



Munich Personal RePEc Archive

**EFFECTS OF URBAN  
REGENERATION -  
SOCIAL/STRUCTURAL-SPATIAL  
AND PROPERTY MARKET**

Feigelfeld, Heidrun and Huber, Florian and Wieser, Robert

June 2015

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/66484/>  
MPRA Paper No. 66484, posted 30 Sep 2015 13:26 UTC

# **EFFEKTE DER STADTERNEUERUNG - sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig**

**Heidrun Feigelfeld**

Stadt- und Regionalwissenschaftliches Zentrum SRZ, Wien, Österreich, [heidrun@feigelfeld.at](mailto:heidrun@feigelfeld.at)

**Florian Huber**

Universität Wien, Institut für Soziologie, Wien, Österreich, [florian.huber@univie.ac.at](mailto:florian.huber@univie.ac.at)

**Robert Wieser**

Forschung Immobilienwirtschaft, Wien, Österreich, [robert.wieser@housing-economist.eu](mailto:robert.wieser@housing-economist.eu)

Juni 2015

## ***Kurzfassung***

*Es ist eine anspruchsvolle Herausforderung für die Forschung, aber auch für die lokale Politik, sich einer Identifikation von Effekten langjähriger Prozesse der Stadterneuerung strukturiert zu nähern. Dahinter steht auch das Interesse, die unterschiedlichen 'Treiber' der Effekte fest zu machen, je nach ihrem Akteurs-Bereich und ihrer Aktions-Ebene. Deren Zusammenspiel steckt den Rahmen für die Folgen ab, sei es ein 'Fehlen von Aufwertung', eine 'Aufwertung mit oder ohne Verdrängungseffekte/n' (Stichwort: 'Gentrifizierung') oder sogar Abwertung.*

*In einem laufenden Projekt, das die Stadt Wien - seit vierzig Jahren Promoter des Prinzips der 'Sanften Stadterneuerung' - beauftragt hat, ist ein multi-disziplinäres Projektteam in einem Vergleich dreier innerstädtischer Gebiete unter Zusammenführung unterschiedlicher Erhebungsstränge (soziale und bauliche Veränderungen, sowie Immobilienmarkt) über einen Zeitraum von 25 Jahren diesen Fragen auf der Spur - ein bisher kaum begangener Weg. In diesem Papier soll erörtert werden, welche methodischen und inhaltlichen Erfahrungen in einer ersten Phase der Grundlagenschaffung gemacht werden konnten, ob schon erste Schlussfolgerungen zur Beantwortung der Forschungsfragen zulässig sind, und wie das Konzept einer Phase 2 des Forschungsprojektes gestaltet werden kann.*

*Schlüsselbegriffe:*

*Stadterneuerung, Aufwertungseffekte, Gentrifizierung, Immobilienmarkt-Entwicklung, Sozialraumtypen.*

## **Einleitung und der Rahmen des Projekts**

Das Projekt 'Effekte der Stadterneuerung - sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig' - hat als Oberziel die Gegenüberstellung von politisch-administrativen Strategien der Stadterneuerung und der Förderpolitik mit Baubestands-bezogenen, immobilienwirtschaftlichen und sozialwissenschaftlichen Analysen. Es wurde im Rahmen des Forschungsschwerpunkts 'Effekte der Stadterneuerung' von der Magistratsabteilung 50 der Stadt Wien (Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten) beauftragt und wird vom Referat 'Wohnbauforschung und internationale Beziehungen' betreut. In diesem Rahmen wird es auch mit zwei weiteren Projekten koordiniert (FGW Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen, Oberhuber A. et al. – Aufbau einer umfassenden Datenbasis zur Evaluierung von Effekten von Sanierungs- und Neubauaktivitäten in ausgewählten Sanierungszielgebieten in Wien (geförderte und frei finanzierte Sanierung), und Universität Wien / Österreichische Akademie der Wissenschaften, Y. Franz et al. - 'Die Rolle und Wirkungen der Gebietsbetreuungen (GB\*) in Wiener Stadterneuerungsprozessen (ein Vergleich der Arbeit der drei betroffenen GB\*) (Siehe Referenzenliste).

Auf Wunsch des Auftraggebers gibt es für alle drei Projekte eine Zweiteilung in eine Phase 1 Grundlagenschaffung und eine Phase 2 der Vertiefung, Zusammenführung und Finalisierung. Für alle drei Projekte wurde ein Fokus auf dieselben Zählbezirke (1006 Erlachplatz, 1204 Wilhelmsdorf, 1601 Neulerchenfeld / Brunnenviertel) und ein Untersuchungszeitraum in etwa von 1989 bis heute vereinbart. „Zählbezirke“ (*registration districts*) sind Verwaltungs- und Planungseinheiten des Wiener Stadtgebiets. Sie teilen Stadtbezirke in kleinere Einheiten. Zur Veranschaulichung: die gewählten Zählbezirke weisen Flächen zwischen 0,4 und 0,5 km<sup>2</sup> und Einwohnerzahlen (2011) zwischen rund 8.200 und 13.400 auf.

In allen drei Gebieten sind langjährige Gebietsbetreuungen (GB\*, *Urban Renewal Offices*) etabliert. Da das dicht bebaute Wiener Stadtgebiet so gut wie flächendeckend durch derartige Einrichtungen betreut wird, war es leider nicht möglich, 'nicht betreute' Kontrollgebiete gegenüber zu stellen.

Die Leserin / der Leser dieses Berichts sei vorab darauf hingewiesen, dass dies ein Endbericht zu einer ersten Phase der Themenbearbeitung ist. Die bisherige Bearbeitungszeit lag bei sechs Monaten. Diese erste Phase der 'Grundlagenschaffung' hat nicht den Anspruch, finale Erkenntnisse im Hinblick auf die zentralen Forschungsfragen zu liefern. Daher ist es auch für eine öffentliche Diskussion auf Basis der bisherigen Ergebnisse noch zu früh. Unser Forschungsteam hat jedoch sehr großes Interesse, den bislang verwendeten Methodenansatz und Methodenmix der internationalen Forscher-community vorzutragen und zu diskutieren.

Dieses Papier konzentriert sich vorwiegend auf die Erläuterung des methodischen Zugangs zu der Forschungsfrage nach den Effekten der Stadterneuerung in Wien. Das Prinzip des methodischen Zugangs ist transversal – es ist die Verschränkung von Analysen aus unterschiedlichen Fachgebieten zur Erreichung von Synergien und von breiten umfassenden Erkenntnissen. Nach einer Kurzschilderung des Projektrahmens werden zunächst theoretische Überlegungen, sowohl aus sozialwissenschaftlicher als auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, angerissen und anschließend die Datenbasen und Methoden – sozial, baulich-räumlich, immobilienmarktseitig und koordinierend-integrativ – erläutert. Abschließend werden Vorschläge zu weiteren Bearbeitungssträngen in einer (vom Auftraggeber beabsichtigten) Phase 2, sowie Einschätzungen zu ersten Ergebnissen präsentiert.

## **Der Kontext der Politik der 'Sanften Stadterneuerung' in Wien**

Zur Erklärung dieser Politik seien hier Erläuterungstexte der Stadtverwaltung zitiert:

„Das Modell der nachhaltigen oder 'sanften' Stadterneuerung hat einen signifikanten Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen in der Stadt Wien geleistet. Ein entscheidender Faktor dieses Prozesses ist, dass Stadterneuerung als interdisziplinäre Herausforderungen gesehen wird, in der soziale, ökonomische, kulturelle, ästhetische und ökologische Ansprüche berücksichtigt werden müssen.“

„Stadterneuerung erfordert zukunftsorientierte, strategische, lang dauernde Entwicklung, die die Möglichkeiten für die Stadt als sich entwickelndes System begreift. 'Sanfte Stadterneuerung' verfolgt das Ziel leistbaren Wohnens mit ökonomischer Ressourcenverwendung, gemischter Nutzung, und Anpassung an die bestehende Infrastruktur. Rückumwandlung und Aufwertung der bestehenden städtischen Struktur wird Abbruch und Neubau gegenüber gestellt.“

„Das Wiener Modell der 'sanften' Stadterneuerung ... (das 1984 in Angriff genommen wurde) .. stellt die BewohnerInnen in den Vordergrund, um Druck, der oftmals von Verbesserungsaktivitäten aufgebaut wird, zu minimieren. EigentümerInnen und BewohnerInnen werden in den Prozess eingebunden. Schwerpunkt wird auf die sogenannte Sockelsanierung gelegt, das bedeutet, den Wohnungsbestand im Abstimmung mit den BewohnerInnen instand zu halten, zu verbessern und zu modernisieren.“

## Effekte der Stadterneuerung – sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig

„Ab Beginn wurden mehr als 300.000 Wohnungen ohne Toilette oder Wasser bzw. Sanitäreinrichtungen, die damals etwa 40 Prozent des Wiener Wohnungsbestandes ausmachten, für Renovierung ins Visier genommen. Mit dem mehrere Millionen Euro einsetzenden Programm wurde seither der Substandard-Wohnungsbestand auf unter neun Prozent verringert.“

„Die legislativen Grundlagen der 'Sanften Stadterneuerung', wie Verbesserungen in der Mietrechtsgesetzgebung, wurden schon lange vor Inangriffnahme realer Verbesserungsaktivitäten geschaffen. 'Sanfte Stadterneuerung' ist ein exzellentes Beispiel wie ein kostenintensives Projekt mit, zu vernünftigen Kosten angesetzten, Planungsmaßnahmen leicht vorbereitet werden kann.“

„Aktuell, ... wurden mehr als 320.000 Wohnungen im Rahmen der Sanften Stadterneuerung renoviert, mehr als ein Drittel des gesamten Wohnbestandes, darunter ... mehr als 150.000 mithilfe öffentlicher Förderungen – eines der weltweit führenden mieter-orientierten Stadterneuerungsprogramme.“

(Zitate aus: City of Vienna, Municipal Department 50, 2008, und UN-HABITAT 2010, mit Anpassungen, und frei rück übersetzt ins Deutsche).

