



Eigentümer als Schlüsselakteure der Bestandsstadt-Entwicklung:

Die Potentiale des Grundbuches in der geographischen Wohnungsmarktforschung am Beispiel der Wiener Gründerzeitstadt

Deutscher Kongress für Geographie
Frankfurt 2023
AK Geographische Wohnungsmarktforschung

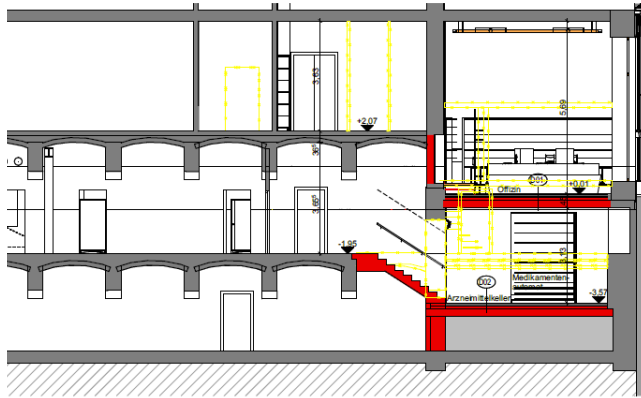
Robert Musil (ISR/ÖAW)
Florian Brand (HuB Architekten)

ÖAW
ÖSTERREICHISCHE
AKADEMIE DER
WISSENSCHAFTEN

HuB RAUMFORSCHUNG
STADTERNEUERUNG 
B ARCHITEKTEN ZT GMBH
HUEMERundBRAND | staatlich beeidete Ziviltechniker

Architektur und Planung

RAUMFORSCHUNG
STADTERNEUERUNG
HuB ARCHITEKTUR
HUEMERundBRAND ARCHITEKTEN ZIVILTECHNIKER



Stadterneuerung Wien


GEBIETSBETREUUNG
STADTERNEUERUNG

 Für die
Stadt Wien



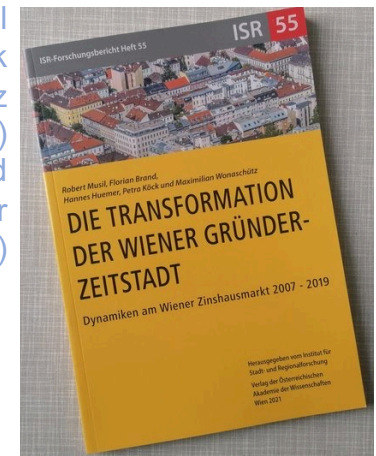
Forschungskooperation

ÖAW ÖSTERREICHISCHE
AKADEMIE DER
WISSENSCHAFTEN

ISR

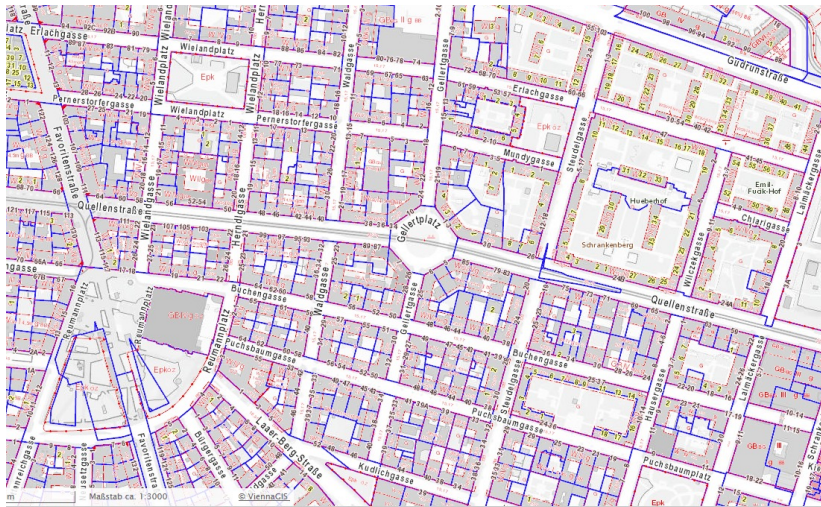
Institut für Stadt- und
Regionalforschung
Österreichische Akademie der
Wissenschaften

Robert Musil
Petra Köck
Maximilian Wonschütz
(ISR/ÖAW)
Florian Brand
Hannes Huemer
(HuB Architekten)



1. Die Struktur der Wiener Gründerzeitstadt

- Blockrandbebauung
- kleinteilige Liegenschaftsstruktur
- ca. 8-20 unterschiedliche ET pro Baublock



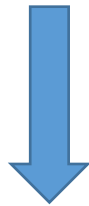
Bebauungsplan Wien mit Grundgrenzkataster (Stadt Wien)



Schrägluftbild Reumannplatz, 10. Bezirk (Google Earth)

1. Die Struktur der Wiener Gründerzeitstadt

- Blockrandbebauung
- kleinteilige Liegenschaftsstruktur
- ca. 8-20 unterschiedliche ET pro Baublock



Kleinteilige, heterogene Eigentumsverhältnisse

- Überalterung der privaten Eigentümer*innen, Zersplitterung der Eigentümerschaft durch Erbschaft
- Trend zur Parifizierung/Begründung von Wohnungseigentum
- „Professionalisierung“ durch steigende Bedeutung von Investoren als Eigentümer

Herausforderungen...

