



# Wem gehört die gebaute Stadt? Eigentumsanalyse als Instrument der Bestandsstadt-Entwicklung

Robert Musil<sup>1</sup> · Florian Brand<sup>2</sup> · Maximilian Wonaschütz<sup>1</sup>

Eingegangen: 4. März 2022 / Überarbeitet: 9. August 2022 / Angenommen: 15. August 2022 / Online publiziert: 16. September 2022  
© Der/die Autor(en) 2022

## Zusammenfassung

Für die erfolgreiche Umsetzung von partizipativen und co-kreativen Stadtentwicklungsprozessen stellt die Ansprache und die Beteiligung von betroffenen Akteur\*innen, insbesondere der Eigentümer\*innen, eine zentrale Voraussetzung dar. Umgekehrt ist das Wissen darüber, wem die Stadt eigentlich gehört, häufig nur sehr eingeschränkt in adäquater Form zugänglich. Dieser Beitrag diskutiert anhand der gründerzeitlichen Bestandsstadt in Wien, die durch eine zunehmende Zersplitterung der Eigentumsstrukturen gekennzeichnet ist, die Potenziale, die sich aus einer liegenschaftsgenauen Eigentumsanalyse ergeben. Grundlage bildet eine Datenbank, bei der auf Grundlage der Katastralmappe unterschiedliche Registerdaten, insbesondere das Grundbuch, mit Open-Source-Datenbeständen verschnitten worden sind. Anhand dreier konkreter Anwendungsbeispiele zeigt der Beitrag das große Potenzial dieser auf Individualdaten basierender Stadtraumanalysen für die Planungspraxis. Auf Ebene der Baublöcke erfolgt eine Analyse der Eigentümer\*innen-Strukturen und deren Zersplitterung für den gesamten Stadtraum. Auf Liegenschafts- und Gebäudeebene werden in einem ausgewählten gründerzeitlichen Grätzel die Potenziale für Klimaschutz- bzw. Anpassungsstrategien bewertet: einerseits für die Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen sowie andererseits für Fassadenbegrünungen.

**Schlüsselwörter** Eigentümer\*innen-Struktur · Stadtplanung · Grundbuch · Registerforschung · Wien

## Who do the city buildings belong to? Property analysis as an instrument for urban planning in the existing housing stock

### Abstract

The communication with and participation of affected stakeholders, particularly property owners, constitute an important precondition for the successful implementation of participatory and co-creative urban development processes. Conversely, knowledge about those to whom the city really belongs is often adequately accessible only to a very limited extent. This article discusses the potential arising from a property-specific ownership analysis of the historic housing stock of Vienna, which is characterized by the fragmentation of ownership structures. The analysis draws from a database that merges data from different registers, especially the land register, with open-source data on the basis of the cadastral map. Using three specific application examples, the article illustrates the great potential of urban space analyses based on individual data for planning practice. An analysis of ownership structures and their fragmentation throughout the whole urban area is carried out at the level of building blocks. At the level of properties and building units, the potential for climate protection and adaptation strategies is assessed for one selected Wilhelminian area: on the one hand for the installation of solar systems on roof surfaces and on the other hand for façade greening projects.

---

✉ Robert Musil  
robert.musil@oeaw.ac.at

<sup>1</sup> Institut für Stadt- und Regionalforschung, Österreichische Akademie der Wissenschaften, Bäckerstraße 13, 1010 Wien, Österreich

