dann versteckt.

294 Interviewer: Jetzt ist mir aufgefallen wie ich durch das Stuwerviertel gegangen bin, es wurden
295 schon Straßensperren errichtet.

296 Interviewpartner: Ja.

297 Interviewer: Aber war da eine lokale Initiative dahinter?

298 Interviewpartner: Das ist ewig her, dass das passiert ist. Also ewig... also ewig ist blödsinnig
299 gesagt. Aber das ist eh der Anfang der ganzen Geschichte das Rotlicht rauszuschieben. Aber die
300 Straßensperren sind auch wieder verändert worden und so, und haben zugenommen. Aber das ist 8,
301 9, 10 Jahre her wahrscheinlich, dass das angefangen hat.

302 Interviewer: Eh schon so lange?

303 Interviewpartner: Und da ging es hauptsächlich darum, dass im Kreis fahren zu verhindern von
304 Leuten die entweder Freier sind oder nur Spanner... das weiß man ja nicht. Es gibt ja irgendwie
305 beides an solchen Straßenstrichen.

306 Interviewer: Ja abgesehen von der Prostitution wo es eben eine Verdrängung gegeben hat, ich weiß
307 nicht inwieweit Sie da Einblick haben, aber sind, weil Sie im Stuwerkomitee arbeiten, sind Sie da
308 in einem Kommunikationsprozess mit anderen Teilen der Bevölkerung? Gibt es so etwas wie
309 Verdrängung? Bzw. hat der Mietmarkt seine ersten Opfer im Stuwerviertel schon gefordert?

310 Interviewpartner: Ja es gibt natürlich Leute die dann irgendwie wegziehen, weil sie es sich nicht
311 mehr leisten können. Selbstverständlich, ja.

312 Interviewer: Weil mir gesagt wurde, dass das Stuwerviertel dahingehend, dass dort vielleicht diese
313 Dynamik nicht eintreten kann, weil die Mietverträge überwiegend unbefristet sind. Und das
314 dadurch eine normale Verdrängung über den Mietmarkt, so wie man es kennt - einfach Vertrag
315 läuft aus und Mieten werden erhöht, dass das eher weniger der Fall ist, aber dass solche, wie die
316 Pizzeria Anarchia, eher illegale Praktiken angewendet werden, damit man die Bewohner raus
317 bekommt. Ist Ihnen davon etwas bekannt?

318 Interviewpartner: Von illegalen Praktiken, Geschichten?

319 Interviewer: Ja.

320 Interviewpartner: Ja also Versuche sind mir bekannt. Von einer Freundin deren Hausbesitzer hat es
321 ziemlich massiv versucht. Hat es aber nicht geschafft, weil sich die Mieter gewehrt haben. Aber die
322 Versuche existieren selbstverständlich. Sind teilweise wahrscheinlich auch erfolgreich. Es gibt
323 auch solche Versuche Häuser leer zu bekommen. Es gibt dieses berühmte Beispiel mit diesem
324 Hotel da am Max - Winter Platz, wo eine Restwohnung übrig geblieben ist, weil er die Frau nicht
325 rausbekommen hat und da ist, ich weiß nicht ob die jetzt noch drinnen ist, weil das ist auch schon
326 ein paar Jahre her. Auf alle Fälle war es aber so, da ist dann eine Wohnung übrig geblieben und da
327 ist immer noch jemand der sozusagen im Hotel drinnen wohnt. Da ist eine Tür und da glaubt man
328 da ist ein Zimmer und da ist aber eine Wohnung. Und der Rest vom Haus ist in ein Hotel umgebaut
329 worden. Das Best-Western am Max - Winter Platz ist dieses Hotel. Dann habe ich eine Freundin
330 die hat irgendwie jetzt ein Problem, da müsst man nachfragen, mit ihren Vermieter bekommen, die
331 wahrscheinlich auch ausziehen muss. Es gibt schon, ich kenn auch noch andere Leute, es gibt
332 sozusagen natürlich Leute die rausziehen. Es ist natürlich so wenn man einen unbefristeten
333 Mietvertrag hat, bleibt man vielleicht kleben, das stimmt. Es gibt auch Leute die deshalb lange
334 kleben bleiben oder so und sich auch das leisten können das stimmt, weil sie alte Mietverträge
335 haben, die noch irgendwie aus einer Zeit sind die ganz anders war. Also wie das noch eine Gegend
336 war, die wirklich schlecht war. Die war ja noch durch den Bahnhof schlecht irgendwie, früher, das
337 kommt ja noch dazu. Jetzt ist auch noch der Nordbahnhof weggefallen, es war ja die
338 Bahnhofsgegend, irgendwann auch noch so ein bisschen. Also der Rest davon, ja. Also das Ganze
339 fängt ja an mit dem, die Veränderung fängt ja an mit dem bebauen vom Nordbahnhof quasi, in dem
340 Sinne denke ich. Also dieser Bebauung wo jetzt die Bank Austria darauf ist und die Telekom
341 Austria und so, dieses Ding das unter Heinz Wirlek gebaut wurde, der urbane Boulevard wie Heinz
342 Wirlek gesagt hat, wie das Kinocenter war, also dieser Teil wenn man an der Lassallestraße steht
343 Richtung Reichsbrücke schaut, links. War ja direkt der Bahnhof, da war Brache. Und da war das
344 noch einmal anders irgendwie. Also sozusagen es war halt wirklich so eine Insel am Ende der Welt.
345 Aber es gibt halt ein paar Leute die solange drinnen sind. Und natürlich ist es theoretisch so in
346 Wien, ja es gibt kein direct displacement. Es gibt kein direct displacement außer es bricht wer das
347 Gesetz so. Es probiert wer mit spekulativen, illegalen Methoden. Es dreht wer das Wasser ab. Das
348 gibt's eh auch genug. Aber es gibt halt irgendwie zwei Dinge. Das heißt es gibt immer weniger
349 unbefristete Mietverträge und es gibt indirect displacement. Es gibt halt Leute die wollen eine
350 Wohnung und dann finden sie halt keine mehr in der Gegend, weil sich diese Gegend so verändert
351 hat, was den Wohnungsmarkt betrifft. Das passiert natürlich hier. Ob das jetzt überdurchschnittlich
352 viel passiert im Vergleich zum Rest von Wien, das ist halt auch wieder schwierig zu sagen. Das ist
353 halt jetzt die Frage. Natürlich, das Blöde mit den ganzen Gentrifizierungsfragen, wenn man sagt, ok
354 gibt es Gentrifizierung? Dann kann man immer ja und nein sagen, weil es immer nur eine Frage ist
355 wie man es definiert. Und wenn man sozusagen indirekte Verdrängung anschaut. Indirekte
356 Verdrängung passiert, wenn der Wohnungsmarkt nach oben geht immer irgendwie. Die Frage ist in
357 welchem Maße? Und wen trifft es?

358 Interviewer: Ja und vor allem, wie kann man es messen? Da ist die Frage, wie komme ich zu diesen
359 Personen?

360 Interviewpartner: Ja wie komme ich zu den Daten dann auch noch. Also jetzt rein über das
361 definitorische hinaus. Natürlich, das wäre das nächste Problem. Ja na klar. Sicher, das ist etwas das
362 noch viel schwieriger, man hat ja keine Querschnittsdaten. In irgendeiner Form in Wien.

363 Interviewer: Das wäre eh interessant. Gibt es Mietpreisdaten bezüglich des Stuwerviertels, auf so
364 einer kleinen Ebene? Sind da Daten vorhanden? Also Zinshäuser, Eigentumspreise, da gibt es
365 schon Erhebungen. Aber die gehen auch in ganz Wien hinauf. Ob es sich dann abhebt ist wiederum
366 die Frage. Aber teurer wird es schon im Stuwerviertel. Ich glaube, das kann man schon so sagen.

367 Interviewpartner: Ja das ist sicher der Fall. Das ist klar. Weiß ich ehrlich nicht, es gibt sicher Daten.
368 Es gibt Daten, es gibt Modelle es gibt alles. Es ist nur die Frage ob sie irgendwo sichtbar sind. Weil
369 natürlich gibt es Leute die machen Immobilienbewertungen, natürlich gibt es Leute die machen...
370 Also die Immobilienbranche lebt von Informationen, die andere nicht haben quasi, weil es ist ein
371 Arbitrageunternehmer sehr stark natürlich und dann geht's natürlich darum, ich weiß sozusagen,
372 dass das ich das um mehr verkaufen kann als dass ich es gekauft habe, es geht um Information.
373 Aber quasi von einem nicht funktionierenden Markt von dem ich profitiere mehr oder weniger.
374 Also natürlich gibt es die Daten irgendwo, weiß ich nicht ehrlich. (...)

375 Interviewer: Bauliche Aufwertung im Stuwerviertel, also ich habe es kartiert das Stuwerviertel, es
376 passiert schon viel. Und es macht schon den Eindruck als ob eine gewisse Aufbruchsstimmung
377 nach wie vor vorhanden ist. Zumindest überall sind Baukräne usw. Aber jetzt ist dann die Frage,
378 wenn zum Beispiel so ein großer Anteil einen unbefristeten Verträge hätte und sich dadurch keine
379 Renditen über den Mietmarkt erzielen lassen würden, dann würde die Frage lauten: Woher rührt
380 diese Motivation so viele Investitionen zu tätigen?

381 Interviewpartner: Ja ja eh. Also wenn das wirklich so wäre, dann müsste man sich über den 18er
382 machen oder so. Und das würde sichtbar sein. Also das wäre eine Frage, die könnte man aber
383 klären, weil sozusagen für die 18er ist es ja so, dass die zumindest, zum Beispiel für die GB die
384 dort die Mietrechtssachen machen, der hat da halbwegs einen Überblick auch über die
385 Sanierungstätigkeiten eigentlich. Weiß nicht ob die mit denen mal gesprochen hast?

386 Interviewer: Mit der Gebietsbetreuung? Da habe ich schon mit jemanden gesprochen.

387 Interviewpartner: Ja ... die Frage ist mit wem. Es gibt einen der macht so Mietrechtssachen und der
388 macht glaube ich auch die 18er und so und dem müsste man fragen. Also den würd ich jetzt mal
389 fragen sagen wir es so, ob da was passiert. Weil der Punkt ist, es ist eigentlich so in Wien der Trend
390 gewesen, dass diese Instrumentarien dieser befristeten Mieterhöhungen usw.
391 Sockelsanierungsförderungsgeschichten usw, dass die immer weniger in Anspruch genommen
392 werden.