- Implikationen für die Wohnungsmarktforschung
- Adäquate Ansprache der Eigentümer*innen für Stadtentwicklungsprojekte

2. Das österreichische Grundbuch

- **Grundbuch:** Wird von den Bezirksgerichten geführt, ist ein öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dingliche Rechte eingetragen werden (Eigentum, Wohnungseigentum, Pfandrecht, Dienstbarkeiten ...)
- Basis ist der **Kataster** (definiert Katastralgemeinde und Grundstück); ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zur Darstellung räumlicher Grundstücksverhältnisse (z.B. Lage, Fläche, Benützungsort).

>> Überschneidende Datenbanken von Grundbuch und Kataster

Bestandteile des Grundbuches

- Hauptbuch >> seit 2008 digital verfügbar
- Verzeichnis der gelöschten Eintragungen >> „historisches Grundbuch“
- Hilfsverzeichnisse
- Urkundensammlung >> Kaufverträge, sonstige Verträge
- Grundbuchmappe >> Lagepläne

2. Das österreichische Grundbuch

Auszug aus dem Hauptbuch

Aufbau des Hauptbuches

- A- Blatt**

Angaben zum Grundstück,
sowie Rechte und Pflichten

- B- Blatt**

Eigentümer mit persönlichen
Daten (akademischer Titel,
Adresse, Geburtsdatum)

- C- Blatt**

Belastungen wie Pfandrechte

KATASTRALGEMEINDE 01008 Margarethen EINLAGEZAHL 732
 BEZIRKSGERICHT Innere Stadt Wien

Letzte TZ 11924/2022

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1370/1	GST-Fläche	763	
	Bauf.(10)	669	
	Bauf.(20)	94	Margaretenstraße 62
1370/2	Bauf.(10)	*	4
1371	Gärten(10)	252	
GESAMTFLÄCHE		1019	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 7887/1978 11924/2022 Sicherheitszone Flughafen Wien - Schwechat hins
Gst 1370/1 1370/2 1371
- 3 a 11924/2022 Bauplatz (auf) Gst 1370/1 1371 (Bauplatz A)
- 4 a 11924/2022 Verpflichtung zur Grundabtretung und Übergabe gem Pkt 1
Bescheid 2022-01-12

***** B *****

- 5 ANTEIL: 1/1
Gattermayer Immobilien GmbH (FN 541860d)
ADR: Margaretenstraße 62, Wien, Margareten 1050
a 10779/2022 Kaufvertrag 2022-09-16 Eigentumsrecht
b 10781/2022 Vorkaufsrecht

***** C *****

- 5 a 10780/2022 Pfandurkunde 2022-11-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 384.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b 10780/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 732 KG 01008 Margarethen C-LNR 5
EZ 1097 KG 01011 Wieden C-LNR 15
- 6 a 10781/2022
VORKAUFRECHT gem Pkt 10.2 Kaufvertrag 2022-09-16 für
Astrid Besser geb 1969-09-29

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2. Das österreichische Grundbuch

Öffentlich zugänglich, über verschiedene Zugänge...

(1) **Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen** stellt kostenpflichtig Kataster- und Grundbuchinformationen zur Verfügung:

- Gebäude- und Grundstücksinformationen, Adresspunkt, Postadresse
- Eigentümer/innen, Geburtsdatum, akadem. Titel, Adresse

(2) **Bundesrechenzentrum** führt Sonderauswertungen durch, via BMJ genehmigungspflichtig; Beispiele

- Jahr der Parifizierung von Zinshäusern
- Grundbücherliche Belastungen, Finanzierungsstruktur

(3) **Wienerzeitung/auszug.at** via Kooperationsabkommen werden stichprobenartig Grundbuchsauszüge bereit gestellt (historisches Grundbuch)

- Erstellung von „Häuserbiographien“

(4) **Kommerzielle Anbieter**

- „Immo-Mapping“, „Immo-Farming“
- Zielgruppe Immobilienmarkt Akteure

3. Datengrundlage // Methodik

- Eigentümerdatenbank aus dem digitalen Grundbuch
- GIS-Tool auf Liegenschaftsebene

The screenshot displays a GIS interface with several key components:

- Layers Panel (Left):** Lists various data layers, with 'Zinshausbestand 2007-2019 [117829]' selected.
- Map (Center):** Shows an aerial view with colored overlays representing different data layers, including parcel boundaries.
- Feature Attributes Window (Middle):** Displays a table of attributes for a selected feature (fid: 59187).

Attribute	Value
fid	59187
KG-NR	01010
KG-EZ	01010
EZ	307
LNR	2
N	1
N	2
TITEL_VOR	NULL
NN	[REDACTED]
VN	[REDACTED]
TITEL_NACH	NULL
- Identify Results Panel (Right):** Shows a list of attributes and their values for the selected feature (fid: 4052).

Feature	Value
Zinshausbestand 2007-2019	4052
(Derived)	
(Actions)	
fid	4052
kg	01010
gnr	964
rstatus	E
mst	1
ba	1
nu	2
ez #01.04.	307
layer	01010.shp
fin_chk	1
KG EZ	01010307
GER_STATUS	NULL
GER_STAT_1	NULL
ZH_2007	1
ZH_2019	1
kgez_count	NULL
Nmin	2
rNum	2
Zsum	2
Ndistinct	1
Nmax	2
prfs	1
Zmin	NULL
lettner_mod	NULL
lettner_anz	NULL
parifiziert	0
Nabfrage	0
plombenchk	NULL
datum_abriss	NULL
WE	NULL
kle	NULL
parifiz_datum	NULL
jahr_par	NULL
jahr_abr	NULL
jahr	NULL
flaeche_gst	1127.98770
ogd_bauperiode	1848 -1918
ogd_bautyp	11
streetv	https://www.google.com/maps/@7api=1&map_action=pano&viewpoint=48,2024552462207,16,3473893220056
ogd_bauperiode_rang	0
anzEig_wohnhaft	1
distEig	2
resp	50