Die Wiener nachhaltige Stadterneuerung war 1996, 2000, 2002, und 2006 ausgewählt als UN-HABITAT *Best Practice*, und war 2010 Gewinner des UN-HABITAT 2010 *Scroll of Honour Award*.

## Stadt(teil)-Erneuerung – eine sozialwissenschaftliche Sicht

Der Sozialwissenschaftler im Team setzt den theoretischen Rahmen mit einer Diskussion von Aufwertung im Spannungsfeld von Verdrängung

Städte charakterisieren sich durch eine Dynamik und sind permanentem Wandel unterworfen. Diese Veränderung umfasst mehrere Dimensionen und betrifft nicht nur die baulich-physische Ebene, sondern auch die Infrastruktur und das politische sowie das ökonomische Gefüge einer Stadt. In wechselseitiger Abhängigkeit beeinflussen diese Transformationen auch die Sozialstruktur.

### *Phänomen Gentrifizierung*

Im Hinblick auf die sozialstrukturellen Veränderungen hat in den letzten Jahren der Begriff der „Gentrifizierung“ im öffentlichen Diskurs zunehmend an Popularität gewonnen. Gentrifizierung ist eine Form der Stadtentwicklung, die eng mit Fragen von sozialer Ungleichheit verknüpft ist. Es handelt sich um eine Kombination aus mehreren Prozessen: Eine ökonomische Aufwertung, die sich etwa in der Steigerung von Mietpreisen oder Eigentumspreisen ausdrückt, geht einher mit einer symbolischen Transformation, also einem Imagewandel und einer Veränderung (bzw. auch Sanktionierung) von kulturellen Praktiken. Der Zuzug einer einkommensstärkeren (statushöheren) Schicht führt dabei zur Verdrängung einer einkommenschwächeren (statusniedrigeren) Schicht. Dabei werden mehrere Formen von Verdrängung unterschieden, v.a. direkt, indirekt (inkl. Verdrängungsdruck) und exkludierend (Lees et al. 2008).

Obwohl der Begriff bereits 1964 von der englischen Soziologin Ruth Glass in ihrer Arbeit „London: Aspects of Change“ geprägt wurde (Glass 1964), erlangte er erst Ende der 1970er Jahre durch die Arbeiten kritischer Geographen in der akademischen Welt an Bedeutung. Parallel zur Entwicklung der angloamerikanischen Gentrifizierungsforschung (v.a. in den USA, England und Kanada) griffen gesellschaftskritische Gruppen oder Akteur/innen das Konzept auf und deuteten es zum „Kampfbegriff“ um. Gentrifizierung wurde dabei zum Symbol für ungleiche Verteilung von ökonomischen Ressourcen und politischer Macht.

Ein zentrales Spannungsfeld besteht darin, dass viele Städte bzw. die entsprechenden Akteur/innen oftmals mit einer „positiven Gentrifizierung“ argumentieren, die zur Herstellung von sozialer Mischung dienen soll. Wie die internationale Forschung gezeigt hat, greift dieser Ansatz der „Aufwertung ohne Verdrängung“ jedoch zu kurz, da er mit einer eindimensionalen Sicht auf die Konsequenzen operiert (u.a. Shaw/Hagemans 2015).

*Der Diskurs im deutschsprachigen Raum - intendierte und nicht intendierte Effekte*

Im deutschsprachigen Raum wurde der Gentrifizierungsbegriff Anfang der 1990er Jahre vor allem von gesellschaftskritischen (politischen) Gruppen und Akteur/innen rezipiert. Diese beriefen sich dabei auf die angloamerikanische Gentrifizierungsforschung, da die deutschsprachige Forschung sozusagen noch in den „Kinderschuhen“ steckte. Die Unterschiede in den rechtlichen, sozialen, politischen und ökonomischen Rahmenbedingungen wurden spätestens seit Mitte der 1990er Jahre deutlich, als eine Gruppe von deutschen Forscher/innen um Jürgen Friedrichs die ersten umfassenden Ergebnisse zu Gentrifizierungsprozessen in deutschen Städten publizierte (u.a. Friedrichs/Kecskes 1996; davor: Dangschat 1988).

Auf Basis der daran anschließenden Entwicklung der Gentrifizierungsforschung spiegelt sich spätestens seit den 2000er Jahren die breitere öffentliche Rezeption in Österreich und Deutschland auch in der medialen Berichterstattung wider. Gentrifizierung ist „im Mainstream angekommen“.

Die breite Verwendung birgt jedoch zugleich die Gefahr der inflationären Verwendung und der Ungenauigkeit. Durch die Präsenz im öffentlich-medialen sowie im politischen Diskurs wurde und wird der Eindruck erweckt, dass in Wiener Stadtvierteln ähnliche Veränderungsprozesse wie in London, New York oder Berlin beobachtbar sind. Doch darüber herrscht unter Wissenschaftler/innen keineswegs Konsens. Vielmehr wird seit einigen Jahren darüber debattiert, ob gewisse Entwicklungen in Wien als 'Gentrifizierung' bezeichnet werden können oder nicht, und welche intendierten sowie nicht-intendierten sozialen Effekte das „Wiener Modell der Sanften Stadterneuerung“ hat. Hierzu soll kurz der Kontext des Diskurses skizziert werden.

In Bezug auf die intendierten Effekte von Stadterneuerung werden in der Literatur mehrere Aspekte diskutiert (u.a. Häussermann/Siebel 2004). Ein zentrales Ziel von Aufwertungsprozessen ist die Herstellung von „sozialer Mischung“. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Positionen würde eine Diskussion von „sozialer Mischung“ den Rahmen des vorliegenden Projektberichts sprengen. Es sei daher lediglich darauf hingewiesen, dass ein zentraler Aspekt des Diskurses die Frage darstellt, von wem diese Mischung definiert und für wen sie hergestellt werden soll.

Zu den intendierten Effekten zählt außerdem die Möglichkeit der Stabilisierung von benachteiligten Stadtvierteln. Dies wird einerseits durch die Renovierung und Adaptierung der Bausubstanz sowie der öffentlichen Räume ermöglicht. Andererseits trägt auch der Ausbau der sozialen Infrastruktur dazu bei. Da sowohl der private, als auch der öffentliche Raum an Aufenthaltsqualität gewinnen, steigt die Wohnzufriedenheit der Bewohner/innen.

Diese Aufwertung kann – im Zusammenhang mit der Veränderung der Konsuminfrastruktur – auch mit einer symbolischen Transformation einhergehen. Dadurch verändert sich die öffentlich-mediale Wahrnehmung und ein ehemals marginalisiertes Viertel kann so zu einem Trendviertel bzw. zu einer Destination für statushöhere Schichten werden. Sofern die Stadterneuerung ohne Verdrängungsprozesse stattfindet, bleiben soziale Netzwerke bestehen bzw. erweitern sich durch etwaige neue Bewohner/innen. Dadurch steigt letztendlich der Grad an Integrationsleistung, welche mit dem Wohnstandort in Verbindung steht. Insgesamt können sich somit durch die Stadterneuerung und die Aufwertung neuen Möglichkeiten zum sozialen Aufstieg ergeben, die ansonsten nicht vorhanden gewesen wären.

Wo aber setzt der anfangs angesprochene Begriff 'Gentrifizierung' an? Ein zentraler nicht-intendierter Effekt von Aufwertungsprozessen wird unter diesem Begriff diskutiert. Das Konzept der 'Gentrifizierung' charakterisiert sich durch verschiedene, in Wechselwirkung zueinander stehende Prozesse, die auf der Ebene von Stadtvierteln wirksam werden (Lees et al. 2008; Huber 2013). Laut dem Akteur/innen-Modell bzw. Phasenmodell von Clay (1979) ziehen zuerst die sogenannten 'Pionier/innen' (Künstler/innen, Studierende bzw. generell Personen mit hohem kulturellen, aber eingeschränktem ökonomischen Kapital) in ein bestimmtes

## Effekte der Stadterneuerung – sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig

Stadtviertel, das zuvor vor allem Wohnstandort von einkommensschwachen Haushalten war. Die Präsenz dieser Gruppe, die auch als „Kreative“ bezeichnet werden, geht oftmals mit der Ansiedlung neuer Gastronomie-Betriebe, zielgruppenorientierter Nahversorgung bzw. einer neuen kreativ-wirtschaftlichen Infrastruktur einher. Dies kann in weiterer Folge eine Dynamik erzeugen, durch die das Gebiet auch für andere Akteur/innen attraktiv wird. Durch Investitionen aus der Immobilienwirtschaft, die sich Rendite erhofft, und den Zuzug von einkommensstärkeren Haushalten, den sogenannten „Gentrifizier/innen“, erfährt ein Stadtgebiet schließlich eine ökonomische Aufwertung.