393 Interviewer: Genau ja. Das wurde bestätigt.

394 Interviewpartner: Weil sozusagen einerseits ok sie ermöglichen mir quasi die Kosten
395 hereinzubekommen bei bestehen von solchen Verträgen, andererseits binden sie mich wieder und
396 das heißt, wenn ich sowieso schon relativ frei bin in meinen Haus, das heißt wenn ich kaum mehr
397 Altmietern drinnen habe oder so, dann lohnt sich das eigentlich kaum so. Oder unter Umständen
398 nicht, vor allem wenn ich damit rechne, dass es bergauf geht. Es ist ein bisschen eine spekulative
399 Geschichte dabei, sicher auch. Aber sozusagen, das ist immer weniger passiert und es wäre
400 irgendwas wo man es gegeneinander, also wenn das passiert dann wäre es ein Indikator, ok da
401 kleben die Altmietern, wenn saniert wird dann geht's trotzdem, sonst wär es wahrscheinlich
402 normalerweise unwirtschaftlich.

403 Interviewer: Jaja das bestätigt sich aber schon, dass die Instrumentarien der Sanften
404 Stadterneuerung, dass die halt nicht mehr viel verwendet werden. Aber ich glaube auch, dass sich
405 das nicht nur auf das Stuwerviertel beschränkt, sondern ebenso in anderen Gründerzeitvierteln
406 stattfindet.

407 Interviewpartner: Ja ja klar.

408 Interviewer: Auch hier wäre es die Frage: Wo hebt es sich ab? Aber das ist dann auch noch ein
409 letzter Punkt: WU – Welchen Einfluss? Glauben Sie, dass es durch die Studenten aufgrund von
410 studentischen Zuzug eine Restabsorbierung des Stuwerviertels Wohnungsmarktes oder rund umher
411 gegeben hat und dass dadurch auch diese Dynamik verstärkt wurde/beschleunigt wurde?

412 Interviewpartner: Ok, kurz Entschuldigung noch einmal zu dem zurück, was die
413 Sanierungstätigkeit betrifft, ich habe keinen Zeitüberblick, das wäre eh interessant wie sich das

414 verändert. Weiß ich nicht... Daten bekommt man in Wien ja sowieso nie, aber sozusagen die
415 müsste es eigentlich theoretisch auch geben... ach vergiss es. Ja es wär auf jeden Fall super wenn
416 man Daten hätte von der Baupolizei oder so. Aber angeblich kann man die Baupolizei auch nicht
417 dazu zwingen, dass sie irgendetwas in eine Datenbank eingeben oder so, das ist ein anderes
418 Problem. Aber jedenfalls die, im Prinzip wär es schön wenn man so eine Historie hätte, weil
419 gefühlt ist es für mich so, es gab Wellen mehr oder weniger. Es gab so ganz am Anfang, also zu
420 sagen bevor die WU überhaupt gebaut wurde und bevor die U2 fertig war und so, also bevor das
421 überhaupt ganz so war, gab es so eine gewisse Sanierungstätigkeit. Dann gab es irgendwie rund um
422 die U-Bahn mehr oder weniger so eine Welle oder so, wo mehr passiert ist, wo Leute investiert
423 haben. Teilweise aber auch einfach investiert haben und ganze Häuser hergerichtet haben und die
424 sind dann leer gestanden. Das hat man gemerkt ok. Wo, offensichtlich haben sie sich dann gedacht
425 ok, lohnt sich noch nicht zu verkaufen. Das waren jetzt wohl eher die Häuser die saniert wurden
426 um sie als Eigentumswohnungen ab zu verkaufen, parifiziert. Und es stimmt, vielleicht passiert
427 wieder etwas. Und jetzt ist es vielleicht sozusagen so, dass die Leute die das Gefühl haben ok, also
428 die Frage ist: Warum? Vielleicht ist es so, dass überhaupt der Druck in Wien so hoch ist, dass die
429 Bautätigkeit so steigt. Das kann sein. Vielleicht ist das gar nicht mehr speziell auf das Viertel
430 bezogen. Das ist immer total schwer so etwas zu sagen. Vielleicht ist es aber auch so, dass das jetzt
431 sozusagen so ist, jetzt ist es mehr oder weniger stabil, das heißt, jetzt ist er gesättigt der schnelle
432 Aufwärtstrend, jetzt lohnt es sich zu investieren, weil jetzt kann man sozusagen die Rendite
433 abschöpfen. Und es lohnt sich auch nicht jetzt noch länger großartig zu warten, so. Weil wenn man
434 jetzt noch fünf Jahre wartet oder so und ein Objekt irgendwie leer stehen lässt, oder teilweise leer
435 stehen lässt oder so, damit man es sozusagen Grund durch sanieren kann und schön neu vermieten
436 oder sozusagen parifiziert abzuverkaufen oder so, oder als saniert abzuverkaufen, wie auch immer,
437 dann, man muss es ja halten und erhalten die ganze Zeit. Weil es ist ja viel leer gestanden lang, das
438 ist tatsächlich so, immer wieder, also sozusagen entweder es wartet wer bis das Haus leer ist, damit
439 man etwas zusammenlegen und umbauen kann oder es ist schon tatsächlich ein Haus leer und er
440 wartet und wartet halt irgendwie auf einen Zeitpunkt, wo es sich lohnt oder so. Das heißt, das ist
441 wahrscheinlich das was sich an Wellen ergibt. Also ich habe, es stimmt schon ich habe das Gefühl,
442 dass jetzt eh, dass jetzt so ist die Häuser saniert werden die ewig nicht saniert worden sind,
443 tatsächlich. Relativ viele, man sieht das auch Kellerausbauten teilweise und solche Dinge. Also es
444 ist so eine Welle noch einmal wo Objekte saniert werden die relativ schlecht beieinander waren
445 und wo recht viel passiert, das stimmt. Ein Lückenfüller eigentlich sehr stark. Kommt mir vor,
446 passiert, das stimmt. Es bleiben schon auch Häuser übrig die, aber es passiert, diese Reste von
447 richtig verfallenen Häusern verschwinden sehr viele.

448 Interviewer: Punkto Leerstand ist es interessant, weil ich im Zuge einer Kartierung dann darauf
449 gekommen bin, es gibt eigentlich sehr viel Leerstand in der Erdgeschosszone.

450 Interviewpartner: Jaja klar.

451 Interviewer: Es jetzt wurde mir aber auch gesagt von der Gebietsbetreuung, dass das teilweise nicht
452 daran liegt, dass keine Nachfrage gegeben wäre, sondern einfach, dass die Besitzer kein Interesse
453 daran haben, dass sie das Erdgeschoss vermieten, weil anscheinend schon irgendwelche anderen
454 Pläne im Hinterkopf sind. Vielleicht Totalsanierungen usw. warum genau weiß man ja nicht,
455 warum sie es nicht vermieten, aber es ist sehr viel Leerstand da, der schon Nachfrage hätte. Es ist ja
456 auch ein Unterschied ob...

457 Interviewpartner: Jaja, klar. Ja das ist klassisch. Sockelzone, oder Geschäftsleerstand hat wirklich
458 wieder ganz eigene Dynamiken. Da kenne ich mich jetzt nicht so super aus muss ich sagen, da gibt
459 es Leute die sich sehr gut auskennen. Auch mit diesen Zwischennutzungsdebatten, was das betrifft.
460 Aber es ist ziemlich komplex, es hat eine eigene Logik und das stimmt sozusagen, irgendwie ist die
461 Irrationalität des Leerstandes gerade bei diesen Dingen noch höher, weil, oder gefühlt zumindest,
462 weil ja sozusagen solche Prekariatslogiken und befristete Verträge, wenn es nicht Wohnungen sind,
463 ja noch viel einfacher wären. Also sozusagen es wäre ja noch viel leichter das irgendjemanden zu
464 geben, wenn man wen findet ist die Frage ob er damit zufrieden ist, das nur ein paar Jahre zu haben
465 oder so, aber es gibt technisch zumindest überhaupt keine Probleme damit, also man ist nicht im
466 Mietrecht, im geschützten Mietrecht drinnen mit so einer Immobilie und trotzdem sozusagen, also
467 der Markt - Apologet sozusagen würde sagen, da darf es ja eigentlich quasi fast keinen Leerstand

468 geben. Also sozusagen es ist ja immer die Regulation Schuld. Und da gibt es ja fast keine
469 Regulation in dem Sinne und trotzdem funktioniert es nicht und das stimmt schon, es ist aber auch
470 vielleicht teilweise die Frage, ja bei so alten, bei sanierten Objekten zum Beispiel wäre die Frage
471 wenn das leer steht, vielleicht hat das eine andere Dynamik, weil vielleicht geht es darum, dass
472 jemand was vermietet, verkauft und das er sozusagen mit einem leerstehenden Objekt unten einen
473 höheren Ertrag erzielt, als wenn er das unten vermietet, weil sich wer gestört daran fühlt, dass das
474 Lärm macht oder wie auch immer. Es gibt ja auch den Effekt teilweise bei Leerstand, dass es einen
475 Nutzungskonflikt gibt ja und das Vermieter aus dem Nutzungskonflikt heraus auf einen Teil des
476 Hauses einfach verzichten. Und das ist oft das Erdgeschoss, dass man zum Beispiel keine Lokale
477 haben möchte oder so natürlich, weil das ist schrecklich. Es gibt aber auch den umgekehrten Effekt,
478 man will sozusagen Zonen, also im Stuwerviertel nicht, aber es gibt Zonen, was weiß ich jetzt die
479 Salzburger Altstadt als Beispiel, wo das Erdgeschoss so ertragreich ist, dass es egal ist ob der Rest
480 vom Haus leer steht. Das ist nur Fassade, da will keiner wohnen, egal.