Verschneidung räumlicher Bezugsebenen und Daten

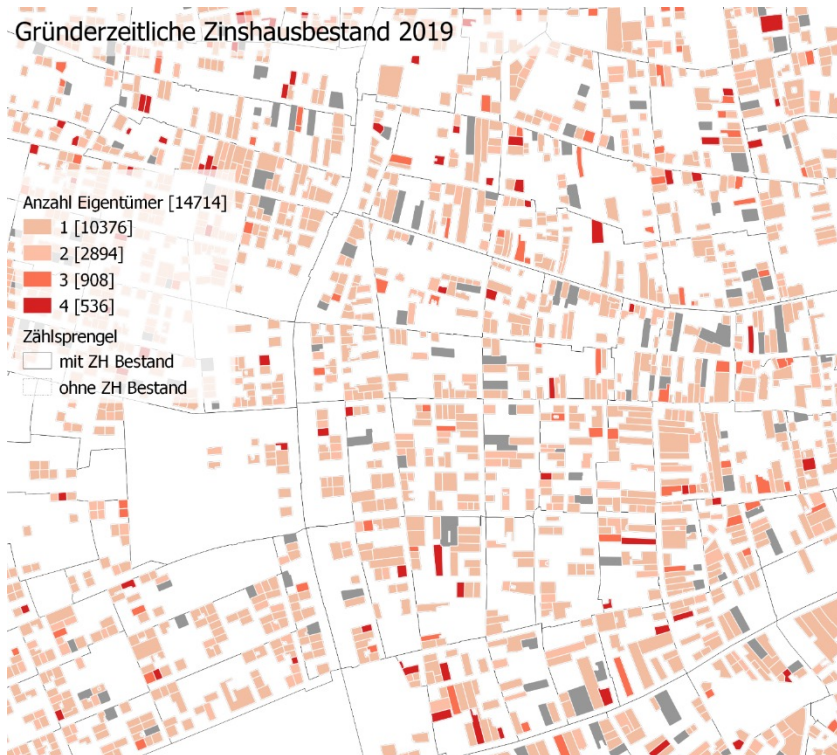
Räumliche Bezugsebene: Parzelle/ Liegenschaft

Eigentümerdaten basierend auf dem Grundbuch

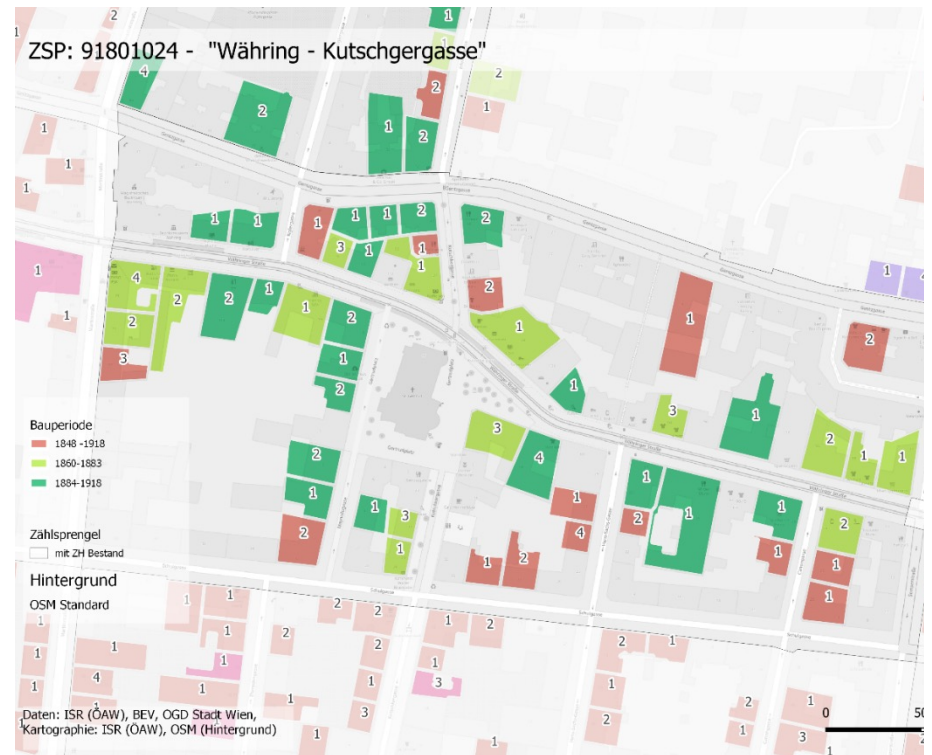
- Parifiziert ja/nein?
- Anzahl Eigentümer?
- Selbstnutzung?

3. Anwendungsbeispiele // 1

Quantitative Analyse der EigentümerInnen Struktur des gründerzeitlichen Gebäudebestandes