<sup>2</sup> HuB Architekten, Fenzlgasse 1/18, 1150 Wien, Österreich

**Keywords** Ownership structure · Urban planning · Land register · Register-based research · Vienna

## Eigentümer\*innen als Akteur\*innen von Stadtentwicklungsprozessen

Die erfolgreiche Umsetzung von Stadtentwicklungsprogrammen hängt auch von der Einbindung der betroffenen Immobilieneigentümer\*innen ab. Das zeigt sich insbesondere in gewachsenen Bestandsstrukturen daran, dass deren Umsetzungswege häufig weniger einem stadträumlichen Gesamtkonzept folgen, sondern vielmehr die Summe ganz unterschiedlicher Einzelprojekte darstellt, die von den Eigentumsverhältnissen und den persönlichen Interessen und Handlungsmöglichkeiten der Eigentümer\*innen stark mitbestimmt wird. Das Spannungsfeld zwischen übergeordneten Planungsideen und partikularen Interessen der Einzeleigentümer\*innen ist nicht neu und lässt sich in unterschiedlichen Kontexten feststellen: während der Stadtextension und -umgestaltung der europäischen Metropolen im 19. Jahrhundert (Lichtenberger 2011), im Zuge der „sanften Stadterneuerung“ seit den 1980er- und 1990er-Jahren in Wien (Fassmann und Hatz 2006), während des Stadtbau Ost (Bernt und Haus 2010) bis zur aktuellen Umsetzung von Dekarbonisierungsstrategien (Stadt Wien/MA 20 2016).

Die Heterogenität der Eigentumsstrukturen in der Bestandsstadt und der Umgang mit dieser Vielfalt ist ein zentraler Faktor für die Einbindung dieser wichtigen Akteure in partizipative Stadtentwicklungsprozesse. Diese Heterogenität lässt sich sowohl für institutionelle (juristische Personen) als auch für private Eigentümer\*innen feststellen. So existieren in der erstgenannten Gruppe beträchtliche Unterschiede hinsichtlich der Haltedauer und der Verwertungsstrategien (Musil et al. 2021). Die zweite Gruppe, jene der privaten Eigentümer\*innen, ist nicht nur zahlenmäßig wesentlich größer (Tab. 1), sondern durch eine große Vielfalt geprägt: hier stehen Selbstnutzer\*innen den Vermieter\*innen von Wohnungen gegenüber; Eigentümer\*innen von Wohnungen jenen von Gewerbe- und Geschäftsflächen, oder Einzeleigentümer\*innen Eigentümer\*innengemeinschaften. Darüber hinaus unterscheidet sich die Gruppe der privaten Eigentümer\*innen stark nach betriebswirtschaftlichen Kompetenzen, nach persönlichen bzw. familiären Motiven und monetären Handlungsspielräumen und letztlich nach dem Grad der Professionalisierung.

Umso paradoxer erscheint die Feststellung, dass das Wissen der Kommunen über die Eigentumsstrukturen häufig eingeschränkt ist. Dies zeigt sich daran, dass Stadtentwicklungskonzepte in der Regel keine Angaben zu den Eigentümer\*innen, ihren Rahmenbedingungen und Motiven

machen (Schmidt und Vollmer 2012). Um diese Wissenslücke zu beseitigen, wird dazu übergegangen, für Dorf- und Stadtentwicklungsprojekte aufbereitete Eigentumsdatenbanken bereitzustellen, die auf dem Grundbuch basieren und für die Bestandsentwicklung eine adäquate Ansprache ermöglichen (Alfons 2016). Angesichts der steigenden Bedeutung partizipativer und co-kreativer Stadtentwicklungsprozesse gewinnt die Rolle zivilgesellschaftlicher Stakeholder, und damit auch die der Eigentümer\*innen, an Bedeutung; dabei geht es nicht nur um die Information und um Bewusstseinsbildung, sondern auch um die aktive Einbindung in die Quartiersentwicklung (Wilk et al. 2020).

An dieser Problematik setzt der vorliegende Beitrag an. Ziel ist es, anhand konkreter Anwendungsbeispiele die Möglichkeiten und Potenziale, die sich aus der systematischen Auswertung von Grundbuchdaten und deren Verknüpfung mit Open-Source-Datenbeständen auf Liegenschaftsebene ergeben, aufzuzeigen. Dazu wird im Folgenden der spezifische Kontext der Wiener Gründerzeitstadt erklärt, anschließend die methodischen Grundlagen sowie die verwendeten Registerdaten erklärt. Des Weiteren werden konkrete Anwendungsbeispiele vorgestellt: erstens die Auswertung der Eigentümer\*innenzahl und zweitens die Verknüpfung mit dem Dachflächenkataster (Solarpotenzial) sowie mit den Gehsteigbreiten (Fassadenbegrünungspotenzial).