Auf weitere Spezifika derartiger Aufwertungsprozesse, die durchaus keine linearen Modelle sind, kann an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden. Zu differenzieren sind auch verschiedene Formen von 'Verdrängung'. Erstens kann der Zuzug der status-höheren Haushalte zur *direkten Verdrängung* von status-niedrigeren Haushalten und Bewohner/innen führen. Bestimmte Kriterien, sogenannte 'Gentrifizierungsmarker' können auf derartige Entwicklungen hinweisen (und werden daher im hier beschriebenen Projekt zur Analyse heran gezogen, siehe 'Methoden'.) Weiters können, hier verkürzt angeführt, bestimmte soziale Räume verdrängt bzw. substituiert werden, oder einkommensschwache Gruppen werden aus ihre bisher genutzten sozialen Räumen verdrängt – eine 'indirekte Verdrängung'. Darüber hinaus unterscheidet diese Typologie die Form der ausschließenden (exkludierenden) Verdrängung, durch die Wohnraum, der von einem Haushalt mit einem bestimmten sozio-ökonomischen Hintergrund bewohnt worden ist, nach dessen Auszug für einen Haushalt mit gleichem sozio-ökonomischen Hintergrund nicht mehr leistbar ist (vgl. Marcuse 1985; Huber 2012).

Weitere potentielle 'Gentrifizierungsmarker' stellen Hinweise auf Veränderungen in Gebäudestruktur-Daten und Analysen des Häusermarkts dar, ein weiterer Baustein des hier beschriebenen Projekts. Aus einer Zusammenführung all dieser Komponenten kann daher eine Verbesserung der Transparenz von in Gebieten ablaufenden Prozessen erwartet werden. Ebenso kann dies dienen, den aktuellen Diskurs zu „Aufwertung“ und „Gentrifizierung“ zu überprüfen, die „Narrative“ zu hinterfragen und Basis für politische und administrative Neuorientierung zu legen. In diesem Kontext ist das vorliegende Projekt zu sehen.

## **Stadt(teil)-Erneuerung – eine ökonomische/immobilienwirtschaftliche Sicht**

Der Immobilienwissenschaftler und Ökonom im Team nähert sich der übergeordneten Fragestellung nach den (Zielen und) Effekten der Stadterneuerung von anders gelagerten Seiten. Er bringt die gegenseitigen Erwartungen von Stadtpolitik und Immobilienwirtschaft, von Anreger, Fördergeber, aber auch Reagierendem (Stadtpolitik) und Besitzenden mit potentiellen Investitionsinteressen (Hauseigentümer, Immobilienwirtschaft) ins Spiel. Ausgehend davon, dass Aufwertung älterer Quartiere in hohem Ausmaß mit Verbesserung der Wohnsituation, und damit mit Investitionen in den Hausbestand von Statten geht bzw. gehen sollte - so der politische Ansatz der Stadtverwaltung - diskutiert er Parameter von strategischen, interdependenten Investitionsentscheidungen.

Im Fokus steht der Immobilienwert, dessen Erhalt oder Steigerung. Relevante Qualitäten sind Lage, Baubsubstanz, aber auch öffentliche Räume und Infrastrukturen. Als wesentliche Parameter werden Status und Wandel der Immobilienakteure im Quartier identifiziert. Erst ein Wissen um diese, um deren Reaktion auf Investitionsanreize und auf Investitionshindernisse und deren Konsequenzen, kann zu einer adäquaten Diversifikation öffentlicher Instrumente führen. Zugleich besteht Bedarf an Unterstützung und Begleitung der Investoren aufgrund der Komplexität der lokalen Situation. Wird doch der Status von Stadtquartieren durch soziale, ökonomisch / betriebswirtschaftliche, ökologische und planerische bzw. politische Einflussfaktoren bestimmt (siehe dazu Meisel, 2012).

Diese Erkenntnisse führen in logischer Konsequenz zu einem Bedarf an Erhebung von historischen und aktuellen Situationsdaten als Entscheidungsgrundlagen. Den dominierenden Platz nimmt dabei die Analyse

## Effekte der Stadterneuerung – sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig

und Typisierung von Hauseigentümern ein. Frühere Arbeiten (Wieser/Feigelfeld 2007; Wieser 2010, Kaufmann, Hartmann 1984) zeigen, dass hier – abgesehen von den in öffentlichen Registern höchst vereinfachend verwendeten Unterscheidungen in Privatpersonen und Unternehmen – eine große Spannweite an Akteuren zu berücksichtigen ist. Sie unterscheiden sich vor allem in ihren Interessenslagen, dem Know-how und den Handlungspotentialen.

Da es – in Bezug auf Europa zumindest in zahlreichen Städten und Ländern – akkordiertes Ziel städtischer Erneuerungspolitik ist, einen harmonischen Prozess von Quartiersentwicklung in Gang zu setzen, zu fördern und zu steuern, im Einklang mit den Interessen einer möglichst großen Zahl von unmittelbar und mittelbar Betroffenen, entwickelt Wieser einen idealtypischen Prozess der Quartiersentwicklung aus immobilienwirtschaftlicher Sicht, in Anlehnung an die erwähnten Faktoren.

Dieser quartiersbezogene Prozess spiegelt an sich den Prozess der Projektentwicklung der Einzelimmobilie (Standort, Finanzen, Ideen) wider, mit zwei wesentlichen Unterschieden: der Vielzahl von Stakeholdern und dem Faktor des Ankündigens bzw. Handelns der öffentlichen Hand in Bezug auf infrastrukturelle Maßnahmen im öffentlichen Raum. Die grundlegende Basis dahinter bildet, für alle Akteure, das Marktumfeld, das seinerseits wiederum sehr stark durch die jeweiligen rechtlichen Rahmenbedingungen (Baurecht, Wohnrecht, Gewerberecht usw.) beeinflusst wird.

Stakeholder-Analyse und partizipativer Prozess bilden Eckpfeiler der Quartiersentwicklung. Es erscheint daher notwendig und erfolgversprechend, auch die Immobilienentwicklung via die dort relevanten Stakeholder in die Quartierserneuerung zu integrieren, sowie einen präzisen, aber flexiblen Zeitplan damit zu junktimieren.

Als angestrebtes Ziel der Quartiersentwicklung (welche eine positive Immobilienentwicklung inkludieren soll) steht Nachhaltigkeit im Fokus. Diese sei nicht als 'Endziel' verstanden, da Quartiersverbesserung ein sich ständig erneuernder Prozess sein muss und soll. Vielmehr sollten jeder Teilschritt, jede Phase und jeder Aktionsbereich, im idealtypischen Fall, in Dienste der Nachhaltigkeit stehen.

Erst diese 'Auto-Stabilisation und -mobilisation' ermöglicht es der öffentlichen Hand, sich nach Initial-Aktivitäten (Planung, Kommunikation, Anschubfinanzierung, Moderation, Monitoring) Schritt für Schritt wieder zurück zu ziehen. Nachhaltigkeit ist hier, sowohl in Abfolge, als auch in Breite, vielfältig anzustreben: Nachhaltigkeit in Bezug auf Investitionen, Wohnzufriedenheit, Qualität und Ökologie, öffentliche Finanzen und effizienten Mitteleinsatz, öffentlichen Raum und öffentliche Infrastruktur, soziales Gefüge, Nahversorgung, kulturelles Leben. Aus der Position des Immobilienökonomens inkludiert dies selbstredend auch eine 'nachhaltige Immobilienwertentwicklung'.

Hier zeigt sich jedoch oftmals die 'Achillesferse' einer Quartiersaufwertung, da der Prozess auch zu Veränderungen in der Sozialstruktur führen kann, die nicht im Sinne einer harmonischen Stadtentwicklung sind (Beispiele gibt es genug) – das bekannte und viel diskutierte Phänomen der 'Gentrifizierung'.

Wieser leugnet auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht die Negativa derartiger Entwicklungen nicht. Er diskutiert in weiterer Folge die Anzeielemente aus individueller und aus Gemeinschafts-Perspektive. Verdrängung im Zuge von Aufwertungsprozessen ist ein Verteilungsproblem, kann aber auch zu einem 'Effizienzproblem' werden. Die, notwendige und sinnvolle, Rolle der Quartiers-Gemeinschaft als 'Produzent' öffentlicher Güter wird durch Verdrängungsphänomene und Rechtsunsicherheit paralysiert und wird daher nur in zu geringem Ausmaß oder überhaupt nicht mehr bereit gestellt. Weitere Diskussionsaspekte müssen in diesem Papier ausgespart bleiben (mehr dazu siehe Feigelfeld, Huber, Wieser 2015).

## **Stadt(teil)-Erneuerung – Versuch einer Integration der unterschiedlichen fachspezifischen Sichtweisen**

An dieser Stelle muss nun rück verwiesen werden auf das vorangegangene Kapitel, das, aus sozialwissenschaftlicher Position, den theorie-geleiteten Zugang zu Gebietsaufwertung darlegt, nicht ohne ausführlicher auf die damit in engem, aber nicht unbedingt zwingenden Zusammenhang stehenden Fragen von negativer Verdrängung und Phänomenen von '*Gentrification*' einzugehen.