481 Interviewer: Da kommen wir eh zu einem interessanten Punkt: Lokalszene. Mit den
482 Gentrifizierungstheorien geht einher, dass eine Veränderung der Erdgeschossnutzung, oder das
483 zumindest sagen wir, wertschöpfungsextensive Nutzungen werden durch wertschöpfungsintensive
484 ersetzt. Hat sich die Lokalszene, hat sich da etwas verändert im Stuwerviertel in den letzten Jahren?
485 Mehr studentisch orientiert? Mehr hipp, mehr...?

486 Interviewpartner: Ja da hat sich schon etwas verändert. Schon natürlich ja. Also es ist, es sind halt
487 einfach zunehmend so diese Grindbeisln, die halt so richtige, typische Wiener Grindbeisln waren
488 verschwunden, vom Cafe Alzheimer über das Cafe Nukis sind übernommen worden. Dann gab es
489 den Lindwurm, das war ganz so ein billiges Wirtshaus. Das ist jetzt ein, für mich momentan das
490 schönste Symbol vielleicht, das ist jetzt ein tibetisches Lokal, also sozusagen von einem Lokal
491 das von einem Wiener gemeinsam mit, ich weiß nicht ob es seine Frau war, sie war Ex-Jugoslawin,
492 also sozusagen wo er Wienerisch - was auch immer südländische Küche verkauft hat,
493 wirtshausmäßig in ein tibetisches Lokal sich verändert hat. Also es gibt da schon so
494 Veränderungen. Es sterben auch wieder Lokale, aber sozusagen es ist schon so ein bisschen so, es
495 gibt auch Pioniere die es versuchen und dann sterben, was weiß ich, am Ilgplatz hat jemand
496 versucht ein Biogeschäft aufzumachen, jetzt gegenüber vom Dezentral da am Eck und der hat
497 irgendwie nicht sehr lange durchgehalten offensichtlich. Das war dann doch ein bisschen zu viel.
498 Und das Gleiche passiert auch am Vorgartenmarkt, der war in einem ziemlich schlechten Zustand,
499 sag ich einmal, vor 10 Jahren und irgendwann gab es dann das Geld, das hat ewig gedauert, weil da
500 ging es um Geld, das ist auch ein bisschen das ???45:34 von der Gebietsbetreuung, das muss man
501 auch sagen. Das nämlich alles was so ein bisschen Öffentlichkeitslogik betrifft und Haligali oder
502 so, das kann man eher machen, weil das kostet nix, das ist in der Stadtpolitik immer so, natürlich.
503 Und wenn es um Infrastruktur geht, dann dauern die Dinge lang, dann gab es irgendwann
504 tatsächlich genug Geld um den Markt zu sanieren und nachher umzusiedeln, war komplex und so.
505 Weil man einen Marktstand rausgenommen hat und das geöffnet hat und so. Damit ist aber auch
506 passiert, dass sich schon vorher, also vor dem Umbau, dass sich viele Leute reingemietet haben, die
507 halt gehofft haben, dass sie da irgendwie, weiß Gott wie, an der Aufwertung vom Viertel
508 profitieren. Und das sind so Leute, wie ADAMAH ist da immer noch drinnen, für das Publikum
509 aus dem Siebenten Bezirk, sag ich mal so. Einer von diesen Bäckern die irrsinnig teuer sind, ist
510 immer noch drinnen. Es ist immer noch wer drinnen der um 8 Euro das Kilo Brot verkaufen will
511 dort. Weiß nicht wie viel er da verkauft dort. Der ADAMAH ist immer noch dort. Der TEWA ist
512 eingegangen, der hatte das große Lokal bespielt dort und hat es aufgegeben, weil es sich nicht
513 gelohnt hat, das ist jetzt Big Garden und hat wer anderer übernommen. Also der ist wieder
514 gegangen. Weiß nicht wie lange der Bäcker durchhält. Also es ist schon so, dass der Markt anders
515 funktioniert als vorher. Es funktionieren schon so Dinge wie ein Fischgeschäft, aber sozusagen
516 diesen super – gentrified Kundenstamm für das 8 Euro – Brot gibt es dann doch nicht so. Also man
517 kann schon wahrscheinlich ein bisschen Bio – Geschäft machen oder so am Markt, aber
518 wahrscheinlich das überdrüber super Geschäft auch noch nicht. Also so..

519 Interviewer: Zählt dieser Markt schon als eines der Flaggschiffe, wenn man sagen möchte, dass im
520 Stuwerviertel Veränderungsprozesse stattfinden? Die Veränderung vom Vorgartenmarkt?

521 Interviewpartner: Ja würde ich schon sagen auch.

522 Interviewer: Also mir wurde gesagt, dass dieser jetzt gegenüber zu damals also einfach so großen
523 Veränderungen unterlegen ist.

524 Interviewpartner: Ja der hat sich extrem verändert, das stimmt. Ja es gibt, mhm weiß ich nicht, ich
525 kann es gar nicht sagen, sonst wär's gelogen, aber mein Gefühl sag ich mal ist sozusagen mal so,
526 dass ein Drittel bis die die Hälfte von dem was da war, ist noch da. Also es ist noch ein Beisl da,
527 das ist interessanterweise die Marktsprecherin gewesen, weiß nicht ob sie das noch ist, die das
528 betreibt, die könnte man übrigens wenn man den Markt besser verstehen will, befragen. Das ist so
529 neben den Durchgang, wo das durchgebrochen ist, wenn man so Richtung Markt schaut, sozusagen
530 auf die Schule zu rechts, da ist so ein Lokal, also die Rückseite schaut jetzt glaub ich eh auch auf
531 das Big Garden drauf, die ist geblieben zum Beispiel. Dann ist so ein Geflügelgeschäft geblieben
532 und so. Also es sind ein paar Sachen schon geblieben, aber das meiste hat sich doch verändert dort.
533 Das ist sicher so, ist auch im Außenbild so. Also ich kann mich erinnern auf irgendein ein
534 Gespräch vor so 3 -4 Monaten mit irgendwem aus dem 19. Bezirk, sag ich einmal, nichts
535 Snobistisches aber gutes Bürgertum sag ich einmal, der gesagt hat über das Stuwerviertel von
536 außen: Ah ja da ist der Vorgartenmarkt, da kann man so gut frühstücken. Und da habe ich mir
537 gedacht, aja. Also sozusagen, das ist alles was der kennt. Der kennt das ganze Viertel
538 wahrscheinlich überhaupt nicht, der ist nur einmal da rein und hat sich mit jemanden getroffen zum
539 Frühstück. Das passiert offenbar, wahrscheinlich auch, dass Leute hingehen und das nutzen. Die
540 sozusagen nicht von da sind und die das dann halt als Bild irgendwie nehmen.

541 Interviewer: Aber das ist eigentlich ganz interessant, weil dann hat ein gewisser Imagewandel dann
542 schon stattgefunden?

543 Interviewpartner: Jaja das denk ich schon.

544 Interviewer: Weil der wäre auch eine zentrale Voraussetzung für manche Gentrifizierungstheorien,
545 vor allem für die nachfrageseitigen, aber auch in den Angebotstheorien. Ohne einem gewissen
546 Imagewandel fühlen sich die Eigentümer nicht bewogen, dass sie irgendwelche Investitionen
547 tätigen und die anderen haben kein Interesse daran hinzuziehen.

548 Interviewpartner: Jaja das glaub ich schon, dass der sehr stark stattgefunden hat. Ja es ist dann auch
549 von außen, dass dann Leute sagen: Ja das mit dem Rotlicht ist schon besser geworden. Also es ist,
550 sozusagen, der hat sicher stattgefunden, es wär eh spannend inwieweit, das ist immer schwer zu
551 messen und so. Aber inwieweit überhaupt noch Leute die jünger sind, also jünger, die jetzt
552 Jugendliche sind oder so, inwieweit die dieses Bild überhaupt noch kennen.

553 Interviewer: Das ist sehr interessant, weil ich habe eine Studentenumfrage gemacht nämlich. Also
554 so eine Befragung, eine Online – Umfrage und da sollten sie auch 4 Begriffe anführen die sie mit
555 dem Stuwerviertel assoziieren. Und es gibt wirklich ein duales Ergebnis. Also überwiegend wird
556 Aufwertung, Gentrifizierung genannt und die andere Seite sind die ganzen Rotlichtbegriffe. Aber
557 man kann schon sehen, imagemäßig und auch im Semantischen Differenzial, also es wird eher
558 mehr mit Aufwertung assoziiert. Also, da wär es noch interessant von der älteren Generation noch
559 die Sicht zu sehen. Dann würde man vielleicht große Unterschiede sehen, aber die Studenten die
560 ich befragt habe sehen auf jeden Fall Gentrifizierung, Aufwertung, das wurde genannt.

561 Interviewpartner: Ja ich glaube eh, dass das bei älteren Leuten ganz anders wär. Also wirklich ganz
562 anders wär. Es gab einfach früher ein totales Außenbild und Innenbild also so, glaube ich. Also das
563 ist halt das was mir Leute berichten. Ich kenne das Viertel jetzt nicht so lang, aber doch länger.
564 Aber sozusagen von außen immer das „Uja – U“ so arg und von innen war es halt ein bisschen so
565 eine Insel und das war nicht so arg, da hat man gewusst wie das ist irgendwie. Also so, und das ist
566 zunehmend sicher auch verschwunden, so haben sich dann Leute auch darüber getraut über den
567 Praterstern und so. Diese düstere Gegend und so.

568 Interviewer: Bevor ich mit dem Stuwerviertel zu tun hatte, hätte ich es eher mit dem Mexiko –
569 Platz assoziiert.

570 Interviewpartner: Ja ok, das ist ein anderes Bild.

571 Interviewer: Aber eigentlich liegt der auch gar nicht im Stuwerviertel. Kommt darauf an wie man
572 es abgrenzt. Weil ich habe es nach der Zählbezirksebene abgegrenzt und das wären die
573 Vorgartenstraße, Lassallestraße und Ausstellungsstraße.