## Die Wiener Gründerzeitstadt – städtebauliche Qualitäten und Eigentumsstrukturen

Die Wiener Gründerzeitstadt ist das Produkt eines dynamischen Urbanisierungsprozesses zwischen 1848 und 1918, in dem die Bevölkerungszahl Wiens von 0,6 auf bis zu 2,2 Mio. Einwohner\*innen gestiegen ist (Weigl 2003). Bei dieser enormen Stadterweiterung beschränkte sich die öffentliche Hand auf den Infrastrukturausbau. Der Wohnbau hingegen war ausschließlich in der Hand privater Akteure, denen nur wenige Parameter vorgegeben wurden: einerseits die strenge rasterförmige Blockstruktur, die eine geschlossene Blockrandbebauung vorsah, andererseits die Bauordnung, die etwa eine maximale Bauhöhe von 22 m vorschrieb (Bobek und Lichtenberger 1966). Das Ergebnis dieser Stadterweiterung ist eine kompakte, geschlossene Verbauung, die aktuell rund ein Viertel des Wohnungsbestands in Wien umfasst (2019: 24,1 % der Hauptwohnsitze, Statistik Austria 2020; Franz und Gruber 2018; Abb. 1).

**Tab. 1** Eigentumsstrukturen in Wien – gründerzeitliche Bestandsstadt, restlicher Wohnungs- und Gebäudebestand. (Eigene Daten)

	Juristische Eigentümer*innen	Private Eigentümer*innen	Gesamt
<i>Gründerzeitlicher Zinshausbestand</i>			
2007	4391	63.859	68.250
2019	7140	86.054	93.194
Veränderung (%)	38,5	25,8	26,8
<i>Restlicher Gebäude- und Wohnungsbestand</i>			
2007	6469	196.609	203.078
2019	8981	213.591	222.572
Veränderung (%)	28,0	8,0	8,8

Anmerkung: Prozentwerte in kursiver Schrift



**Abb. 1** Homogene Raster mit heterogener Bebauungs- und Eigentumsstruktur: die Wiener Gründerzeitstadt. (Quelle: Stadt Wien/Christian Fürthner)

Die gleichförmige Rasterstruktur der Gründerzeitstadt kontrastiert mit einer Heterogenität der Baublöcke. Die Parzellenbreiten liegen meist zwischen 15 und 20 m, woraus sich eine kleinteilige Bebauung und ein vielfältiges Erscheinungsbild des „Wiener Blocks“ ergibt (Stadt Wien/MA21 2018). Ebenso kontrastiert die geschlossene Blockrandverbauung mit einer uneinheitlichen – da kaum regulierten – Struktur in den Innenhöfen. Über den Stadtraum hinweg lassen sich zwei wesentliche Blocktypen unterscheiden: Innerhalb des Gürtels existieren große Blöcke mit sehr unterschiedlichen Grundrissen, außerhalb des Gürtels kleine, quadratische oder rechteckige Blöcke; daraus resultieren für die Nachverdichtung und die Umgestaltung der Höfe sehr unterschiedliche Potenziale im Stadtraum.

Die Kleinteiligkeit der Parzellen im Wiener Block spiegelt sich auch in sehr heterogenen Eigentumsstrukturen wider. Mit der seit 1948 bestehenden Möglichkeit, Wohnungseigentum zu begründen (Wohnungseigentumsgesetz WEG) hat die Unübersichtlichkeit der Eigentumsverhältnisse stark zugenommen. Diese „Parifizierung“, also die Umwandlung

eines Miets- bzw. Zinshauses in ein Eigentumswohnhaus, ist mittlerweile eine für Immobilienentwickler\*innen sehr lukrative Verwertungsstrategie (Musil et al. 2022). Die Folge ist eine steigende Zersplitterung der Eigentumsstrukturen, die sich an der überproportionalen Zunahme privater wie juristischer Eigentümer\*innen in der Gründerzeitstadt zeigt (Tab. 1). Die (zunehmende) Kleinteiligkeit der gründerzeitlichen Struktur macht diese Stadtgebiete auf besondere Weise widerständig. Qualitäten wie auch Mängel zeigen hier eine hohe Verharrungstendenz – auch gegenüber städtebauliche Initiativen.