Damit stößt der Diskurs logisch auf die Basisfrage des laufenden Projekts: Ist das Ziel 'Aufwertung ohne Verdrängung' realisierbar? - Dieses Ziel, das sich Politik und Verwaltung der Stadt Wien vor Jahrzehnten gesetzt hatte und seither mit viel Mittel- und Maßnahmen-Einsatz verfolgt – ist es (weitgehend) erreicht, zeigt die Politik der 'Sanften Stadterneuerung' nachweislich die gewollten Effekte? Und in wichtiger weiterer Folge: in welchem Ausmaß erweisen sich Entwicklungen als auf städtischer Ebene steuerbar, wo sind Einflüsse auf anderen Ebenen (national, europäisch bis global) oder Bereichen (Finanzmarkt, Migrationsbewegungen etc.) die eigentlichen, lokal nicht beeinflussbaren Treiber.

Geht der sozialwissenschaftliche Ansatz den Weg, Bevölkerungsentwicklung und Veränderungen der Lebenssituation anhand von 'Gentrifizierungsmarkern' (siehe Kapitel 'Methoden') zu messen, auch um auf Gefahren und Negativentwicklungen hinweisen zu können, so geht der immobilienwirtschaftliche Ansatz davon aus, dass Stadtentwicklungsmodelle nur dann erfolgreich sein werden, wenn sie nachhaltig die Bausubstanz verbessern und damit zwangsläufig zum Erhalt oder sogar der Steigerung der Immobilienwerte beitragen. Die zur Analyse herangezogenen Daten zum Immobilienmarkt erfüllen also weniger die Funktion von 'Markern', sondern sollen die Implikationen dieses Akteursfeldes klarstellen.

Erst in dem dritten Schritt, der via den materiellen, baulichen Prozess (Sanierung, Neubau), den wirtschaftlichen Prozess (Änderung der Mietenniveaus, u.U. Umwandlung in Eigentum) und den stadträumlich-sozialen Prozess die Verbindung des Geschehens zur Bevölkerung herstellt, können sich die beiden Herangehensweisen verschränken und, so das innovativ ausgerichtete Konzept zu einem integrierten Erkenntnisbild führen.

Das Spannende am Projekt ist also auch, wie sich die von der theoretisch-kritischen Basis in Teilen durchaus unterschiedlichen Positionen abgleichen lassen werden. Beide verbindet offenbar das Ziel, Aufwertung anzustreben und zu ermöglichen, die 'sozial verträglich' ist und 'Immobilienwertentwicklung inkludiert'. Was diese beiden Aspekte inkludieren und was sie abgrenzt, wird zu definieren sein. Der Rolle der Urbanistin, die als dritte im Team als 'Generalistin' zahlreiche Stränge aus Stadtentwicklung, Wohnungswesen, Politikanalyse sowie die vergleichende europäische Ebene einbringt, obliegt die integrierende Moderation des Projektprozesses und der Diskussion, sowie Abrundung der Analyse.

## **Analyse der Gebiete aus immobilienwirtschaftlicher Sicht – Daten und Methoden**

Die wichtigsten Datenquellen zur Untersuchung der Gebiete aus immobilienwirtschaftlicher Sicht in Phase I des Forschungsprojektes sind die Transaktionen mit Mietwohnhäusern aus der Kaufpreissammlung der Stadt Wien, sowie die Gebäude- und Wohnungszählungen 1991 und 2001 und die Registerzählung Gebäude- und Wohnungen 2011 der Statistik Austria.

Mit Hilfe der Kaufpreissammlung wird untersucht, wie sich die Transaktionen mit Mietwohnhäusern in den Gebieten im Zeitraum 1989 bis 2013 entwickelt haben. Die „Wiener Kaufpreissammlung“ ist eine schon langjährig von der Magistratsabteilung 69 'Liegenchaftsmanagement' der Stadt Wien geführte amtliche Statistik über Liegenchafts-Transaktionen. Quelle sind Meldungen der Grundbuchgerichte an den Magistrat. (Vergleichbare Kaufpreissammlungen werden zum Beispiel auch in Deutschland geführt.)



## Effekte der Stadterneuerung – sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig

Im Zentrum der Untersuchungen stehen die Beschreibung des allgemeinen Marktzyklus anhand der Preisentwicklungen in Wien insgesamt, sowie die Preisentwicklungen und Entwicklungen bei den Hauptakteurstypen „Privatpersonen“ und „Unternehmen“ in den Untersuchungsgebieten. Verglichen werden nicht nur die Entwicklungen in den Gebieten untereinander, sondern auch die Entwicklungen in den Gebieten mit jenen in größeren räumlichen Referenzgebieten wie den Innenbezirken und Wien insgesamt.

Die Analyse der Gebäude- und Wohnungszählungen dienen der Charakterisierung der Gebiete aus baulicher und eigentumsrechtlicher Sicht. Untersucht werden damit u.a. die Veränderungen von Gebäude- und Wohnungsbeständen, von Wohnungsqualitäten und von Rechtsverhältnissen an den Gebäuden und Wohnungen. Die Kenntnisse der Gebäude- und Wohnungscharakteristiken dienen auch zur Interpretation der Ergebnisse aus der Analyse der Mietwohnhaustransaktionen. (Großzählungen wurden bis 2001 in Österreich landesweit im Zehnjahresschritt durchgeführt. Seither werden entsprechende Groß-Datenbestände aus Aggregationen diverser digitaler Datenbestände aufgebaut, unter dem Namen 'Registerzählung'. Direkte Vergleichbarkeit ist nur mit Einschränkungen gegeben. Siehe auch weiter unten.)

Zusätzliche wichtige Datenquellen waren Zinshaus-Marktberichte bzw. Presseberichte von größeren Unternehmen im Immobilienhandel, wie EHL, Otto-Immobilien oder Remax zu Transaktionen und Umsätzen am Immobilienmarkt in Wien.

### *Die Analyse der Kaufpreissammlung*

Die Kaufpreissammlung der Magistratsabteilung 69 – Liegenschaftsmanagement der Stadt Wien ist ein wertvoller Datensatz zur Untersuchung von Immobilientransaktionen in Wien. Der Datensatz enthält einige wichtige Informationen zu transferierten Liegenschaften aus dem Grundbuch. Die für die Analyse wichtigsten Merkmale (Variablen) der Kaufpreissammlung sind: Adresse (Straße und Hausnummer), Grundstücksgröße, Kaufpreis, Erwerbsdatum, Typus von Käufer und Verkäufer, Zuordnung und Widmung (inkl. der Bauklasse) (Die 'Widmung' definiert in Wien, als verbindliche Festlegung, die zulässige Nutzung der Liegenschaft nach Kategorien, und die 'Bauklasse', d.h. die höchste zulässige Bebauung, nach Gruppen). Da keine adressenbasierte Verortung des Datensatzes vorliegt, musste eine Identifizierung der Häuser in den drei Untersuchungsgebieten anhand der Hausnummern vorgenommen werden.

Die Daten zu den Mietwohnhäusern in der Kaufpreissammlung enthalten nur Transaktionen mit Gesamtobjekten, Transaktionen mit Zinshausanteilen werden nicht aufgezeichnet. Damit werden, je nach Jahr, etwa die Hälfte der Transaktionen mit Mietwohnhäusern nicht berücksichtigt. Bei Transaktionen mit Zinshausanteilen dürften vor allem Privatpersonen als Käufer auftreten. Ihre Rolle am Marktgeschehen ist daher größer als die Ergebnisse in den folgenden Untersuchungen nahe legen.

Andererseits werden die Transaktionen mit Gesamtobjekten in der Kaufpreissammlung beinahe vollständig erfasst, wie ein Vergleich mit Gesamterhebungen zur Erstellung von Marktberichten bedeutender Immobilienunternehmen (EHL und Otto-Immobilien) aus den letzten Jahren zeigt. Daher können für einige wesentliche Merkmale gesicherte Aussagen auch für die Grundgesamtheit der tatsächlich transferierten Gesamtobjekte gemacht werden. Die Anzahl an Transaktionen mit Gesamtobjekten insgesamt wird nur wenig unterschätzt, bei Mehrfachverkäufen von Häusern fehlen nur hier und da einzelne Verkäufe.

Hedonische Regressionsmodelle haben gezeigt, dass sich mit Hilfe der im Datensatz festgehaltenen Merkmale der Häuser, ergänzt um eine Variable zur Lage in einer bestimmten Katastralgemeinde, nur etwa 60% der Variation der Mietwohnhauspreise in Wien erklären lässt, während die Kaufpreise von unbebautem Wohnbauland in solchen statistischen Vergleichswertmodellen mit über 80% erklärt werden können (Wieser, 2008). Der Grund für den schlechteren Erklärungsgrad bei den Mietwohnhäusern liegt darin, dass wesentliche Merkmale der Häuser im Datensatz fehlen. Dies betrifft etwa fehlende Daten zu Nutzflächen, zu Mietverhältnissen und zu Investitionen, die zwischen Verkäufen stattgefunden haben.

Die aus den Daten der Kaufpreissammlung ermittelbaren Preisentwicklungen bei Mietwohnhäusern sind daher nur mit Vorsicht zu interpretieren. Dies muss umso mehr bei kleinräumigen Untersuchungen beachtet werden, wie es hier bei der Analyse der drei Untersuchungsgebiete der Fall ist. Der Einfluss unbekannter, preisbestimmender Merkmale auf Preisunterschiede kann sehr groß sein. Es besteht daher die Gefahr, dass man beobachtbare Preisunterschiede oder unterschiedliche Preisentwicklungen auf Faktoren zurückführt, die tatsächlich keine oder nur eine geringere Rolle spielen, als der Augenschein vermuten lässt. Dieses (statistische) Problem der „vernachlässigten Variablen“ ist gerade bei Immobilienpreisen virulent.

