

Standard-Dokumentation Metainformationen

(Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität)

zur

Gebäude- und Wohnbaustatistik (Baumaßnahmenstatistik)

Diese Dokumentation gilt für folgende Berichtszeiträume:
Bewilligungen und Fertigstellungen ab 2005

Bearbeitungsstand: **26.05.2020**



STATISTIK AUSTRIA
Bundesanstalt Statistik Österreich
A-1110 Wien, Guglgasse 13
Tel.: +43-1-71128-0
www.statistik.at

**Direktion Bevölkerung
Bereich Soziales und Lebensbedingungen**

Ansprechperson:
Kurt Vollmann
Tel. +43-1-71128-7329
E-Mail: kurt.vollmann@statistik.gv.at

Inhaltsverzeichnis

Executive Summary	3
1. Allgemeine Informationen.....	5
1.1 Ziel und Zweck, Geschichte	5
1.2 Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber	6
1.3 Nutzerinnen und Nutzer	6
1.4 Rechtsgrundlage(n)	6
2. Konzeption und Erstellung	7
2.1 Statistische Konzepte, Methodik	7
2.1.1 Gegenstand der Statistik	7
2.1.2 Beobachtungs-/Erhebungs-/Darstellungseinheiten.....	7
2.1.3 Datenquellen, Abdeckung	7
2.1.4 Meldeeinheit/Respondentinnen und Respondenten	10
2.1.5 Erhebungsform	10
2.1.6 Erhebungstechnik/Datenübermittlung	10
2.1.7 Teilnahme an der Erhebung.....	10
2.1.8 Erhebungs- und Darstellungsmerkmale, Maßzahlen; inkl. Definition	10
2.1.9 Verwendete Klassifikationen	11
2.1.10 Regionale Gliederung	12
2.2 Erstellung der Statistik, Datenaufarbeitung, qualitätssichernde Maßnahmen	12
2.2.1 Datenerfassung	12
2.2.2 Plausibilitätsprüfung, Prüfung der verwendeten Datenquellen	12
2.2.3 Imputation (bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen)	13
2.2.4 Erstellung des Datenkörpers, (weitere) verwendete Rechenmodelle, statistische Schätzmethoden	17
2.2.5 Sonstige qualitätssichernde Maßnahmen	17
2.3 Publikation (Zugänglichkeit)	18
2.3.1 Vorläufige Ergebnisse	18
2.3.2 Endgültige Ergebnisse	18
2.3.3 Revisionen.....	18
2.3.4 Publikationsmedien	20
2.3.5 Behandlung vertraulicher Daten.....	20
3. Qualität	21
3.1 Relevanz	21
3.2 Genauigkeit	21
3.2.1 Nicht-stichprobenbedingte Effekte	21
3.2.1.1 Qualität der verwendeten Datenquellen.....	21
3.2.1.2 Abdeckung (Fehlklassifikationen, Unter-/Übererfassung)	21
3.2.1.3 Antwortausfall (Unit-Non Response, Item-Non Response)	22
3.3 Aktualität und Rechtzeitigkeit	22
3.4 Vergleichbarkeit	23
3.4.1 Zeitliche Vergleichbarkeit	23
3.4.2 Internationale und regionale Vergleichbarkeit.....	23
3.5 Kohärenz	24
4. Ausblick.....	25
Abkürzungsverzeichnis	25
Hinweis auf ergänzende Dokumentationen/Publikationen	25

Executive Summary

Die Baumaßnahmenstatistik berichtet über die Anzahl, Struktur und Ausstattung der in einem Jahr bzw. Quartal bewilligten bzw. fertiggestellten Bauvorhaben, Gebäude bzw. Nutzungseinheiten. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Beobachtung bzw. Beschreibung der Wohnbautätigkeit. Die Statistik basiert auf Sekundär- bzw. Verwaltungsdaten des Gebäude- und Wohnungsregisters (GWR) und wird mit § 4 (1) BstatG angeordnet und im Gebäude- und Wohnungsregistergesetz ([BGBl. I Nr. 9/2004 bzw. BGBl. I Nr. 125/2009 idgF](#)) geregelt. Die Informationen stammen von den Baubehörden erster Instanz und fließen in die Konjunkturberechnungen zur österreichischen Wirtschaft bzw. in jene des österreichischen Bruttoinlandsproduktes ein. Außerdem enthalten sie wichtige Informationen für die (Bau-)Wirtschaft, die Verwaltung und die Raumplanung und bieten u.a. auch Hinweise für Lärm-, Umwelt- und Katastrophenschutzmaßnahmen. Gemäß der [Verordnung \(EG\) Nr. 1165/98 idgF des Rates über Konjunkturstatistiken](#) sind die Mitgliedstaaten der Europäischen Union dazu verpflichtet, im Rahmen regelmäßiger Informationen über konjunkturelle Indikatoren zur Wirtschaftsleistung auch Daten über Baubewilligungen an das Europäische Statistische Amt (Eurostat) zu übermitteln. Die Tatsache, dass diese Inhalte zu den wichtigsten europäischen Wirtschaftsindikatoren (PEEI) zählen, kann als Zeichen für ein auch international hohes Interesse an den solchen Ergebnissen gewertet werden.

Seit November 2004 werden alle Daten der Bewilligungs- und Fertigstellungsstatistik mittels GWR geliefert. Jedoch erfolgen die Meldungen verzögert und zum Teil unvollständig. Trotzdem gelingt es mithilfe von Aufschätzungen und Zurechnungen (zumindest vorläufige) Zahlen zur Verfügung zu stellen. Diese beinhalten allerdings nicht die An-, Auf- bzw. Umbautätigkeiten der Stadt Wien, die derzeit noch sehr unvollständig bzw. kaum gemeldet werden.

Im Hinblick auf die Datenqualität kann bei den Baubewilligungen davon ausgegangen werden, dass die Berichtszeiträume beginnend mit 2010 (zunehmend) valide Ergebnisse bieten. Es gibt aber Einschränkungen in Bezug auf die Detailliertheit dieser Zahlen: Wegen der vorgenommenen Aufschätzungen sind regional tiefer als das Bundesland gegliederte Daten nur für weiter zurück liegende Berichtszeiträume verfügbar. Darüber hinaus sind insbesondere aktuelle Zahlen in höherem Ausmaß von Revisionen betroffen.

Die Melde- und damit auch die Datenqualität der Fertigstellungsstatistik zeigt trotz Verbesserungen in der letzten Zeit ein unvollständigeres Bild, das neben verspäteter Meldetätigkeit zusätzlich durch zu viele komplette Antwortausfälle gekennzeichnet ist. Neben Aufschätzungen von zeitlichen Meldeverzögerungen wird daher versucht, diesen Umstand mittels (mehreren unterschiedlichen) Zurechnungsmodalitäten auszugleichen. Diesen Bemühungen sind allerdings Grenzen gesetzt (sh. auch Berichterstattung im [Internet](#)).

Statistik Austria war schon in der Vergangenheit darum bemüht, die Nutzbarkeit des, und damit verbunden auch die Meldetätigkeit im GWR, zu verbessern. Hervorzuheben ist dabei der verspätet gegen Ende 2013 erfolgte (Bewilligungs-)Meldeeinstieg Stadt Wien, der sich aber fast ausschließlich auf die Bautätigkeit neuer Gebäude bezog, die An-, Auf-, Umbautätigkeit wird seitdem noch wenig bzw. kaum berücksichtigt. Generell rufen Gemeinden die für ihre Verwaltungstätigkeiten benötigten Informationen nun schon oft direkt vom GWR ab (Meldewesen, Raumplanungen, Lärm-, Umwelt- und Katastrophenschutzmaßnahmen, Berechnung kommunaler Abgaben, u. ä.). Auch Länder und Ministerien nutzen jetzt schon GWR-Daten für administrative Tätigkeiten (Energieausweis, Einheitswertermittlung, etc.). All dies trägt zur zunehmend vollständigeren und auch schnelleren Erfassung und somit Verfügbarkeit von Zahlen über die Bautätigkeit bei. Zusätzliche Verbesserungen sind aber notwendig: Neben dem Vermeiden noch immer vorkommender Komplettausfälle bei Fertigstellungen sollte noch weiteres Augenmerk auf die Beschleunigung der Meldevorgänge gerichtet werden.

Sobald die Vollständigkeit und Datenqualität dies zulässt, werden sukzessive weitere (neue und detailliertere) Statistiken erstellt.

Gebäude- und Wohnbaustatistik (Baumaßnahmenstatistik) - Wichtigste Eckpunkte	
Gegenstand der Statistik	Berichterstattung über die Bautätigkeit: Bewilligungen und Fertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen nach Ausstattungs- und generellen Bauvorhabensmerkmalen.
Grundgesamtheit	Alle in einem Berichtszeitraum bewilligten bzw. fertiggestellten Gebäude und Wohnungen
Statistiktyp	Sekundärstatistik (Register- bzw. Verwaltungsdaten)
Datenquellen/Erhebungsform	Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	<u>Baubewilligungen</u> : 1. Quartal 2005 bis dzt. 4. Quartal 2019 <u>Fertigstellungen</u> : 2005 bis dzt.2018
Periodizität	<u>Baubewilligungen</u> : quartalsweise <u>Fertigstellungen</u> : jährlich
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Verpflichtend (Register mit laufend zu wartenden Verwaltungsdaten)
Zentrale Rechtsgrundlagen	Verordnung (EG) Nr. 1165/98 idgF des Rates über Konjunkturstatistiken ; Gebäude- u. Wohnungsregistergesetz, BGBl. I Nr. 9/2004 bzw. BGBl. I Nr. 125/2009 idgF
Tiefste regionale Gliederung	Bewilligungen: Aufschätzungsbedingt Bundesländer für bis zu drei Jahre zurückreichende Ergebnisse, für davor liegende Berichtszeiträume (zurück bis 2005) Gemeinden Fertigstellungen: Aufschätzungs- und auch ausfallsbedingt Bundesländer
Verfügbarkeit der Ergebnisse	<u>Bewilligungen</u> Vorläufige (bzw. aufgeschätzte) Daten: EU-Meldung: t + 90 Tage, Veröffentlichung: t + 110 Tage Endgültige Daten: t + 3Jahre Revisionen: planmäßig jährlich, im Bedarfsfall für einzelne Quartale <u>Fertigstellungen</u> Vorläufige (bzw. aufgeschätzte) Daten: t + 10 Monate Endgültige Daten: t + 3 Jahre Revisionen: planmäßig jährlich
Sonstiges	Im Hinblick auf die Datenqualität wurden bei der Bewilligungsstatistik Verbesserungen erzielt, die eine Veröffentlichung detaillierterer Ergebnisse ab dem Berichtsjahr 2010 grundsätzlich ermöglichte (Abstellen der Antwortausfälle ab 2010, Verkürzung der Meldeverzögerungen). Bei den Fertigstellungen war ebenfalls eine Beschleunigung bei der Meldetätigkeit zu verzeichnen. Die Datenqualität ist noch immer von zu vielen Meldeausfällen beeinträchtigt. Bei beiden Statistikbereichen fehlen derzeit noch grundsätzlich die Wiener Zahlen über die An-, Auf-, Umbautätigkeit. Sämtliche Ergebnisse unterliegen daher noch immer regelmäßig jährlichen Revisionen.

1. Allgemeine Informationen

1.1 Ziel und Zweck, Geschichte

Ziel der Baumaßnahmenstatistik ist es, Daten über die Anzahl, die Struktur und die Ausstattung bewilligter und fertiggestellter Gebäude und Wohnungen zu liefern. Bautätigkeiten stellen schon bei der Planung und Vorbereitung einen relevanten Wirtschaftsmotor dar und beeinflussen die Konjunktur. Daher werden in den Konjunkturstatistiken von Eurostat auch Daten über Baubewilligungen berücksichtigt. Seit 2008 zählen die Baubewilligungs-Konjunkturindikatoren zu den wichtigsten europäischen Wirtschaftsindikatoren (PEEI). Dies kann als Zeichen dafür gesehen werden, dass auch das internationale Interesse an den Ergebnissen der Baumaßnahmenstatistik gestiegen ist. Um Daten mit hoher Qualität liefern zu können ist es daher wichtig, dass diese vollständig und zeitgerecht zur Verfügung stehen.