574 Interviewpartner: Der Ferdinand Redl hat, ich weiß nicht ob das bekannt ist, so eine Arbeit
575 geschrieben über das Stuwerviertel. Ein Sozialarbeiter ist das. Und der hat Leute versucht, ich muss
576 gestehen ich bin nie dazu gekommen es zu lesen eigentlich, aber jedenfalls der hat versucht Leute
577 zu befragen wo das Stuwerviertel anfängt und aufhört. Der hat versucht das zu kartieren. Ich weiß
578 jetzt nicht das Ergebnis, aber es ist eine gute Frage. Das ist mir jetzt nur eingefallen dazu. Weil es
579 ist eben genau diese Geschichte wie weit geht das. Geht es bis zur Engerthstraße, oder bis zur
580 Vorgartenstraße oder geht es bis zur Donau? Das kann man irgendwie nicht so sagen. Ist der E –
581 Werksbau im Stuwerviertel, oder ist er nicht mehr im Stuwerviertel.

582 Interviewer: Jaja so etwas hängt von der Definition ab.

583 Interviewpartner: Das ist nicht definiert. Und es gibt auch keine offizielle Definition oder so. Ist es
584 das ganze Dreieck oder...? Ok... die Frage zur WU war vorher und da sind wir nicht weiter
585 gekommen.

586 Interviewer: Ja ja.

587 Interviewpartner: Also die Frage war allgemein ob sich mit der WU was geändert hat, oder in
588 welchem Kontext?

589 Interviewer: Es bezieht sich schon auf studentische Zuzügler.

590 Interviewpartner: Ok. Auf Zuzug ok. Weil, ja natürlich hat sich da etwas verändert. Im Prater und
591 Erlaubniszone usw. und baulich usw. und keine Ahnung Luxuswohnungen dahinten...und alles ist
592 toll. Studentische Zuzüge... es gibt natürlich studentische Zuzüge klar ja, in den Studentenheimen.
593 Das ist einmal die erste Antwort. Die immer funktionieren. Das ist klar. Das sind die an der
594 Vorgartenstraße. Da gibt es zumindest eins oder zwei. Da gibt es auch so ein Ding, direkt neben
595 den U -Bahn Ausgang Messe.

596 Interviewer: Ist das dieses Milestone?

597 Interviewpartner: Ja Milestone genau. So ein Service Departement Ding irgendwie. Hohe Preise,
598 wenig Platz und dafür braucht man nicht aufräumen. Dafür darf man keinen Besuch haben und so.
599 Also es ist halt irgendwie ein bisschen für das, also angeblich, dass man auch ein bisschen unter
600 Kontrolle ist von denen die es Betreiben. Aber jedenfalls, das ist sicher so, da leben natürlich
601 Studenten und so weiter und auch ein relativ hohes internationales Publikum, logischerweise. Und
602 auch ein relativ volatiles, weil Leute die länger da sind oder die nähere kulturelle Wurzeln haben
603 die suchen sich natürlich eher etwas anderes. Das ist eh klar. Das ist ein Angebot für Leute die kurz
604 da sind, oder wenige Bezüge haben zum Ort. Für die ist das eher interessant. Und für die, die mehr
605 Geld haben, sagen wir es so. Und entsprechendes Publikum sieht man da auch herumgehen,
606 sprechen und so weiter. Und entsprechend Fahrzeuge und so. Dann gibts ja auch diese ehemalige
607 Molkerei. Die ist schon lange. Aber ich meine, die ist auch so ein Aufwertungsprojekt gewesen im
608 Stuwerviertel. Also das Studentenheim vom ÖAD.

609 Interviewer: Ist das neben der Wohlmutterstraße?

610 Interviewpartner: Molkereistraße.

611 Interviewer: Jaja genau. Das ist ein Studentenwohnheim für die Fachhochschule?

612 Interviewpartner: Nein, nein, das gehört dem ÖAD. Dem österreichischen akademischen
613 Austauschdienst. Das ist ein Studentenheim wo Austauschstudenten hineinkommen.

614 Interviewer: Ok.

615 Interviewpartner: Da war die ehemalige Molkerei. Also es war ein Molkereibetrieb, also in einem
616 Gewerbegebiet. Da gibt es sogar irgendwo auf der Webseite von ... gibt es so einen Werbefilm für
617 die Molkerei. Ich war so als Kind, in der Volksschule in der Molkerei. Lustigerweise.. Aber
618 teilweise eben, da ist diese Schule drinnen, das ist ein Genossenschaftsbau, der glaube ich von der
619 MIGRA betrieben wird und dann ist dieses Studentenheim vorne. An der Straße wo der Grill - Park

620 ist und dann das Bordell, und dann hinten das andere Bordell am Max - Winter Platz. Wie heißt
621 denn die, kann eh sein, dass es die Wohlmutstraße ist. Wo das Cafe... und die ganze Rotlichtecke...
622 ist egal. Jedenfalls auf der Seite.

623 Interviewer: Das Mozaik ist in der Nähe von dem Studentenwohnheim das ich kenne.

624 Interviewpartner: Grill - Park sagt dir etwas? Moment ich schau kurz nach.

625 Interviewer: Auf jeden Fall kann man sagen, dass Studentenwohnheime dazu gekommen sind? In
626 der letzten Zeit. Oder gibts die schon länger dort?

627 Interviewpartner: Ok, also schau kurz. Das ist eines der ersten mir bekannten Aufwertungsprojekte.
628 Das ist schon so lange da, solange wie ich schon da bin. Das ist die Molkereistraße, Stuwstraße
629 und die Obermüllnerstraße. Dieser Block. Und an der Molkereistraße ist dieses Studentenheim.
630 Und das ist eben vom österreichischen akademischen Austauschdienst. Da wurden quasi
631 irgendwelche, also das ist jetzt nicht mehr so extrem, aber da wurden dann quasi irgendwelche
632 Austauschstudentinnen, Austauschstudenten, ah da ist das Mozaik... ja ok, das ist das ehemalige
633 Old - Bridge. Gut ok, also das Mozaik war kleiner und war immer ein Grill und hat früher Old -
634 Bridge geheißen. Ein bosnischer Grill überraschenderweise. Und in der Molkereistraße ist der Grill
635 - Park, aber ist egal. Das ist sozusagen relativ alt, weiß jetzt auch nicht wann - Ende der 90er
636 wahrscheinlich und da ist dann eine Genossenschaft und dahinter die Schule. Und das war auch so
637 eine Intervention, denke ich, in das Viertel hinein. Einerseits war die Fläche da und war
638 wahrscheinlich günstig zu haben, weil das den staatlichen Molkereien gehört hat, das heißt, man
639 hat das entwickeln können. Und andererseits war das schon so eine Intervention hinein ins Viertel
640 um es zu verändern. Studenten, die sich eh nicht ausgekannt haben und dann irgendwie plötzlich
641 mitten im Rotlichtviertel waren, das damals doch noch wie das fertig gebaut wurde, doch noch
642 relativ aktiv war vor der Straße, und hinten die Fachhochschule.

643 Interviewer: Ok jetzt haben Sie gemeint der Nordbahnhof hat das ganze eingeläutet. Ist diese
644 Bebauung noch älter als das Studentenwohnheim?

645 Interviewpartner: Ich glaube schon ja. Jajaja sicher klar. Die ist von Anfang der 90er Jahre glaube
646 ich. Da müsste man nachschauen. Ich glaube die ist von Anfang der 90er.

647 Interviewer: Na sehr interessant. Und dann noch eine letzte Frage.

648 Interviewpartner: Aber jetzt Studenten sieht man schon natürlich zunehmend. Und wenn man da
649 am Abend rausgeht sozusagen, aus der WU, dann ist vorne bei der Messe quasi eine Gabelung.
650 Und da ist die Frage: Wer geht in die U - Bahn rein und wer geht rechts? Und da gehen schon
651 zunehmend, also relativ viele, also mehr Leute als am Anfang, gehen da sozusagen geradeaus
652 weiter. Auch Mitarbeiter und so weiter.

653 Interviewer: Ja das würde auch rein theoretisch passen. Es gibt ja auch wissenschaftliche
654 Untersuchungen über die Auswirkungen von tertiären Bildungseinrichtungen auf Stadtteile. Und
655 natürlich sind Angestellte genauso Gentrifier.

656 Interviewpartner: Ja ja, das ist natürlich eh klar. Sogar noch ganz anders und extremer natürlich.
657 Die haben noch ein ganz anderes Budget.

658 Interviewer: Ich habe auch nur ganz kurz mit einem Wirten gesprochen und der hat auch gemeint,
659 wenn er noch einmal jung wäre und beginnen würde mit seinem Lokal, dann würde er es nur auf
660 Studenten ausrichten. Eine gewisse Nachfrage dürfte jetzt schon vorhanden sein. Eine studentische.

661 Interviewpartner: Jaja sicher.

662 Interviewer: Ich vermute zwar, zu meinem Nachteil, aber ist egal, dass das in ein paar Jahren noch
663 viel deutlicher zu sehen sein wird. Als wie es jetzt ist.

664 Interviewpartner: Ja natürlich wird es immer klarer. Das ist schon richtig. Wahrscheinlich wird es
665 immer klarer und dann verwässert es sich wieder, weil dann kommt irgendeine andere Entwicklung
666 dazu. Aber ja klar.

667 Interviewer: Weil ich habe jetzt auch noch relativ kleinräumige Daten vom Stuwerviertel. Also
668 Baublockebene. Aber bevölkerungsmäßig hat es sich leider in den letzten 10 Jahren überhaupt

669 nicht sehr viel verändert. Es ist schon mehr geworden aber in der Relation zu anderen,
670 beispielsweise Zählbezirken, hat sich da überhaupt nicht viel getan. Aber liegt wahrscheinlich
671 daran, dass es grundsätzlich einmal sehr dicht bebaut ist und gar nicht so ein großer Ausbau
672 möglich war.

673 Interviewpartner: Also jetzt rein die Bevölkerung? Ja aber keine, also Baublockdaten gibt es nur
674 die Anzahl?

675 Interviewer: Nein nein. Die anderen Analysen muss ich erst durchführen. Ich habe auch noch
676 Altersstruktur und ethnischen Anteil. Im Zuge einer Kooperationsvereinbarung mit der MA 18
677 bekommen. Den Anteil an 18-24 - jährigen der Altersklasse habe ich. Der hat natürlich schon
678 zugenommen, ist klar. Aber der hat auch dementsprechend in anderen Stadtteilen zugenommen.
679 Also es hebt sich nicht ab, aber es ist doch ein positiver Trend. Man kann schon sagen es ist positiv,
680 aber nicht signifikant anders.

