



A-1040 WIEN, KARLSGASSE 11



#43-1-58801-26701



#43-1-58801-26799



WWW.IFIP.TUWIEN.AC.AT

---

# Working Paper Nr.: 2/2000

Wolfgang Blaas

## Bodenmarktanalyse mittels der Kaufpreissammlung

Dieses Paper ist entstanden im Rahmen der Studie

*Optionen für die Entwicklung von Landwirtschaft und Gartenbau in Wien*

durchgeführt im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur sowie der Magistratsabteilung 22 der Stadt Wien

vom Ludwig Boltzmann Institut für Biologischen Landbau und Angewandte Ökologie, vom Institut für Raumplanung und Ländliche Neuordnung der Universität für Bodenkultur Wien, vom Institut für Interdisziplinäre Forschung und Fortbildung, Abteilung Soziale Ökologie und dem Institut für Finanzwissenschaft und Infrastrukturpolitik der Technischen Universität Wien.



TECHNISCHE  
UNIVERSITÄT  
WIEN

VIENNA  
UNIVERSITY OF  
TECHNOLOGY

**Institut für Finanzwissenschaft  
und Infrastrukturpolitik  
der Technischen Universität Wien  
(IFIP)**

***Bodenmarktanalyse  
mittels der  
Kaufpreissammlung***

***Bericht***

***Oktober 2000***

Ao.Univ.Prof. Dr. Wolfgang Blaas

Wien im November 2000



IFIP-Projekt 94/2000

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	<i>Zielsetzung</i>	2
1.2	<i>Der Datensatz</i>	2
1.3	<i>Inhalt und Umfang des Datensatzes</i>	3
1.4	<i>Möglichkeiten und Grenzen der Analyse</i>	5
2	Abgrenzung der Teilgebiete	6
3	Analyse der Grundstückstransaktionen	8
3.1	<i>Aspern-Essling</i>	8
3.2	<i>Stammerdorf - Strebersdorf</i>	10
3.3	<i>Südrand</i>	12
3.4	<i>Simmering</i>	14
3.5	<i>Weinbaugebiete in Döbling</i>	16
4	Zusammenfassung	18
5	Anhang 19	
5.1	19	
6	Literaturhinweise und Quellen	22

## Abkürzungen

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 ZIELSETZUNG

Der Boden ist für die landwirtschaftliche Produktion nicht nur ein zentraler Produktionsfaktor, er ist im Kontext des großstädtischen Siedlungsdrucks und anderer Nutzungskonflikte in Agglomerationsgebieten auch eine alternative Einkommens- und Vermögenschance für den Eigentümer. Diese Chancen werden hauptsächlich von den Preisen und Preisentwicklungen in den einzelnen Bodenmarktsegmenten und den Preisunterschieden zwischen diesen Segmenten determiniert.

Die folgende Analyse der Preissituation und –entwicklung in den für die Gesamtfragestellung des Forschungsprojektes relevanten Wiener Teilgebieten und Bodenmarktsegmenten soll einen grundlegenden Einblick in die Bodenpreissituation der ausgewählten Teilgebiete geben. Der Aufgabenstellung eines solchen Überblicks entsprechend handelt es sich bei den angegebenen Preisen jeweils um Durchschnittswerte in den einzelnen Marktsegmenten. Diese können daher von der spezifischen Situation einzelner landwirtschaftlicher Betriebe mehr oder weniger deutlich abweichen.

## 1.2 DER DATENSATZ

Die empirische Basis für die vorliegende Analyse ist die sogenannte *Kaufpreissammlung*. Diese ist eine statistische Grundgesamtheit, deren statistische Einheiten bzw. Merkmalsträger die *Grundstückstransaktionen* in Wien sind. Der Datensatz wird von der Stadt Wien, Magistratsabteilung 40 (Technische Grundstücksangelegenheiten) angelegt und verwaltet<sup>1</sup>.

Die Kaufpreissammlung umfaßt prinzipiell alle Grundstückstransaktionen in Wien. Die Transaktionen werden nach den im Grundbuch angezeigten Vorgängen erfaßt und enthalten neben einer Reihe anderer Merkmale auch den darin angegebenen Kaufpreis. Geht man von der Gesamtheit aller tatsächlich durchgeführten Transaktionen aus, so fehlen in der Kaufpreissammlung jedoch einerseits jene, die durch (wahrscheinlich unvermeidliche) Fehler im Aktenlauf nicht zur Erfassung gelangen - eine vermutlich vernachlässigbare Quantität. Andererseits werden einige Kategorien von Transaktionen aus der Kaufpreissammlung bewußt ausgeschlossen, und zwar

1. Transaktionen, bei denen Eigentumswohnungen ver- bzw. gekauft werden;
2. Transaktionen, bei denen auf Grund des Vertragstextes zu erwarten ist, daß der Kaufpreis nicht mit dem "Marktpreis" vergleichbar ist: dies sind Transaktionen zwischen Verwandten, innerhalb von Firmen, Transaktionen mit Preisen weit unter dem üblichen Niveau etc.

---

<sup>1</sup> Der Verfasser bedankt sich für die Überlassung der Daten und das freundliche Entgegenkommen der Mitarbeiter der Magistratsabteilung 40, insbesondere beim Abteilungsleiter Senatsrat Dipl.Ing. Peter Krassel und bei Frau Oberstadtbaurätin Dipl.Ing. Eva Benno.

Unter Berücksichtigung der genannten Einschränkungen kann die Kaufpreissammlung als Datengrundlage betrachtet werden, die einerseits die überwiegende Mehrheit aller Wiener Grundstückstransaktionen enthält und andererseits - durch die schon intern vorgenommene Bereinigung - für die Zwecke einer Preisanalyse gut geeignet erscheint.

### **1.3 INHALT UND UMFANG DES DATENSATZES**

Die Kaufpreissammlung ist insofern ein hervorragendes Datenmaterial für Bodenpreisanalysen, als zu jeder einzelnen Grundstückstransaktion eine Fülle wichtiger Informationen gegeben wird. Sie liegt seit einigen Jahren in EDV-lesbarer Form vor. Während die Transaktionen in einer Anlaufphase, die etwa bis zum Jahre 1987 dauerte, nur teilweise EDV-mäßig abgespeichert wurden, sind sie ab dem Jahre 1988 voll erfaßt.

Neben internen, im wesentlichen für die Verwaltung relevanten Informationen (wie z.B. Datum der Erfassung, Besichtigungsdatum, etc.) umfaßt die Kaufpreissammlung einen Großteil der für die ökonomische Beurteilung einer Liegenschaft wesentlichen Informationen, insbesondere die Widmung, die Art der Bebauung, Freimachungs- und Abbruchkosten etc als statistische Merkmale. Nicht im Datensatz enthalten sind die im Falle einer Bebauung mit Mietwohnungen u.U. wichtigen Informationen über die Anzahl der Mieter (bzw. die Anzahl der freien Wohnungen), die Art der Mietverträge und die Höhe des Mietzinses.

In Tabelle 1 sind die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Merkmale pro Merkmals-träger im Detail aufgelistet, wobei jene, die in der vorliegenden Analyse verwendet wurden, im Fettdruck dargestellt sind.