## Den Immobilienmarkt durchleuchten: Liegenschaftsanalyse auf Basis von Grundbuchsdaten

Zentrale Inhalte des österreichischen Grundbuchs sind Angaben zum und Rechte am Grundstück (A-Blatt), die Eigentümer\*innen mit persönlichen Daten (akademischer Titel, Adresse, Geburtsdatum; B-Blatt) und Belastungen wie Pfandrechte (C-Blatt). Des Weiteren sind in der Urkundensammlung Kaufverträge abgelegt. Das historische Grundbuch enthält Informationen zu früheren Eigentümer\*innen und der Eigentumsübertragung (Jauk 2019). Diese Informationen sind per Gesetz ab dem Jahr 1982 auch digital zugänglich, allerdings nur als Einzelabfrage über spezialisierte Anbieter. Im Gegensatz dazu wird das Grundbuch von kommerziellen Anbietern, etwa für automatisierte Liegenschaftsbewertung, systematisch ausgewertet (vgl. [www.immounited.com](http://www.immounited.com) oder [www.datascience-service.at](http://www.datascience-service.at); gesehen 19.07.2022). Über diese kommerzielle Anwendung hinaus haben Grundbuchsdaten für die Implementierung von Stadtentwicklungsprogrammen ein großes Potenzial. Insbesondere durch die Verknüpfung mit Open-Gouvernement-Daten (vgl. European Data Portal, Europäische Kommission 2020) werden neue Datenbestände generiert.

In diesem Kontext bietet die im Rahmen des transdisziplinären Forschungsprojekts „Wiener Zinshausmarkt“ entwickelte Datenbank neue Möglichkeiten, indem das Grundbuch und Registerdaten im weiteren Sinne für die Eigentumsanalyse in der gründerzeitlichen Bestandsstadt erschlossen werden ([www.oeaw.ac.at/isr/forschung/innovation-und-urbane-oekonomie](http://www.oeaw.ac.at/isr/forschung/innovation-und-urbane-oekonomie); gesehen 19.07.2022). Die zentralen Elemente der Datenbank bilden erstens die Digitale Katastralmappe (DKM), die die Geometriedaten (Grundstücks- und Nutzungsgrenzen) sämtlicher Parzellen im Stadtraum umfasst (Webportal BEV o.J.: [https://www.bev.gv.at/portal/page?\\_pageid=713,2292891&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](https://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,2292891&_dad=portal&_schema=PORTAL); gesehen 19.07.2022). Zweitens Daten über die Besitzverhältnisse; drittens, das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR, Angaben zu

Wohnungsbestand und Baualter) und viertens das Bevölkerungsregister. Diese Datenbasis erlaubt die Verknüpfung mit weiteren Datenquellen, um Quartiere zu identifizieren, die für bestimmte städtebauliche Maßnahmen besonders geeignet sind. In der Folge werden drei Anwendungsbeispiele diskutiert: eine Eigentümer\*innen-Analyse für eine spezifische Ansprache sowie die Bewertung von Potenzialen für Solarflächen und Fassadenbegrünungen.

## Anwendungsbeispiele aus der Wiener Gründerzeitstadt

### Eigentümer\*innenspezifische Ansprache für die Bestandsstadtentwicklung

Die Zersplitterung des Eigentums in nichtparifizierten gründerzeitlichen Zinshäusern, aber auch die zunehmende Tendenz zur Parifizierung stellt für die Innenentwicklung eine enorme Herausforderung dar und bedarf einer differenzierten Ansprache. Schon am Beginn der Sanften Stadterneuerung in Wien war der direkte Kontakt zu Mieter\*innen und Eigentümer\*innen der wesentliche Hebel für den Erfolg der Sanierungsinitiativen. Dies war die „Handarbeit“ der Stadterneuerung, die über die Gebietsbetreuungen individuell mit viel kontextspezifischem Vor-Ort-Wissen durchgeführt wurde (GB\* und Brand 2022).