Zwischen 1970 bis 2002 wurde einzig eine Statistik über die Wohnbautätigkeit geführt. Zu diesem Zeitpunkt wurden Gebäude ohne Wohnungen nicht berücksichtigt. Die Informationen wurden unter Mitwirkung der Gemeinden direkt von den Bauherrinnen und Bauherren geliefert. Nach 2002 fehlte die rechtliche Grundlage zur Durchführung einer Gebäude- und Wohnbau-statistik, was viele und zum Teil nicht rekonstruierbare Datenausfälle zur Folge hatte. Mit November 2004 erfolgte der Start des Echtbetriebes des GWR, welches von da an alle Gebäude und Wohnungen (bzw. andere Nutzungseinheiten) führte. Als Hauptwartungsschiene des Gesamtbestandes werden somit von den Baubehörden erster Instanz (d. s. Gemeinden und teilweise Bezirkshauptmannschaften) die behördlich vorgeschriebenen Bautätigkeiten im Register gewartet, was die Datengrundlage der Baumaßnahmenstatistik bildet. Für die Berichtszeiträume 2003 und 2004 sind kaum Daten verfügbar, da eben die rechtliche Grundlage für eine Erhebung fehlte und damit verbundene Ausfälle nicht mehr nachgeholt und nur unzureichend geschätzt werden können.

Die Bauvorhaben wurden nach der Einführung des GWR unvollständig und mit großen zeitlichen Verzögerungen gemeldet. In der Zwischenzeit hat sich insbesondere die Meldetätigkeit im Bereich der *Bewilligungen* verbessert. Hier kann nun davon ausgegangen werden, dass es zumindest bei aktuelleren Neuerrichtungen ganzer Gebäude (ab 2010) keine Komplettausfälle mehr gibt. Dies gilt aber nicht für die An-, Auf-, Umbautätigkeit an bereits bestehenden Gebäuden.

Im Bereich der *Fertigstellungen* ist eine vollständige Meldetätigkeit zumindest derzeit noch nicht gegeben. Dies vermutlich auch deswegen, da im Zuge der Wartung des GWR Synergieeffekte für eigene Verwaltungsnotwendigkeiten der Gemeinden (auch der Länder und des Bundes) eigentlich meist schon zum Zeitpunkt der Baubewilligung genutzt werden. Der (rechtzeitige) Erhalt einer (von den Bauherrinnen und Bauherrn selbst zu veranlassenden) Fertigstellungsmeldung ist somit für die Baubehörden nicht mehr zwingend notwendig.

Die Stadt Wien führt derzeit noch fast keine Bauvorhaben von An-, Auf-, Umbautätigkeiten im GWR.

Die insgesamt verfügbaren Zahlen sind also neben Meldeverzögerungen auch von Datenausfällen beeinflusst. Durch entsprechende Aufschätzungs- und Zurechnungsverfahren können diese Mängel zum Teil ausgeglichen werden, was seit einiger Zeit die Veröffentlichung von zumindest vorläufigen Ergebnissen ermöglicht.

1.2 Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber

Angeordnet gemäß Bundesstatistikgesetz, GWR-Gesetz bzw. EU-Konjunkturstatistik-VO (siehe Punkt „[1.4 Rechtsgrundlage\(n\)](#)“).

1.3 Nutzerinnen und Nutzer

Nationale Institutionen:

- Bundeskanzleramt
- Bundesministerien
- Politische Institutionen (Nationalrat, Bundesrat, Landtage, etc.)
- Interessenvertretungen (z.B. Sozialpartner, Kammern, Standesvertretungen, etc.)
- Oesterreichische Nationalbank
- Österreichischer Rechnungshof
- Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden)
- Statistik Austria (interne Nutzerinnen und Nutzer)
- Wirtschaftsforschungsinstitute
- Umweltbundesamt
- Österreichische Energieagentur

Internationale Institutionen:

- Europäische Kommission
- Europäische Zentralbank
- OECD
- ECE
- UNO bzw. Suborganisationen
- Non-Profit-Organisationen
- Internationale Energieagentur

Sonstige Nutzerinnen und Nutzer:

- Medien
- Forschungseinrichtungen
- Unternehmen
- Gemeinnützige Organisationen bzw. Non-Profit-Organisationen
- Allgemeine Öffentlichkeit

1.4 Rechtsgrundlage(n)

Nationale Rechtsgrundlagen:

[Bundesstatistikgesetz](#) (§ 4 (1) BstatG), Gebäude- und Wohnungsregistergesetz ([§ 9 \(1\) des BGBl. I Nr. 9/2004 bzw. BGBl. I Nr. 125/2009 idgF](#)).

EU-Rechtsgrundlage:

[Verordnung \(EG\) Nr. 1165/98 idgF des Rates über Konjunkturstatistiken](#).

2. Konzeption und Erstellung

2.1 Statistische Konzepte, Methodik

2.1.1 Gegenstand der Statistik

Die Baumaßnahmenstatistik beschreibt die Anzahl, Struktur und Ausstattung bewilligter und fertiggestellter Bauvorhaben, Gebäude und Wohnungen. Die verwendeten Daten zu Bauvorhaben, Gebäuden, Wohnungen sind Registerdaten und stammen aus dem GWR. Da alle Baumaßnahmen im GWR erfasst werden sollten, stellt die Baumaßnahmenstatistik eine Vollerhebung dar.

2.1.2 Beobachtungs-/Erhebungs-/Darstellungseinheiten

Erhebungseinheiten der Baumaßnahmenstatistik sind Bauvorhaben, neue Gebäude und neue Wohnungen. Diese werden im Folgenden genauer definiert:

Bauvorhaben

Bauvorhaben sind von der Baubehörde genehmigte Maßnahmen zur Errichtung, Erweiterung und Änderung von Gebäuden oder Bauwerken. Das betrifft einerseits alle komplett neu errichteten Gebäude, andererseits sind auch alle An-, Auf- und Umbautätigkeiten an bestehenden Gebäuden, bei denen Wohnungen geschaffen werden.

Gebäude

Ein Gebäude ist ein mit dem Boden in Verbindung stehendes Objekt, zu dessen fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind (§ 2 des [GWR-Gesetzes; Anhang 1 zum Handbuch](#)). Im GWR werden Gebäude mittels Objektnummer und Adressnummer (Adresscode und Subcode) eindeutig identifiziert.

In Wohnhausanlagen bzw. größeren Wohnobjekten gilt jedes Stiegen- oder Reihenhauses als eigenes Gebäude, unabhängig davon, ob die einzelnen Stiegenhäuser untereinander verbunden sind oder nicht. Auch zusammenhängende, jedoch baulich (z.B. durch Feuermauern) zu einander abgegrenzte Objekte, die nicht für Privatwohnzwecke errichtet wurden (z. B.: Lagerhalle, Fertigungshalle), werden ebenso als eigene Gebäude gezählt. Geschäftslokale, Lager Räume, Werkstätten und ähnliche Nutzungseinheiten, die innerhalb eines Objektes untergebracht sind, gelten nicht als eigenständige Entitäten, auch wenn sie einen eigenen Zugang von außen haben.

Wohnungen

Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, selbstständiger Teil eines Gebäudes, der der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses - also einem Privatwohnzweck - dient. Im GWR können Wohnungen eindeutig über die Grundstücksadresse, die Gebäudeadresse und den zusätzlichen Angaben zur Wohnung (Türnummer, Topnummer oder in Ausnahmefällen eine freie verbale Lagebeschreibung) identifiziert werden.

2.1.3 Datenquellen, Abdeckung

Datenquelle ist das GWR.

Im Hinblick auf die (EU-)Notwendigkeit von Quartalsberichten zu *Baubewilligungen* werden pro Jahr vier fixe Stichtage für die Datenabzüge gewählt:

- 15. März für das 4. Berichtsquartal des Vorjahres (Jahresabschluss),
- 15. Juni für das 1. Quartal desselben Berichtsjahres,
- 15. September für das 2. Quartal desselben Berichtsjahres,
- 15. Dezember für das 3. Quartal desselben Berichtsjahres.

Für die jährliche Berichterstattung über *Fertigstellungen* wird der Datenabzug vom 15. September als Quelle herangezogen.

Im Zusammenhang mit der Abdeckung ist wiederum auf die nur wenig bzw. kaum stattfindende Meldetätigkeit der Stadt Wien im Bereich der An-, Auf-, Umbautätigkeit hinzuweisen.

Obwohl die Meldetätigkeit grundsätzlich laufend erfolgen und dadurch zeitgerecht vollständig sein sollte, kommt es zu Verzögerungen und darüber hinaus auch zu Komplettausfällen, die bei den *Baubewilligungen* ab dem Berichtszeitraum 2010 zumindest für komplett neu geschaffene Gebäude grundsätzlich bzw. sukzessive verhindert werden konnten, bei den *Fertigstellungen* aber noch immer in zu hohem Ausmaß die Datenqualität beeinträchtigen.

In Sachen der Bewertung der Abdeckung bei *Bewilligungen* kann einzig auf den danach im Punkt „[3.5 Kohärenz](#)“ ersichtlichen Vergleich zu den Wohnbauförderungszusicherungen der Länder verwiesen werden. Dieser lässt aber nur sehr unzureichende Beurteilungen der Abdeckung zu. Zumindest sind in der neuesten Release der GWR-Internetanwendung für gänzlich neue Gebäude Komplettausfälle nicht mehr möglich – ein Umstand, der aber nicht für die An-, Auf-, Umbautätigkeiten an bereits bestehenden Objekten gilt (siehe auch Kapitel „[2.2.5 Sonstige qualitätssichernde Maßnahmen](#)“).

Im Hinblick auf die Ausfälle von *Fertigstellungsmeldungen* soll die Betrachtung der (bewilligten und noch) nicht als fertiggestellt registrierten Wohnungen einen ersten groben Einblick in das damit zustande kommende Ausmaß bieten:

GWR-Datenabzug v. 15.09.2019: In den Jahren 2005 bis 2018 bewilligte Wohnungen nach dem Baustatus zum Zeitpunkt des Datenabzuges				
	2005 bis 2018 bewilligte Wohnungen			
	Insgesamt	Baustatus		
		offen	fertiggestellt	eingestellt
absolut	805.156	215.387	570.239	19.530
in %	100,0	26,8	70,8	2,4