681 Interviewpartner: Ok. Ja das ist dann nicht so spannend letztlich. Man müsste, Bildung ist nicht?

682 Interviewer: Bildung ist da leider nicht dabei.

683 Interviewpartner: Ich meine die Frage ist was einem die Baublockdaten wirklich bringen in der
684 Präzision. Vielleicht sind sie auch egal. Das ist die Frage. Ich bin da nicht so gut mehr. Ich komme
685 zwar total aus der quantitativen Analytik, aber ich mache momentan so Clusteranalyse -
686 Zeitnutzungsdaten und Mobilitätsforschungssachen. Eh auch mit der 18ner zusammen. Aber, da
687 müsste man darüber nachdenken. Kennst du den Justin Kadi?

688 Interviewpartner: Ja. Also persönlich nicht, aber ich habe ihn zitiert in der Arbeit. Ok, weil den
689 würde ich fragen was jetzt so Ideen betrifft wie man quantitativ etwas sehen könnte. Weil der
690 Justin hat versucht, das in Wien soweit es ihm möglich war, auszureizen. Immer wieder versucht
691 hat so da zu bohren, ob man da etwas sehen kann und so. Das heißt, wenn man irgendwie eine Idee
692 hat mit einem Datensatz etwas zu machen, wär es vielleicht eine gute Quelle mit ihm zu reden.
693 Weil er hat sich mit dem weiter befasst, sag ich einmal. Natürlich ist immer das Problem...
694 anderswo gibt es schönere Daten, mit denen kann man mehr machen und so. Aber mit dem was
695 man hat, aus dem wenigen was man haben kann was zu machen, damit hat er sich weiter befasst,
696 da hab ich irgendwann aufgehört.

697 Interviewer: Das Problem bei den Bildungsdaten ist halt, also es ist halt so, dass Studierende noch
698 keinen Bildungsabschluss haben und...

699 Interviewpartner: Ja aber es sind zumindest Maturanten...

700 Interviewer: Ja das schon, man müsste halt auf Maturantenebene schauen.

701 Interviewpartner: Ja, aber das ist immer noch eine Gruppe, die ist normalerweise nicht so hoch. In
702 Österreich... wie viel Prozent sind das? 50?

703 Interviewer: Ja man könnte schauen, ob sich dieser Prozentsatz ändert. Ich weiß, man muss da
704 aufpassen, dass man keinen Fehlschluss macht, zumindest kann ich schauen ob sich der spezifische
705 Altersanteil, von diesen jungen Leuten in den letzten Jahren vergrößert hat.

706 Interviewpartner: Hat man so etwas wie Tätigkeiten nicht auf dieser Ebene?

707 Interviewer: Ich müsste da nachfragen, weil vielleicht gibt es da noch etwas.

708 Interviewpartner: Studenten wären großartig. Vielleicht braucht man dann die räumliche Auflösung
709 nicht, dann ist es weniger heikel. Es würde auch reichen, wenn man auf der Zählgebietsebene den
710 Studentenanteil hat. Dafür aber eine Timeline.

711 Interviewer: Jaja eine Timeline habe ich schon, von 2008 bis 2016. Aber eben nicht die
712 Tätigkeiten.

713 Interviewpartner: Ja ja... die gäbe es vielleicht in 10 Jahresschritten, das könnte sein.

714 Interviewer: Jaja. Wie Sie vorher gesagt haben, die Datengeschichte ist nicht immer unkompliziert.
715 Das man überhaupt zu Daten kommt. Und jetzt noch kurz eine letzte Frage. Einen
716 Zukunftsausblick. Wie glauben Sie, dass das Stuwerviertel sich entwickeln wird? Noch eine schöne

717 Abschiedsfrage. Aber Sie haben es eh schon angedeutet ein bisschen. Sie glauben, dass schon ein
718 Stagnationspunkt vielleicht schon erreicht ist?

719 Interviewpartner: Naja Stagnation nicht. Aber ich glaube, dass es an einem Punkt ist, wo die
720 Dynamik nicht mehr höher ist, als in vergleichbaren Lagen in Wien, sag ich mal. Ja also ich glaube,
721 dass diese Rent – Gaps, oder was auch immer das war, die da zusätzlich da waren, die das
722 Stuwerviertel betroffen haben, dass die weitestgehend weg ist. Also, dass dieses Imagethema weg
723 ist, dass diese Lagegeschichte weg ist, dass das eigentlich so ziemlich weg ist.

724 Interviewer: Also das negative? Schlechtes Image? und schlechte Lage? Wegen
725 Infrastrukturausbau und wegen Imagewandel?

726 Interviewpartner: Ja genau, sozusagen, also die Infrastruktur ist eigentlich überdurchschnittlich,
727 aber sozusagen das Bild das davon existiert hat.

728 Interviewer: Aber die ist doch auch noch nicht solange so gut. Also der Zeitraum ist absehbar wo
729 die U - Bahn ausgebaut wurde.

730 Interviewpartner: Die U2 ja. Die U1 war aber immer schon da. Und damit war es eigentlich... Ja
731 gut für einen Wiener Inneren Bezirk war sie normal.

732 Interviewer: Jetzt machts die U1 exzellent.

733 Interviewpartner: Jetzt ist es exzellent ja, sag wir es so. Wobei... normal. Ja wahrscheinlich schon,
734 es gab immer schon Teile vom Zweiten Bezirk die wahrscheinlich schlechter erschlossen waren
735 und trotzdem irgendwie schon früher besser dran. Oder frühere Aufwertungsprozesse hatten. Wie
736 beispielsweise der Gaußplatz. War wahrscheinlich früher sogar schlechter erschlossen als Teile des
737 Stuwerviertels und trotzdem, ok ist zentraler ein bisschen. Eh .. aber es ist, glaube ich, zunehmend
738 möglich, wegen der Universität, das wird immer ein Ausnahmefaktor bleiben ja, aber daneben ist
739 es wahrscheinlich zunehmend möglich zu sagen, ok man kann das wahrscheinlich irgendwo an
740 einem anderen Ort in Wien auch finden. Den Trend. Was die Immobilienpreise betrifft, was die
741 Sanierungstätigkeit betrifft, was die Veränderung von der Wohnungsausstattungskategorien
742 betrifft, also was sozusagen die Investitionstätigkeit betrifft, was damit irgendwie vorhandene Rent
743 - Gap Logiken betrifft. Also es ist eigentlich, glaube ich, dass es ein bisschen den Charakter verliert
744 den es vorher hatte. Das ist natürlich auch Schade, weil, also Schade für jemanden der das gut
745 kannte und da drinnen gelebt hat, weil das halt irgendwas war, das es auch ausgezeichnet hat. Also
746 so eine deklassierte Gegend quasi hat halt auch ihren Charme irgendwie, ein bisschen. Weil sie
747 irgendwie einen gewissen Freiraum bietet, der sich ein bisschen der Verwertung entzieht, wo halt
748 ein bisschen mehr Experimente möglich sind für manche Leute. Weil es billige Mieten gibt,
749 teilweise für Geschäftslokale oder wenn es Leerstand gibt, Brachen, oder solche Dinge die gewisse
750 Dinge möglich machen. Die dann verschwinden.

751 Interviewer: Aber das würde rein theoretisch der Theorie folgen, dass sehr gute Lage und eher
752 schlechter Ruf, billige Preise, billige Mieten, dass dort ein dementsprechend hoher Rent - Gap ist.
753 Oder Value - Gap.

754 Interviewpartner: Ja ist ja egal.

755 Interviewer: Und, dass sich dann dieser durch erhöhte Bautätigkeit wieder schließt. Es ist ja ein
756 Zyklus.

757 Interviewpartner: Jaja klar. Nein ich glaube, dass man jetzt da irgendwo an dem Punkt ist, wo es
758 nicht mehr besonders wird, schön langsam. Das ist schon mein Gefühl.

759 Interviewer: Ja dann möchte ich mich ganz herzlich bei Ihnen bedanken.

Expertinneninterview-Transkript III:	
Interviewte Person:	Wohnhafte Studentin im Stuwerviertel (anonymisiert)
Interviewer:	Markus Stupphann
Ort:	Konditorei Oberlaa (1030)
Datum / Uhrzeit:	18.10.2016 – 10 Uhr (Dauer: 29 Minuten)

1 Interviewer: Also herzlichen Dank, dass du dir Zeit genommen hast. Ich behandle das
2 Stuwerviertel. Die Grundhypothese war, dass durch die Umsiedlung der WU ein
3 Aufwertungsprozess stattfindet der von Studenten getragen wird. Mittlerweile ist mir schon
4 bewusst, dass bereits Jahre zuvor eine gewisse Entwicklungsdynamik im Stuwerviertel eingetreten
5 ist, aber dass halt zumindest Studenten diesen Prozess eventuell verstärken. Das war die
6 Grundhypothese. Aber in der ganzen Gentrifizierungsdebatte, man kann es auf verschiedene Art
7 und Weisen messen, ist ein Punkt die Verdrängungsproblematik. Also neben den ganzen
8 Aufwertungsindikatoren, neben den Mietpreisanhebungen und so weiter, und jetzt habe ich schon
9 sehr viel über Verdrängung, zum Beispiel über das Prostitutionsgesetz, also über die verstärkte
10 Baulichtpräsenz darüber wurde mir schon einiges erzählt. Und jetzt bist du eine Kandidatin die
11 gemeint hat, Verdrängung der lokalen Bevölkerung ist ein Thema. Es gibt zumindest illegale
12 Praktiken von Immobilieneigentümern die auch versuchen „andere Bevölkerungsteile“ aus ihren
13 Wohnungen zu vertreiben. So ungefähr. Ich versuche das Ganze mit einem Methodenmix zu
14 belegen, verschiedene Aspekte aufzugreifen. Ich habe eine Kartierung durchgeführt, wo ich
15 räumliche – physische Aufwertungskriterien erhebe, also wie schaut die Fassade aus? Wird viel
16 gebaut? Wie sieht nun die Erdgeschossnutzung aus? Und dann habe ich auch sehr viele quantitative
17 Daten bekommen, durch eine Kooperationsvereinbarung, wo ich schauen kann ob sich die
18 Bevölkerungsstruktur verändert hat. Im Hinblick, ob mehr junge Menschen zuziehen. Deswegen
19 „Studentification“. Oder ob der Ausländeranteil abnimmt, das wäre ja auch ein Indikator. Oder ob
20 beispielsweise der deutsche Anteil zunimmt, das wären auch so Gentrifizierungsmerkmal. Dann
21 habe ich auch Daten über die Haushaltsstruktur usw. Und dann habe ich eine Fragebogenerhebung
22 durchgeführt, die ausschließlich an Studenten gerichtet war, womit ich herausfinden wollte: Wie
23 sieht das Image vom Stuwerviertel aus? Weil ein Imagewandel ist quasi die Vorfront von einem
24 Gentrifizierungsprozess. Es zeigen auch Studien, dass das teilweise wichtiger ist als objektiv
25 berechenbare Rent – Gaps. Also wie in den Theorien beschrieben wird, wenn die Rendite relativ
26 hoch ist und das Image passt dazu dann ist es ein potenzielles Gentrifizierungsviertel. Also jetzt für
27 Immobilieneigentümer und Developer usw. Und mit dem Fragebogen habe ich auch geschaut wie
28 die studentische Nutzung des Viertels ist, bzw. wie hoch die ist. Und der letzte Teil sind eben
29 Interviews, überwiegend Experteninterviews, aber jetzt auch Lebensgeschichten womit ich
30 herausfinden möchte: Gibt es Verdrängung? In deinem Fall hast du so etwas miterlebt. Ja genau.
31 Darum geht es. Ok.. also starten wir mal. Zu deiner Person? Wer du bist ganz kurz. Und darf ich
32 dich zitieren?