Anzahl der EigentümerInnen



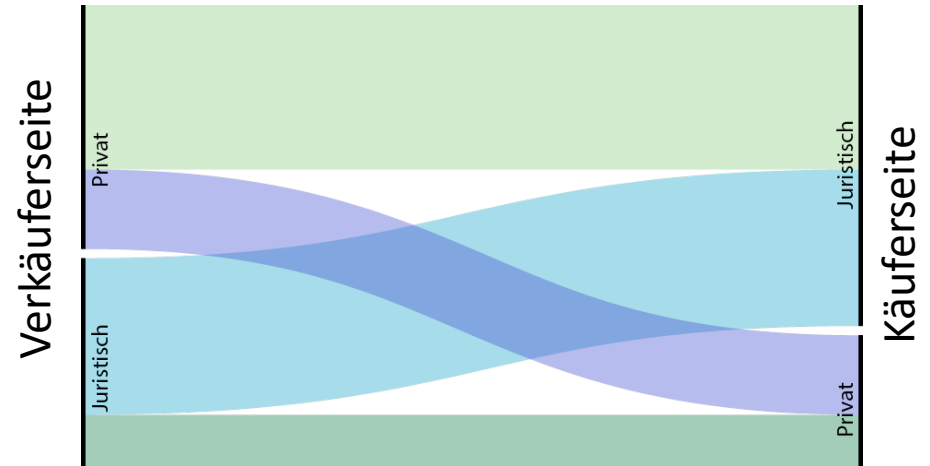
Verschneidung
Anzahl der EigentümerInnen + Baualter

3. Anwendungsbeispiele // 1

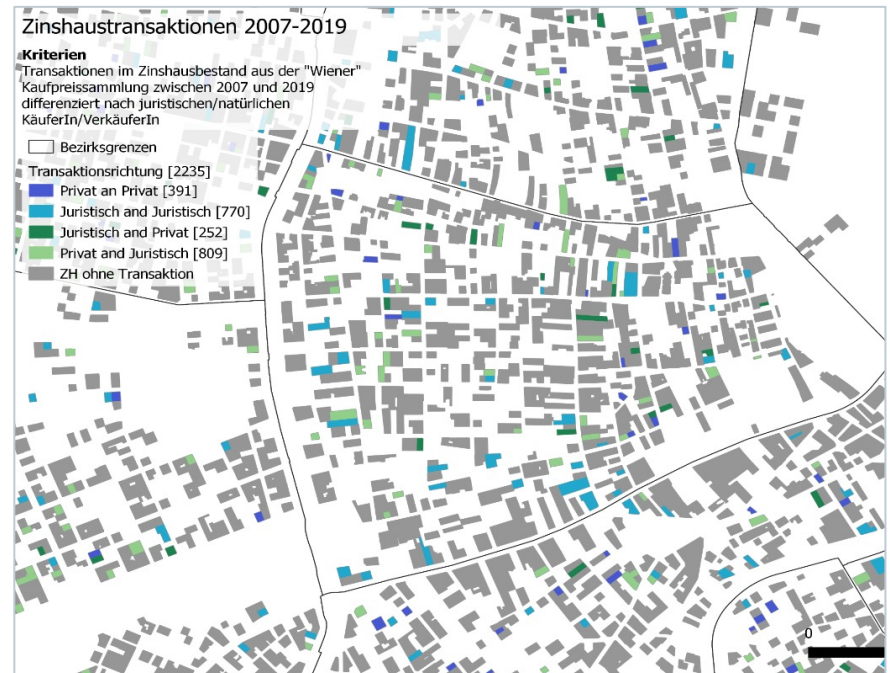
Quantitative Analyse der EigentümerInnen Struktur des gründerzeitlichen Gebäudebestandes

KäuferInnen-/VerkäuferInnen Struktur bei Transaktionen des gründerzeitlichen Gebäudebestandes

Wandel der EigentümerInnen-
struktur 2007 bis 2019



Räumliches Muster der
Transaktionsdynamik?



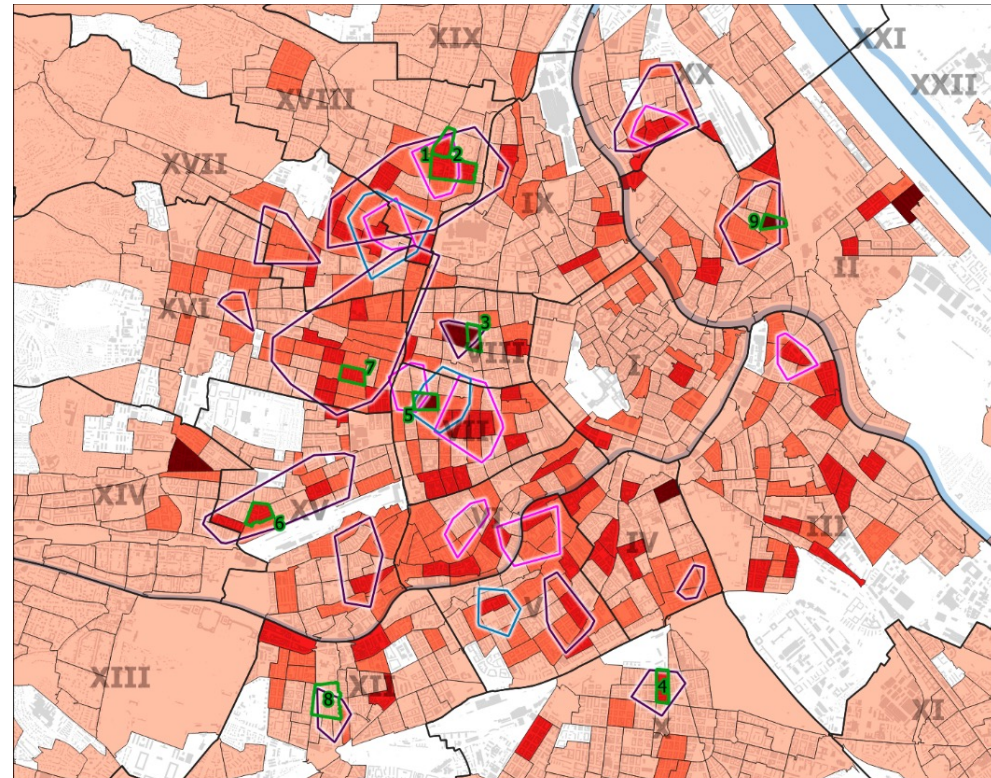
3. Anwendungsbeispiele // 2

Vertiefende, qualitative Analyse des langfristigen Wandels der EigentümerInnen Struktur