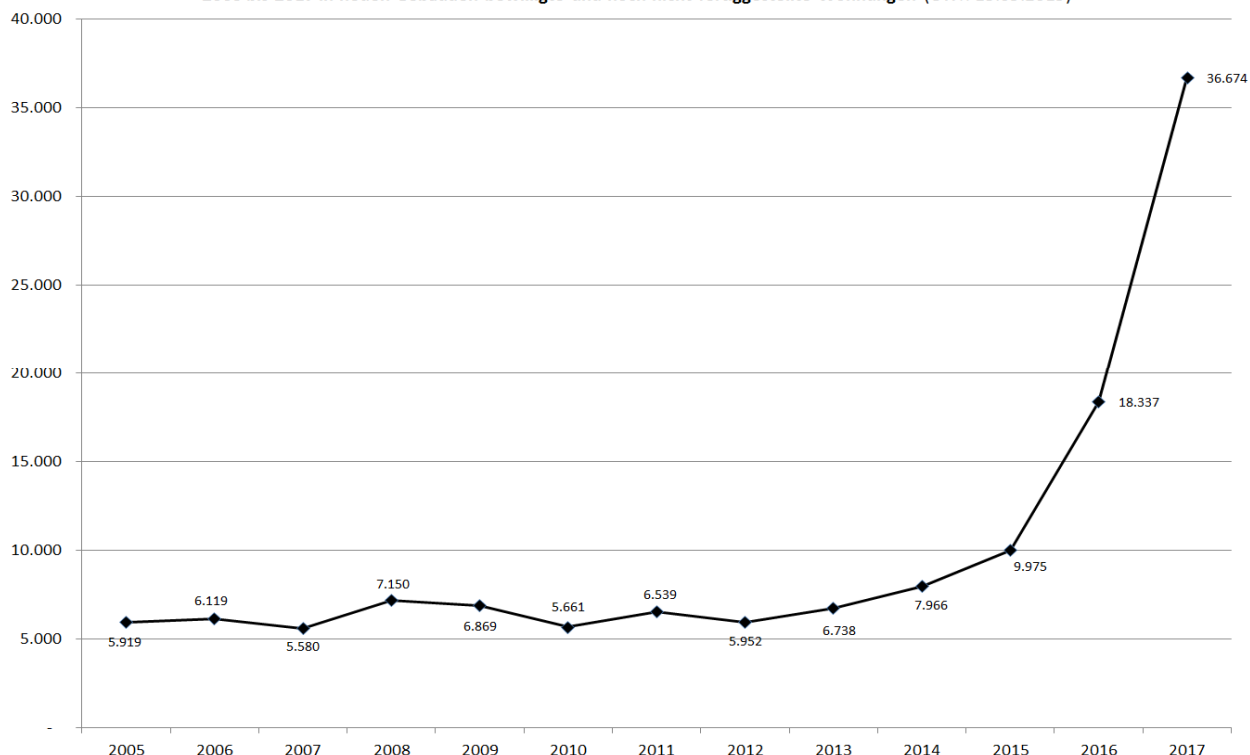
Gemessen an der bei den neuen Gebäuden derzeit festzustellenden mittleren (Median) Bau-dauer¹ von rund 1,7 Jahren bzw. 607 Tagen für Wohngebäude und rund 1,5 Jahre oder 535 Tage für Nicht-Wohngebäude mit zumindest einer Wohnung. wäre zunächst einmal grundsätzlich davon auszugehen, dass die fast 27% oder rund 215.400 aller zwischen 2005 und 2018 bewilligten Wohnungen, die bis zum Stichtag 15.09.2019 noch nicht als fertiggestellt oder eingestellt gemeldet wurden, zum Gutteil Komplettausfälle darstellen. Auch Vergleiche zu Grundgesamtheiten der früheren Wohnbaukostenstatistik bestätigen: Die derzeitigen Fertigstellungszahlen neuer Gebäude weisen im Vergleich zum Durchschnitt (Median) früherer Fertigstellungszeiträume (1997 bis 2001) derzeit zwischen 75 und 81% liegende Anteile gegenüber früher aus.

Auch Vergleiche zu den regelmäßig publizierten Daten des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) zeugen von Datenausfällen bei fertiggestellten Wohnungen, die sich (mit GWR-Datenabzug vom 15.03.2018) beispielsweise für 2017 österreichweit auf rund minus 13%, für 2018 (mit GWR-Datenabzug vom 15.09.2019) auf etwa minus 6%² belaufen.

¹ Dauer zwischen dem Zeitpunkt der Bewilligung und jenem der Fertigstellung.

² Diese vergleichsweise geringfügige Diskrepanz hängt möglicherweise mit dem Umstand zusammen, dass zum Zeitpunkt der Überarbeitung dieses Berichts für das Jahr 2018 nur eine Schätzung seitens GBV verfügbar war (16.650 fertiggestellte Wohnungen).

2005 bis 2017 in neuen Gebäuden bewilligte und noch nicht fertiggestellte Wohnungen (GWR 15.09.2019)



Rund 13.700 vor 2005 bewilligte und bislang³ noch immer nicht als fertiggestellt (oder eingestellt) gemeldete Wohnungen werden hier nicht berücksichtigt (und sind daher in der Grafik nicht enthalten). Dies in der Annahme, dass sie zu einem Gutteil GWR-Befüllungs- bzw. -Ausgangsmasse darstellten und somit (zumindest bei den für die Gemeinden relevanten, bedeutenderen Fällen) wahrscheinlich ohne eigentlicher Fertigstellungsmeldung im Bestand eigens nacherfasst, als offene Bauvorhaben aber nicht eliminiert (als eingestellt gemeldet) wurden.

Vor dem Hintergrund der zuvor schon genannten mittleren (Median) Baudauer (rund 1,7 Jahre bzw. 607 Tage für Wohngebäude und rund 1,5 Jahre oder 535 Tage für Nicht-Wohngebäude mit zumindest einer Wohnung) und ausgehend von dem (in Zusammenhang mit den Aufschätzungen der Meldeverzögerungen festgestellten) Umstand, dass derzeit ab drei Jahre nach Ende eines Berichtszeitraumes eigentlich kaum mehr Nachmeldungen erfolgen, kann vermutet werden: Zumindest die rund 92.800 zwischen 2005 und 2016, möglicherweise auch nicht wenige der fast 36.700 im Jahr 2017 genehmigten und bis zum Stichtag des Datenabzuges (15.09.2019) nicht als fertiggestellt registrierten Wohnungen werden vermutlich nur mehr zu vergleichsweise geringen Anteilen im GWR als abgeschlossen gemeldet. Sehr grob gefasst entspricht dies in Summe einer Ausfallmenge, die das Ausmaß von etwa zwei Fertigstellungsjahren erreicht.

Zur abschätzenden Bestimmung des (jährlichen) Ausmaßes an Untererfassungen bei gänzlich neuen Gebäuden (ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit) soll folgende Tabelle (beispielhaft) zusätzlich Anhalt bieten:

GWR 15.09.2019: 2010 bis 2017 mit neuen Gebäuden fertiggestellte Wohnungen, tatsächlich erfolgte Fertigstellungsmeldungen und darüber hinaus gehende Fertigstellungsannahme offener Bauvorhaben nach der ermittelten durchschnittlichen mittleren Baudauer (Median) *)										
	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2010 - 2016	2010 - 2017
TATSÄCHLICH ERFOLGTE FERTIGSTELLUNGSMELDUNGEN (Echtmeldungen ohne div. Zuschätzungen)										
Anzahl Wohnungen in neuen Gebäuden	46.032	43.174	43.083	38.398	36.755	34.658	31.811	29.553	257.432	303.464
OFFENE BVM MIT FERTIGSTELLUNGSANNAHME*)										
Anzahl Wohnungen in neuen Gebäuden	7.397	5.409	5.394	4.765	4.364	3.564	3.333	2.611	29.440	36.837
AUSMAß DER ANGENOMMENEN UNTERERFASSUNG unter Außerachtlassen von Nachmeldungen und sonst. Zuschätzungen (in %)										
Neue Gebäude (in %)										
Wohnungen in neuen Gebäuden (in %)	-13,8	-11,1	-11,1	-11,0	-10,6	-9,3	-9,5	-8,1	-10,3	-10,8

*) Bezogen auf die feststellbare durchschnittliche mittlere Baudauer (Median) aller 2005 bis 2018 gemeldeten Fertigstellungen (Wohngebäude: rund 1,7 Jahre bzw. 607 Tage, Nicht-Wohngebäude mit mind. 1 Wohnung: rund 1,5 Jahre oder 535 Tage).

³ Bis zum Datenabzug vom 15.09.2019.

Unter Ausschluss der An-, Auf-, Umbautätigkeit zeigt die Annahme bzw. Vorgabe, dass sämtliche in den Jahren 2010 bis 2017 gänzlich neu bewilligten Gebäude in Bezug auf die mit Datenabzug vom 15.09.2019 festgestellte mittlere Baudauer von etwa 1,7 Jahren bzw. 607 Tage bei neuem Wohngebäuden bzw. rund 1,5 Jahre oder 535 Tage bei neuen Nicht-Wohngebäuden mit zumindest einer Wohnung bereits fertiggestellt sind, Ausfälle im Ausmaß von etwa 11% (oder rund 36.800 absolut). Nach der Aktualität des Berichtszeitraums sind dabei der Logik entsprechend grundsätzlich höhere Werte bemerkbar, je älter dieser ist. Für das letzte hier berichtete Jahr 2017 sind alleine in neuen Gebäuden Meldeausfälle von knapp 14% oder etwa 7.400 Wohnungen zu vermuten.

Es ist anzunehmen, dass die Ausfälle innerhalb der An-, Auf-, Umbautätigkeit (zumindest anteilig) größer sind, was sicherlich mit der grundsätzlich mangelnden Meldetätigkeit in Wien, aber auch durch den Umstand belegt ist, dass nachträgliche Umbauten eines Gebäudes grundsätzlich nicht zwingend mittels der Bauvorhabensmeldeschiene im GWR zu erfassen und somit zu melden sind.

2.1.4 Meldeeinheit/Respondentinnen und Respondenten

Das GWR wird von den Gemeinden (zum Teil von Bezirksbehörden) geführt (siehe Beschreibung des Handbuches auf der [Internetseite von Statistik Austria](#)).

2.1.5 Erhebungsform

Sekundärstatistik aus den Daten des GWR

2.1.6 Erhebungstechnik/Datenübermittlung

Siehe GWR-Beschreibung des Handbuches auf der [Internetseite von Statistik Austria](#).

2.1.7 Teilnahme an der Erhebung

Auskunftspflicht (durch das [GWR-Gesetz](#) geregelt).

Die Bundeshauptstadt meldet derzeit keine (oder kaum) Bauvorhaben über An-, Auf-, Umbautätigkeiten.

2.1.8 Erhebungs- und Darstellungsmerkmale, Maßzahlen; inkl. Definition

Die Erhebungs- und Darstellungsmerkmale stammen grundsätzlich aus den im GWR gemeldeten bzw. geführten Inhalten. Diese sind im [GWR-Merkmalskatalog \(Anhang 2 zum Handbuch\)](#) beschrieben.

Es gibt aber auch darüber hinaus gehende spezielle Merkmalskonstruktionen:

Bauherr bzw. Bauherrin, Rechtskennung detailliert

natürliche (physische) Person(en)

Gemeinnützige Bauvereinigung (inkl. dem öffentlichen Sektor zuzurechnende Einheiten)

Öffentlicher Sektor (abgesehen von gemeinnützigen Bauträgern sind dies Kerneinheiten der Gebietskörperschaften und Sozialversicherungen, auch außerbudgetäre Einheiten sowie öffentlich kontrollierte Unternehmen)

sonst. jurist. Person (sonst. Gesellschaften m. Rechtspersönlichkeit; oft Bauunternehmen)

Durch regelmäßig nachträglich vorgenommene Signierungen wird die vom GWR stammende Rechtskennung (physische bzw. natürliche Person, sonstige juristische Rechtspersönlichkeit) speziell im Hinblick auf die juristischen Rechtspersönlichkeiten unter Zuhilfenahme der verfügbaren Namens- und Adressinformationen (d.s. freie Textfelder bzw. ungeprüfte Texteingaben) zugeordnet. Für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft wird dabei die aktuell gehaltene [Auflistung der entsprechenden Mitglieder des Verbandes](#) verwendet. Allf. dem öffentlichen Sektor zuzurechnende Einheiten sind hier enthalten. Bei der öffentlichen Hand und der Sozialversicherung wird - unter Ausklammerung allf. zugehöriger gemeinnütziger Bauvereinigungen) -

versucht, die entsprechenden Inhalte und damit verbundenen Vorgaben für den [öffentlichen Sektor aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung](#) umzusetzen.

Gleichzeitig werden damit auch falsche Zuordnungen der Gemeinden zur Rechtskennung korrigiert.

2.1.9 Verwendete Klassifikationen

Die Darstellung der hier verwendeten Ausprägungen des Merkmals über die Gebäudeeigenschaft konzentriert sich auf die für die Baumaßnahmenstatistik grundlegend relevanten Inhalte. Nicht enthalten sind sonstige Bauwerke (Geräteschuppen, Gartenhäuschen, Trafohäuschen, etc.) sowie Pseudobaulichkeiten (wie z. B. Zelte, Wohnwägen, Arbeitsstätten wie Schottergruben, etc.).