33 Interviewpartnerin: Kommt darauf an was ich sage.

34 Interviewer: Wir können es auch anonymisieren. Das ist kein Problem. Aber nur kurz zur deiner
35 Person. Was du machst usw.

36 Interviewpartnerin: Ich wohne im Stuwerviertel in der Stuwerviertelstraße und bin Studentin auf der
37 Angewandten. Ich bin dorthin gezogen zu einem Zeitpunkt wo die WU noch nicht eröffnet hatte,
38 aber schon in Bau war. Das war, glaube ich vor circa 5 Jahren. Du weißt das wahrscheinlich besser.

39 Interviewer: Ja, also seit 2013 ist sie eröffnet.

40 Interviewpartnerin: Wann wurde das Prostitutionsgesetz verabschiedet?

41 Interviewer: Das war bereits im Jahr 2011.

42 Interviewpartnerin: Ok, da bin ich hingezogen. Ich bin nämlich genau in dem Monat hingezogen.

- 43 Interviewer: Ok.
- 44 Interviewpartnerin: Und habe eben diesen Wandel extrem stark miterlebt zwischen Blaulicht und
45 Rotlicht. Ja und mein Wohnhaus ist so ein Musterbeispiel der Gentrifizierung. Also das finde ich
46 jetzt als Laie.
- 47 Interviewer: Ok ja.
- 48 Interviewpartnerin: Weil wie ich hingezogen bin war noch überhaupt kein Umbau dort. Ich wollte
49 eigentlich so ein kleines Magazin mitnehmen, ein Freund von mir hat extra Fotos gemacht, die sind
50 ganz lustig. Da war mein Wohnhaus quasi total, also voll kaputt und die Türe war unten ständig
51 offen, sodass alle immer reinkonnten. Es war eine Müllablagerung, es haben dort extrem viele
52 Leute gelebt die nicht aus Österreich waren, die teilweise auch abgezockt wurden, wie ich dann
53 auch mitbekommen habe. Weil mich eine junge Frau um das Lesen von ihrem Mietvertrag gebeten
54 hat, der war nur auf ein Jahr begrenzt und war sehr dubios. Ja also da habe ich ganz witzige Sachen
55 erlebt mit Drogendealern und allem Drum und Dran.
- 56 Interviewer: In diesem Wohnhaus?
- 57 Interviewpartnerin: In diesem Wohnhaus ja. Es hat sich irgendwie zentriert dort. Ich glaube, dort
58 war auch ein illegales Bordell. Weil dort sind, ich wohne auch über einem Bordell.
- 59 Interviewer: Ok.
- 60 Interviewpartnerin: Aber das ist noch da. Na jedenfalls hat dann die Hausverwaltung irgendwann
61 angefangen zu renovieren beziehungsweise die Hauseigentümer, und im Zuge dessen ist halt dieser
62 Wandel sehr stark sichtbar geworden. Die halten sich, ich glaube, das ist nur eine Vermutung, ich
63 glaube die halten sich extrem stark an irgendwelche Vorlagen die man erfüllen muss um dann
64 bessere Mietverhältnisse, also um dann besser vermieten zu können. Die haben extrem grausige
65 weiße Türen anstatt der schönen großen Altbautüren zum Beispiel eingebaut, so Sicherheitstüren
66 und ich war einmal drinnen in einer Wohnung, überall die billigen Küchen. Also die haben echt
67 von Altbau auf irgendwie voll auf alles neu halt reingesetzt. Aber halt nicht schön. Unten die
68 wunderschöne Altbautüre gegen eine Glastüre ausgetauscht und es ist halt total witzig, weil die
69 neuen Sachen die sie da reingebaut haben alle sofort kaputt gehen. Weiß nicht inwieweit dich das
70 interessiert, wenn ich vom Haus selber erzähle.
- 71 Interviewer: Nein nein, erzähle ruhig.
- 72 Interviewpartnerin: Ja und jedenfalls hat dort eben, rapide haben dann dort die Bewohner
73 abgenommen. Also bis zu einem Zeitpunkt hat dann, glaube ich, nur mehr die Hälfte dort gewohnt.
74 Also war nur mehr die Hälfte der Wohnungen besetzt, weil sie natürlich niemanden mehr hinein
75 genommen haben, weil sie eh umbauen wollten.
- 76 Interviewer: Hatte da niemand unbefristete Mietverträge?
- 77 Interviewpartnerin: Doch aber die haben das irgendwie anscheinend alle geschafft. Wenn ich jetzt
78 an die Wohnung von gegenüber von mir denke, wo die Frau mir ihren Mietvertrag gezeigt hat der
79 nur auf ein Jahr befristet war und der halt echt, das war sicher eine Abzocke halt. Dort haben sie es
80 sicher recht bald geschafft die rauszuschmeißen. Also sie haben...
- 81 Interviewer: Na man musste in diesem Fall den Zeitraum abwarten, bis die Befristung ausläuft?
- 82 Interviewpartnerin: Nein nein nein ich glaube nicht, dass das ein echter Mietvertrag war den die
83 Frau dort hatte.
- 84 Interviewer: Ok
- 85 Interviewpartnerin: Den Mietvertrag, den tatsächlichen Mietvertrag, hatten irgendwelche anderen
86 Leute, die dort nicht gewohnt haben und die haben immer wieder Leute aus dem Ausland, die sich
87 noch nicht auskennen mit österreichischen Mietverhältnissen, reingenommen. Das ist meine
88 Vermutung.
- 89 Interviewer: Eine Untervermietung quasi?

90 Interviewpartnerin: Jaja. Und der Mietvertrag war halt eben nicht mit unserem Rechtssystem
91 konform. Also ich habe mir das angeschaut und auch mit jemanden der sich auskennt, und der war
92 halt nicht nach unserem Rechtssystem.

93 Interviewer: Ok.

94 Interviewpartnerin: Und ich kann mir vorstellen, dass es dort recht einfach gewesen ist die Leute
95 rauszuschmeißen. Aber in unserem Fall ist es so. Ich bin dort eingezogen vor fünf Jahren, und da
96 hatte ich gleich einmal einen Monat später die Räumungsklage. Ja und seither ...

97 Interviewer: Gleich nach einem Monat?

98 Interviewpartnerin: Ja aber eben weil ich auch Untermieterin bin. Aber ich bin nicht erlaubte
99 Untermieterin. Also der Hauptmieter darf mich nicht reinnehmen, eigentlich, als Untermieterin.

100 Interviewer: Also das steht in seinem Mietvertrag, dass er keine Untermieterin nehmen darf? Ok.

101 Interviewpartnerin: Und dadurch bin ich quasi immer ein bisschen in Gefahr dort zu leben. Er hat
102 einen ganz alten Mietvertrag. Er zahlt nicht viel. Es ist ein unbefristeter Mietvertrag. Es gibt noch
103 einige andere dort die einen unbefristeten Mietvertrag haben und es immer lustig wenn mein
104 Hauptmieter vorbeikommt, der kennt dort alle Altmieten und dann tratschen sie. Sowie in einem
105 Dorf. Das finde ich ganz nett. Also ich glaube mein Hauptmieter verschuldet sich da auch ein
106 bisschen, dass sie uns ständig versuchen rauszuschmeißen, auf der einen Seite, aber auf der anderen
107 Seite ist es auch aufwändig wie oft sie es versuchen und da handelt es sich dann meistens nur
108 darum, dass er 50 Euro im Mietrückstand ist. Und das nehmen sie dann gleich her. Also sie machen
109 jetzt nicht direkt illegale Sachen, aber sie suchen halt jede Kleinigkeit.

110 Interviewer: Mit "sie" ist die...?

111 Interviewpartnerin: Die Hausverwaltung meine ich damit. Also der Hauseigentümer der wohnt in
112 Mailand, oder Hauseigentümerin ist es eigentlich.

113 Interviewer: Ok, die hat das dann der Hausverwaltung überlassen?

114 Interviewpartnerin: Anscheinend ja.

115 Interviewer: Eine Frage noch zum Rechtlichen. Ist es nicht möglich, wenn nicht erlaubter Weise
116 untervermietet wird, dass das ein Kündigungsgrund sein kann? Also ein Aufhebungsgrund des
117 Mietvertrages sein könnte?

118 Interviewpartnerin: Jaja. Deswegen müssen wir das auch geheim halten. Also besser doch ein
119 anonymes Interview.

120 Interviewer: Ok. Gab es auch eine gerichtliche Vorladung oder so etwas?

121 Interviewpartnerin: Vorgeladen. Ich musste nicht selber hin. Der Hauptmieter musste hin. Und der
122 schildert das immer so, dass die Hausverwaltung halt wirklich extensiv versucht uns
123 rauszuschmeißen.