Analyse in ausgewählten Hotspots der Transformation

- Analyse der historischen Grundbuchsdaten → „Häuserbiographien“ ab den 1920er Jahren
- Struktur und Veränderung der Eigentümer, Form der Eigentumsübertragung
- Erfassung der Akteure, Erstellung einer Typologie, Verwertungsstrategien
- Finanzierungsstrukturen der Zinshaus-Transformationen
- Erfassung der baulichen Veränderungen

→ Analyse von 90 Zinshäusern in 9 ausgewählten Zählsprengel



Untersuchungsgebiete

- 1 91801024 Währing - Kutschberg.
- 2 91801025 Währing - Haizingerg.
- 3 90801021 Josefstadt - Fuhrmannng.
- 4 91001041 Laxenburger Str. - Dampf.
- 5 90701056 Altlerchenfeld - Burgg.
- 6 91501066 Wieningerpl. - Märzstr.
- 7 91601023 Neulerchenfeld - Koppstr.
- 8 91201052 Meidlinger Hauptstr. - Pohl.
- 9 90201027 Volkertviertel - Mühlfeldg.

Cluster [24]

- 2007-2011 [8]
- 2012-2014 [3]
- 2015-2019 [13]

Rückgang der Grundflächen von Zinshäusern an der Baublockfläche 2007 - 2019

- < -20 % [7]
- 10 - 20 % [75]
- 10 - -5 % [175]
- 5 - 0 % [768]

1:80.000

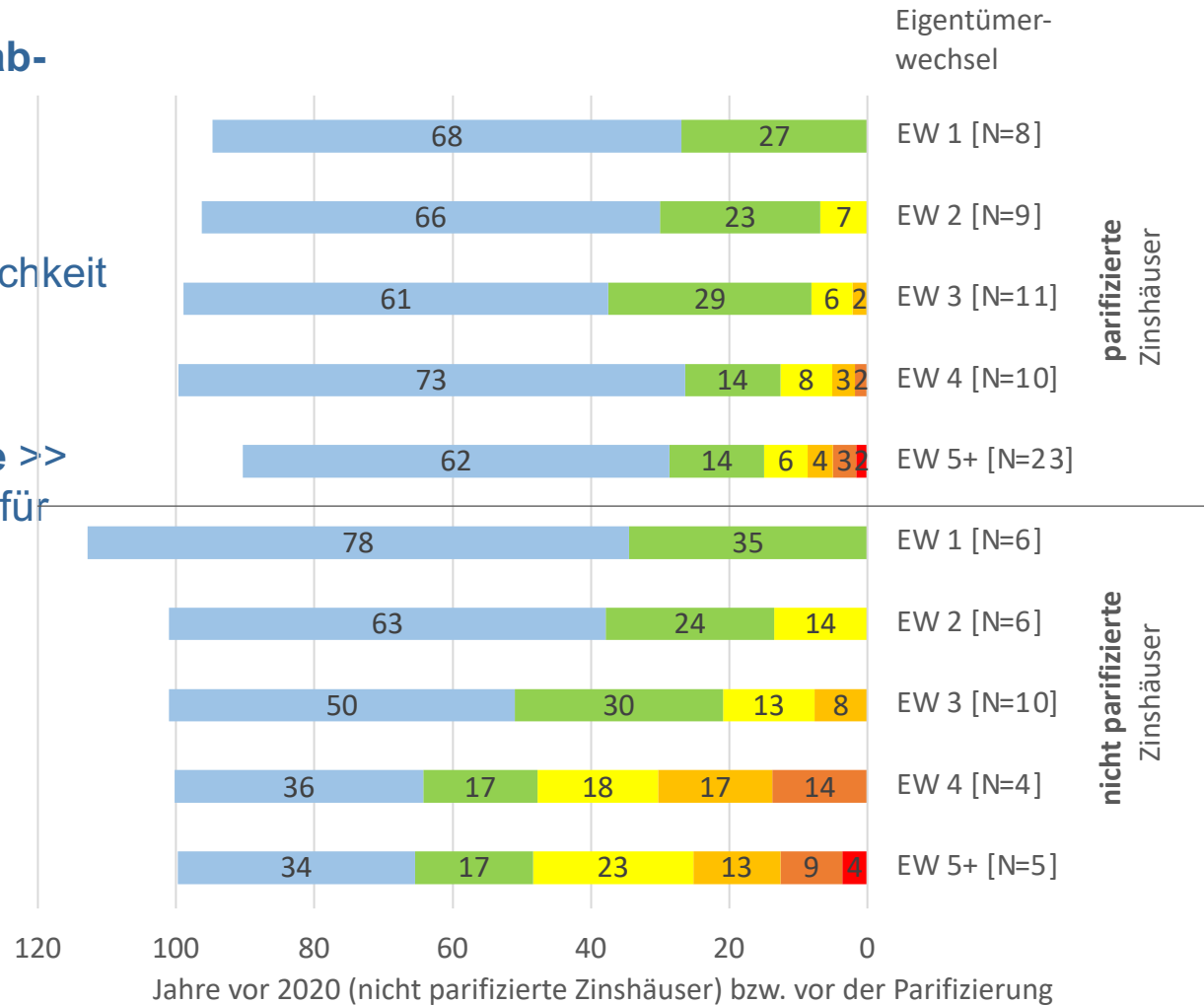
Daten: ISR, BEV, Stadt Wien OGD

3. Anwendungsbeispiele // 2

Vertiefende, qualitative Analyse des langfristigen Wandels der EigentümerInnen Struktur