Gebäude:

Basierend auf der [Klassifikation der Bauwerke \(Classification of Types of Construction - CC\)](#) wird die Gebäudeeigenschaft automatisch im GWR errechnet. Dabei werden grundsätzlich folgende Eigenschaften unterschieden:

Wohngebäude

- Gebäude mit einer Wohnung
- Gebäude mit zwei oder mehr Wohnungen

Nicht-Wohngebäude

- Gebäude für Gemeinschaften
- Hotels und ähnliche Gebäude
- Bürogebäude
- Groß- und Einzelhandelsgebäude
- Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens
- Industrie- und Lagergebäude
- Gebäude für Kultur- und Freizeitzwecke sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen
- landwirtschaftliches Nutzgebäude
- freistehende Privatgarage
- Kirchen, sonstige Sakralbauten

Sind in Gebäuden verschiedene Nutzungsarten vorhanden, wird jene Eigenschaft zugewiesen, welche den größten Anteil der Nettogrundflächen einnimmt. Keller-, Garagen-, Verkehrs- und Dachbodenflächen werden in diese Berechnung nicht einbezogen. Bei mindestens 50% Wohnanteil handelt es sich um ein Wohngebäude. Bei weniger als 50% Wohnanteil wird jene Eigenschaft herangezogen, die abgesehen von den Wohnflächen den größten Flächenanteil am Gebäude hat. Bei gleich großen Flächen wird in folgender Reihenfolge zugeordnet:

1. Hotels und ähnliche Gebäude
2. Bürogebäude
3. Groß- und Einzelhandelsgebäude
4. Gebäude des Verkehrs- und Nachrichtenwesens
5. Industrie- und Lagergebäude
6. Gebäude für Kultur- und Freizeitzwecke sowie das Bildungs- und Gesundheitswesen
7. landwirtschaftliches Nutzgebäude
8. Kirchen, sonstige Sakralbauten

Die detaillierte bzw. darüber hinausgehende Vorgangsweise ist in der [Merkmalsbeschreibung im Handbuch des GWR](#) erklärt.

Wohnungen (Nutzungseinheiten):

Die Klassifikation der Nutzungseinheiten ist an jener der Gebäude angelehnt, entspricht aber keiner offiziell geltenden Regelung. Die von der Baumaßnahmenstatistik beobachteten bzw. beschriebenen Einheiten sind Wohnungen sowie Wohnungen, die gleichzeitig als Arbeitsstätten genutzt werden. Ein Beispiel für die zuletzt genannte Entität ist z. B. eine Wohnung, die gleich-

zeitig den offiziellen Firmensitz eines Taxiunternehmers darstellt. Dabei muss der Privatwohnzweck eindeutig im Vordergrund stehen. (Eine Arztpraxis, in der beispielsweise hin und wieder übernachtet wird, zählt als Nutzungseinheit „Kultur, Freizeit, Bildungs- und Gesundheitswesen“. Flächen, die der Vermietung von Privatzimmern oder der Heimarbeit, wie z.B. dem Teleworking, dienen, werden – da sie keine Arbeitsstätten begründen – der Nutzungseinheit „Wohnung“ untergeordnet. Ferienwohnungen in Privathäusern, die sich nicht in gewerblichen Fremdenverkehrsbetrieben befinden, sind ebenfalls reine Wohnungen. Ferienwohnungen in gewerblichen Fremdenverkehrsbetrieben gelten dagegen als Nutzungseinheiten für „Hotels und andere Gebäude für kurzfristige Beherbergungen“.)

Die Definitionen und Beschreibungen zu sämtlichen Nutzungseinheiten sind der [Merkmalsbeschreibung des Handbuches des GWR](#) zu entnehmen.

Die kommende europäische Rahmenverordnung für Unternehmensstatistiken (FRIBS) wird ab dem (derzeit noch nicht eindeutig abschätzbaren) Zeitpunkt der Rechtsgültigkeit eine entsprechend gesonderte Datenlieferung nach der Güterklassifikation CPA 2.1 (Abschnitt F41 „Gebäude und Hochbauarbeiten“, Codes F 41.00.1 Wohngebäude und F 41.00.2 Nicht-Wohngebäude) notwendig machen. Diese Untergliederungen stimmen mit jenen der CC-Klassifikation überein.

2.1.10 Regionale Gliederung

(Aufschätzungsbedingt) Bundeslandergebnisse für bis zu drei Jahre zurückreichende Werte. Bei der *Bewilligungsstatistik* für länger zurück liegende Berichtszeiträume Gemeinden (abgesehen von Datenschutz- bzw. Geheimhaltungsschranken ggf. auch darunter).

2.2 Erstellung der Statistik, Datenaufarbeitung, qualitätssichernde Maßnahmen

2.2.1 Datenerfassung

Die Datenerfassung (der Baupolizei) der Gemeinden sind in den GWR-Beschreibungen (Handbuch) auf der [Internetseite von Statistik Austria](#) dokumentiert.

2.2.2 Plausibilitätsprüfung, Prüfung der verwendeten Datenquellen

Seit der entsprechenden, mit Ende März 2010 in Betrieb genommenen aktuellen Version des GWR stellen die darin enthaltenen Informationen grundsätzlich Verwaltungsdaten – mit damit verbundenen hohen Qualitätsstandards – dar.

Das GWR führt bei der Erfassung automatisch Plausibilitätsprüfungen durch. Die für die Baumaßnahmenstatistik wichtigen Inhalte sind:

- Prüfung der Eindeutigkeit der Adresse des Gebäudes oder der Nutzungseinheit
- Prüfung der Übereinstimmung von Gebäudeeigenschaften und Nutzungseinheiten bzw. der Flächenangaben (Nutzfläche der Nutzungseinheiten nach deren Art, der Nettogeschosßflächen bzw. der Nettogrundfläche des Gebäudes insgesamt, der Anzahl der Geschosse)
- Prüfung der Datumsfelder (Bewilligungs-, Fertigstellungs- bzw. Einstellungsdatum mit Prüfung auf ein gültiges Datum und eine zeitlich logische Abfolge)

Zusätzlich werden die Daten eigens geprüft und bei unplausiblen Angaben nachträglich Fehlerbereinigungen bzw. Verbesserungen vorgenommen.

2.2.3 Imputation (bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen)

Siehe auch Punkte „[3.2.1.2 Abdeckung \(Fehlklassifikationen, Unter-/Übererfassung\)](#)“ und „[3.2.1.3 Antwortausfall \(Unit-Non Response, Item-Non Response\)](#)“.

Bewilligungen

Komplette Meldeausfälle

Gleich eingangs ist hier wiederholt darauf hinzuweisen, dass die Stadt Wien kaum An-, Auf-, Umbautätigkeiten an bereits bestehenden Gebäuden meldet.

Die mit 29. März 2010 in Betrieb genommene neue Release des GWR-Anwendung (GWR II) ermöglicht, dass bei gänzlich neuen Gebäuden mit einem Errichtungsdatum ab 2009 keine Meldeausfälle mehr vorkommen. Diese Entitäten können nur mehr mittels der entsprechenden Bauvorhabensmeldefunktion der GWR-Anwendung erfasst werden, das Nachtragen außerhalb dieser EDV-Programmfunktion ist nicht mehr möglich. Der Vollständigkeit halber wird hier darauf hingewiesen, dass das Errichtungsdatum ein eigenes und nicht zwingendermaßen mit dem baubehördlichen Fertigstellungszeitpunkt übereinstimmendes Datum ist, welches den Gemeinden oft in Sachen Weitergabe der entsprechenden Adress-Informationen an das ZMR dienlich ist.

Anders ist dies allerdings bei der An-, Auf-, Umbautätigkeit an bereits bestehenden Gebäuden, wo ein solcher Zwang nicht existiert und daher (weiterhin, zusätzliche) Meldeausfälle für die Baumaßnahmenstatistik ermöglicht.

Vor diesen Hintergründen ist grundsätzlich zu vermuten, dass insbesondere historisch weiter zurück liegende Baugenehmigungen noch immer nicht vollständig erfasst sind. Dies gilt in jedem Fall für die Berichtsjahre 2003 und 2004, für die tatsächlich nur wenige Daten verfügbar sind. Weiters ist zu vermuten, dass die Bewilligungen der Jahre 2005 bis 2009 noch immer nicht vollständig verfügbar sind, die publizierte Zeitreihe ist daher mit großer Wahrscheinlichkeit von einer nicht quantifizierbaren Anzahl fehlender Bauvorhaben beeinflusst.

Aufschätzen der Meldeverzögerungen

Zur Verbesserung der Datenqualität werden die Ergebnisse aufgeschätzt, um zumindest vorläufige Zahlen zeitnah zur Verfügung stellen zu können. Die Hochrechnung erfolgt dabei mit gewichteten Veränderungsfaktoren in Bezug auf die im Gebäude- und Wohnungsregister verifizierbare Nachmeldetätigkeit der Gemeinden (Zeitpunkt der Ersterfassung im GWR in Bezug zum Bewilligungsdatum). Die Faktoren wurden dabei einerseits für gänzlich neu zu errichtende Gebäude, andererseits eigens für die An-, Auf-, Umbautätigkeit unter der Annahme berechnet, dass Nachmeldungen für frühere Berichtsquartale im selben Ausmaß wie zuletzt beobachtet wieder erfolgen werden. Dies geschieht unter Berücksichtigung der zeitlichen Abstände der einzelnen Datenabzüge zu diesen Berichtsquartalen: Die so für ein Quartal ermittelten Faktoren weisen bei unterschiedlichen Datenabzügen insbesondere für aktuelle Berichtszeiträume hohe Schwankungen, also zu hohe Abhängigkeiten von zeitlich nicht lange zurück liegenden Nachmeldungen, auf. Zum Ausgleich werden daher die aktuell ermittelten Faktoren zusätzlich mit Hilfe der jeweils vier vorangegangenen Quartalsaufschätzungen – immer mit gleichem zeitlichem Abstand zwischen Berichtszeitraum und Datenabzug – geglättet. Um die geglätteten Aufschätzungsfaktoren zu erhalten, wird das geometrische Mittel ($f_g = \sqrt[5]{(f_1 * f_2 * f_3 * f_4 * f_5)}$) des aktuellen Wertes und der vier vorangegangenen Werte ermittelt. Die fünf Aufschätzungsfaktoren zur Berechnung des gemittelten Werts haben jeweils denselben zeitlichen Abstand zwischen Datenabzug und Berichtsquartal, z.B.:

Datenabzug	Berichtsquartal
Ende Q1_11 (=f ₁)	Q4_10
Ende Q4_10 (=f ₂)	Q3_10
Ende Q3_10 (=f ₃)	Q2_10
Ende Q2_10 (=f ₄)	Q1_10
Ende Q1_10 (=f ₅)	Q4_09

Somit basieren die neuen Aufschätzungsfaktoren auf den aktuellen Nachtragungen und den Nachtragungen im zurückliegenden Jahr.

Auf Ebene der Bundesländer werden dieselben Ansätze zur Aufschätzung gewählt und eigene Veränderungsfaktoren ermittelt. Die berichteten Ergebnisse stehen daher auch auf Bundesländerebene zur Verfügung. Der Versuch, Veränderungsfaktoren für einzelne Gemeinden zu berechnen, lieferte keine zuverlässigen Werte.

Nach derzeitigem Beobachtungsstand finden drei Jahre (12 Quartale) nach Abschluss eines Berichtsquartals nur mehr sehr wenige Nacherfassungen statt, die kaum mehr systematische Auswirkungen auf die Veränderungsfaktoren haben. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass ab diesem Zeitpunkt keine Nachtragungen mehr stattfinden.

Die hier berichtete Aufschätzungsmethodik wird regelmäßig bzw. bei deutlichen Anzeichen von Meldeverbesserungen evaluiert. Dies geschah für die Baubewilligungsstatistik zuletzt in der ersten Jahreshälfte 2016. Untersucht wurden dabei neben saisonalen und/oder arbeitstagsbezogenen Abhängigkeiten der Umstand, ob bei Neuerrichtung ganzer Gebäude eine zusätzliche Trennung nach Wohn- und Nicht-Wohnbauten realistischer bzw. gewinnbringender wäre. Keine dieser angesprochenen Ansätze zeigte nennenswerte Unterschiede (bzw. Veränderungen) zur bisherigen Vorgangsweise. In Bezug auf die notwendige Dauer vorzunehmender Aufschätzungen konnte nicht zuletzt auch wegen erkennbarer Verbesserungen bei der Meldetätigkeit eine Verkürzung um 2 Quartale vorgenommen werden. Aufschätzungen werden nun (seit der Veröffentlichung der Jahresergebnisse 2015) drei (12 Berichtsquartale) statt bislang dreieinhalb Jahre (14 Berichtsquartale) lang vorgenommen. Das bedeutet, dass regional tiefer als das Bundesland gliederbare Ergebnisse grundsätzlich erst mit diesem zeitlichen Abstand zur Verfügung stehen. Kürzere Fristen sind aus dieser methodischen Sicht heraus nicht vertretbar, da es auch bei nur wenigen Prozentpunkten an Aufschätzungsanforderungen früherer Berichtszeiträume systematische Effekte gibt, die sich summieren und die in der Folge größere Abweichungen von der Realität bedingen würden. Nachträgliche Revisionen würden daher (öfter und in) größerem Ausmaß vorgenommen werden müssen.