124 Interviewer: Also gibt es vermutlich schon Pläne für das Gebäude?

125 Interviewpartnerin: Also ja klar, das ist offensichtlich. Weil ja jede Wohnung wird ja umgebaut
126 dort. Also sobald jemand auszieht, bleibt die Wohnung einmal eine Zeitlang leer bis halt wieder die
127 Bauarbeiter kommen und umbauen.

128 Interviewer: Sind von diesen Wohnungen wieder manche vermietet? Oder werden die dann
129 verkauft?

130 Interviewpartnerin: Die sind schon wieder vermietet. Sie werden nicht verkauft, weil wir wollten
131 unsere Wohnung eigentlich auch kaufen. Das haben sie aber sofort abgelehnt, weil es ein Zinshaus
132 bleiben soll. Also ein komplettes Zinshaus.

133 Interviewer: Es ist vermutlich ein komplettes Zinshaus?

134 Interviewpartnerin: Ja und sie wollen das beibehalten. Anscheinend entweder ganz verkaufen, weiß
135 ich nicht. Weil sonst verstehe ich es nicht, warum sie uns die einzelne Wohnung nicht verkaufen
136 wollen.

137 Interviewer: Ja das ist interessant. Da gäbe es vielleicht zwei Gründe: Zum einen wenn es renoviert
138 ist, dann ist es schon sehr häufig, dass einzelne Wohnungen verkauft werden. Also parifiziert. Aber
139 wenn das noch eine alte Wohnung ist, dann wollen sie wahrscheinlich eher, dass die Wohnung frei
140 wird, sie renovieren und dann viel teurer verkaufen.

141 Interviewpartnerin: Aber auch die anderen Wohnungen werden nicht verkauft.

142 Interviewer: Ok das ist interessant. Das gibt es auch. Es gibt verschiedene Möglichkeiten die man
143 machen kann.

144 Interviewpartnerin: Ja weiß jetzt gar nicht was ich dir noch erzählen kann, weil du jetzt eigentlich
145 eh schon fast alles weißt über dieses Viertel.

146 Interviewer: Sonst einfach über so Erfahrungswerte. Wie ist es mit der Prostitution im Viertel zum
147 Beispiel? Hat es jetzt deutlich abgenommen? Oder hat es wieder Amplituden gegeben, oder
148 Veränderungen? Oder ist es seitdem die eingezogen bist, nicht mehr sichtbar? Also unterschieden
149 wird Straßenprostitution und Bordell.

150 Interviewpartnerin: Also so wirklich wahrnehmen tue ich hauptsächlich die Straßenprostitution.

151 Interviewer: Die gibt es im Stuwerviertel noch?

152 Interviewpartnerin: Ja.. nicht mehr so stark. Ich denke mir eh immer schon, ich könnte als voll
153 guter Snitch für die Polizei arbeiten. Also wo ich eingezogen bin war das so, aber das hast du eh
154 schon gehört, mit den Polizeiwägen die dann an jeder Straßenecke gestanden sind und die
155 nächtelang das Blaulicht durchlaufen ließen. Und da war das dann immer abwechselnd, wo
156 entweder Blaulicht da war oder die Prostituierten. Zu der Zeit fand ich es total unangenehm auf der
157 Straße zu gehen, also das als Eindrucksschilderung. Weil eben auch die Autos bei mir stehen
158 geblieben sind, obwohl wie ich finde mich dann doch unterscheide optisch. Weil ich einen fetten
159 Rucksack meistens dabei trage. Ich denke, soll ich bei denen einziehen oder so, wenn die mich da
160 einsteigen lassen wollen.

161 Interviewer: Ok, aber das war nicht zu dem Zeitpunkt wo die Polizei so präsent war?

162 Interviewpartnerin: Naja in der Phase schon, aber es war ja immer so, so schnell hat man gar nicht
163 schauen können, sobald das Polizeiauto weg war, waren die Prostituierten auch wieder da. Das hat
164 die Polizei auch sicher gewusst.

165 Interviewer: Und eben die Freier auch wieder?

166 Interviewpartnerin: Ja die Freier auch. Die Freier sind, glaube ich, sowieso ständig präsent, aber es
167 kann auch sein, dass ich mittlerweile schon paranoid geworden bin. Weil ich merke es auch, wenn
168 ich woanders spazieren gehe und ein Auto langsam an mir vorbeifährt, schaue ich mir den Fahrer
169 sofort an, ob er mich gerade abcheckt oder ob er eh nicht Interesse hat. Also ich bin echt ein
170 bisschen paranoid geworden seitdem ich dort wohne.

171 Interviewer: Ok.

172 Interviewpartnerin: Weil mir halt auch ein paar Sachen, also es ist nie wirklich ein Übergriff
173 passiert, aber es gab eben Autos die mich verfolgt haben. Einer hat mich mal angeschrien, was los
174 mit mir ist, warum ich nicht einsteige, ob ich blöd bin. Und dann hat er mich verfolgt die Straße
175 runter. Also deswegen fahre ich auch hauptsächlich mit dem Fahrrad durch das Viertel, weil ich es
176 anders nicht mag. Noch immer nicht mag.

177 Interviewer: Ok, das ist interessant.

178 Interviewpartnerin: Auf Mitbewohnersuche da habe ich oft festgestellt, dass sehr viele Frauen das
179 als Grund nehmen nicht herzuziehen. Ja es wurde dann immer weniger mit der Prostitution, wobei
180 ich das Gefühl habe, dass erst so seit einem halben Jahr vielleicht, also wirklich, merkbar weniger
181 Prostituierte auf der Straße sind. Also für mich merkbar, wenn ich da jeden Tage gehe. Also

182 natürlich, als Besucher merkt man das sowieso nicht. Ich kenne halt die Gesichter von den Frauen
183 die dann regelmäßig auf der Straße sind. Und dann weiß ich schon, ok die steht dort jeden Tag und
184 nicht nur zufällig jetzt gerade.

185 Interviewer: Sind die dann dementsprechend normal gekleidet, dass sie nicht auffallen?

186 Interviewpartnerin: Ja, ganz normal. Und sie stehen meistens an den Straßenecken. Aber auch erst
187 seit dem Polizeigesetz vermehrt. Also das ist anscheinend, vielleicht fahren die Autos jetzt mehr
188 die Kreuzungen durch anstatt durch die Straße. Ich meine, man kann durch die Straße sowieso
189 nicht durchfahren. Das haben sie ja irgendwann einmal gemacht, mit den Absperrungen. Aber ja
190 die stehen meistens an den Straßenecken. Entweder vorne beim Billa, bei der Venediger Au, oder
191 die eine Kreuzung weiter. Und die anderen Kreuzungen nehme ich gar nicht wahr, weil ich soweit
192 nicht gehe. Aber ja, dort stehen sie rum, also meistens zu zweit oder auch zu dritt und tratschen,
193 aber es sind halt immer die gleichen Frauen die dort stehen und dann auch, vor allem wenn dann
194 ein interessierter Autofahrer vorbeifährt, Augenkontakt aufnehmen und mit denen reden. Also, ich
195 weiß es jetzt nicht zu 100 Prozent, aber es spricht schon einiges dafür. Und ja die gibt es jetzt
196 immer seltener, aber noch immer. Es hat auch eine Zeitlang, das fand ich ganz witzig, zwei
197 Menschen gegeben, das waren eine Frau und ein Mann die sind immer durch die Straßen
198 durchspaziert. Bei denen hatte ich aber nicht den Eindruck, dass es Prostituierte waren. Ich glaube
199 die sind Kontrolle gegangen, aber nicht für die Polizei.

200 Interviewer: Zuhälter?

201 Interviewpartnerin: Ich weiß es nicht. Ich weiß nur, dass die immer durch die Straße spaziert sind
202 fast Tag ein und Tag aus und haben immer geschaut. Es waren immer eine Frau und ein Mann und
203 die haben ziemlich abgefickt angeschaut.

204 Interviewer: Ok. Jetzt würde mich interessieren, eigentlich eine ganz andere Frage, du als
205 Bewohnerin des Stuwerviertels, wie würdest du das Stuwerviertel überhaupt abgrenzen? Wenn du
206 die Grenzen des Stuwerviertel ziehen müsstest.

207 Interviewpartnerin: Also die Frage ist für mich, ich habe darüber erst vor kurzem geredet, weil in
208 meiner Klasse sich gerade das Thema Grätzl auftut. Also ich würde sagen, da bei der Lassallestraße
209 ist das Ende und Ausstellungsstraße halt und dann Venediger Au, also die eine Hälfte und nach
210 hinten hin zum Ende der Stuwstraße und dann so eine Linie zirka ziehen vielleicht. Weißt du was
211 ich meine?

212 Interviewer: Jaja es ist interessant.

213 Interviewpartnerin: So ungefähr schätze ich das ein.

214 Interviewer: Ein überwiegender Teil würde genau die beiden, also Lassallestraße und
215 Ausstellungsstraße nehmen. Und nach hinten ist es dann das große Thema. Also da herrscht...

216 Interviewpartnerin: keine Einigkeit.

217 Interviewer: Ja genau.

218 Interviewpartnerin: Mexikokirche?

219 Interviewer: Meinst du Mexikoplatz?

220 Interviewpartnerin: Na das ist schon zu weit. Würde ich sagen. Oder weißt du es? Gibt es da eine
221 Festschreibung?

222 Interviewer: Nein nein. Entweder man könnte sagen die Vorgartenstraße, oder die Engerthstraße
223 oder noch weiter zurück. Es ist insofern wichtig, weil, oder unwichtig, je nachdem wie bedeutsam
224 das für jemanden ist, weil weiter hinten relativ große Sozialbaukomplexe hinzukommen. Das
225 würde, wenn man das ganze Viertel betrachten würde die Gebäudestruktur verändern. So ist das
226 Stuwerviertel überwiegend, wenn man die Vorgartenstraße als Grenze nehmen würde, ein
227 gründerzeitlicher Stadtteil. Mit sehr vielen privaten Eigentümern. Natürlich dann prädestinierter für
228 Aufwertungsprozesse, als wenn ein großer Teil an Sozialbau hinzukommen würde. Aber es ist
229 immer subjektiv wie man die Grenzen zieht. Ich persönlich habe die Vorgartenstraße genommen.
230 Aus dem Grund weil es ein Zählbezirk ist.