**Tabelle 1: Datensatz „Kaufpreissammlung“: ausgewählte Merkmale (nur die in der folgenden Berechnung verwendeten Merkmale; Gesamtübersicht siehe Tabelle 8)**

<b>Merkmalskürzel</b>	<b>Beschreibung des Merkmals</b>
<b>KG</b>	<b>Katastralgemeinde</b>
<b>ERDAT</b>	Erwerbsdatum
<b>GESFL</b>	<b>Gesamtfläche des Grundstückes</b>
<b>WIDMUNG</b>	<b>Widmungskategorie</b>
<b>WIDMCODE</b>	<b>Widmungscode</b>
<b>WIDPRZ</b>	<b>Anteil der Hauptwidmung</b>
<b>ZUORDNUNG</b>	<b>Nutzungsart</b>
<b>ZUORDNUNGSCODE</b>	<b>Nutzungsart Code</b>
<b>GESPRS</b>	<b>Gesamtkaufpreis</b>
<b>BERGES</b>	<b>bereinigter Kaufpreis gesamt</b>

*Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Darstellung*

Die drei Hauptkategorien der Flächenwidmung (A) Grünland, (B) Verkehrsflächen und (C) Bauland sowie die Restkategorie (D) Sondergebiete werden in der Kaufpreissammlung gemäß Wiener Bauordnung in 19 Widmungskategorien aufgegliedert (siehe Tabelle 9 im Anhang).

Ein weiteres wichtiges in der Kaufpreissammlung ausgewiesenes Merkmal ist die *Nutzung* bzw. *Zuordnung* eines Grundstückes zu bestimmten Verwendungen. Für die Zwecke der vorliegenden Analyse sind vor allem die Kategorien „Unbebaut“, „Landwirtschaftliche Nutzung“, „Wald“ und „Weingarten“ von Bedeutung. Grundsätzlich werden nur unbebaute Grundstücke in den Analysen verwendet, um ein höheres Maß an Homogenität zu erreichen. Andererseits sind die für der Landwirtschaft zuzuordnenden drei weiteren Kategorien selbstverständlich von wesentlicher Bedeutung beim Vergleich der Bodenpreise dieser Nutzungskategorie, allerdings ist die Häufigkeit von Transaktionen bei diesen Kategorien vergleichsweise sehr gering.

**Tabelle 2: Kategorien der Nutzung der Grundstücke („Zuordnung“)**

Nutzungscode	Nutzung/Zuordnung
1	Unbebaut
2	Landwirtsch. Nutzung
3	Wald
4	Weingarten
5	Kleingarten
6	Mietwohnhaus voll/tw. Vermietet
7	Mietwohnhaus leer
8	Ein-, Zweifamilienhaus
9	Sonstige Nutzung
10	Betriebsobjekt
11	Abbruchobjekt
12	Büro- u./o. Geschäftsgebäude
13	Büro- u./o. Geschäftsgebäude leer

*Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Darstellung*

Anm.: Die im Datensatz in einzelnen Fällen vorhandenen Codes 14 und 15 waren zu eliminieren.

## 1.4 MÖGLICHKEITEN UND GRENZEN DER ANALYSE

Die Möglichkeiten der statistischen Analyse des Bodenmarktes sind durch die Quantität bzw. Umfang des Datensatzes sowie die in den einzelnen Records enthaltenen Informationen determiniert.

Der Umfang des Datensatzes spielt insbesondere bei der Frage der Repräsentativität statistischer Parameter wie z.B. des Mittelwertes eine wichtige Rolle. Wenn etwa durch die Vorgabe mehrerer Kriterien die Zahl der Transaktionen sehr gering wird (z.B. die Zahl der Grundstückstransaktionen in der Katastralgemeinde X im Jahr Y mit der Widmung Z), so ist die Aussage über den Durchschnittspreis bei diesen Transaktionen unter Umständen mit großer Unsicherheit behaftet. Insgesamt besteht der zugrundeliegende Datensatz aus 23.056 Records (Transaktionen), die sich über den Zeitraum von 1987 bis 2000 erstrecken.

Andererseits geben die Merkmale (siehe oben) und ihre Ausprägungen die Möglichkeiten statistischer Aussagen vor. Für die oben angeführte Zielsetzung sind insbesondere folgende Merkmale von Bedeutung:

- m<sup>2</sup>-Preis des Grundstückes
- Katastralgemeinde (räumlicher Bezug; siehe Kapitel 2)
- Zeitpunkt (Jahr) der Transaktion (zeitlicher Bezug)
- Widmung
- Nutzung („Zuordnung“).

Die vorliegende Analyse verwendet ausschließlich diese genannten Merkmale und ist damit in der Lage, Antworten auf folgende Fragen zu geben:

- Wie hat sich der durchschnittliche Grundstückspreis in einem Teilgebiet entwickelt?
- Wie hat sich der durchschnittliche Grundstückspreis bei einer bestimmten Widmung in einem Teilgebiet entwickelt?
- Wie hat sich der durchschnittliche Grundstückspreis bei einer bestimmten Nutzung in einem Teilgebiet entwickelt?
- Wie verhalten sich die durchschnittlichen Grundstückspreise in einem bestimmten Teilgebiet mit Grünlandwidmung zu jenen mit Baulandwidmung?

## 2 ABGRENZUNG DER TEILGEBIETE

Die *Kaufpreissammlung* erlaubt theoretisch eine beliebig feine räumliche Zerlegung. In der Praxis ist aber nur eine Partition in Katastralgemeinden möglich, weil das Merkmal „Katastralgemeinde“ die kleinste räumliche Einheit ist, welche eine elektronisch abfragbare Variable des Datensatzes ist.

Für die vorliegende Bodenpreisanalyse wurden daher Teilgebiete auf der Basis von Katastralgemeinden definiert, die mit den interdisziplinär im Rahmen der Studie ausgewählten Untersuchungsgebieten Wiens möglichst genau übereinstimmen. Die Zuordnung von Untersuchungsgebieten zu Katastralgemeinden ist der Tabelle 3 zu entnehmen<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Die ursprüngliche Definition des Teilgebietes Aspern/Eßling umfaßte die Katastralgemeinden Aspern, Eßling, Hirschstetten, Stadlau, Kaiserebersdorf Herrschaft und Landesjägermeister, wurde aber nach Voruntersuchungen verkleinert zum Teilgebiet Aspern-Eßling, das aus Gründen größerer Homogenität nur mehr aus den beiden KG Aspern und Eßling besteht. Das Landwirtschaftsgebiet Breitenlee, welches sich z.T. mit dem ursprünglichen Aspern/Eßling-Teilgebiet überlappte (Eßling, Breitenlee, Hirschstetten, Süßenbrunn, Kagran) wird in der folgenden Analyse nicht behandelt.