Die Untersuchung der Preisentwicklungen in den Gebieten mit den Daten der Kaufpreissammlung alleine kann daher nur ein erster Schritt zu tiefer gehenden Untersuchungen sein. In dem zum derzeitigen Ende der Phase 1 unterbreiteten Vorschlag für einen integrierten immobilienwirtschaftlichen Forschungsansatz für Phase 2 des Projektes wird daher eine Zusammenführung der Daten der Kaufpreissammlung mit den Daten zu Sanierungen der Häuser, mit Daten zu Mietenentwicklungen, zu Umwandlung in Wohnungseigentum und mit weiteren Daten aus Grundbuchsanalysen vorgeschlagen, um Preisentwicklungen und Akteure näher zu beleuchten. Insbesondere könnten damit die Wirkungen unterschiedlicher Sanierungsarten in einem ökonomischen Modellansatz geschätzt werden. Daraus ließen sich Empfehlungen für die zukünftige Auswahl der effektiveren und effizienteren Förderinstrumente ableiten.

### *Analyse der Gebäude- und Wohnungszählungen*

Die in Phase 1 des Projekts durchgeführte Gebietscharakterisierung aus immobilien-wirtschaftlicher Sicht basiert, zusätzlich zu einigen Auswertungen aus der Kaufpreissammlung, auf den Daten der Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ) 1991 und 2001 der Statistik Austria, und der Registerzählung 2011 der Statistik Austria (Näheres zu verfügbaren Merkmalen siehe weiter unten).

Ein Vergleich der Daten aus den GWZ 1991 und 2001 mit den Daten der Registerzählung 2011 ist nicht direkt möglich, da die Merkmale der zur Verfügung stehenden Daten aus den GWZ hauptsächlich auf Hauptwohnsitzwohnungen abzielen, während die Registerzählung auf die Wohnungen insgesamt repliziert. Daten zu den GWZ stammen von der Statistik Austria und waren nur unvollständig verfügbar, vor allem für das Jahr 1991. In der vorgesehenen Phase 2 soll der Datenzugang via die Stadtverwaltung verbessert werden, vor allem in Hinblick auf Datenverschränkungen. Dennoch ergeben sich auch daraus einige interessante Fakten.

Die Darstellung der zuletzt beobachtbaren Gebäude- und Wohnungsstrukturen in den ausgewählten Zählbezirken und den größeren Vergleichsgebieten basiert auf den Daten der Registerzählung 2011. Wesentliche Gebäudemerkmale umfassen die Bauperiode, den überwiegenden Nutzungstypus, die Anzahl der Wohnungen, die Netto-Grundflächen, die Anzahl der Geschosse und die Eigentümerstruktur. Die untersuchten Wohnungsmerkmale sind Wohnsitzangabe (Hauptwohnsitz oder andere), Bauperiode des Gebäudes, Rechtsverhältnis an der Wohnung, Anzahl der Räume, Nutzflächen, Ausstattungs-Kategorie, Eigentümertyp, und Anzahl der Wohnungen im Gebäude.

Zur Charakterisierung der Gebäude und Wohnungen werden im Projekt Vergleiche mit den Wiener Innenbezirken (2. – 9. Bezirk und 20. Bezirk) und mit Wien insgesamt angestellt. Die Vergleiche mit diesen Großgebieten basieren auf mehreren Überlegungen. Zum Ersten werden in der immobilienwirtschaftlichen Analyse die Marktaktivitäten am Wiener Markt für Mietwohnhäuser genauer untersucht und Vergleiche der Entwicklungen in den Gebieten mit dem Markt für Altmiehhäuser (dem eigentlichen „Zinshausmarkt“), aber auch mit Entwicklungen am Mietwohnhausmarkt in Wien insgesamt gezogen. Da ein großer Teil der Altmiehhäuser Wiens in den Innenbezirken steht, und zudem gewisse Ausstrahlungseffekte der Zinshausaktivitäten (inklusive mancher Akteure) vom Zentrum in die nahen Gürtelgebiete sehr wahrscheinlich sind, erscheint hier ein Vergleich mit den Gebäude- und Wohnungsmerkmalen der Innenbezirke angebracht.

Die Datenanalysen wurden im noch unveröffentlichten Projektbericht zu Phase 1 in zahlreichen Grafiken (insgesamt 40, 8 je Gebiet und weitere 16 übergeordnete oder vergleichende Grafiken) und einzelnen Tabellen ausgewiesen. Weiters wurden auf Stadtkartenausschnitten der untersuchten Gebiete Transaktionen mit Mietwohnhäusern nach Marktphasen und Preisen abgebildet.

*Bisherige Erfahrungen mit den Daten und den Methoden, beabsichtigte Weiterführung*

Es war von Beginn an klar, dass die immobilienwirtschaftlichen Auswertungen in Phase 1 des Teilprojektes noch keine definitiven Ergebnisse bringen werden. Dazu war die Datenlage im Hinblick auf die Mietwohnhäuser noch zu wenig ausreichend. Erst die Zusammenführung mit den in den Parallelprojekten erhobenen Daten und weitere ergänzende Recherchen werden ein vollständigeres Bild ergeben, dabei zum Teil gesichertere Erkenntnisse liefern, zumindest aber wegweisende Hypothesen liefern, die als Grundlagen nachfolgender Analysen dienen können.

Kernpunkte einer weiteren Bearbeitung sollen die Themen 'Preisentwicklungen', 'Effekte von/auf Sanierungsmaßnahmen' und 'Akteurs-Analysen' sein. Als optimale Herangehensweise bietet sich eine Kombination von Befassung mit Fallbeispielen und vertiefender statistischer Untersuchung an. Erst diese Zusammenführung bietet einerseits den Vorteil der Relativierung anekdotischer Evidenz (Fallbeispiele) und andererseits eine Befruchtung der statistischen Analysen.

Bestandteil ist in jedem Fall die Zusammenführung der Daten zu den Transaktionen von Mietwohnhäusern mit den, mit dem im Parallelprojekt durch ein anderes Team erhobenen Daten zu geförderten, sowie frei finanzierten Sanierungen und Neubau dar.

All dies soll näher zur Beantwortung einiger der Kernfragen führen: wie sind die Wechselwirkungen von Kauf/Verkauf und nachfolgender (Bau-, Sanierungs-)Aktivität? Und wird das Ziel einer 'Anschubwirkung' öffentlichen Handelns positiv erreicht? Wie könnte ein gewünschter Prozess besser gesteuert werden?

*Schon erkennbare Trends*

Trotz der genannten Einschränkungen haben die immobilienwirtschaftlichen Untersuchungen in Phase 1 bereits bemerkenswerte Unterschiede und auch Gemeinsamkeiten in den Gebieten ergeben. Als Basis für die Bewertungen der Gebietsveränderungen konnte außerdem eine sehr aufschlussreiche zeitliche Strukturierung des Marktgeschehens, das heißt der Preisentwicklungen am Markt für Mietwohnhäuser in Wien 1989-2013 in vier Haupt-Phasen, identifiziert und dargestellt werden. Dies soll auch als Ausgangspunkt für weitere, über das hier beschriebene Projekt hinausgehende Forschung dienen. Vor allem aber wurden in der Phase 1 Fragen aufgeworfen, die als wesentliche Grundlage in das Forschungsdesign in Phase 2 eingehen werden.

Sowohl in Kauf/Verkauf-Aktivitäten im Hausbestand als auch in beteiligten Akteuren und in der Preisentwicklung zeigten sich, neben vergleichbaren Basis-Trends, signifikante Unterschiede, trotz der durchaus ähnlichen sozialen und baulichen Strukturen.

**Analyse der Gebiete aus sozialwissenschaftlicher Sicht – Daten und Methoden**

*Die 'Gentrifizierungsmarker'*

Stadtentwicklung ist komplex und Entwicklungen können nicht auf einzelne Parameter reduziert werden. So müssen natürlich die Anteile der verschiedenen Wohnungsmarktsegmente berücksichtigt werden. Ebenso kann die historische Entwicklung eines Viertels („path dependency“) wichtige Aufschlüsse liefern (siehe dazu etwa Zukin, 2010). Um die sozialstrukturellen Veränderungen zu analysieren und um Aussagen über Gentrifizierung und Verdrängung treffen zu können, muss der Fokus jedoch auf die demographische Entwicklung gelegt werden.

## Effekte der Stadterneuerung – sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig

Aus diesem Grund wurde in der Daten-Analyse mit sogenannten „Gentrifizierungsmarkern“ gearbeitet. Dabei handelt es sich um eine Auswahl an Sozialstruktur-Variablen, die u.a. in der internationalen Literatur zu Aufwertung und Verdrängung verwendet werden. Diese umfassen, kurz gelistet: Alter, Staatsbürgerschaft und Migrationshintergrund, residentielle Mobilität, Bildungsabschluss und Ausbildungsfeld, Stellung im Beruf, Familien- und Haushaltsformen sowie Wohnkostenbelastung. Einen zentralen Aspekt der Analyse stellte dabei die relationale Einbettung der Ergebnisse dar – also der Abgleich von Entwicklungen in einem Stadtviertel mit den Trends auf der gesamtstädtischen Ebene.