Fallstudie (90 ZH, 30np/56p/4ab-neu):

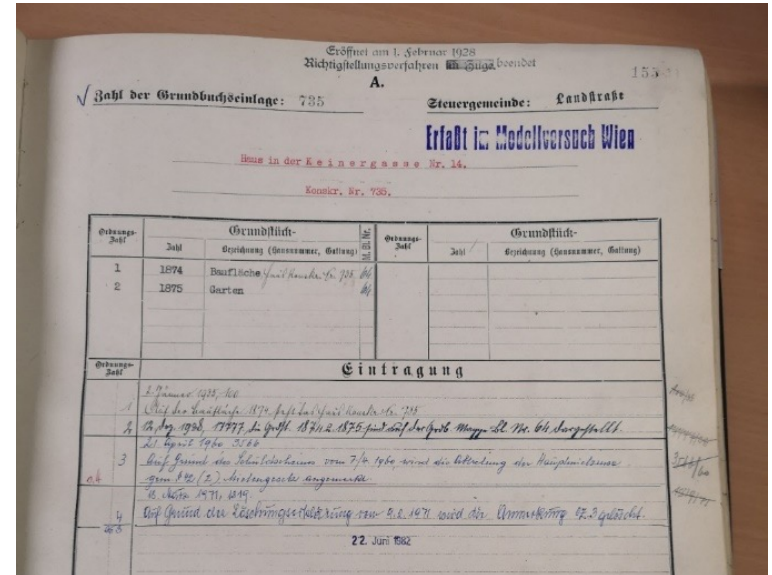
- mit **Zersplitterung der Eigentümerstruktur** nimmt Transformationswahrscheinlichkeit zu (von 60 auf 90%)
- Eigentütermix Jur./Private** >> 100%ige Wahrscheinlichkeit für Transformation
- Abnehmende Haltedauer** steigende Häufigkeit bei Eigentümerwechsel, v.a. bei parif. ZH (vgl. zu Hartmann und Kaufmann 1984!!)



3. Anwendungsbeispiele // 2

Vertiefende, qualitative Analyse des langfristigen Wandels der Eigentümer*innen Struktur

- Wie verändern sich die Eigentümerstrukturen in der langfristigen Perspektive?
- Analyse der Grundbuch-Daten im historischen Grundbuch



Eigentümer

privat

Institutionell / jur. Personen

Verwertungsstrategie

aktiv

- tätig Investitionen
- Immobilie erworben
- langfristiges Interesse
- stabile Erträge

- tätig Investitionen
- Immobilie erworben
- kurze Haltedauer
- Parifizierung/Abriss
- Verdrängung von Altmietern

passiv

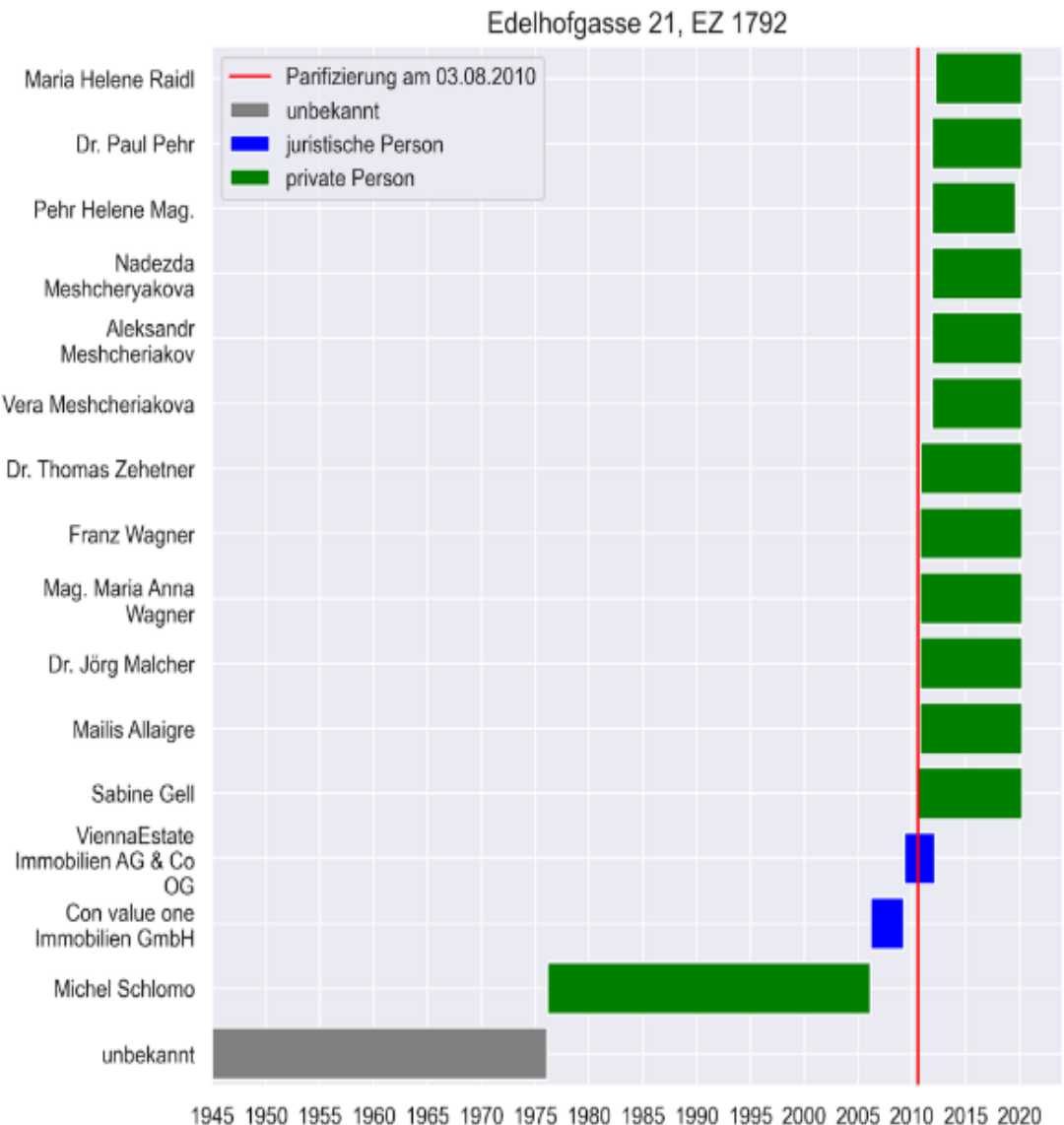
- keine Investitionen
- Immobilie geerbt/erworben
- Langfristiges (Des-)Interesse