**Tabelle 3: Abgrenzung der Untersuchungsgebiete auf Basis der Katastralgemeinden**

	Teilgebiete	Katastralgemeinden
Ackerbaugebiete	„Aspern-Eßling“	Aspern Eßling
	„Stammersdorf-Strebersdorf“	Stammersdorf Strebersdorf
	„Südrand“	Oberlaa Stadt Oberlaa Land Unterlaa Rothneusiedl Inzersdorf
Gemüsebaugebiete	„Simmering“  „Aspern-Aßling“	Simmering Kaiserebersdorf Aspern Eßling
Weinbaugebiete	„Weinbaugebiete in Döbling“	Grinzing Heiligenstadt Josefsdorf Kahlenbergerdorf Neustift/Walde Nußdorf Obersievering Salmansdorf Untersievering

Quelle: LBI; IFIP

### 3 ANALYSE DER GRUNDSTÜCKSTRANSAKTIONEN

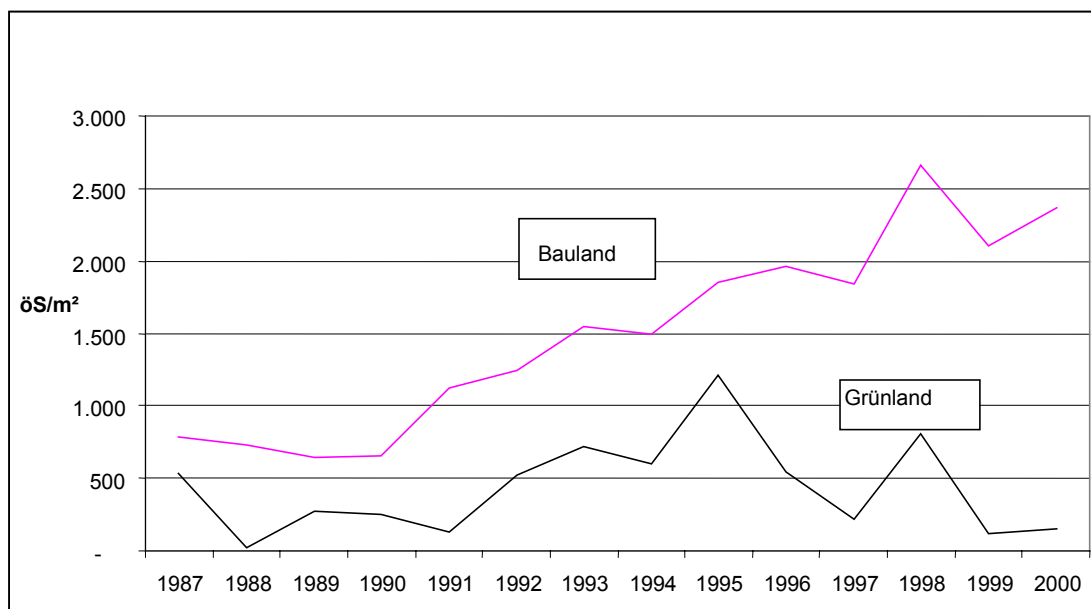
#### 3.1 ASPERN-ESSLING

Im Zeitraum 1987 bis 2000 konnte im Teilgebiet Aspern-Eßling (Katastralgemeinden Aspern und Eßling) ein typischer Verlauf der Preise unbebauter Grundstücke, der auch in anderen Gebieten Wiens erkennbar ist, beobachtet werden.

Während die Preise der grünlandgewidmeten Grundstücke<sup>3</sup> kaum eine wesentliche Dynamik aufwiesen und im Durchschnitt bei unter 500 öS/m<sup>2</sup> blieben, stiegen die Preise für baulandgewidmete Grundstücke<sup>4</sup> stetig von 700 öS/m<sup>2</sup> bis 800 öS/m<sup>2</sup> Ende der Achtzigerjahre auf zwei- bis zweieinhaltausend Schilling pro m<sup>2</sup> Ende der Neunzigerjahre (Abbildung 1).

Die deutliche Differenz der Dynamik wird auch in den Transaktionszahlen offenbar: die Zahl der baulandgewidmeten Grundstücke, die in diesem Zeitraum in Aspern-Eßling den Eigentümer wechselten, übersteigt immerhin die Tausendergrenze (genau: 1.057), während nicht einmal hundert (genau: 72) grünlandgewidmete Grundstücke verkauft bzw. gekauft wurden (vgl. dazu Tabelle 4). Noch geringer war die Transaktionsdynamik und der Durchschnittspreis für Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung oder Waldnutzung, nur 43 Verkäufe bei einem Durchschnittspreis von 231 öS/m<sup>2</sup> waren zu verzeichnen.

**Abbildung 1: Preise unbebauter Grundstücke unterschiedlicher Widmung**



Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

Im Durchschnitt über den gesamten Zeitraum 1987 bis 2000 (vgl. dazu auch die

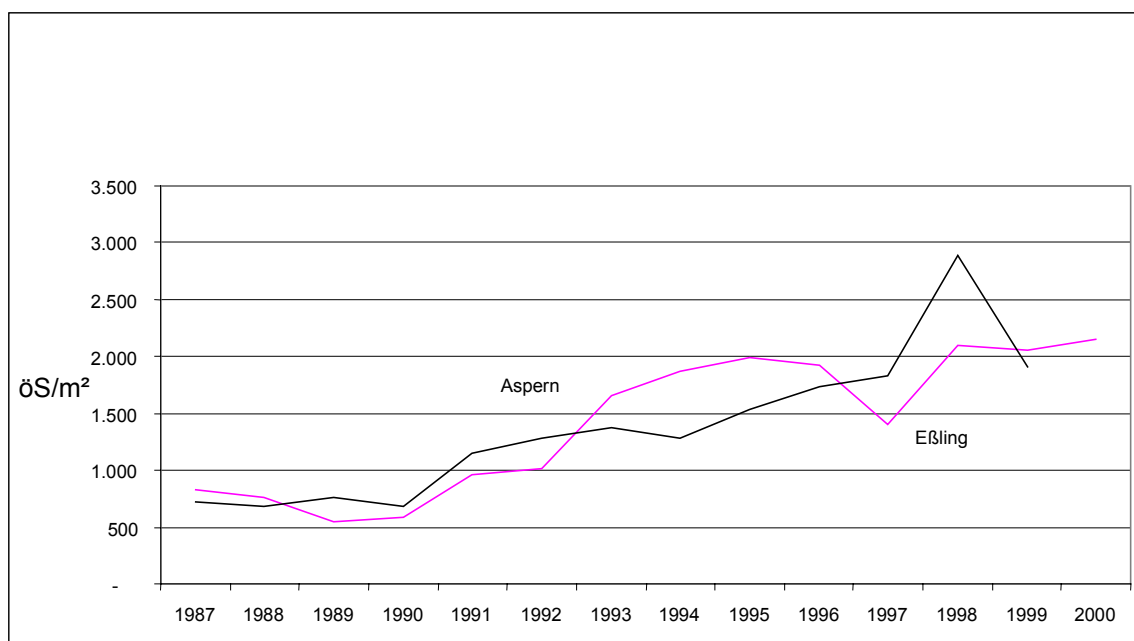
<sup>3</sup> In die Analyse wurden aus naheliegenden Gründen nur die beiden Widmungen „SWW“ sowie „Ländliches Gebiet“ miteinbezogen.

<sup>4</sup> Die Analyse umfaßt die Widmungen „Gartensiedlungsgebiete“ sowie „Wohn-/gemischte Baugebiete BK I und II“.

Tabelle 4) erzielten grünlandgewidmete Grundstücke einen Preis von 211 öS/m<sup>2</sup> (SWW) bzw. 661 öS/m<sup>2</sup> (Ländliches Gebiet), baulandgewidmete Grundstücke einen Preise von 1.263 öS/m<sup>2</sup> (Gartensiedlungsgebiete), 1.219 öS/m<sup>2</sup> (Bauklasse I) bzw. 1.930 öS/m<sup>2</sup> (Bauklasse II).