Item-Non Response

Im Hinblick auf teilweise hohe Item-Non-Response-Raten einzelner Ausstattungs- bzw. Strukturmerkmale sollte die Möglichkeit der Gemeinden zum Erhalt von entsprechenden Informationen, also die grundsätzliche Wartbarkeit des Registers, verbessert werden. Nachträgliche „statistische“ Bereinigungen dieser Ausfälle sind wegen zu wenig bekannter Hintergründe zu den wahren Gegebenheiten (zumindest derzeit) nicht möglich. In der danach folgenden Beschreibung des Item-Non Responses bei gewissen Ausstattungskriterien zu fertiggestellten Objekten wird ein entsprechendes Beispiel angeführt.

Fertigstellungen

Zurechnungen wegen kompletter Meldeausfälle

Gleich eingangs ist auch hier wieder darauf hinzuweisen, dass die Stadt Wien nur wenige bzw. kaum An-, Auf-, Umbautätigkeiten an bereits bestehenden Gebäuden meldet.

Als Ausgangsmasse für die eigentlich schon Ende 2004 erfolgten Inbetriebnahme des GWR dienten die anlässlich der Großzählung (Volkszählung) vom 15. Mai 2001 ermittelten Grundgesamtheiten an Gebäuden und Wohnungen, ergänzt um Daten aus der früheren Wohnbaustatistik (und zum Teil auch aus anderen Datenquellen). Schon im Zuge der Planung dieses neuen Systems war klar, dass Nacherfassungen fehlender Objekte ohne Zuhilfenahme der dafür im engeren Sinne in der entsprechenden Internet-Anwendung vorgesehenen Bautätigkeitsmeldefunktion notwendig sein werden (siehe auch Punkt [„3.2.1.2 Abdeckung \(Fehlklassifikationen, Unter-/Übererfassung\)“](#)). Diese so im GWR nacherfassten Objekte werden daher den eigentlichen (anzeigepflichtigen) baubehördlichen Fertigstellungsmeldungen zugezählt. Die entsprechende Zuordnung zu den einzelnen Berichtszeiträumen erfolgt dabei unter der Annahme, dass es eine zumindest jährliche Übereinstimmung zwischen dem (hier ja nicht verfügbaren) Fertigstellungs- und einem explizit angegebenen Errichtungsdatum (das oft dem Bezugszeitpunkt des Objektes entspricht) gibt. Dies ist aber nicht immer so: Das insbesondere für melderechtlich relevante Verwaltungstätigkeiten einer Gemeinde oft dringend benötigte – und

daher im Vergleich zum baubehördlichen Fertigstellungszeitpunkt auch oft unterschiedliche – Errichtungsdatum liegt häufig vor jenem der (eigentlich rechtlich relevanten) Baufertigstellung. Das Errichtungsdatum eines Wohngebäudes wird z.B. im Hinblick auf den Bezug der darin befindlichen Wohneinheiten bzw. der damit stattfindenden Hauptwohnsitzmeldungen vergeben. Die behördlich vorgeschriebene Fertigstellungsanzeige des Bauherrn bzw. der Bauherrin oder eine vielleicht ggf. noch immer vorgenommene Kollaudierung eines Objektes erfolgt aber erst zu einem späteren Zeitpunkt. Aktuell war mit 15.09.2019 in Bezug auf die Gesamtheit aller Berichtszeiträume ein diesbezüglicher Unterschied von durchschnittlich 1,1 Jahren bei Wohn- und 0,9 Jahre bei Nicht-Wohnobjekten zu verifizieren. Zusätzliche Betrachtungen zeigten, dass nur knapp 62% der zwischen 2005 und 2018 als fertiggestellt registrierten Wohngebäude ein Errichtungs- (oder Bezugsfertigkeitsdatum) im selben Jahr wie die eigentliche Baufertigstellung aufwiesen. Daher wird es in einem tatsächlich nicht quantifizierbaren Ausmaß zu Unstimmigkeiten bei der Zuordnung zu den Berichtsjahren und somit auch zu Beeinflussungen der Zeitreihen gekommen sein.

Darüber hinaus war (bis zum Datenabzug vom 15.09.2019) noch bei rund 38.500 aller ohne Bauvorhabensmeldung im GWR nacherfassten Gebäude (mit insgesamt etwa 43.600 darin befindlichen Wohnungen) kein Errichtungsdatum eingetragen. Nach Vervollständigung dieser fehlenden Angaben werden sich natürlich auch die Eckzahlen der hier berichteten Zeiträume ändern. In diesem Zusammenhang ist auf eine spezielle Vorgangsweise der Stadt Wien hinzuweisen, die im Moment noch zusätzlichen (signifikanten) Einfluss auf die ausgewiesenen Zahlen nimmt: In der Bundeshauptstadt war für die meisten der nachträglich ohne Bauvorhabensmeldungen eingebrachten Objekte der tatsächliche Zeitpunkt der Vollendung oder auch der Bezugsfertigkeit nicht bekannt. Daher wurde hier einzig ein formal gültiger, aber in vielen Fällen nicht korrekter Zeitpunkt, nämlich der 01.01.2008, vergeben. Im vorliegenden Zahlenmaterial führte dies daher dazu, dass diese derzeit so registrierten Einheiten (insgesamt 3.530 neue Gebäude mit 4.928 Wohnungen) die tatsächlichen Werte des Jahres 2008 überzeichnen, während für die anderen Berichtszeiträume keine (oder kaum) Zurechnungen möglich waren. Die (sukzessive) Richtigstellung dieser Angaben wird zukünftig zusätzlichen Einfluss auf die ausgewiesenen Zeitreihen nehmen, wobei ein diesbezüglicher, vom entsprechenden Nachforschungsaufwand der Behörde abhängiger Endzeitpunkt zumindest derzeit noch nicht abzuschätzen ist. In jedem Fall werden nennenswerte Datenbereinigungen zur Veröffentlichung revidierter Ergebnisse führen.

Neben der zuvor angesprochenen Zuschätzmethode wird zusätzlich ein zweites, sich zum Teil ergänzendes Zurechnungsverfahren angewendet, nämlich das Miteinbeziehen von zum Stichtag des Datenabzuges noch nicht abgeschlossenen Bauvorhaben ganzer Gebäude mit Hauptwohnsitzangaben. - Alterssätze sind dabei ausgenommen: Der Merkmalskatalog des GWR enthält neben den Ausstattungsmerkmalen der Bauvorhaben bzw. der Gebäude und Wohnungen zusätzlich weitere bzw. andere Informationen. Eine davon ist die vom ZMR regelmäßig übermittelte Anzahl an Hauptwohnsitzen im Objekt. War bis zum Stichtag des Datenabzuges bei einem in der Vergangenheit bewilligten und bislang noch nicht fertiggestellten Bauvorhaben mindestens eine solche Hauptwohnsitzmeldung vorhanden, war davon auszugehen, dass dieses anscheinend schon bezieh- und bewohnbare Objekt nur irrtümlich noch nicht als fertiggestellt registriert wurde. Solche Bauvorhaben wurden daher den tatsächlich fertiggestellt gemeldeten Entitäten zugerechnet. Die Zuordnung zum entsprechenden Berichtszeitraum erfolgte unter Berücksichtigung der mittleren Baudauer (Median) der tatsächlich fertiggestellten Gebäude. Dabei wurde auch eine Unterscheidung nach Wohn- und Nicht-Wohngebäuden vorgenommen. Konzeptionell ist hervorzuheben, dass dies nur für jene Berichtszeiträume vorgenommen wurde, deren Ergebnisse einzig auf tatsächlich erfolgten Meldungen basierten. Nicht behandelt wurden hier also die aufgeschätzten Zeitreihen der aktuellsten drei Berichtsjahre, weil davon ausgegangen werden kann, dass die im Hinblick auf Meldeverzögerungen angelegte Hochrechnung konzeptionell auch Aufschätzungen von allfällig schon bewohnten Gebäuden mit berücksichtigt. Nochmals wird speziell darauf hingewiesen, dass sich diese Zurechnung auf die Gruppe der gänzlich neuen, auf bislang unverbaute Fläche entstehenden Gebäude abstellt und somit den Alterssatz sowie die An-, Auf-, Umbautätigkeit außer Acht lässt. Dies deswegen, da hier bei dem zuvor kurz beschriebenen Meldedatenaustausch zwischen GWR (als Adressspender) und ZMR (als Datenlieferant von amtlich registrierten Wohnsitzfällen) Alterssätze sowie

An-, Auf-, Umbautätigkeiten hauptsächlich aus Qualitäts- bzw. Eindeutigkeitsgründen ausgenommen sind.

Wie schon bei den Bewilligungen angesprochen können zukünftig Ausfälle von Bauvorhabensmeldungen ganzer Gebäude nicht mehr stattfinden, da die Mitte 2010 hochgeschaltete neue Release der GWR-Internet-Anwendung eine Nacherfassung ohne Bewilligungsmeldung nicht mehr zulässt. Da damit aber keine direkte Notwendigkeit zur eigentlichen Fertigstellungsmeldung gegeben ist, muss mit längeren Nachmeldefristen oder sogar mit bleibenden Komplettausfällen gerechnet werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die An-, Auf-, Umbautätigkeiten in der neuen GWR—Anwendung grundsätzlich nicht zwingend erfasst werden müssen. Über die hier von Wien kaum gemeldeten Bautätigkeiten hinaus sind also Komplettausfälle grundsätzlich weiterhin möglich.

Die Masse der überwiegenden Nicht-Wohngebäude (allfällig sogar mit darin befindlichen Wohnungen) ist einschränkend darauf hinzuweisen, dass diese in den vorliegenden Daten von vermutlich noch höheren Meldeausfällen betroffen und daher deutlicher als (reine) Wohnbauten (und deren Wohnungen) unterrepräsentiert sein könnten. Das erschwert die Bewertung entsprechender Unterschiede, diese sind daher mit noch größerer Vorsicht zu interpretieren. - Wenn gegenwärtig schon bei Wohngebäuden bzw. Wohnungen, welche für die registerführenden Gemeinden insbesondere aus melderechtlichen (Verwaltungs-)Zwecken von hoher Bedeutung sind, Verzögerungen bei der Registrierung existieren (und auch Untererfassungen vorkommen), ist davon auszugehen, dass diese bei überwiegenden Nicht-Wohnbauten - insbesondere bei Gebäuden ohne Wohnungen - in noch höherem Ausmaß bzw. vermehrt auftreten (auftraten).

Aufschätzen der Meldeverzögerungen

Analog zu der Aufschätzung der Baubewilligungen werden auch für die Fertigstellungen Veränderungsfaktoren berechnet. Dazu werden alle Fertigstellungsmeldungen (einerseits für gänzlich neu zu errichtende Gebäude, andererseits eigens für die An-, Auf-, Umbautätigkeit) und die nachträglichen Meldungen im GWR herangezogen (Zeitpunkt der Erfassung der Fertigstellung im GWR in Bezug zum Fertigstellungsdatum). Auch hier werden die Veränderungsfaktoren grundsätzlich für einzelne Quartale ermittelt.

Wie schon bei den Bewilligungen können auch Fertigstellungsdaten wegen systematischer Einflüsse erst drei Jahre später als endgültig bewertet werden.

Anfänglich wurde versucht, die Baudauer bzw. offene Bauvorhaben in die Ermittlungen mit einzubeziehen. Dies erwies sich jedoch als nicht zielführend.