- tätig geringe Investitionen
- Immobilie erworben
- lange Haltedauer
- eventuell Parifizierung

Typologie der EigentümerInnen auf Basis des Grundbuches

3. Anwendungsbeispiele // 2

Vertiefende, qualitative Analyse des langfristigen Wandels der EigentümerInnen Struktur

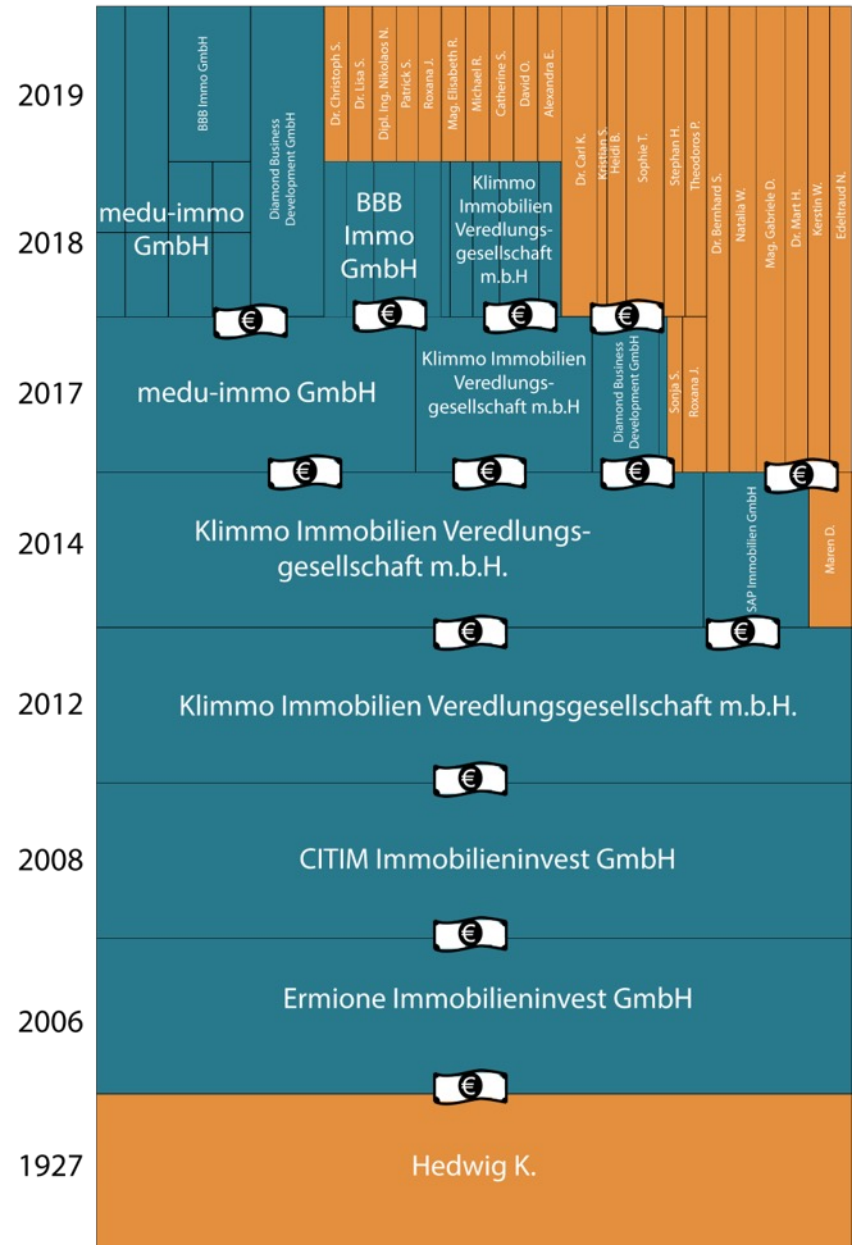




3. Anwendungsbeispiele // 2

Vertiefende, qualitative Analyse des langfristigen Wandels der EigentümerInnen Struktur