Der Vergleich zwischen den beiden Katastralgemeinden zeigt, daß sich die Preise freier (unbebauter) Grundstücke insgesamt in Aspern etwa ähnlich entwickelt haben wie in Eßling (Abbildung 2).

**Abbildung 2: Preisentwicklung in Aspern und Eßling**

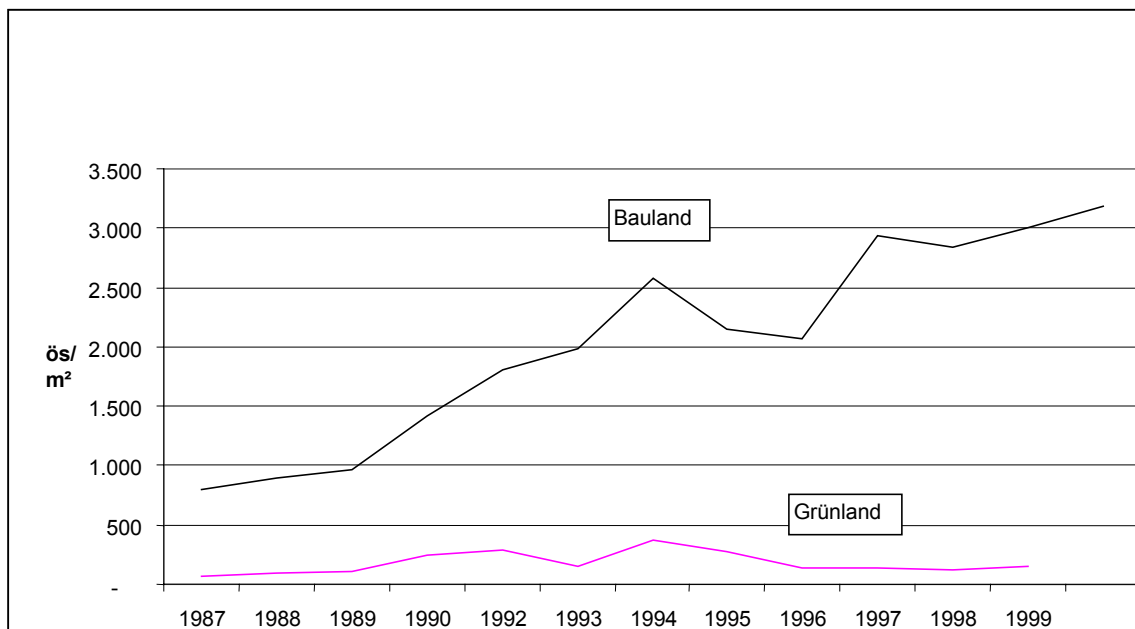


Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

### 3.2 STAMMERDORF - STREBERSDORF

Ähnlich wie in Aspern-Eßling, jedoch noch prononcierter war die Bodenpreisentwicklung in den Katastralgemeinden Stammersdorf und Strebersdorf (Abbildung 3). Während die Preise baulandgewidmeter Freigrundstücke in der Analyseperiode stetig auf das drei- bis vierfache des Anfangswertes anstiegen, verblieben die Preise grünlandgewidmeter Freigrundstücke (mit einer Ausnahme im Jahre 1994) im wesentlichen auf dem niedrigen Anfangsniveau. Das Resultat ist heute ein Verhältnis der Grünland- zu den Baulandpreisen von ungefähr 1:10, obwohl der Markt für Bauland (209 Transaktionen) nicht wesentlich dynamischer war der Markt für Grünland (59 Transaktionen).

**Abbildung 3: Preise unbebauter Grundstücke unterschiedlicher Widmung in Stammersdorf-Strebersdorf**

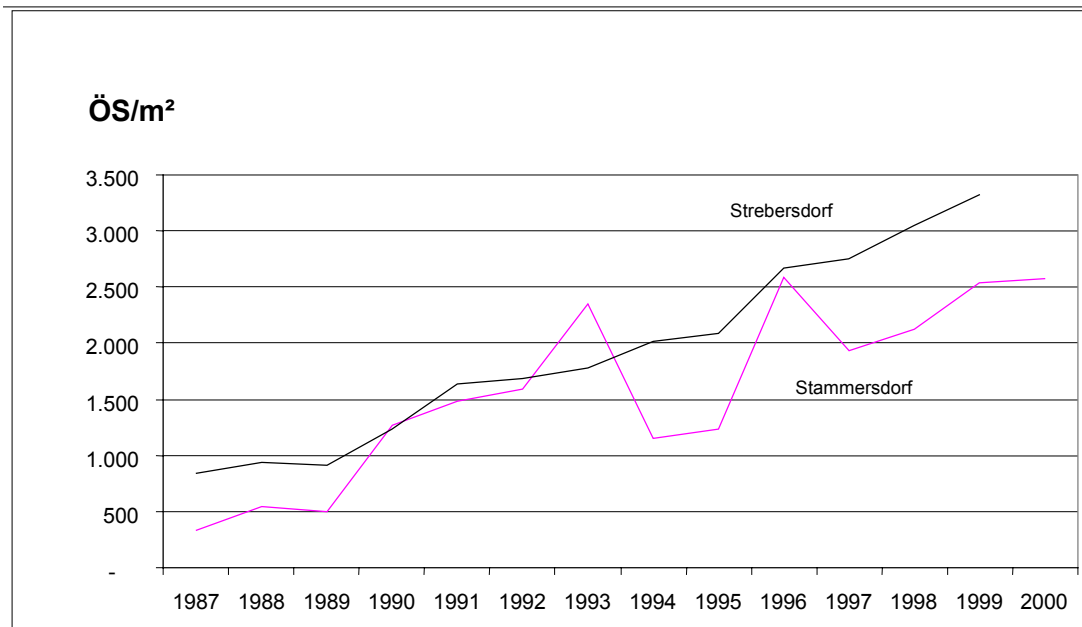


Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

Im Durchschnitt der gesamten Periode (siehe auch Tabelle 4) erzielten die grünlandgewidmeten Freigrundstücke einen Preis von 177 öS/m<sup>2</sup> (SWW) bzw 228 öS/m<sup>2</sup> (Ländliche Gebiete), die baulandgewidmeten einen Preis von 2.023 öS/m<sup>2</sup> (Bauklasse I) bzw. 2.493 öS/m<sup>2</sup> (Bauklasse II).

Der Vergleich zwischen Stammersdorf und Strebersdorf zeigt einen im wesentlichen analogen Trend des Preisanstieges bei den unbebauten Grundstücken insgesamt, wobei aber das Niveau in Stammersdorf in den letzten Jahren hinter dem von Strebersdorf zurückbleibt (siehe Abbildung 4).

**Abbildung 4: Preisentwicklung in Stammersdorf und Strebersdorf**



Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

Vergleicht man die Preise in den Teilgebieten Stammersdorf/Strebersdorf und Aspern/Eßling mit jenen der beiden transdanubischen Bezirke (21. und 22. Bezirk) insgesamt, so verweist das in allen Teilmärkten etwas niedrigere Niveau (siehe Tabelle 4) auf den doch ländlicheren Charakter der beiden ausgewählten Teilgebiete.