Mittels GIS-Analyse der Registerdaten können auf Liegenschaftsebene Informationen über die Eigentumsverhältnisse detailliert ausgewertet werden; damit ist es möglich, für den gesamten Stadtraum – nicht nur für ausgewählte

Quartiere – neue Zugänge zu schaffen. Denn eine Analyse der Eigentumsstrukturen erlaubt nicht nur eine adäquate Ansprache der Eigentümer\*innen, wobei das Alter, der rechtliche Status (private/juristische Person), Mehrfachbesitze usw. einfließen kann. Die Analyse kann auch vorab klären, welche Quartiere sich – aufgrund der Eigentümer\*innen-Struktur – tendenziell für die Umsetzung bestimmter Maßnahmen eignen. So zeigt Abb. 2, in welchen Baublöcken der Anteil von Gebäuden mit weniger als fünf Eigentümer\*innen besonders hoch ist; existierende Häufungen solcher Blöcke, können potenzielle Zielgebiete für Stadtentwicklungsprozesse leichter identifiziert werden.

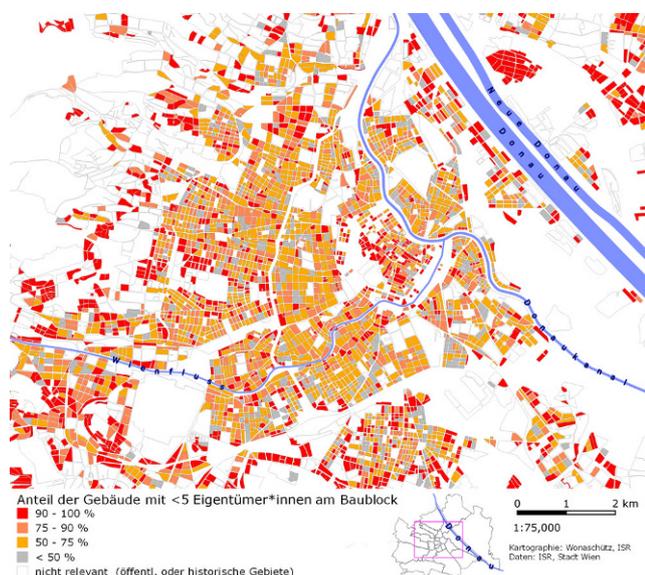
Diese Informationen können in weiterer Folge mit unterschiedlichsten Datenquellen verknüpft werden, um themenspezifische Entwicklungspotenziale besser zu erkennen und „vorzusortieren“. Zwei solcher Anwendungen werden hier vorgestellt – Klimaschutzmaßnahmen und Anpassungsstrategien an den Klimawandel.

### Solarflächenpotenzial

Die Dekarbonisierung bis 2050 ist die zentrale Strategie des Klimaschutzprogramms der Stadt Wien (Stadt Wien/MA20 2016). Während in den Stadterweiterungsgebieten die Vertragsraumordnung, Sonderwidmungen oder die Bauordnung wichtige Umsetzungshebel darstellen, sind die Zugänge in der Bestandsstadt vor allem auf die Information und Beratung relevanter Akteure sowie auf die Gewährung von Förderungen für erneuerbare Energie beschränkt.

In der Gründerzeitstadt stellen Gasthermen die wichtigste Heizquelle dar, gleichzeitig ist die technische Umsetzung von Alternativen schwierig. Der Anschluss an die Fernwärme Wien ist an das bestehende Leitungsnetz gekoppelt, für die Nutzung der Erdwärme sind Freiflächen, für Solaranlagen geeignete Dachflächen notwendig. Neben technischen Herausforderungen sind die Eigentumsverhältnisse in den Wohnhäusern eine weitere Schranke, da Maßnahmen nur für die gesamten Gebäude umsetzbar sind. Mit zunehmender Zersplitterung der Eigentumsverhältnisse wird es tendenziell schwieriger – v. a. aufgrund der hohen Kosten – eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Abb. 3 zeigt einen Ausschnitt einer gesamtstädtischen Analyse, bei der die Eigentumsstruktur mit dem Dachflächenkataster der Stadt Wien verschnitten worden ist. Der Ausschnitt umfasst das Grätzl „Deinhardstein“ im 16. Wiener Gemeindebezirk (Anm.: Grätzl ist eine informelle, historisch gewachsene Bezeichnung für kleinräumige Quartiere in der Wiener Bestandsstadt). Die Karte (Abb. 3) zeigt den Anteil der nutzbaren Potenzialfläche, die Gebäude mit weniger als fünf Eigentümer\*innen sowie den Selbstnutzungsgrad – ob Eigentümer\*innen auch selbst in der Liegenschaft wohnen. Dies ist insofern ein wichtiger Aspekt,