Für die Bundesländer werden mit derselben Methode eigene Veränderungsfaktoren berechnet. Untersuchungen zeigten, dass dies auf Bezirks- bzw. Gemeindeebene (oder in regional noch tieferen Gliederungen) nicht möglich ist.

Wie auch bei den Baubewilligungen wird die hier für Fertigstellungen berichtete Aufschätzungsmethodik regelmäßig bzw. bei Anzeichen von Meldeverbesserungen evaluiert. Dies geschah zuletzt in der 2. Jahreshälfte 2016. Auch hier wurden neben saisonalen und/oder arbeitstagsbezogenen Abhängigkeiten der Umstand untersucht, ob bei Neuerrichtung ganzer Gebäude eine zusätzliche Trennung nach Wohn- und Nicht-Wohnbauten realistischer bzw. gewinnbringender wäre. Keine dieser Ansätze zeigte nennenswerte Unterschiede bzw. Veränderungen zur bisherigen Vorgangsweise. Analog zum Aufschätzungsverfahren für Baubewilligungen konnte im Hinblick auf die notwendige Dauer vorzunehmender Aufschätzungen eine Verkürzung um zwei Quartale vorgenommen werden. Aufschätzungen werden auch hier nun drei (12 Berichtsquartale) statt bislang 3,5 Jahre (14 Berichtsquartale) lang vorgenommen. Auch hier ist es so, dass regional tiefer als das Bundesland gliederbare Ergebnisse erst mit diesem zeitlichen Abstand zur Verfügung stehen. Kürzere Fristen sind aus dieser methodischen Sicht heraus nicht vertretbar, da es (auch bei nur wenigen Prozentpunkten an Aufschätzungsnotwendigkeiten früherer Berichtszeiträume) systematische Effekte gibt, die sich ergänzen und die in der Folge größere Abweichungen von der Realität bedingen würden. Später stattfindende Revisionen würden daher größeren Änderungsanforderungen unterliegen.

Item-Non Response

Wie schon zuvor bei den Bewilligungen angesprochen, sollte im Hinblick auf teilweise hohe Item-Non Response-Raten zu einzelnen Ausstattungs- bzw. Strukturmerkmalen die Möglichkeit der Gemeinden zum Erhalt von diesbezüglichen Informationen, also die grundsätzliche Wartbarkeit des Registers, verbessert werden.

Als Beispiel dafür wird hier das Rechtsverhältnis der fertiggestellten Wohnungen angeführt: Für fast 30% oder ca. 17.900 der für das Jahr 2018 berichteten Masse ganz Österreichs war bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung keine Information über das Rechtsverhältnis an der Wohnung verfügbar. Speziell in der Bundeshauptstadt kann hier von einem fast vollständigen Ausfall gesprochen werden: Neben den kaum vorhandenen An-, Auf-, Umbautätigkeitsmeldungen hinaus waren hier nur für etwas mehr als 2% oder 300 der Wohnungen neuer Gebäude Angaben verfügbar. Das ist insofern problematisch und letztendlich ergebnisverzerrend, als das Rechtsverhältnis in der Bundeshauptstadt anders als in den restlichen Bundesländern geartet ist (deutlich mehr Mietwohnungen).

2.2.4 Erstellung des Datenkörpers, (weitere) verwendete Rechenmodelle, statistische Schätzmethode

Siehe Punkt „[2.2.3 Imputation \(bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen\)](#)“.

2.2.5 Sonstige qualitätssichernde Maßnahmen

Die Gemeinden werden durch eine bei Statistik Austria eingerichtete Hotline betreut. Weiters verfügt die Eingabeoberfläche der Internetanwendung des GWR über eine Schulungsumgebung. Die Gemeinden bieten darüber hinaus eigene Schulungsveranstaltungen an.

Eine seit 29. März 2010 in Betrieb befindliche neue Release der GWR-Internetanwendung verhindert, dass neue Gebäude mit einem Errichtungsdatum⁴ ab 2009 ohne Bauvorhabensmeldung in den Datenbestand integriert werden können. Für diese Gruppe sind so zukünftige Meldeausfälle grundsätzlich verhindert. Dies gilt allerdings nicht für die An-, Auf-, Umbautätigkeit an bereits bestehenden Objekten, die ein Erfassen von beispielsweise nachträglichen Wohnungszubauten auch ohne Bauvorhabensmeldung zulässt.

Bei der zuvor angesprochenen Neugestaltung des GWR wurden auch die Gemeindevertreter und Gemeindevertreterinnen mit einbezogen. Die aktualisierte Version des GWR soll die Verwaltungstätigkeiten der Gemeinden unterstützen und erleichtern. Dies betrifft einerseits die Themenbereiche der Baubehörden und andererseits zum Beispiel auch das Meldewesen, die Raumplanung, Lärm-, Umwelt- und Katastrophenschutzmaßnahmen oder die Berechnung kommunaler Abgaben. Alleine aus diesen Gründen ist zu hoffen, dass sich die Rechtzeitigkeit bzw. Vollständigkeit sowie die Qualität der Daten der Baumaßnahmenstatistik in Zukunft verbessern wird. Außerdem sind sowohl Ministerien als auch Länder an rechtzeitigen und korrekten Daten des GWR interessiert. Durch entsprechende Vorgaben im [GWR-Gesetz](#) geregelt werden z. B. jetzt schon Informationen für Einheitswertermittlungen vom BMF oder für Energieausweise von Gebäuden vom BMDW genutzt. Auch dies sollte sich positiv auf eine raschere Verfügbarkeit und Qualität der Daten auswirken. Da diese Notwendigkeiten meist zum Zeitpunkt der Bewilligung eines Bauvorhabens entstehen bzw. anfallen und den meldenden Gemeinden später keine oder vergleichsweise weniger Synergien bieten, scheinen speziell im Hinblick auf die Rechtzeitigkeit aber auch Vollständigkeit der Fertigstellungsmeldungen weitere Verbesserungen und Beschleunigungen notwendig.

⁴ Das Errichtungsdatum ist jener Zeitpunkt, zu dem das Gebäude seinem Bestimmungszweck entsprechend genutzt werden kann. Grundsätzlich kann hier ein zum baubehördlichen Fertigstellungsdatum unterschiedlicher Zeitpunkt eingetragen werden (z.B. in Bezug auf die Wohnsitzanmeldung im ZMR).

In Bezug auf die Meldeausfälle bei der An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien ist anzuführen, dass Statistik Austria schon seit einiger Zeit bemüht ist, auch durch Direktkontakte mit den zuständigen Wiener Stellen Verbesserungen herbeizuführen.

2.3 Publikation (Zugänglichkeit)

2.3.1 Vorläufige Ergebnisse

Bewilligungen

[Internetseite von Statistik Austria](#)

Fertigstellungen

[Internetseite von Statistik Austria](#)

2.3.2 Endgültige Ergebnisse

In Bezug zum Aufschätzverfahren werden die Daten nach drei Jahren als grundsätzlich endgültig bewertet. Trotzdem werden wegen den in „[2.2.3 Imputation \(bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen\)](#)“ bzw. „[3.2.1.2 Abdeckung \(Fehlerklassifikationen, Unter-/Übererfassung\)](#)“ angesprochenen Komplettausfällen die älteren Zeitreihen der Baubewilligungsstatistik (bis zum Berichtsjahr 2009) bzw. sämtliche Fertigstellungsmeldungen als unvollständig eingestuft. Im Bereich der Fertigstellungen sind Zuschätzungen möglich, bei den leider nicht quantifizierbaren Bewilligungsmeldeausfällen ist von bleibenden Einschränkungen auszugehen. Da einerseits die Fertigstellungsstatistik generell von Antwortausfällen gekennzeichnet ist, andererseits auch selbst bei den nicht mehr aufgeschätzten Bewilligungsergebnissen noch immer geringfügige Nachmeldungen für lange zurück liegende Zeitreihen stattfinden, werden derzeit auch einzig durch Echtmeldungen zustande gekommene Berichtszeiträume mit Jahresabschluss revidiert (sh. den nächsten Punkt 2.3.3. Revisionen).

2.3.3 Revisionen

Bewilligungen

Zwei Umstände verhindern derzeit die Bereitstellung endgültiger Daten: Einerseits findet in Wien (betreffend der An-, Auf- Umbautätigkeiten an bestehenden Objekten) noch keine vollständige Meldetätigkeit statt. Andererseits werden sämtliche Zahlen im Hinblick auf die feststellbare Nachmeldetätigkeit aufgeschätzt. Nach derzeitigem Beobachtungsstand finden dabei 3 Jahre nach Abschluss eines Berichts-quartals nur mehr derart wenige Nacherfassungen statt, dass sie kaum mehr Auswirkungen auf die ermittelten Aufschätzungsfaktoren haben. Daher sind ältere Ergebnisse grundsätzlich als endgültig zu bewerten. Nicht zuletzt wegen der zuvor angesprochenen unvollständigen Meldetätigkeit in der Bundeshauptstadt wird aber derzeit die Zeitreihe zurück bis 2010 regelmäßig jährlich zum Abschluss eines Berichtsjahres revidiert.

Die folgende Übersicht der derzeit zuletzt vorgenommenen Revision anlässlich des Jahresabschlusses 2019 bietet einen zusammenfassenden Überblick über dabei festgestellte Veränderungen:

Von 2005 bis zum 3. Quartal 2019 bewilligte Wohnungen¹), Ausmaß der durch den neuen Datenabzug bedingten Änderungen der zuvor publizierten Zahlen

Berichtszeitraum	Differenz absolut	Differenz in Prozentpunkten
1. bis 3. Quartal 2019 zusammen	+2.927	+5,3
3. Quartal 2019	+1.374	+7,1
2. Quartal 2019	+1.179	+6,6
1. Quartal 2019	+374	+2,1
2018	+930	+1,3
2017	+1.370	+1,7
2016	+130	+0,2
2015	+999	+1,5
2014	+129	+0,2
2013	+818	+1,4
2012	+582	+1,1
2011	+422	+0,7
2010	+543	+1,1
2009	+664	+1,3
2008	+488	+1,0
2007	+242	+0,5
2006	+185	+0,4
2005	+175	+0,4

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 07.05.2020. Vergleich der neuen Zahlen basierend auf dem Datenabzug vom 15.03.2020 mit den vorhergehenden (zum Teil aufgeschätzten) Ergebnissen der Abzüge vom 15.03.2017 (2005 bis 2009), vom 15.03.2018 (2010 bis 2013), vom 15.03.2019 (2014 bis 2018), vom 15.06.2019 (1. Quartal 2019), vom 15.09.2019 (2. Quartal 2019) und vom 15.12.2019 (3. Quartal 2019). - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien.

Die mit einer Revision zustande kommenden Veränderungen streuen derzeit bei den Jahresanteilen bzw. bei dem Anteil über die Summe der ersten drei Quartale 2019 zwischen minus 0,2 (Berichtszeiträume 2016 sowie 2014) und plus 5,3% (in der ersten drei Quartalen 2019). Da die ermittelten Aufschätzungsfaktoren bei unterschiedlichen Datenabzügen hohe Abhängigkeiten von zeitlich nicht lange zurück liegenden Nachmeldungen aufweisen, liegen diese im Normalfall bei den aktuellsten Quartalergebnissen höher - sh. insbesondere die Veränderungen beim 3. Und auch 2. Quartals 2019 (plus 7,1 bzw. plus 6,6% im Vergleich zu den ursprünglich bzw. erstmalig publizierten Zahlen).

Fertigstellungen

Hier verhindern derzeit mehrere Umstände die Bereitstellung endgültiger Daten: Die Qualität der Zahlen sind wegen kompletten Meldeausfällen negativ beeinflusst. Darüber hinaus findet in Wien betreffend der An-, Auf- Umbautätigkeiten an bestehenden Objekten noch grundsätzlich keine (vollständige) Meldetätigkeit statt. Außerdem werden sämtliche Zahlen im Hinblick auf die feststellbare Nachmeldetätigkeit aufgeschätzt. Nach derzeitigem Beobachtungsstand finden dabei 3 Jahre nach Abschluss eines Berichtsquartals nur mehr derart wenige Nacherfassungen statt, dass sie kaum mehr Auswirkungen auf die ermittelten Aufschätzungsveränderungs-

faktoren haben. Derzeit wird noch die gesamte Zeitreihe (zurück bis 2005) anlässlich der regelmäßig stattfindenden Jahresberichterstattung regelmäßig jährlich revidiert.