231 Interviewpartnerin: Ein Zählbezirk?

232 Interviewer: Ja. Also 207 Austellungsstraße heißt der dann. Der Zählbezirk. Und natürlich gibt es
233 dann genaue Daten nur für diesen Zählbezirk. Und so ist es pragmatischerweise für Zahlenanalysen
234 einfacher. Für die Statistik. Ich habe da nur nachgefragt, weil diese Frage wurde einmal in einer
235 Arbeit aus dem Jahr 2014 aufgegriffen und da gab es auch keine eindeutige Antwort. Merkst du
236 eigentlich seitdem die WU, also seit 2013, du bist ja mittlerweile mehrere Jahre im Stuwerviertel,
237 hat sich da etwas verändert? Sind mehr junge Gesichter auf den Straßen sichtbar?

238 Interviewpartnerin: Ich finde das ist schwer zu beantworten, weil ich eben nicht so stark auf den
239 Straßen unterwegs bin. Also ich fahre ja meistens durch mit dem Fahrrad.

240 Interviewer: Lokalmäßig? Dass sich etwas verändert hat?

241 Interviewpartnerin: Ja es gibt. Ja also dieses Mozaik hat aufgemacht. Da sitzen jetzt immer einige
242 junge Leute. Also ich kann das draußen eben nicht so stark beurteilen. Anhand von meinem Haus
243 würde ich sagen, ja. Weil da sind hauptsächlich, ich glaube fast ausschließlich junge Leute
244 hingezo-gen.

245 Interviewer: Ok. Auch wahrscheinlich Studenten?

246 Interviewpartnerin: Ja. Von denen die ich bis jetzt kennengelernt habe sind es auf jeden Fall alle
247 junge Studenten.

248 Interviewer: Leben die überwiegend in WGs?

249 Interviewpartnerin: Ja WGs und Pärchen auch. Das habe ich schon mitbekommen. Junge Paare.
250 Also da kann ich es auf jeden Fall sagen, ja. Und dementsprechend muss es sich natürlich auch auf
251 der Straße verändert haben.

252 Interviewer: Jetzt gibt es viele solche Events von der Gebietsbetreuung. Sind dir die auch
253 aufgefallen? Also wo versucht wird mehr die lokale Bevölkerung einzubinden?

254 Interviewpartnerin: Events von der Gebietsbetreuung? O Gott ich habe davon noch nichts
255 mitbekommen.

256 Interviewer: Stuwerreste und so weiter.

257 Interviewpartnerin: Ich habe das "im Grätzl" mitbekommen. So eine Initiative. Weil am
258 Vorgartenmarkt hatten die einmal einen kleinen Raum gebucht. Das habe ich mitbekommen.

259 Interviewer: Na ist auch interessant.

260 Interviewpartnerin: Ich muss dazu sagen, mich interessiert dann sowas auch kaum. Ich habe so
261 etwas Mal gelesen und dann gleich weggeschmissen, weil es ein Flyer war oder so. Das kann gut
262 sein.

263 Interviewer: Aber lebst du gerne im Stuwerviertel.

264 Interviewpartnerin: Ich finde das Stuwerviertel ist das beste Viertel in ganz Wien.

265 Interviewer: Warum das?

266

267 Interviewpartnerin: Weil ich es angenehm finde, dass es noch nicht so super cool ist. Mir fällt jetzt
268 kein besseres Wort ein. Es ist noch sehr stark durchmischt, und das schätze ich extrem. Also wenn
269 ich eben das Fenster offen habe, also ich muss dazu sagen, ich habe davor in der Hofstattgasse im
270 18ten Bezirk gewohnt, also das war ein extrem starker Kontrast. Dort Fenster offen hört man
271 irgendwie genervte Eltern die mit ihren Kindern schimpfen, oder Schulkinder auf dem nach Hause
272 weg, es ist auf jeden Fall alles deutschsprachig und in der Stuwerrstraße fand ich es immer so
273 angenehm, dass es so durchmischt ist. Also das habe ich immer zu schätzen gewusst und es ist auch
274 noch immer so. Aber wer weiß wie lange noch.

275 Interviewer: Weil du gesagt hast noch. Glaubst du, dass schon eine gewisse Entmischung
276 stattfindet?

277 Interviewpartnerin: Ja ich denke schon. Also ehrlich, ich kann es immer nur ganz gut in meinem
278 Haus beurteilen. In meinem Haus waren ganz viele Leute von woanders und jetzt sind es nur
279 deutschsprachige.

280 Interviewer: Hast du einen Kontakt zu den Leuten die weggezogen sind, wohin die dann gegangen
281 sind?

282 Interviewpartnerin: Nein, leider nicht.

283 Interviewer: Das wäre nämlich auch interessant wo dann die neuen Zuzugsorte sind.

284 Interviewpartnerin: Ja also die eine Frau, von der ich schon vorher erzählt habe, die mir ihren
285 Mietvertrag gegeben hat, die war aus Bosnien, glaube ich, die konnte kein Deutsch aber super gut
286 Englisch und die ist zurückgegangen was ich weiß. Die hat ein kleines Kind.

287 Interviewer: Nach Bosnien?

288 Interviewpartnerin: Aber das kann auch andere Gründe gehabt haben, weil sie hat sich mit ihren
289 Mann auch gestritten. Also wer weiß was da los war. Warum ich es auch sehr gerne habe ist halt
290 wegen der Grünanbindung. Vor kurzem wollte ich in die Lerchenfelderstraße ziehen, weil es mich
291 eben so stresst, dass wir ständig fast rausgeschmissen werden. Ich fühl mich nie hundertprozentig
292 sicher in meiner Wohnung, also von der Lebenssituation. Aber in der Lerchenfelderstraße da hat
293 man kaum Grünflächen. Also so in dem Ausmaß. Also Donau, Prater, alleine die Venediger Au ist
294 schon einmal stärker als die Lerchenfelderstraße.

295 Interviewer: Und hast du das Gefühl, dass relativ viel gebaut wird?

296 Interviewpartnerin: Umgebaut wird ganz stark.

297 Interviewer: Also man kann es ja nur von außen interpretieren. Weil ich habe auch so einen Kran
298 gesehen wo unten, also an einem Container wo, "Fight Gentrification" gestanden ist.

299 Interviewpartnerin: Ich wohne schräg gegenüber.

300 Interviewer: Ok ok, also es dürfte anscheinend schon ein Thema, bei irgendeiner
301 Bevölkerungsschicht, dürfte es ein Thema sein.

302 Interviewpartnerin: Ja es gibt um die Ecke, ich weiß nicht ob du das auch gesehen hast, noch da
303 steht: Wir hassen hohe Mieten, am Max - Winter Platz.

304 Interviewer: Ok nein. Das ist mir entgangen.

305 Interviewpartnerin: Ich kann dir das Foto schicken wenn du willst.

306 Interviewer: Ja bitte.

307 Interviewpartnerin: Ja das finde ich auch ganz lustig, dass das aufgegriffen wird. Von
308 irgendwelchen Leuten und sichtbar gemacht wird.

309 Interviewer: Aber das sind ja im Normalfall nicht die Leute, die es in der Härte der Realität betrifft.

310 Interviewpartnerin: Wahrscheinlich.

311 Interviewer: Weil ich glaube, dass, beispielsweise die Bosnierin wird...

312 Interviewpartnerin: Wird nicht hingehen und sprayen.

313 Interviewer: Obwohl die ...

314 Interviewpartnerin: Aber ich könnte es schon machen und ich bin auch betroffen. Also ich werde
315 jetzt aber nicht auf der Straße sitzen danach. Ich werde sicher irgendetwas anderes finden, also das
316 ist jetzt nicht so das Ding, aber ich bin trotzdem betroffen davon und ich hasse diese
317 Mieterhöhungen auch. Ich wollte eigentlich im Stuwerviertel noch eine neue Wohnung finden, aber
318 das ist für mich jetzt gar nicht mehr, also fast nicht mehr denkbar. Mein Vater möchte eigentlich
319 eine Wohnung kaufen und das Stuwerviertel ist auch eigentlich nicht mehr das preisgünstigste.

320 Interviewer: Aber gäbe es das Angebot?

321 Interviewpartnerin: Eine Wohnung zu kaufen? Ich denke schon. Also ich bin einmal für meinen
322 Vater durch das Stuwerviertel spaziert und habe alles fotografiert für ihn, wo man anfragen könnte
323 eine Wohnung zu kaufen. Und es wird ja auch einiges umgebaut, ich habe sicher, anhand meines
324 halbstündigen Spazierganges fünf Gebäude betreten die im kompletten Umbau sind. Aber das
325 siehst du eh auch. Dachbodenaufbau, natürlich.

326 Interviewer: Ja es ist immer gut, wenn es jemand anderer auch bestätigt.

327 Interviewpartnerin: Ja was witzig ist, gegenüber von meinem Haus hat es einen Dachboden
328 gegeben, also schon bevor ich hingezogen bin, also schon vor Ewigkeiten, also da war jemand
329 anscheinend schon recht früh dran, also recht früh - eh in der guten Zeit und diese zwei
330 Dachbodenwohnungen die sind extrem lange als Rohbau stehen geblieben. Weiß nicht, das fand
331 ich lustig. Irgendwann dann ist doch eine Familie eingezogen.

332 Interviewer: Geld ausgegangen?

333 Interviewpartnerin: Anscheinend ja.

334 Interviewer: Hat er sich auch Kostenvoranschläge für eine Wohnung geben lassen?

335 Interviewpartnerin: Nein.

336 Interviewer: Soweit ist es also nicht gekommen.

337 Interviewpartnerin: Nein, aber wenn man online schaut. Dann findet man dort schwierig etwas.
338 Also schon auch, aber in der Preisklasse wo wir suchen halt nicht. Was soll ich noch erzählen?

339 Interviewer: Nein, das war eh schon sehr interessant. Wir können es eh hier jetzt belassen. Ich
340 bedanke mich ganz herzlich bei dir.

341 Interviewpartnerin: Bitte kein Problem.