**Abb. 2** Analyse der Eigentumsstruktur: Anteil der Gebäude mit weniger als fünf Eigentümer\*innen auf Baublockebene. (Eigene Darstellung)

**Abb. 3** Solarflächenpotenzial und Eigentumsstruktur im Deinhardstein-Grätzel. (Eigene Darstellung)



als für partizipative Prozesse die persönliche Betroffenheit der Akteur\*innen eine große Rolle spielt. Von den 279 Gebäuden im Grätzel weisen 61,2% (171) mehr als 50% Potenzialfläche aus, davon haben 104 Gebäude weniger als fünf Eigentümer\*innen; und davon wohnt in 9 Gebäuden zumindest je ein oder eine Eigentümer\*in. Diese Auswertung zeigt, dass in der Gründerzeitstadt trotz Zersplitterung der Eigentümer\*innenstrukturen durchaus beträchtliche Potenziale für den Solarflächenausbau existieren; Selbstnutzer\*innen stellen hingegen nur eine sehr kleine Gruppe dar, die eher für Pilotprojekte relevant ist.



**Abb. 4** Fassadenbegrünung an Wiener Gründerzeithaus. (Quelle: Dutkowski Daniel)

### Fassadenbegrünung

Angesichts der zunehmenden Häufung von Hitzeinseln werden städtische Grünflächen zu einer zentralen Anpassungsstrategie an den Klimawandel. Insbesondere in der dicht verbauten Gründerzeitstadt, die über ein geringes Maß an Frei- und Grünflächen verfügt, stellen Fassadenbegrünungen eine Maßnahme dar, mehr Grün in die Stadt zu bringen (Stadt Wien/MA 22 2019; Abb. 4). Für die breite Anwendung im Stadtraum – über Vorzeigeprojekte hinaus – bedarf es einerseits klarer technischer Vorgaben, andererseits handelt es sich um eine sensible Schnittstelle zwischen öffentlichem und privaten Raum. Verwaltungsseitig sind daher unterschiedliche Rechts- und Kompetenzbereiche involviert (etwa Bauordnung, Verkehrsorganisation, öffentlicher Raum); so sind laut Wiener Bauordnung Fassadenbegrünungen straßenseitig nur dann möglich, wenn die Gehsteigbreite mindestens 2 m beträgt (Stadt Wien/MA 18 2014). Haus- bzw. Eigentumsseitig wird die Umsetzung durch die zunehmende Zahl der Eigentümer\*innen erschwert; dies gilt insbesondere für parifizierte Eigentumswohnhäuser (mit oft 20 oder 30 Eigentümer\*innen), aber auch für Zinshäuser mit zersplitterten Eigentumsstrukturen.

Abb. 5 zeigt für das Grätzel Deinhardsteingasse jene Gehsteigbereiche, in denen (1.) aufgrund der Bauordnung eine Fassadenbegrünung grundsätzlich möglich ist und (2.) in denen die Anzahl der Eigentümer\*innen gering ist (5 oder weniger) – dies trifft auf 3140 Laufmeter Gehsteig

**Abb. 5** Analyse der Eigentümer\*innenanzahl je Gebäude, Verknüpfung mit der Gehsteigbreite. (Eigene Darstellung)



im Grätzel zu. Zusätzlich sind in der Karte jene Häuser hervorgehoben, in denen es nur eine/n Eigentümer\*in (juristisch oder privat) gibt. Damit ist es möglich, rasch jene Gebäude im Quartier zu identifizieren, bei welchen eine potenzielle Fassadenbegrünung aufgrund der einfachen Eigentumsverhältnisse auch tendenziell leicht umgesetzt werden kann.