**Tabelle 4: Grundstückspreise Transdanubien**

Widmung	Stammersd./Strebersd.		Aspern/Eßling		Wien 21 u. 22	
	Anzahl	ös (Mittel)	Anzahl	ös (Mittel)	Anzahl	ös (Mittel)
SWW	24	177	25	211	166	396
Ländliches Gebiet	35	228	47	661	297	799
Gartensiedlungsgebiete			33	1.263	250	1.941
Wohn-/ gemischte Baugebiete BK I	192	2.023	1.013	1.219	4.519	2.581
Wohn-/ gemischte Baugebiete BK II	17	2.493	11	1.930	548	4.865
Anzahl der Transaktionen (Summe)	268		1.129		5.780	

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

### 3.3 SÜDRAND

Im Teilgebiet *Südrand* mit den Katastralgemeinden Oberlaa Stadt, Oberlaa Land, Unterlaa, Rothneusiedl und Inzersdorf wechselten im betrachteten Zeitraum 1987 bis 2000 insgesamt 1.140 Grundstücke den Eigentümer, davon 598 unbebaute Grundstücke.

Der Durchschnitt des Preises über den gesamten Zeitraum der unbebauten Grundstücke variiert beträchtlich zwischen den einzelnen Katastralgemeinden, vor allem Unterlaa liegt in seinem Preisniveau deutlich unter jenem der anderen Katastralgemeinden (siehe Tabelle 5). Die Durchschnittspreise in Rothneusiedl und Inzersdorf liegen ebenfalls signifikant unter jenen in Oberlaa.

**Tabelle 5: Durchschnittspreis unbebauter Grundstücke in den Katastralgemeinden**

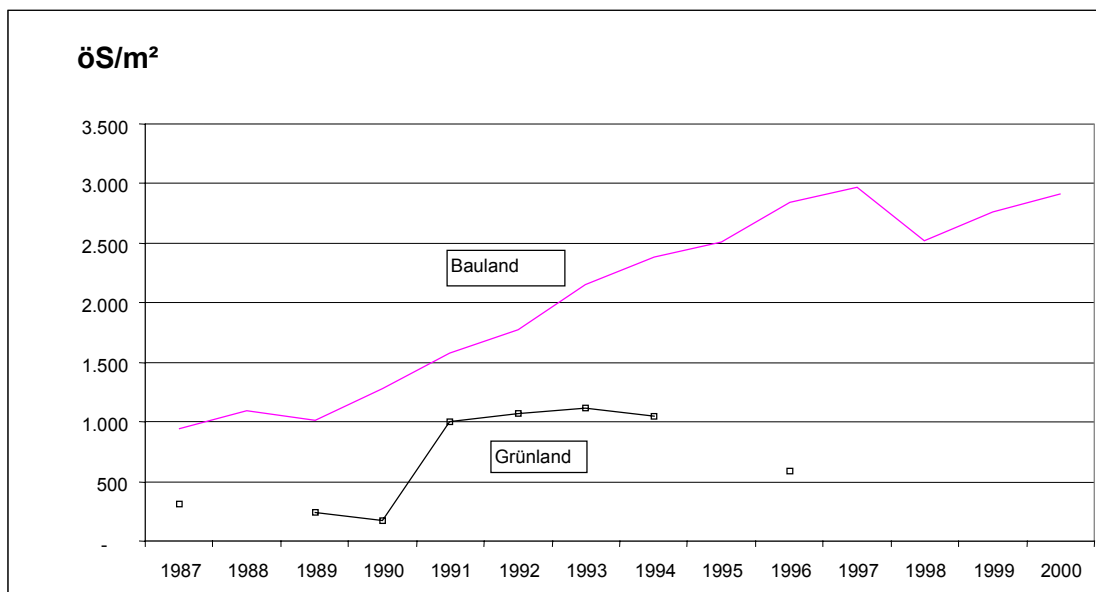
Katastralgemeinde	Transaktionen	öS/m <sup>2</sup>
Oberlaa Land	173	1.965
Oberlaa Stadt	77	1.941
Rothneusiedl	19	1.593
Unterlaa	15	887
Inzersdorf	314	1.591
	598	

Quelle: Kaufpreissammlung, eigene Berechnungen

Aus der Kaufpreissammlung lassen sich dafür folgende Gründe ableiten: Zunächst einmal ist die Marktdynamik in Unterlaa mit nur 15 Transaktionen in 14 Jahren, aber auch in Rothneusiedl mit 19 Transaktionen sehr gering. In Unterlaa erreichten darüberhinaus die Preise der grünlandgewidmeten Freigrundstücke nur etwa ein Zehntel dessen, was diese in Oberlaa Land erreichten (öS 115.- gegenüber öS 1.558.-). Auch baulandgewidmete Grundstücke konnten nur etwa die Hälfte des Preises in den anderen Katastralgemeinden erzielen.

In Inzersdorf war demgegenüber zwar ein hohes Maß an Marktdynamik zu verzeichnen, über die Hälfte aller Transaktionen unbebauter Grundstücke spielten sich innerhalb dieser Katastralgemeinde ab. Der Grund für das durchschnittlich etwas niedrigeren Preisniveau lag hier vor allem am überdurchschnittlich hohen Anteil der Käufe von Industriegrundstücken (Widmung 17; fast die Hälfte aller Käufe in Inzersdorf bezogen sich auf diese Widmung). Das durchschnittliche Preisniveau in Rothneusiedl wurde durch einen signifikanten Anteil von Käufen von Parkanlagen etwas gedrückt.

Der zeitliche Verlauf der Preise unbebauter Grundstücke zeigt ein ähnliches Muster wie in Aspern und Stammersdorf, wenngleich hier nur sehr wenige Transaktionen grünlandgewidmeter Grundstücke stattgefunden haben. Die Baugründe zeigen die bereits bekannte ansteigende Tendenz gegenüber einer eher stabilen, jedenfalls aber nicht einen eindeutigen Trend aufweisenden Entwicklung der Grünlandpreise (siehe Abbildung 5).

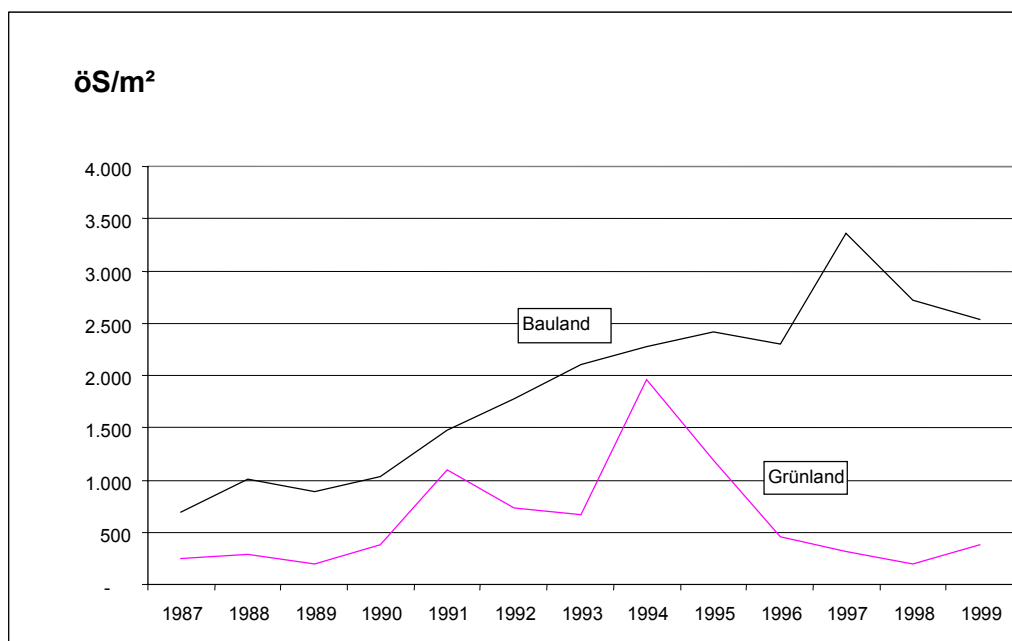
**Abbildung 5: Preisentwicklung am Südrand von Wien (unbebaute Grundstücke)**