Google Street View

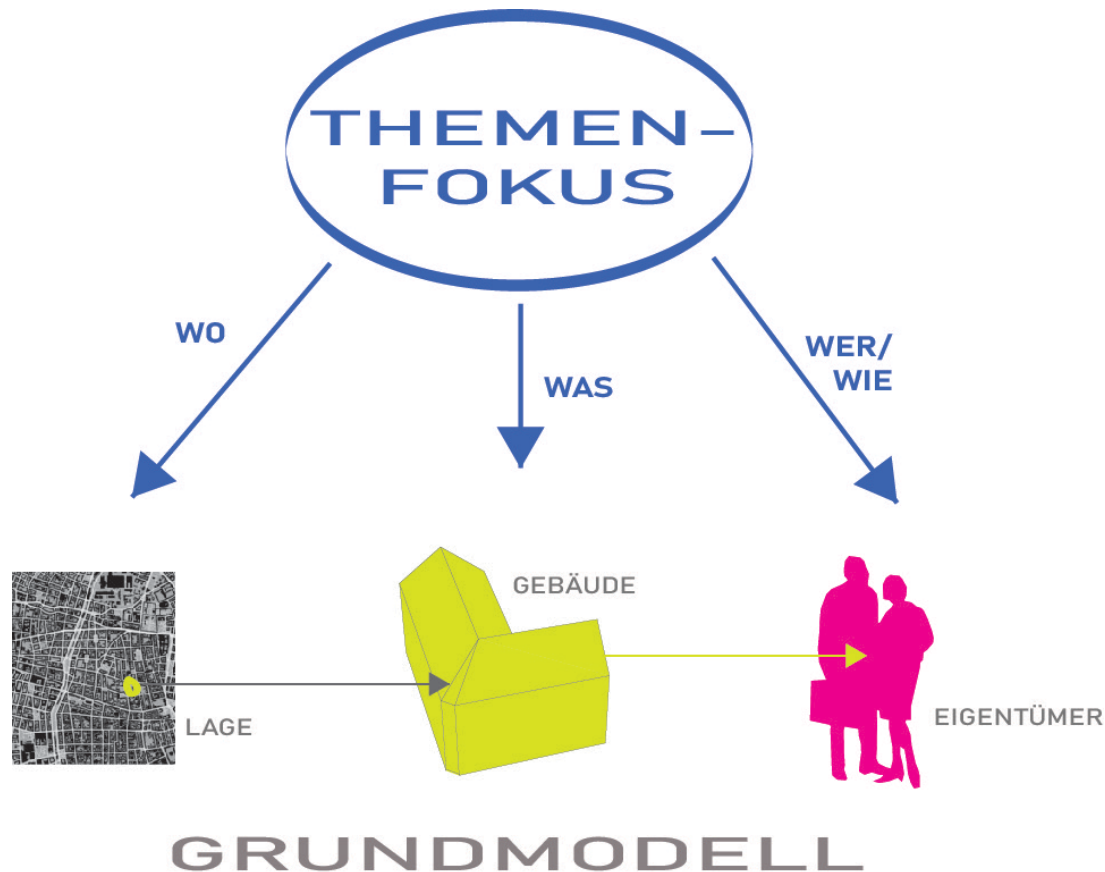


-  Erbschaft/ Schenkung
-  Verkauf

3. Anwendungsbeispiele // 3

Eigentümer*innen-Analyse als strategisches Instrument der Stadtplanung

- von der Gesamtstadt auf die Parzellenebene
- eigentümerspezifische Identifikation
- themenspezifische Zielgebietsdefinitionen



3. Anwendungsbeispiele // 3

Eigentümer*innen-Analyse als strategisches Instrument der Stadtplanung

Potential für Fassadenbegrünung

Fassadenbegrünungspotential nach Anzahl der Eigentümer*innen [Gesamtlaufmeter]

- 1 Eigent. [2303.2 lfm]
- 2 Eigent. [525.5 lfm]
- 3 Eigent. [100.4 lfm]
- 4 Eigent. [160.4 lfm]
- 5 Eigent. [50.2 lfm]

Eigentumsstruktur

- 1 Eigent. juristisch
- 1 Eigent. privat
- >1 Eigent.



Kartographie: Wonaschütz, ISR
Daten ISR, BEV



3. Anwendungsbeispiele // 3

Eigentümer*innen-Analyse als strategisches Instrument der Stadtplanung

Potential für Solarenergie

Eigentumsstruktur

□ < 5 Eigentümer*innen

● mit Selbstnutzung

Potentialfläche an Dachfläche

■ 0 - 49 %

■ 50 - 74 %

■ 75 - 100 %



0 50 100 m
Kartographie: Wonaschütz, ISR
Daten ISR, BEV

3. Anwendungsbeispiele // 3

Eigentümer*innen-Analyse als strategisches Instrument der Stadtplanung

Neugestaltung der Thaliastraße in Wien Ottakring (2020-2023)

Gezielte Einbindung der Hauseigentümer*innen im Beleidigungsprozess durch Anschreiben der Einzeleigentümer



Fazit und Implikationen für die Stadtforschung

- (1) **Datenquelle** Das Grundbuch ist zwar grundsätzlich öffentlich, jedoch wegen Datenschutzbedenken tw. nicht uneingeschränkt verfügbar, für den Zugang ist spezifisches Wissen erforderlich
- (2) **Forschung** Durch die liegenschaftsgenaue Betrachtungsmöglichkeit von Eigentumsverhältnissen und baulichen Kriterien für die Gesamtstadt, ist eine tiefgehende Durchleuchtung und Analyse des Immobilien- und Wohnungsmarktes möglich.
- (3) **Stadtplanung** Die Kenntnis der Eigentümer*innen mit der Verschränkung der räumlichen Bedingungen ihrer Liegenschaft (Größe, Baualter, Dachform, baulicher Zustand, Heizsystem, Innenhof), eröffnet Möglichkeiten in der Entwicklungssteuerung in der Bestandsstadt, insbesondere hinsichtlich Klimawandelanpassung und Energiewende