## Fazit

Sei es die lokale Energieproduktion oder ökologische Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen, die Verschränkung der beiden Informationskategorien Raum und Besitz bringen einen wertvollen Erkenntnisgewinn. Die Grundlage bildet eine Datenbank, die registerbasierte Individualdaten auf Liegenschaftsebene auswertet und die mit diversen Open-Source- oder Verwaltungsdaten ergänzt werden kann; dementsprechend ist dieser Zugang in Abhängigkeit von der Datenverfügbarkeit thematisch erweiterbar. Seien es versiegelte Hofflächen als Begrünungspotenziale oder bestehende Heizsysteme als Ausgangspunkt für neue Energiegemeinschaften – die Aktivierung der technisch-physischen Potenzialräume funktioniert nur über den Weg der Eigentümer\*innen. Die grundbuchbasierte Datenbank liefert eine Grundlage auf gesamtstädtischer Ebene, welche die Schwerpunkte der weiteren Vertiefung inhaltlich vorsortieren und gewichten kann.

Der Aufbau solch einer Datenbank ist datenschutzrechtlich sensibel und mit großem Aufwand verbunden. Die zentrale Herausforderung stellt die Zugänglichkeit des Grundbuchs für die Forschung und Planung dar, wobei die rechtlichen Rahmenbedingungen von Land zu Land sehr unterschiedlich sind. Während in Österreich, in der Schweiz oder in den meisten skandinavischen Ländern das Grundbuch frei zugänglich ist, gilt dies in Deutschland nur für bestimmte Berufsgruppen (Notare, Banken, Behörden) sowie für Personen mit berechtigtem Interesse (etwa Wohnungskäufer; vgl. § 133 Grundbuchordnung).

Trotz bestehender technischer oder rechtlicher Hürden ist der Mehrwert und Nutzen der individuellen Eigentümer\*innendaten sowohl für die Grundlagenforschung, aber auch für angewandte und planungsorientierte Fragestellungen, offensichtlich. Dies zeigt sich besonders an den aktuellen stadtplanerischen Herausforderungen; denn die notwendige Transformation zur nachhaltigen Stadt wird nicht als Top-down-Planungsprojekt gelingen. Die öffentliche Hand kann hier durch die Vernetzung und durch das Anstoßen von Maßnahmen viel bewirken, benötigt dazu aber analytische Grundlagen. Oft sind es am Beginn die Allianzen von Willigen, die mit Pilotprojekten neue Wege aufzeigen. Diese Allianzen können mithilfe der hier diskutierten Datenanalysen gefunden, gebildet und gefördert werden.

**Funding** Open access funding provided by Österreichische Akademie der Wissenschaften.

**Open Access** Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht, welche die Nutzung, Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und Wiedergabe in jeglichem Medium und Format erlaubt, sofern Sie den/die ursprünglichen Autor(en) und die Quelle ordnungsgemäß nennen, einen Link zur Creative Commons Lizenz beifügen und angeben, ob Änderungen vorgenommen wurden.

Die in diesem Artikel enthaltenen Bilder und sonstiges Drittmaterial unterliegen ebenfalls der genannten Creative Commons Lizenz, sofern sich aus der Abbildungslegende nichts anderes ergibt. Sofern das betreffende Material nicht unter der genannten Creative Commons Lizenz steht und die betreffende Handlung nicht nach gesetzlichen Vorschriften erlaubt ist, ist für die oben aufgeführten Weiterverwendungen des Materials die Einwilligung des jeweiligen Rechteinhabers einzuholen.

Weitere Details zur Lizenz entnehmen Sie bitte der Lizenzinformation auf <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>.