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

### 3.4 SIMMERING

Die Grünlandpreise im Teilgebiet Simmering/Kaiserebersdorf weisen zwar Anfang bis Mitte der Neunzigerjahre Spitzen bis öS 1.000.- und öS 2.000.- auf, eine generelle Tendenz des Ansteigens über den gesamten Zeitraum 1987 bis 2000 ist aber auch in diesem Teilgebiet nicht festzustellen. Auch die Baulandpreise folgen im wesentlichen dem bekannten Muster eines mehr oder weniger stetigen Ansteigens, im betrachteten Zeitraum um das drei- bis vierfache (siehe Abbildung 6).

**Abbildung 6: Preisentwicklung in Simmering und Kaiserebersdorf (unbebaute Grundstücke)**

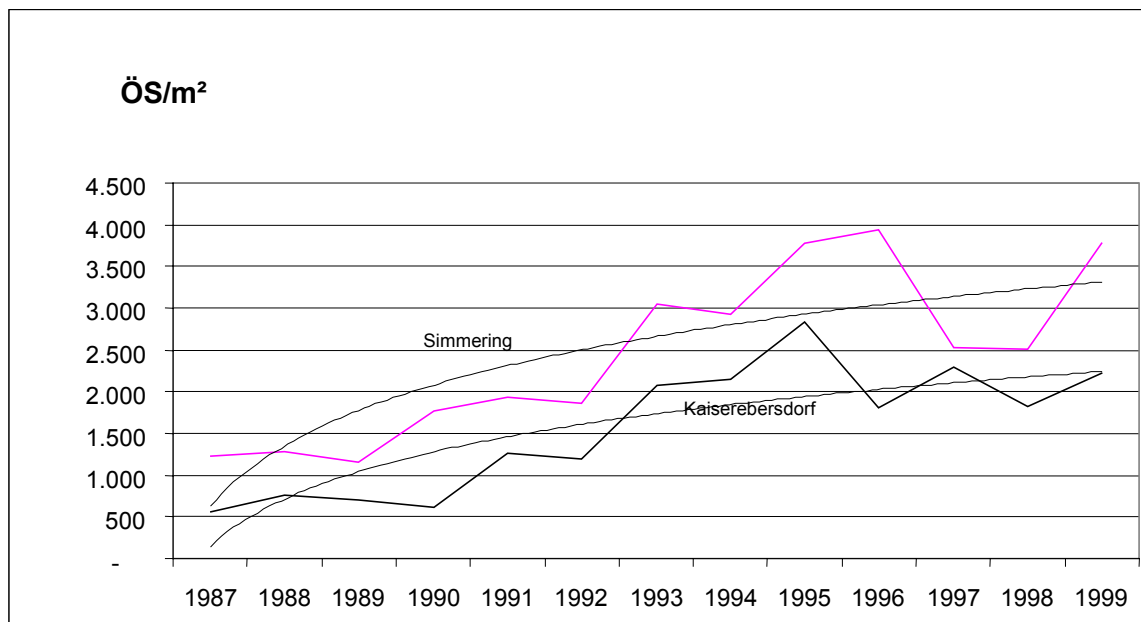


Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

Zwischen den beiden Katastralgemeinden bestand über die Beobachtungsperiode hinweg ein signifikanter Niveauunterschied im Durchschnittspreis aller unbebauten Grundstücke (siehe Abbildung 7). Im langjährigen Mittel liegen die Simmeringer Preise fast öS 900.- über jenen der in Kaiserebersdorf. Diese Pauschalbetrachtung aller unbebauter Grundstücke unabhängig von ihrer Widmung verdeckt aber die Tatsache daß zwar die Baulandpreise in Simmering deutlich höher sind als in Kaiserbersdorf, daß es aber bei den Grünlandpreisen genau umgekehrt ist (siehe Tabelle 6).



**Abbildung 7: Preisentwicklung in Simmering und Kaiserebersdorf (unbebaute Grundstücke)**



Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

**Tabelle 6: Preise unbebauter Grundstücke in Simmering/Kaiserebersdorf nach Widmung (ÖS/m²)**

Widmung	Simmering	Kaiserebersdorf	Differenz
SWW	200	1.120	-920
L	201	787	-586
EPK	632	2.000	-1.368
ESP	348		
EKL	318		
Friedhof		111	
Verkehrsband		136	
GS	1.939	1.772	168
WI/GBI	1.893	1.736	157
WII/GBII	3.875	1.960	1.914
WIII/GBIII	5.184	2.909	2.275
WIV/GBIV	6.550	5.587	963
WVI/GBVI	4.000	1.431	2.569
BG/IG	1.779	1.297	482
EKLW	1.598		

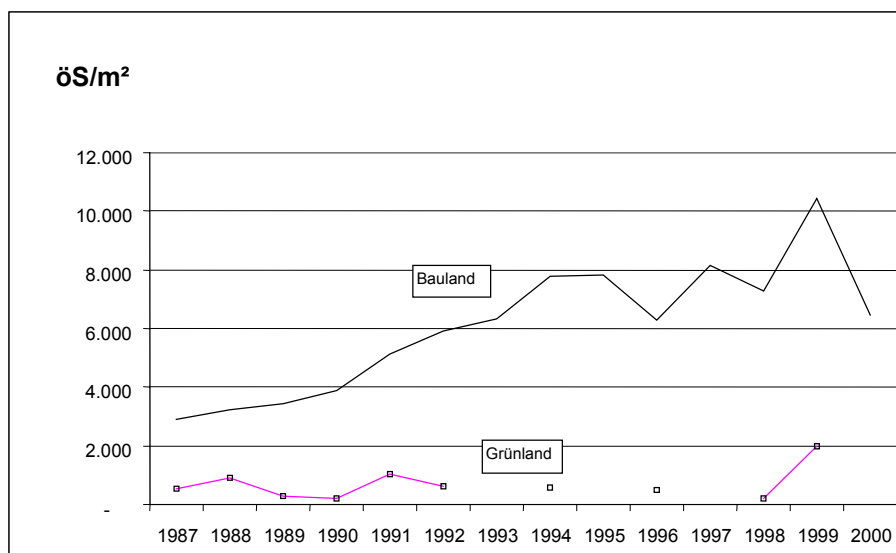
Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

### 3.5 WEINBAUGEBIETE IN DÖBLING

Eine erste Analyse der Bodenpreise in diesem Teilgebiet zeigte ein signifikantes Auseinanderfallen der Bodenpreise zwischen dem Nordhang des Kahlenbergs (Katastralgemeinden Josefsdorf und Kahlenbergerdorf) und dem Süd-Osthang. Um die Analyse auf eine homogenere Basis zu stellen, wurden daher die Transaktionen in den beiden Gebieten Josefsdorf und Kahlenbergerdorf ausgeschieden, die ohnedies nur einen vernachlässigbaren Teil der Geschäftsfälle (ca. 5% bei den unbebauten Grundstücken) ausmachten. Das untersuchte Teilgebiet besteht daher aus den Katastralgemeinden Grinzing, Heiligenstadt, Neustift/Walde, Nußdorf, Obersievering, Salmansdorf und Untersievering.