Es wurden einerseits Daten aus der personenbezogenen Registerzählung der Statistik Austria aus dem Jahr 2011 auf Zählbezirksebene verwendet, die vom Magistrat zur Verfügung gestellt wurden.. Um die Veränderungen abzubilden, wurden andererseits Volkszählungsdaten aus 1991 und 2001 auf Ebene der Wiener Zählbezirke analysiert. Um der eingeschränkten Vergleichbarkeit der drei Datensätze zu begegnen (Unterschiede in Umfang, Art der Erhebung, Art und Zahl der Variablen u.ä.) wurden Variablen – sofern als sinnvoll erachtet – mittels Umcodierung angeglichen..

Obwohl ein Vergleich der drei Datensätze nicht ohne Vorbehalte erfolgen kann, ging das Bearbeitungsteam in der nachfolgenden Analyse davon aus, dass sich in den Daten allgemeine Trends und Veränderungen abzeichnen, die im Hinblick auf das Forschungsthema analysiert und interpretiert werden können.

Darüber hinaus wurden von der Stadt Wien beauftragte weitere Datenauswertungen und -zusammenstellungen heran gezogen (siehe Synthesis Forschung 2011). Zusätzlich wurden die Ergebnisse mit Erkenntnissen aus mehreren sozialwissenschaftlich ausgerichteten Studien zu Wien verglichen und auf Plausibilität überprüft (Rode, Schier, Giffinger, Reinprecht (2010), Stadtentwicklung Wien (2009) Fassmann, Kohlbacher (2009), TU Wien (2009). Zusätzlich konnten zu einem der Gebiete, dem Brunnenviertel, Detailinformationen aus Bachelorarbeiten der TU Wien (2014) herangezogen werden.

Für die Analyse der Untersuchungsgebiete im dicht bebauten Stadtgebiet sind Daten zu Staatsbürgerschaft und zu 'Migrationshintergrund' von besonderem Interesse, da diese Gebiete seit Jahrzehnten die Haupt-Wohngebiete dieser Bevölkerungsgruppen darstellen (sie wohnen überwiegend zur Miete in Altmiethäusern von privaten Eigentümern aus dem 19. Jahrhundert). In Österreich werden seit einigen Jahren, über die Erhebung der Staatsbürgerschaft hinaus, auch Informationen zum 'Migrationshintergrund' erhoben. 'Statistik Austria' bezeichnet jene Bürger und BürgerInnen als Personen mit Migrationshintergrund, deren beide Elternteile im Ausland geboren wurden. Diese Gruppe lässt sich in weiterer Folge in Migrantinnen und Migranten der ersten Generation (Personen, die selbst im Ausland geboren wurden) und in Zuwanderer der zweiten Generation (Kinder von zugewanderten Personen, die aber selbst im Inland zur Welt gekommen sind) untergliedern. Diese Definition von Migrationshintergrund folgt den „Recommendations for the 2010 censuses of population and housing“ (United Nations Economic Commission for Europe UNECE 2006). Im Rahmen eines EU-weiten Moduls zur Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung zum Thema "Arbeitsmarktsituation von Zuwanderern und ihren Nachkommen" wurden im Jahr 008 erstmals auch Fragen nach dem Geburtsland der Eltern gestellt. Auf Basis dieser Informationen können Aussagen zum Migrationshintergrund der österreichischen Bevölkerung gemacht werden.

Zur Interpretation und zur Absicherung der Ergebnisse wurden im Rahmen des Projekts Gespräche bzw. Interviews mit mehreren Expert/innen geführt – aus den Bereichen Universität Soziologie, Stadt Wien Stadtplanung und Stadtentwicklung, sowie universitäre und außeruniversitäre Wohn-Forschung (siehe die Referenzenliste). Die Erkenntnisse aus diesen Gesprächen wurden anonymisiert in die Analyse eingearbeitet.

### *Sozialraumtypen*

Auf Basis der sozio-demographischen Merkmale, die für die Studie ausgewertet wurden, kristallisieren sich für die Untersuchungsgebiete unterschiedliche sozialräumliche Idealtypen heraus. Die soziologische Metho-

## Effekte der Stadterneuerung – sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig

de der Bildung von „Idealtypen“ dient der Reduktion von Komplexität. Idealtypen stellen abstrakte Konstrukte dar, die eine Vielzahl von Gemeinsamkeiten integrieren und unter einem gemeinsamen Begriff verdichten (Flick et al. 2000).

Im vorliegenden Projekt wurden die Idealtypen in einem dreistufigen Prozess herausgearbeitet. Im ersten Schritt wurden dafür die Charakterisierungen der einzelnen Gebiete reflektiert. Im zweiten Schritt wurden die Vergleiche der Gebiete untereinander sowie mit der Bezirks- und der Stadtebene herangezogen. Im dritten Schritt wurden außerdem Ergebnisse aus den Expert/innen-Gesprächen sowie weiterführende Literatur und Informationen aus den Gesprächen mit den Gebietsbetreuungen eingearbeitet.

Neben der Charakterisierung der Sozialraumtypen wurden auch positive Effekte bzw. „Leistungen“, sowie Gefahren für die Untersuchungsgebiete anhand der entwickelten sozialräumlichen Idealtypen dargestellt.

Die Datenanalysen wurden im noch unveröffentlichten Projektbericht zu Phase 1 in zahlreichen Grafiken ausgewiesen. Auszüge daraus können jedoch hier, aus den erläuterten Gründen, noch nicht gezeigt werden.

### *Bisherige Erfahrungen mit den Daten und den Methoden, beabsichtigte Weiterführung*

Auch die sozialwissenschaftlichen Auswertungen in Phase 1 des Teilprojekts gingen davon aus, dass mit den hier zu leistenden Erhebungen und Analysen erst eine erste Einsicht in die lokalen Entwicklungen und die lokale Lage, auch im Vergleich mit sonstigen Teilen des dicht bebauten Gebiets zu gewinnen ist. Dies bestätigte sich, auch weil sich darüber hinaus der Datenzugang als mit zeitlichen, umfang-bezogenen und auswertungstechnischen Problemen belastet erwies. Für eine weiterführende Phase 2 wurden also mehrere Stränge als unabdingbar definiert, ehe seriöse Aussagen getroffen werden können.

So ist einerseits eine teilweise Verfeinerung und Vertiefung der quantitativen Datenanalyse aus den Großzählungs- bzw. Registerdaten, sowie eine Verschneidung verschiedener Variablen, vorgesehen. Auch sollte ein weiterer Abgleich mit vorhandenen kleinräumigen Daten, Stichwort 'Sozialraumatlas', erfolgen.

Quantitative Daten sind als Grundlage sinnvoll, doch für eine tiefer gehende Analyse ist der qualitative Fokus essentiell. Ein qualitativer Zugang ermöglicht es, Zusammenhänge zu erkennen, die sich nicht in den Daten zeigen. Darüber hinaus zeigte sich, dass die Daten, die im Rahmen von Phase 1 analysiert wurden, Lücken aufweisen. Aus genannten Gründen ist daher für Phase 2 auch ein qualitativer Teil geplant. Der Fokus liegt dabei auf einer Überprüfung und Verfeinerung der sozialräumlichen Idealtypen, die in Phase 1 entwickelt wurden.

Diese erste grobe Typisierung aus Phase 1 dient als Hypothese für die Phase 2, wo in die Tiefe gegangen und ein Raster an sozialräumlichen Sub-Typen identifiziert werden soll. Das feingliedrige Sozialraumtypen-Raster soll schließlich (z.B. auf einer Karte) verortet werden, wobei eine Kooperation mit den anderen Forschungsteams angestrebt wird, die schon im Bereich Visualisierungen Vorarbeit geleistet haben.

Als theoretischer Bezugspunkt dient dabei das „relationale Raummodell“, welches besagt, dass Raum durch (An)Ordnungen und Synthese produziert wird (siehe Anthony Giddens 1997, Martina Löw 2001). Im Vordergrund des Ansatzes in der Phase 2 steht daher die Erfassung und Analyse der Aktions- bzw. Sozialräume der Bewohner/innen. Somit liegt erneut der Fokus auf der residentiellen Struktur. Dabei sollen auch die räumlichen Überlappungen, die Zwischenräume bzw. Nischen und die „Nicht-Orte“ thematisiert werden.

Im Rahmen der Erstellung dieses verfeinerten Rasters sollen insbesondere die Prozesse „Zuzug vs. Verdrängung“, „Inklusion vs. Exklusion“, „Kohäsion vs. Fragmentierung bzw. Polarisierung“ und „Nutzungen vs. Nutzungskonflikte“ beleuchtet werden.

Effekte der Stadterneuerung – sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig

Da sowohl private als auch öffentliche Räume Teil des sozialen Raums sind, soll die Analyse Informationen darüber liefern, wie Raumeignungen und Raumnutzungen vor dem Hintergrund der Verdichtung der Stadtstruktur funktionieren.

### *Qualitative Methoden in einer Phase 2*

Als methodisch-empirischer Ansatz bieten sich dafür qualitative Interviews an, wo Bewohner/innen zu ihren Raumnutzungen befragt werden. Die Interviews werden anschließend in einer qualitativen Inhaltsanalyse ausgewertet. Eine weitere Methode wäre eine umfassende teilnehmende Beobachtung, die zusätzlich mit ad-hoc Interviews und informellen Gesprächen angereichert wird. Darüber hinaus wären auch *Mental Maps* sowie Stadtpaziergänge denkbar, die mit Hilfe einer Karte dokumentiert werden.