## Literatur

- Alfons W (2016) Die NÖ Flächenmanagement-Datenbank. Instrument für belebte Zentren und „smarte“ Gemeinden. *RaumDialog* 2016(2):8–13
- Bernt M, Haus M (2010) Stadtbau als Problem der Governance-Forschung. In: Bernt M, Haus M, Robischon T (Hrsg) *Stadtbau komplex: Governance, Planung, Prozess*. Schader-Stiftung, Darmstadt, S 12–29
- BEV (Bundesanstalt für Eich- und Vermessungswesen) (Hrsg.) (o.J.) Webportal Digitale Katastralmappe. [https://www.bev.gv.at/portal/page?\\_pageid=713,2292891&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](https://www.bev.gv.at/portal/page?_pageid=713,2292891&_dad=portal&_schema=PORTAL). Zugegriffen: 19. Juli 2022
- Bobek H, Lichtenberger E (1966) *Wien: Bauliche Gestalt u. Entwicklung seit der Mitte des 19. Jahrhunderts*. Böhlau, Wien
- Europäische Kommission (Hrsg) (2020) *Open data maturity. Report 2020*. European data portal. Europäische Kommission, Luxemburg
- Fassmann H, Hatz G (2006) Urban renewal in Vienna. In: György E, Kovacs Z (Hrsg) *Social changes and social Sustainability in historical urban centres. The case of Central Europe*. Hungarian Academy of Sciences, Centre for Regional Studies, Pecs, S 218–236
- Franz Y, Gruber E (2018) Wohnen „für alle“ in Zeiten der Wohnungsmarktkrise? *Standort* 42(2):98–104
- GB\* (Gebietsbetreuung Stadterneuerung), Brand F (2022) *Sanfte Stadterneuerung*. <https://www.gbstern.at/themen-projekte/sanfte-stadterneuerung/sanfte-stadterneuerung/>. Zugegriffen: 19. Juli 2022
- Jauk A (2019) *Das Grundbuch in der Praxis. Das ABC der Grundbucheintragungen*. LexisNexis, Wien
- Lichtenberger E (2011) *Die Stadt. Von der Polis zur Metropolis*. WBG, Darmstadt
- Musil R, Brand F, Huemer H, Köck P, Wonaschütz M (2021) *Die Transformation der Wiener Gründerzeitstadt. Dynamiken am Wiener Zinshausmarkt 2007–2019*. ISR-Forschungsberichte, Bd. 55. ÖAW, Wien
- Musil R, Brand F, Huemer H, Wonaschütz M (2022) *The Zinshaus market and gentrification dynamics: The transformation of the historic housing stock in Vienna, 2007–2019*. *Urban Stud* 59(5):974–994
- Schmidt H, Vollmer M (2012) Der Eigentümer, das unbekannte Wesen?!? Über die Notwendigkeit der Mobilisierung privater Immobilieneigentümer. *RaumPlanung* 2012(5):29–33
- Stadt Wien, MA18 (Hrsg) (2014) *STEP 2025. Stadtentwicklungsplan Wien*. Stadt Wien, Wien
- Stadt Wien, MA20 (Hrsg) (2016) *Energieraumplanung in Wien. Aufbereitung rechtlicher Aspekte. Werkstattbericht, Bd. 169*. Stadt Wien, Wien
- Stadt Wien, MA21 (Hrsg) (2018) *Masterplan Gründerzeit. Handlungsempfehlungen zur qualitätsorientierten Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Bestandsstadt. Werkstattbericht, Bd. 180*. Stadt Wien, Wien
- Stadt Wien, MA 22 (Hrsg) (2019) *Leitfaden Fassadenbegrünung*. Stadt Wien, Wien
- Statistik Austria (Hrsg) (2020) *Berichtsband Wohnen. Datengrundlagen*. Statistik Austria, Wien
- Weigl A (2003) „Unbegrenzte Großstadt“ oder „Stadt ohne Nachwuchs“? Zur demographischen Entwicklung Wiens im 20. Jahrhundert. In: Eder FX, Eigner P, Resch A, Weigl A (Hrsg) *Wien im 20. Jahrhundert. Wirtschaft, Bevölkerung, Konsum. Querschnitte*, Bd. 12. Studienverlag, Wien, S 141–200
- Wilk B, Hanania S, Latinos V, Anton B, Olbertz M (2020) *Guidelines for co-designing and co-implementing green infrastructure in urban regeneration processes*. European Commission, Luxemburg