Die folgende Übersicht der derzeit zuletzt vorgenommenen Revision anlässlich des Jahresabschlusses 2018 bietet einen zusammengefassten Überblick über dabei aufgetretenen Veränderungen:

Fertiggestellte Wohnungen¹⁾, Ausmaß der durch den neuen Datenabzug bzw. durch sonstige zusätzliche Zurechnungsmaßnahmen bedingten Änderungen der zuvor publizierten Zahlen

Berichtszeitraum	Differenz absolut	Differenz in Prozent
2017	+410	+0,7
2016	+301	+0,5
2015 ²⁾	+5.632	+10,7
2014	-86	-0,2
2013	+197	+0,4
2012	+334	+0,7
2011	-164	-0,4
2010	+138	+0,3
2009	-175	-0,4
2008	-68	-0,1
2007	+138	+0,3
2006	+102	+0,2
2005	+13	+0,0

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 21.11.2019. Vergleich der neuen Zahlen basierend auf dem Datenabzug vom 15.09.2019 (inkl. Auf- bzw. Zuschätzungen) mit den vorhergehenden Ergebnissen des Datenabzugs vom 15.09.2018 (inkl. Auf- bzw. Zuschätzungen). - 1) Ohne durch An , Auf , Umbautätigkeit in Wien. - 2) Die große Steigerung ist auf die nun für 2015 erstmalig erfolgte Zurechnung noch nicht fertiggestellter Bauvorhaben mit mindestens einem Hauptwohnsitz zurückzuführen (4.734 Wohnungen; sh. auch die oberen textlichen Abschnitte „Auf- bzw. Zuschätzungen“ bzw. „Datenqualität und Vollständigkeit“).

2.3.4 Publikationsmedien

[Internet](#), jährliche [Wohnpublikation](#), Jahreszahlen über Baubewilligungen werden auch mit OPEN DATA zur Verfügung gestellt.

Siehe „[2.3.1 Vorläufige Ergebnisse](#)“ und „[2.3.2 endgültige Ergebnisse](#)“.

2.3.5 Behandlung vertraulicher Daten

Die Bestimmungen des Datenschutzes des Bundesstatistikgesetzes 2000 (idgF; § 15, § 17 und § 19) werden erfüllt. Einzeldaten des GWR sind nicht öffentlich zugänglich. Die Gemeinden können lediglich auf Einzeldaten ihres Wirkungsbereiches zugreifen (siehe [GWR-Gesetz](#)). Ministerien und Länder können Informationen dann abrufen, wenn Sie unter Einhaltung der rechtlichen Vorgaben (ebenfalls [GWR-Gesetz](#)) für die Verwaltung benötigt werden (z. B.: Einheitswertermittlung, Energieausweis).

Auswertungen aus dem Register dürfen nur unter Berücksichtigung der statistischen Geheimhaltungspflicht vorgenommen und veröffentlicht werden.

3. Qualität

3.1 Relevanz

Die Baumaßnahmenstatistik liefert Informationen zur Berechnung der Wohnbauinvestitionen über fertiggestellte Wohnungen welche in die Berechnung des Bruttoinlandsprodukts einbezogen werden. Außerdem wird die Bewilligungsstatistik für die verpflichtende quartalsweise Meldung über Baugenehmigungen an Eurostat herangezogen. Diese Daten werden von der Europäischen Zentralbank genutzt, um Konjunkturindikatoren über die österreichische Wirtschaft zu erstellen. Die Daten werden in Österreich häufig von Interessenten aus der (Bau-)Wirtschaft, der Verwaltung, der Planung (als Grundlage für die Wohnungspolitik), der örtlichen Raumplanung und für Umweltfragen verwendet.

Die Masse der fertiggestellten neuen („reinen“) Wohnbauten bildet außerdem die Grundgesamtheit für die Wohnbaukostenerhebung.

3.2 Genauigkeit

3.2.1 Nicht-stichprobenbedingte Effekte

Siehe „[2.2.3 Imputation \(bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen\)](#)“

3.2.1.1 Qualität der verwendeten Datenquellen

Gleich eingangs wird hier wieder auf die spezielle Situation der Bundeshauptstadt hingewiesen, die derzeit keine (oder kaum) Daten über An-, Auf-, Umbautätigkeiten meldet.

Seit der mit Ende März 2010 in Betrieb genommenen neuen Version des GWR sollen die darin enthaltenen Informationen Verwaltungsdatenqualität haben. Mittel- bis längerfristig sollten sie daher grundsätzlich hohe Qualitätsstandards erreichen.

Insbesondere bei der *Bewilligungsstatistik* können nun Komplettausfälle verhindert werden, was dazu führte, dass die Datenqualität in diesem Bereich ab dem Berichtsjahr 2010 als (zunehmend) valide bezeichnet werden kann. Dies beweist sich auch dadurch, dass die mit den unterschiedlichen Datenabzügen zustande kommenden Schwankungsbreiten eines Bewilligungszeitraumes derzeit bei den Jahreswerten derzeit nur minus 0,3 und plus 3 Prozentpunkten, bei Quartalszahlen erwartungsgemäß etwas höher, liegt (siehe „[2.3.3 Revisionen](#)“). Allerdings sind im Hinblick auf existierende Meldeverzögerungen noch immer Aufschätzungen notwendig.

Die publizierten *Fertigstellungszahlen* sind trotz vorgenommener Aufschätzungen und Zurechnungen (siehe „[2.2.4 Imputation \(bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen\)](#)“) noch immer von Meldeverzögerungen bzw. teilweise von kompletten Ausfällen beeinflusst.

3.2.1.2 Abdeckung (Fehlklassifikationen, Unter-/Übererfassung)

Die Baumaßnahmenstatistik betrachtet die Anzahl und Ausstattung der bewilligten und fertiggestellten Gebäude und Wohnungen in Österreich. Das mit der GWR-Datenführung verbundene Konzept ist im Grunde genommen eine Vollerhebung, also eine 100%ige (Einzel-satz-)Abdeckung aller Grundgesamtheiten, die so durch keine andere Datenquelle bundesweit möglich ist. Tatsächlich ergeben sich jedoch Untererfassungen, weil Bauvorhaben nur verzögert oder teilweise gar nicht von den Gemeinden im GWR eingetragen werden. Daher werden die Zahlen – wie im „[2.2.4 Imputation \(bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen\)](#)“ beschrieben – aufgeschätzt.

Aus Wien erfolgen derzeit kaum bzw. zu wenige Bauvorhabensmeldungen über An-, Auf-, Umbautätigkeiten.

Für die Berichtsjahre 2003 und 2004 sind nur vergleichsweise wenige Daten vorhanden, da zu diesen Zeiten keine Rechtsgrundlage zur Durchführung einer Baumaßnahmenstatistik vorlag. Für Baubewilligungen können solche daher auch nicht publiziert werden, da nach so langer Zeit nachträgliche Bewilligungsmeldungen nicht mehr erwartet werden können und eine Nachverfolgung solcher Fälle für die Baubehörden zu aufwändig ist. Bei Fertigstellungen können vollständige Zeitreihen unter Zuhilfenahme des Errichtungsdatum des Gebäudes (bzw. unter Miteinbeziehen von neuen noch nicht abgeschlossenen Bauvorhaben mit Hauptwohnsitzangabe) ansatzweise rekonstruiert werden.

Weiters bestand bei der Erstversion des GWR die Möglichkeit, Objekte im Gebäudebestand ohne Bauvorhabensmeldung nachträglich einzubringen. Dies führte zu Untererfassungen der Baumaßnahmen Daten. Für gänzlich neu bewilligte Gebäude sind Meldeausfälle nun nicht mehr möglich. Dies gilt aber nicht für die An-, Auf-, Umbautätigkeit an bereits bestehenden Objekten, die ein Erfassen von beispielsweise nachträglichen Wohnungszubauten auch außerhalb der Bauvorhabensmeldeschiene des GWR zulässt. Im Bereich der Bauvorhabensmeldungen ganzer Gebäude können Ausfälle nun nicht mehr stattfinden, da die Mitte 2010 hochgeschaltete neue Release der GWR-Internet-Anwendung hier eine Nacherfassung ohne Bewilligungsmeldung nicht mehr zulässt. Da damit aber kein direkter Meldezwang des Abschlusses eines Bauvorhabens, also der Fertigstellung (bzw. einer allf. Einstellung) gegeben ist, muss hier mit längeren Nachmeldefristen oder sogar eher mit Komplettausfällen gerechnet werden. Darüber hinaus sollte bedacht werden, dass die Erfassung von An-, Auf-, Umbautätigkeiten auch in Bezug auf die Neugestaltung der GWR—Anwendung keiner solchen Erfassungsregulierung unterworfen ist. Über die von Wien hier kaum gemeldeten Bautätigkeiten hinaus sind also auch sonst Komplettausfälle grundsätzlich weiterhin möglich.

Durch die offenere Gestaltung der Erstversion des GWR kam es teilweise zu fehlerhaften Zuordnungen, welche zu unplausiblen Eintragungen einzelner Merkmale führte. Durch die Übernahme bzw. Migration der Daten in die neue Version des GWR konnten nicht alle Ungeheimheiten bereinigt werden.

3.2.1.3 Antwortausfall (Unit-Non Response, Item-Non Response)

Unit-Non Response

Siehe „[3.2.1.2 Abdeckung \(Fehlkalssifikationen, Unter-/Übererfassung\)](#)“

Item-Non Response

Siehe „[2.2.3 Imputation \(bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen\)](#)“, (jeweiliger) Hinweis unter „Item-Non Response“.

In der Vorversion des GWR waren viele Merkmale zu Gebäuden und Nutzungseinheiten nur optional anzugeben, was dazu führte, dass diese nicht beantwortet wurden. Daher fehlen auch in der neuen Version des GWR diese Angaben grundsätzlich.

3.3 Aktualität und Rechtzeitigkeit

Bewilligungen

Die Daten der Baubewilligungen werden in vierteljährlichen Abständen auf der [Internetseite von Statistik Austria](#) publiziert. Diese Daten stehen ca. 110 Tage nach Abschluss eines Berichtsquartals zur Verfügung. Die seitens EUROSTAT benötigten Konjunkturindikatorenmeldungen werden spätestens 90 Tage nach Abschluss eines Berichtsquartals übermittelt.

Fertigstellungen

Die jährlichen Ergebnisse der Fertigstellungen stehen etwa 10 Monate nach Jahresende im [Internet](#) zur Verfügung.

3.4 Vergleichbarkeit

3.4.1 Zeitliche Vergleichbarkeit

Abgesehen von existierenden Gebäude- und Wohnungsdefinitionsunterschieden sind grundsätzliche Zeitreihenvergleiche für neu errichtete Gebäude mit Wohnungen zurück bis 1980, für die neu geschaffenen Wohnungen zurück bis 1970 möglich. Für Gebäude ohne Wohnungen bzw. für andere Nutzungseinheiten als Wohnungen stehen einzig Zeitreihen des GWR ab 2005 zur Verfügung. Unter Zuhilfenahme des Errichtungsdatums sind historische Datenergänzungen bei Fertigstellungen grundsätzlich möglich. Dabei ist aber von leider nicht quantifizierbaren Verschiebungen bei der Zuordnung zu einzelnen Berichtsjahren auszugehen. Für 2003 und 2004 sind vergleichsweise wenige Bauvorhabensmeldungen verfügbar. Dies schon alleine aufgrund der in der Einleitung angesprochenen Verzögerungen bei der neuen Gesetzeswerdung, die zwischenzeitlich keinerlei Melde- bzw. Erfassungstätigkeit zuließ. Derzeit werden für diese Berichtszeiträume keine Ergebnisse publiziert.