Diese Bandbreite an quantitativen und qualitativen Daten bzw. die Verschränkung von Phase 1 und 2 gewährleistet dabei einen umfassenden Erkenntnisgewinn, sodass sich auch dieser Strang des Projekts von bisherigen Forschungen in Wien zu diesem Thema deutlich abhebt.

### *Erste Aussagen möglich*

Trotz der genannten Einschränkungen haben auch die sozialwissenschaftlichen Untersuchungen in Phase 1 bereits bemerkenswerte Unterschiede und auch Gemeinsamkeiten in den Gebieten ergeben. Obwohl ähnlicher Struktur und obwohl seit 25 Jahren derselben Stadterneuerungspolitik und lokalen Betreuung ('Gebietsbetreuung') unterworfen, zeigen sich drei sehr spezielle Profile, die es nun zu weiter zu verifizieren und zu vertiefen gilt. Der gewählte methodische Weg erweist sich demnach als durchaus praktikabel. In einer ersten Synthese ließen sich die typisierenden Zuordnungen durch baulich-strukturelle Qualifizierungen gut ergänzen, sowie durch den Blick auf den Immobilienmarkt. Diese Synthese wurde, mit allem Vorbehalt, dem Auftraggeber Magistrat intern vorgelegt und dient aktuell als Diskussionsgrundlage für das weitere Vorgehen.

### **Zusammenführung und Hintergrund – die Rolle der Koordination und Integration**

Die anfängliche Konzeption, im Projektteam die Rolle eines Koordinators, Moderators und Integrierers der unterschiedlichen Sicht- und Herangehensweisen einzurichten, um der Vielgestaltigkeit der Thematik besser gerecht zu werden, hat sich offenbar als zielführend erwiesen. Die Absicht der Bereicherung, aber auch Kontrolle und Hinterfragung, sowie der Entwicklung eines gemeinsamen, abgestimmten und 'stimmigen' Endberichts zur Phase 1 konnte zufriedenstellend verwirklicht werden.

In dem transversalen projektintern-integrativen, koordinierenden Beitrag wird also ein möglichst breiter Hintergrund der Themenstellungen gebildet und es werden die thematischen Ansätze des Projekts frühzeitig und wiederkehrend verknüpft. Damit soll der Komplexität der Fragestellung entsprochen und die Bearbeitung in den aktuellen Diskurs eingebunden werden.

Im Einzelnen wurde im Zuge der koordinierenden Begleitung der Datenerhebungen, Querkoordination zwischen den thematischen Strängen und, wo notwendig, Steuerung der allfälligen Abstimmung mit den parallelen Projekten die Recherche der beiden anderen Stränge ergänzt und unterstützt, um eine Harmonisierung der Herangehensweisen zu erreichen. Dabei wurden auch (städte-)baulich – räumlich – planerisch orientierte Aspekte eingebracht. Im kritischen Monitoring der Datenanalysen und -interpretationen wurden vertiefende oder veränderte Auswertungen angeregt.

Im Gespräch mit den 'Gebietsbetreuungen' (*area renewal offices*) der ausgewählten Gebiete wurden deren Erfahrungen und Meinungen zur lokalen Entwicklung, zu AkteurInnen und Betroffenen sowie zu gesamtstädtischen Einflussfaktoren erfragt, Material eingeholt und anschließend durch Netz- und Medienrecherchen

ergänzt. 'Gebietsbetreuungen' sind von öffentlicher Hand finanzierte und koordinierte Vor-Ort-Büros, die sowohl Funktionen individueller Beratung als auch von 'Stadtteilmanagement' abdecken. Die Aktionsfelder dieser auf Permanenz ausgerichteten Einrichtungen wurden seit den siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts beständig ausgedehnt und decken heute die meisten Teile des Wiener dicht bebauten Stadtgebietes ab.

Passend zum Untersuchungszeitraum Ende der 1980er Jahre bis heute wurden städtische Entwicklungsvorgaben wie Stadtentwicklungspläne, Strategiepapiere und Ähnliches in ihrer Situationsanalyse und politische und administrative Herangehensweisen an die sogenannten 'Gründerzeitviertel' (innerstädtische Gebiete, deren Baubestand zum allergrößten Teil aus dem 19. Jahrhundert datiert) gesichtet und dem Team als Hintergrund für die Recherche vermittelt.

Aus der Teilnahme an unterschiedlichen Fachveranstaltungen, aus Begleitung bei Expertengesprächen, aus persönlichen Gesprächen, sowie aus der Sichtung von Fachliteratur und laufender Medienbeobachtung wurde die aktuelle Breite der Diskussion zu Problemsicht und planerischem bzw. legislativem Regelwerk aufgenommen. Auch dies alles wurde unter den Teammitgliedern verbreitet und diskutiert. Vor allem wurden laufend Zwischenergebnisse aus den sozialen, baulich-räumlichen und immobilienwirtschaftlichen Erhebungssträngen gegenüber gestellt, daraus schlüssige Zusammenhänge, oder auch eventuelle Widersprüche destilliert und weitere –Vorgangsweisen entwickelt. Weiters wurde die Sammlung von Vorschlägen zu weiteren Recherchen der Phase 2 im Team moderiert. Dies zog sich durch alle Phasen der Projektbearbeitung und kulminierte zuletzt in der Phase der Berichterstellung. So lagen die Formulierung einer ersten Synthese der Erkenntnisse und die Diskussion dieses Entwurfs, und die koordinierende Erstellung dieses Berichts ebenfalls bei diesem Part der Teamarbeit.

Schwerpunkt der Synthese bildete die Ausweitung und Ergänzung der ersten, für die Gebiete entwickelten 'Sozialraumtypen' um die baulich-räumliche Dimension und die Verschränkung mit den ersten Erkenntnissen der Analyse des Häusermarktes. Das Fach-Profil dieses Teammitglieds, der Urbanistin mit Schwerpunkt Wohnforschung und langjähriger Expertise in sozialwissenschaftlicher, und auch stadtplanerischer und baulich ausgerichteter Forschung und Politikberatung erwies sich als hilfreich für diese Funktion, und soll auch in Phase 2 beibehalten werden.

## **Abschließendes**

Noch ist es zu früh, um stringente Aussagen darüber zu treffen, ob sich die eingangs formulierten Projekt-Hypothesen untermauern lassen. Wir gehen jedenfalls weiterhin davon aus, dass die gewählten Methoden geeignet sind, um Anzeichen für bzw. Ausmaß und Phasen von Aufwertung von Stadtquartieren identifizieren zu können. Auch Hinweise im Hinblick auf die Frage, ob Aufwertungsprozesse mit Phänomenen von Gentrifizierung verbunden sind, und ob diese Prozesse mit einem 'Stage Model' oder einem 'Market Model' kompatibel und dementsprechend zuordenbar sind, dürften nach dem derzeitigen Stand zu erbringen sein, sofern in einer nachfolgenden Phase 2 weitere ergänzende und verfeinernde Erhebungen durchgeführt werden können.

Im sozialwissenschaftlichen Zugang bringen die Auswertungen nach 'Gentrifizierungsmarkern' brauchbare Hinweise, und auch der Einstieg über eine Zuordnung der Gebiete zu 'Sozialraumtypen' erweist sich als nützlich. Eine Verdichtung durch komplexere Datenanalyse und durch qualitative Methoden steht aber noch aus. Im immobilienwirtschaftlichen Teil ist mit der Einsicht in das Marktgeschehen bei Mietwohnhäusern, Quantitäten, Preisen, Akteuren und Marktphasen, ein großer Schritt getan, welcher in den meisten uns bekannten Untersuchungen zu Aufwertungs- bzw. Gentrifizierungsthemen bislang fehlt. Unabdingbar für Erkenntnisse zu den Wechselwirkungen zwischen dem Umgang mit der Bausubstanz auf der einen Seite sowie Marktaktivitäten und Versuchen politischer Steuerung auf der anderen Seite, ist die Verschränkung der Auswertungen zum Immobilienmarkt mit denjenigen zu (geförderter und frei finanzierter) Sanierung und

## Effekte der Stadterneuerung – sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig

Neubau. Als weitere erfolgsversprechende Ansätze bieten sich Analysen zu Mietenentwicklung und zur Umwandlung in Wohnungseigentum an. Darüber hinaus ist zur Hinterfragung der Hypothesen zur Investitionsentwicklung eine tiefere Einsicht in Typen und Motive von Akteuren notwendig.

Die Zusammenschau von sozialwissenschaftlichen Analysen, Gebäudedaten-bezogenen Auswertungen und vertieftem Wissen um den Immobilienmarkt hat unseres Erachtens das Potential, eine innovative Dimension in die derzeitige Forschung zur Thematik zu bringen.