Im betrachteten Zeitraum wechselten nicht ganz 400 unbebaute Grundstücke den Eigentümer. Die Grünland- und Baulandpreise weisen ein analoges Muster zeitlicher Entwicklung auf wie in den anderen Teilgebieten (siehe Abbildung 8), allerdings mit einem deutlichen Niveauunterschied beim Bauland. Während der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Bauland (Widmungen 10, 11 und 12) in diesem Teilgebiet bei 6.400.- öS liegt, ist er in Aspern/Eßling 1.500.- öS, in Simmering/Kaiserebersdorf 2.000.- öS, in Stammersdorf /Strebersdorf 2.300.- öS und im Teilgebiet Südrand 2.100.- öS (siehe dazu auch Tabelle 7).

**Abbildung 8: Preisentwicklung in den Weinbaugemeinden Döblings (unbebaute Grundstücke)**



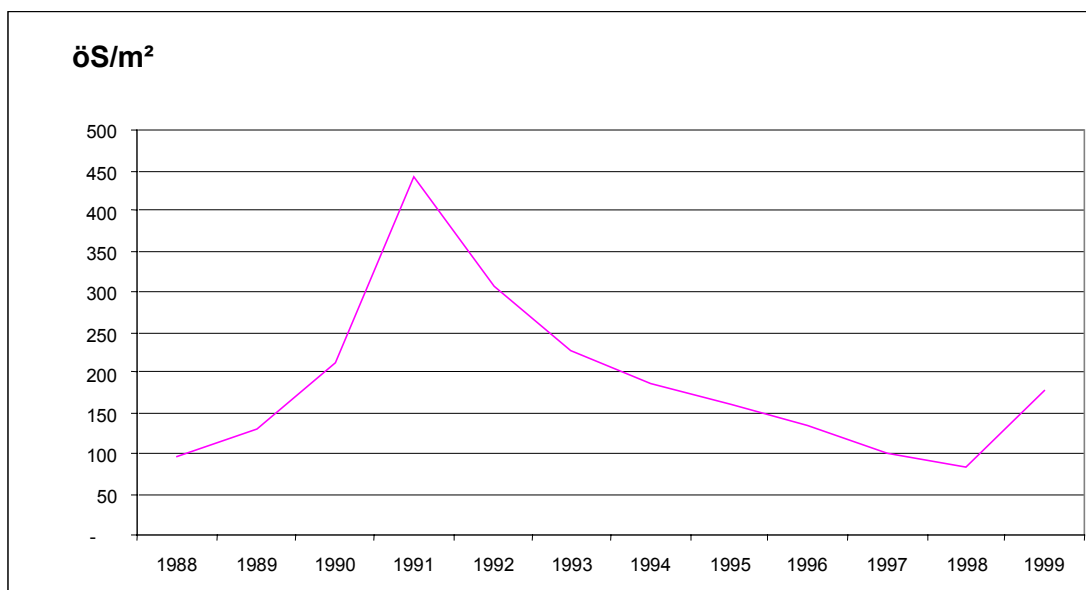
Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

Für die Weinbaugemeinden besteht eine zusätzliche Möglichkeit statistischer Analyse dadurch, daß die Nutzung *Weingarten* ein explizites Merkmal des Datensatzes ist. Betrachtet man die Transaktionen von Grundstücken in Döbling, die der Nutzung „Weingarten“ zuzurechnen sind, so fällt zunächst die vergleichsweise geringe Marktdynamik auf, nur 73 Grundstücke dieser Kategorie wurden in den Jahren 1987 bis 2000 veräußert. Der dabei erzielte Durchschnittspreis lag bei öS 190.-/m², also noch deutlich unter dem Durchschnittspreis für Grünland in diesem Teilgebiet, der Preis

entspricht etwa jenem von Grünland in Stammersdorf.

Ende der Achtziger-, anfang der Neunzigerjahre war eine etwas stärkere Marktdynamik mit ansteigenden Preisen zu beobachten, die sich aber danach wieder mit nachlassenden Preisen abschwächte (siehe Abbildung 9). Über den gesamten Zeitraum hinweg kann man aber keine eindeutige Preistendenz erkennen.

**Abbildung 9: Preisentwicklung der für Weinbau genutzten Gebiete in Döbling**



Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

## 4 ZUSAMMENFASSUNG

Ziel der vorliegenden Bodenmarktanalyse war es, aus empirischen Daten über den Wiener Bodenmarkt zu Stand und Entwicklung der Bodenpreise in den ausgewählten Teilgebieten Aussagen abzuleiten, die im Kontext der Gesamtstudie von Relevanz sein können. Das empirische Material dieser Untersuchung ist die von der MA 40 verwaltete *Kaufpreissammlung*, die Teilgebiete Aspern/Eßling, Stammersdorf/Strebersdorf, Simmering/Kaiserebersdorf, Südrand und Döbling wurden mithilfe von Katastralgemeinden definiert und abgegrenzt.

Die mittels deskriptiv-statistischer Methoden durchgeführte Analyse, die die Jahre 1987 bis 2000 umfaßt, läßt im wesentlichen zwei Schlußfolgerungen zu.

*Erstens* zeigt sich zwischen 1987 und 2000 ein einheitliches *Muster zunehmender Divergenz von Grünland- und Baulandpreisen* in allen Teilgebieten. Zwar haben die Grünlandpreise in diesem Zeitraum einige Auf- und Abbewegungen erlebt, sie weisen aber keinen eindeutigen Trend nach oben oder nach unten auf, bleiben also längerfristig auf einem stabilen Niveau. Demgegenüber steigen die Baulandpreise in allen Teilgebieten stetig an und öffnen so in zunehmenden Maße die Preisschere zwischen Grün- und Bauland.

*Zweitens* bestehen aber *signifikante Unterschiede zwischen den Teilgebieten* hinsichtlich des *Verhältnisses der Grünlandpreise zu den Baulandpreisen* sowie auch im *absoluten Niveau* der Grundstückspreise (siehe Tabelle 7). In den Teilgebieten Aspern/Eßling, Simmering und Südrand liegt der Baulandpreis (Bauklasse 2) bei etwa dem Zwei- bis Vierfachen des Grünlandpreises (Widmung Ländliches Gebiet). Demgegenüber ist diese Verhältnis in Stammersdorf/Strebersdorf sowie in Döbling etwa eins zu zehn, der Preis- und Vermögenssprung bei einer Baulandwidmung also wesentlich höher. Das Niveau der Baulandpreise (Bauklasse 2) liegt in allen Teilgebieten außer in Döbling relativ nahe beieinander, und zwar etwa bei öS 2.000.- bis öS 2.500.-. Das Döblinger Preisniveau hebt sich davon sehr deutlich ab und erreicht fast öS 10.000.- im Durchschnitt des gesamten Zeitraumes (Tabelle 7).