Änderungen der Gebäude- und der Wohnungsdefinition

Die in „[2.1.2 Beobachtungs-/Erhebungs-/Darstellungseinheiten](#)“ beschriebenen GWR-Definitionen von Gebäuden und Wohnungen zeigen Unterschiede zu zuvor geltenden Regelungen. So galten zum Beispiel früher Objekte erst ab einer Grundfläche von mindestens 20m² als Gebäude. In der neuen Fassung gibt es keine Mindestgröße für überbaute Flächen. Außerdem wurden in früheren Versionen Objekte wie Privatgaragen, Geräteschuppen, land- oder forstwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude, die keinen Wohnzwecken dienen, nicht als „richtige“ Gebäude angesehen, auch wenn sie größer als 20m² waren. Dies traf auch für Einheiten, die vorwiegend militärischen Zwecken dienen (ausgenommen Unterkünfte) und für (augenscheinliche) Abbruchobjekte zu.

Wohnungen waren früher in sich abgeschlossene Einheiten, die aus einem oder mehreren Räumen und Nebenräumen bestanden und mit mindestens einer Küche oder Kochnische ausgestattet waren. Einzelräume ohne Küche oder Kochnische, Fremdenzimmer, Appartements und Personalzimmer in Fremdenverkehrsbetrieben, Einzelräume in Heimen und Anstalten galten nicht als Wohnung. Nun werden Wohnungen als baulich abgeschlossene, selbständige Teile eines Gebäudes definiert, die geeignet sind, individuelle Wohnbedürfnisse (Privatwohnzwecke) zu befriedigen. Das Vorhandensein einer fixen Kochgelegenheit ist somit keine grundsätzliche Vorgabe mehr.

Beide Definitionserweiterungen bedingen grundsätzlich eine Erhöhung der Grundgesamtheiten. Dies wirkt sich auf Ebene des Gebäudes für die Baumaßnahmenstatistik nur geringfügig aus. Wohnungen sind in einem größeren Ausmaß von diesen Änderungen betroffen.

3.4.2 Internationale und regionale Vergleichbarkeit

Ergebnisse sind international gut vergleichbar. Einzige Einschränkung sind neben der Nicht-Verfügbarkeit der Wiener An-, Auf-, Umbautätigkeit also Datenausfälle, die bei Fertigstellungen generell vorkommen bzw. bei zeitlich weiter zurückliegenden Bewilligungsberichtszeiträumen (bis 2009) bemerkbar sind.

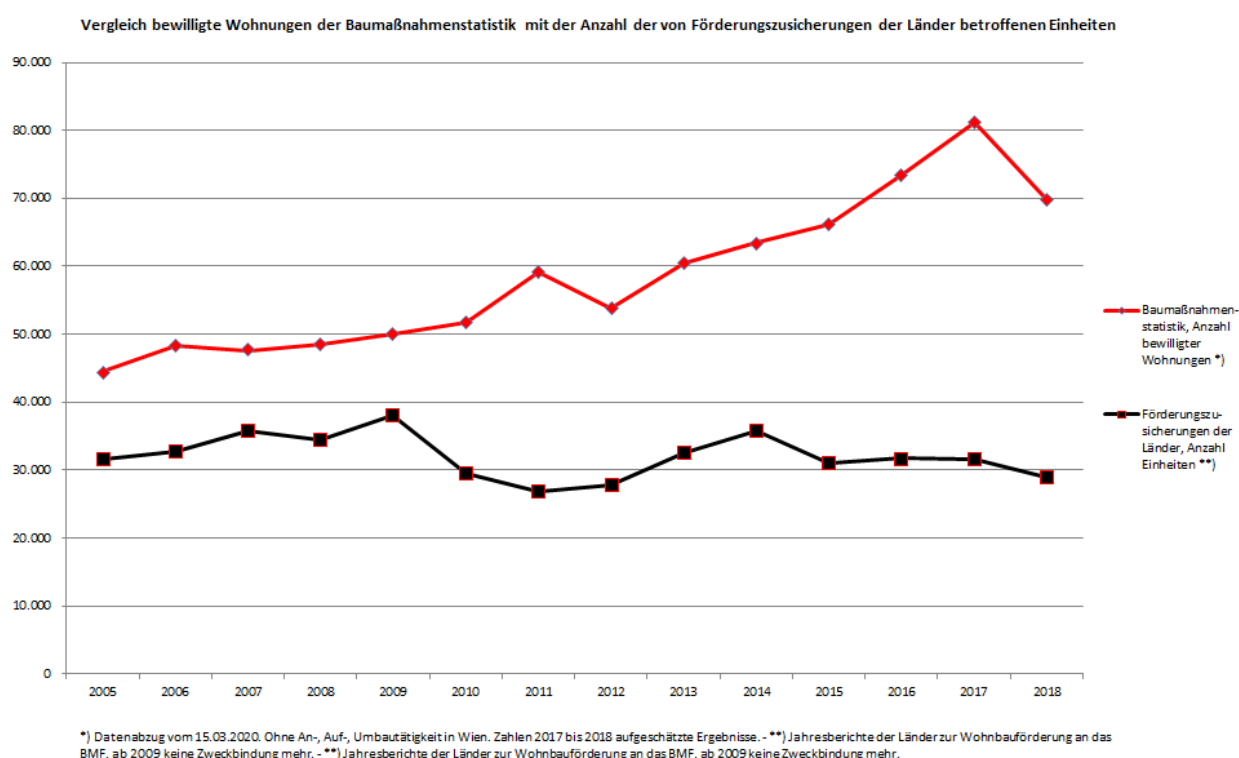
Wegen der Meldeverzögerungen können regionale Vergleiche zurzeit bei aktuelleren Daten nur bis zur Bundesländerebene angestellt werden (siehe „[2.2.3 Imputation \(bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen\)](#)“). Ältere Daten (basierend auf Echtmeldungen) sind regional tiefer gliederbar.

3.5 Kohärenz

Bewilligungen

Hier bieten die Berichtszeiträume ab 2010 (zunehmend) valide Zahlen. Einschränkungen gibt es dabei in Bezug auf die Detailliertheit der Darstellung: Insbesondere regional tiefer als das Bundesland gegliederte Daten sind wegen der statistisch methodischen Ansätze bei der Aufschätzung der Meldeverzögerungen für die drei aktuellsten Berichtsjahre nicht sinnvoll. In diesem Zusammenhang könnten wegen der statistisch methodischen Ansätze zur Aufschätzung der Meldeverzögerungen bei tiefer aggregierten Ergebnissen revisionsbedingte Änderungen in größerem Ausmaß anfallen.

Zur Beurteilung der Kohärenz der Bewilligungsdaten wird ein ansatzweiser Vergleich mit den Wohnbauförderungsberichten der Länder⁵ herangezogen. Die Wohnbauförderungsberichte enthalten nur jene Wohnungen, für deren Neuschaffung öffentliche Förderungen zugesichert wurden (inkl. An-, Auf- und Umbautätigkeiten). Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass in den Daten der Bewilligungsstatistik die An-, Auf-, Umbautätigkeit der Bundeshauptstadt nicht enthalten ist. Neben öffentlich geförderten Einheiten sind hier auch Wohnungen freifinanzierter Bauprojekte inkludiert.



Der Vergleich beider Entwicklungen zeigt zum einen unterschiedliche Niveaus, zugleich jedoch in beiden Reihen nicht unähnliche Entwicklungsmuster: Der Logik entsprechend lagen die insgesamt erteilten Baubewilligungen (der Baumaßnahmenstatistik) über alle Berichtszeiträume hinweg (deutlich) über den Förderungszusicherungen der Länder. Beide Zeitreihen zeigten in den Jahren 2005 bis 2009 eine noch zumindest ähnlich zunehmende Entwicklung. Der unterschiedliche Verlauf in den Jahren 2010 bis 2012 ist auf den mit 2009 eingeführten Wegfall der Zweckbindung der Wohnbaugelder zurückzuführen: Der geförderte Wohnungsbau ist ab diesem Zeitraum stark eingebrochen, zeigt jedoch 2012 bis 2014 wieder eine vergleichsweise ähnliche zeitliche Entwicklung wie sämtliche baugenehmigten Wohnungen (ausgenommen Wiener

⁵ Jahresberichte der Länder zur Wohnbauförderung an das BMF (bis zum Jahr 2009 gemäß § 4 Abs. 2 Zweckzuschussgesetz 2001, ab 2009 gem. gesonderter Vereinbarung). Zum Zeitpunkt der Endredaktion dieses Qualitätsberichtes nur bis zum Jahr 2014 verfügbar.

An-, Auf-, Umbautätigkeiten). Nach 2014 zeigten die Förderungszusicherungen wieder eine rückläufige Entwicklung auf ein Niveau, das ab 2015 wegen nur geringfügiger Zunahmen grundsätzlich bestehen blieb. Die vergleichsweise hohe Zahl an Bewilligungen des Jahres 2011 könnte in direktem Zusammenhang mit Registerbereinigungsnotwendigkeiten aufgrund der mit Stichtag 31. Oktober durchgeführten Registerzählung 2011 stehen. (Zum Zeitpunkt der Berichtslegung waren im Unterschied zur Baumaßnahmenstatistik die Ergebnisse der Förderungszusicherungen des Jahres 2019 noch nicht verfügbar.)

Fertigstellungen

Die Beurteilung der Kohärenz der Fertigstellungsdaten ist ebenso nur ansatzweise bzw. entfernt möglich. Dazu dienen hauptsächlich grundsätzliche Vergleiche zur Bewilligungsstatistik sowie gewisse Einzelbetrachtungen, wie z.B. direkt mögliche Vergleiche mit den Zahlen des Verbandes gemeinnütziger Bauvereinigungen. Die zuvor beim Vergleich der Bewilligungsstatistik angesprochenen Förderungsberichte der Bundesländer enthalten auch Zahlen über die im Berichtsjahr fertiggestellten wohnbaugeförderten Wohnungen. Da aber nicht alle Bundesländer diese Information statistisch erfassen und somit melden wird auf eine Darstellung verzichtet.

Generell zeigt sich bei allen abwägenden Vergleichen trotz der im Hinblick auf die Nachmeldetätigkeit vorgenommenen Aufschätzungen, dass die Fertigstellungsergebnisse noch vermehrt von kompletten Ausfällen beeinflusst sind. Insbesondere der Vergleich mit der Bewilligungsstatistik begründet diesen Verdacht (sh. [„2.1.3 Datenquellen, Abdeckung“](#))

4. Ausblick

Statistik Austria ist grundsätzlich laufend darum bemüht, die Vollständigkeit und Qualität der Daten des GWR zu verbessern. Das Hauptaugenmerk liegt dabei weiterhin auf Neuerungen und Anpassungen im GWR, die neben technischen und inhaltlichen Anpassungen und Erweiterungen Synergien für das Verwaltungshandeln der Gemeinden (und anderer öffentlicher Rechtsträger wie Länder und Bund) zu verstärken oder zu schaffen. Insbesondere für die Fertigstellungsstatistik wären Verbesserungen zum Erhalt von vollständigen und zeitgerechten Meldungen notwendig, dies insbesondere in Bezug auf die An-, Auf-, Umbautätigkeiten der Stadt Wien.

Eine verbesserte Qualität ermöglicht die Veröffentlichung detaillierterer Statistiken. Damit verbunden könnten dann auch neue, im GWR geführte und bislang noch kaum behandelte Dateninhalte publiziert werden (z. B.: Energiekennzahl, Heizungsform bzw. Art der Wärmebereitstellung, Art der Wärmeabgabe, Art der Belüftung, etc.).

Abkürzungsverzeichnis

BGBI	Bundesgesetzblatt
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BMDW	Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort
EUROSTAT	Statistisches Amt der Europäischen Union
GBV	Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen
GWR	Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister
ZMR	Zentrales Melderegister

Hinweis auf ergänzende Dokumentationen/Publicationen

Bewilligungen: [Internet](#), November-Heft 2009 der Statistischen Nachrichten, Teil der seit 2014 jährlich erscheinenden Publikation „Wohnen JJJJ“

Fertigstellungen: [Internet](#), Teil der seit 2014 jährlich erscheinenden Publikation „Wohnen JJJJ“