*Dieses Papier wurde bei der Internationalen Konferenz des ENHR European Network for Housing Research 28. Juni bis 2. Juli 2015 in Lissabon, Portugal (ENHR2015 Lisboa), Housing and Cities in a time of change: are we focusing on people? im Workshop 'Holistic Approaches to Sustainable Urban Renewal' von H. Feigelfeld präsentiert.*

### **Literaturliste**

- Bell, D. (1973) *The Coming of Post-Industrial Society*. New York.
- Clay, P. L. (1979) *Neighborhood Renewal: Middle-class Resettlement and Incumbent Upgrading in American Neighborhoods*. Lexington.
- Dangschat, J. S. (1988) Gentrification: Der Wandel innenstadtnaher Wohnviertel (Gentrification: Changes in inner-city housing quarters), in: Friedrichs, J. (Hrsg.) *Soziologische Stadtforschung. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*. Sonderheft 29. Opladen, 272-292.
- EHL Immobilien GmbH (2014) *Aktueller Wiener Zinshaus-Marktbericht (Current Vienna old rental apartment building market report)*. Wien.
- Fassmann, H. und Kohlbacher, J. (2009) *Housing and Segregation of Migrants. Case Study: Vienna, Austria*. Dublin.
- Feigelfeld, H. und Hartig, R. (2001) „Sag mir, wo du wohnst ...“. *Großstädtische Lebensbedingungen marginalisierter Bevölkerungsgruppen in Wien (Tell me where you live... urban living conditions of marginalised groups in Vienna)*, Wien.
- Feigelfeld, H. et al (SRZ) (2000) *25 Jahre Gebietsbetreuung in Wien – Bilanz, Perspektive, Strategie (25 years of Area Renewal Offices in Vienna – Review, Future Prospects, Strategy)*, Wien.
- Feigelfeld, H. Huber F. und Wieser R. (SRZ) (2015) *Effekte der Stadterneuerung – sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig – Phase I (Effects of Urban Regeneration – social/structural-spatial and property market – Phase I)*, Endbericht, Wien, unveröffentlicht.
- Flick, U., Kardorff, E. und Steinke, I. (2000) (Hrsg.) *Qualitative Sozialforschung*. Reinbek bei Hamburg.
- Franz, Y. et al (2015) *Die Rolle und Wirkungen der Gebietsbetreuungen in Wiener Stadterneuerungsprozessen (Role and effects of Urban Renewal Offices in Vienna's processes of urban renewal)*, Universität Wien, Institut für Geographie und Regionalforschung, Endbericht, Wien, unveröffentlicht.
- Friedrichs, J. (1996) Gentrification. Forschungsstand und methodologische Probleme (Gentrification. State of research and methodological problems), in: Friedrichs, J. and Kecskes, R. (eds) *Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse (Gentrification. Theory and Research Results)*. Opladen, 13-40.
- Friedrichs, J. und Blasius J. (2014) *Economic Consequences of Gentrification*. Paper presented at the ENHR Conference Edinburgh.
- Giddens, A. (1997) *Die Konstitution der Gesellschaft (The Constitution of Society)*. Frankfurt/M.: Campus.
- Glass, R. (1964) *London: Aspects of Change*. Centre for Urban Studies report No.3, MacGibbon & Kee.
- Häussermann, H. und Siebel, W. (2004) *Stadtsoziologie (Urban Sociology)*. Frankfurt/M..
- Huber, F. J. (2011) Sensitive Urban Renewal or Gentrification? The Case of the Karmeliterviertel in Vienna, in: Manella, G., Perrone, Camilla and Tripodi, Lorenzo (Hrsg.): *Everyday Life in the Segmented City*. Research in Urban Sociology, Vol. 11, Bingley, 223-239.
- Huber, F. J. (2012) Gentrifizierung – Reflexionen über einen kritischen Begriff in der Krise (Gentrification – reflections on a critical concept in crisis), in: *Derive*, 46, 38-41.
- Huber, F. J. (2013) Stadtviertel im Gentrifizierungsprozess. Aufwertung und Verdrängung in Wien, Chicago und Mexiko Stadt (Urban quarters in a process of gentrification. Upgrading and exclusion in Vienna, Chicago and Mexico City), Vienna.



## Effekte der Stadterneuerung – sozial/baulich-räumlich und immobilienseitig

- Kaufmann, A. und Hartmann, B. (1984) *Wiener Altmiethäuser und ihre Besitzer (Vienna's old rental apartment buildings and their owners)*, Wien: Institut für Stadtforschung, Band 70.
- Lees, L., Slater, T. und Wyly, E. (2008) *Gentrification*. London.
- Löw, M. (2001) *Raumsoziologie (Sociology of Space)*. Frankfurt/M.: Suhrkamp.
- Marcuse, P. (1985) Gentrification, Abandonment and Displacement: Connections, Causes and Policy Responses in New York City, in: *Journal of Urban and Contemporary Law*, 28, 195-240.
- Meisel, U. (2012) Routenplaner Bestandsquartiere – Bewertungssysteme nachhaltiger Quartiersentwicklung und sechs Dimensionen für praktisches Handeln (Route planner stock quarters – systems for the evaluation of sustainable quarter development and six dimensions for applied action), In: Drilling, M. et al.: *Nachhaltige Quartiersentwicklung, Positionen, Praxisbeispiel und Perspektiven*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, Springer Fachmedien, S. 229-249.
- Oberhuber, A., Denk D. et al (2015) *Aufbau einer umfassenden Datenbasis zur Evaluierung von Effekten von Sanierungs- und Neubauaktivitäten in ausgewählten Sanierungszielgebieten in Wien (Creating a comprehensive data basis for the evaluation of effects of renovation and new construction activities in selected Urban Renewal Target Areas in Vienna)*, FGW Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen Wien, unveröffentlicht.
- Otto Immobilien (2013) *Erster Wiener Zinshaus-Marktbericht (First Vienna old rental apartment building market report)*, Wien.
- Rode, P., Schier, H., Giffinger, R. und Reinprecht, C. (2010) Soziale Veränderungsprozesse im Stadtraum. Wiener Sozialraumanalyse mit Vertiefung in acht ausgewählten Stadtvierteln (*Processes of social change in urban areas. Vienna social space analysis with in-depth research in eight selected quarters*), Stadtentwicklung Wien (ed) Werkstattberichte Nr .104, Wien.
- Rosifka, W. (2014) *Altbau in Wien – Zahlen, Daten, Rechtliche Rahmenbedingungen, Probleme durch Spekulation (Old housing stock in Vienna – figures, data, legal framework, problems caused by speculation)*, contribution at the conference „Wien wächst – Wien wohnt! – Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt“, Wien, November 2014.
- Shaw, K. und Hagemans, I. W. (2015) Gentrification without Displacement and the consequent Loss of Place. Effects of Class Transition on low-income residents of Secure Housing in Gentrifying Areas, in: *International Journal of Urban and Regional Research*, DOI: 10.1111/1468-2427.12164.
- Stadt Wien (Hrsg) (2014) *Stadtentwicklungsplan 2025 (Urban Development Plan 2025)*, Wien.
- Stadtentwicklung Wien, MA18 (2009) *Wiener Lebensqualitätsstudien (Vienna studies on quality of life)*. Sozialwissenschaftliche Grundlagenforschung für Wien 2008. Werkstattbericht 102. Wien: Stadt Wien.
- Steiner, W. und Troper, R. (1991) *Entwicklung der Wiener Altmiethäuser – Probleme und Szenarien (Development of the old Vienna private rental housing stock – problems and scenarios)*. Wien: Institut für Stadtforschung, Band 93.
- Synthesis Forschung (2011) *Die 250 Zählbezirke Wiens: Ein quantitatives Wohnversorgungsprofil (The 250 Registration Districts of Vienna: a quantitative profile of housing provision)*, Wien.
- Technische Universität Wien, Department Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung ISRA (2014) diverse Bachelor Abschlussarbeiten, aus dem Bachelor Seminar: Sozialraum und Soziale Ungleichheit (Social Space and Social Inequality). Darunter z.B.: Mueller, A. (2014) *Gentrifizierung im Brunnenviertel? Ein lösungsorientierter Beitrag zur Diskussion (Gentrification in the Brunnenviertel? A solution-oriented contribution to the discussion)*, Wien.
- Technische Universität Wien, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (IFIP) (2009) *Wohnverhältnisse in Wien. Zu den Anforderungen einer integrationsorientierten Wohnungspolitik (Housing situation in Vienna. On the requirements for an integration-oriented housing policy)*, Wien.
- Verlic, M. (2013) *Housing neo-liberalisation and displacement? Emerging rent gaps in Vienna's highly regulated housing market*. Conference Paper, RC 21 Conference Berlin, August 2013.
- Wieser R. (2008) *Marktbewertung struktureller Eigenschaften der Wiener Wohnbaulandgrundstücke, Mietwohnhäuser und Eigenheime, (Hedonic models of residential building land, the Old Private Housing Stock, and Single Family Homes in Vienna)*, Technische Universität Wien, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (IFIP), Wien, Working Paper 2/2008.
- Wieser, R. (2010) *Wohnbauland in Wien – Entwicklung von Mobilität und Preisen 1987 bis 2009 (Residential building land in Vienna – developments in mobility and prices 1987 to 2009)*, Technische Universität Wien, Fachbereich Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik (IFIP), Wien.
- Wieser, R. und Feigelfeld, H. (IFIP-SRZ) (2007) *Eigentümerstrukturen im Wiener privaten Althausbestand – Analyse der Veränderungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Wien (Ownership Structure in the Old Vienna Private Housing Stock – Analysis of the Changes and their Impact on the Housing Market in Vienna)*, Wien.
- Zukin, S. (2010) *Naked City. The Death and Life of Authentic Urban Places*. New York.