**Tabelle 7: Durchschnittliche Grünland- und Baulandpreise der Teilgebiete im Vergleich (öS/m<sup>2</sup>, unbebaute Grundstücke)**

	Stammersdorf	Aspern	Simmering	Südrand	Döbling
<b>Widmung</b>					
SWW	177	211	813	226	586
Ländliches Gebiet	228	661	672	1.112	1.055
Gartensiedlungsgebiete		1.263	1.799	2.209	4.105
Wohn-/ gemischte Baugebiete BK I	2.023	1.219	1.792	1.964	5.357
Wohn-/ gemischte Baugebiete BK II	2.493	1.930	2.496	2.046	9.735

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Berechnungen

## 5 ANHANG

### 5.1

**Tabelle 8: Datensatz „Kaufpreissammlung“: Merkmale je Transaktion**

<b>Merkmalskürzel</b>	<b>Beschreibung des Merkmals</b>
<b>KG</b>	<b>Katastralgemeinde</b>
EZ	Einlagezahl
ERDAT	Ersterfassungsdatum
NR	Laufende Nummer
PLZ	Postleitzahl
STRASSE	Straße
HAUSNR	Hausnummer, Orientierungsnummer
UAKG	mehrere Katastralgemeinden
RBW	Baublocknummer
ERWART	Erwerbsart
ERDAT	Erwerbsdatum
ERWUA	mehrere Erwerbsarten
VRART	Veräußerer - Art
VRUA	mehrere Veräußerer
<b>GESFL</b>	<b>Gesamtfläche des Grundstückes</b>
ANTZLR	Erworbene Anteile / Zähler
ANTNER	Erworbene Anteile / Nenner
EWBART	Erwerber - Art
EXPR1018	
<b>WIDMUNG</b>	<b>Widmungskategorie</b>
<b>WIDMCODE</b>	<b>Widmungscode</b>
<b>WIDPRZ</b>	<b>Anteil der Hauptwidmung</b>
<b>ZUORDNUNG</b>	<b>Nutzungsart</b>
<b>ZUORDNUNGCODE</b>	<b>Nutzungsart Code</b>
BAUJAHR	Bebauungsjahr
<b>GESPRS</b>	<b>Gesamtkaufpreis</b>
ABBRUCHKOST	Abbruchkosten gesamt
ABBRUCHVOLUMEN	Abbruchvolumen in m3
ABBM3	Abbruchkosten in S/m3
FREIMACHKOST	Freimachungskosten gesamt
FREIMACHFLÄCHE	Freimachungsfläche in m2
FREIMACHFIX	Freimachungskosten in S/m2
PARZELLIERT	parzelliert / unparzelliert
<b>BERGES</b>	<b>bereinigter Kaufpreis gesamt</b>
BERM2	bereinigter Preis / m2
WOHNNUTZFLÄCHE	Wohnnutzfläche gesamt
PREISPROMNUTZFLÄCHE	Preis / m2 Wohnnutzfläche
BAUREIFGEST	Baureifgestaltung

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Darstellung

**Tabelle 9: Widmungskategorien**

Widmungscode	Abkürzg.	Hauptkategorien	Widmung
1	SWW	<i>Grünland</i>	Wald- und Wiesengürtel
2	L		Ländliche Gebiete
3	SPK		Parkschutzgebiete
4	EPK		Parkanlagen
5	ESP		Sport- und Spielplätze
6	EKL		Kleingartengebiete
7	E div.		Erholungsgebiete
8	Friedhof		Friedhöfe
9	Verkehrsband	<i>Verkehrsbänder</i>	Verkehrsbänder
10	GS	<i>Bauland</i>	Gartensiedlungsgebiete
11	WI/GBI		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK I
12	WII/GBII		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK II
13	WIII/GBIII		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK III
14	WIV/GBIV		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK IV
15	WV/GBV		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK V
16	WVI/GBVI		Wohn-/ gemischte Baugebiete BK VI
17	BG/IG		Betriebsbau-/Industriegebiete.
18	SO/sonstiges	<i>Sondergebiete</i>	Sondergebiete
19	EKLW		Erholungsgebiet/Kleingartens./ganzj. Wohnen

Quelle: Kaufpreissammlung; eigene Darstellung

**Tabelle 10: Katastralgemeinden Wiens**

lfd. Nr	Code	Katastralgemeinden	lfd. Nr	Code	Katastralgemeinden	lfd. Nr	Code	Katastralgemeinden
1	1002	Alsergrund	31	1214	Unterbaumgarten	61	1603	Donaufeld
2	1004	Innere Stadt	32	1215	Unter St. Veit	62	1605	Floridsdorf
3	1005	Josefstadt	33	1216	Weidlingau	63	1606	Groß Jedlersdorf I
4	1006	Landstraße	34	1301	Altmannsdorf	64	1607	Groß Jedlersdorf II
5	1008	Margarethen	35	1302	Fünfhaus	65	1609	Jedlesee
6	1009	Mariahilf	36	1303	Gaudenzdorf	66	1613	Leopoldau
7	1010	Neubau	37	1304	Hetzendorf	67	1614	Schwarze Lackenau
8	1011	Wieden	38	1305	Meidling	68	1616	Stammerdorf
9	1101	Favoriten	39	1306	Rudolfsheim	69	1617	Strebendorf
10	1102	Inzersdorf Stadt	40	1307	Sechshaus	70	1620	Brigittenau
11	1103	Kaiserebersdorf	41	1401	Dornbach	71	1651	Aspern
12	1104	Oberlaa Land	42	1402	Hernals	72	1652	Breitenlee
13	1105	Oberlaa Stadt	43	1403	Neulerchenfeld	73	1654	Eßling
14	1106	Rothneusiedl	44	1404	Neuwaldegg	74	1658	Hirschstetten
15	1107	Simmering	45	1405	Ottakring	75	1660	Kagran
16	1108	Unterlaa	46	1501	Gersthof	76	1661	Kaiserebersdorf Herr.
17	1109	Albern	47	1502	Grinzing	77	1662	Landjägermeisteramt
18	1201	Auhof	48	1503	Heiligenstadt	78	1665	Stadlau
19	1202	Breitensee	49	1504	Josefsdorf	79	1668	Süßenbrunn
20	1203	Hacking	50	1505	Kahlenbergerdorf	80	1669	Kaisermühlen
21	1204	Hadersdorf	51	1506	Neustift a. Walde	81	1657	Leopoldstadt
22	1205	Hietzing	52	1507	Nußdorf	82	1801	Atzgersdorf
23	1206	Hütteldorf	53	1508	Oberdöbling	83	1802	Erlaa
24	1207	Lainz	54	1509	Obersievering	84	1803	Inzersdorf
25	1208	Oberbaumgarten	55	1510	Pötzleinsdorf	85	1804	Kalksburg
26	1209	Ober St. Veit	56	1511	Salmansdorf	86	1805	Liesing
27	1210	Penzing	57	1512	Unterdöbling	87	1806	Mauer
28	1211	Rosenberg	58	1513	Untersievering	88	1807	Rodaun
29	1212	Schönbrunn	59	1514	Währing	89	1808	Siebenhirten
30	1213	Speising	60	1515	Weinhaus			

## 6 LITERATURHINWEISE UND QUELLEN

Blaas, W., *Determinanten des Bodenpreises in Wien*. Schriftenreihe "Stadtpunkte" der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien 1992

Blaas, W. und Kramar, H., *Die Entwicklung der Bodenpreise in Wien*. In: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (Hrsg.), *Stadtpunkte. Beiträge zur Wiener Bodenpolitik*. Wien 1997, S. 7-49.