

Standard-Dokumentation Metainformationen

(Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität)

zur

Wohnbaukostenstatistik

Diese Dokumentation gilt für Berichtszeitraum:

2001

Bearbeitungsstand: **22.10.2013**



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..... | 6 |
| 1.1 Ziel und Zweck, Geschichte | 6 |
| 1.2 Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber | 6 |
| 1.3 Nutzerinnen und Nutzer | 6 |
| 1.4 Rechtsgrundlage(n) | 7 |
| 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 | 7 |
| 2.1.5 Erhebungsform | 8 |
| 2.1.6 Charakteristika der Stichprobe..... | 8 |
| 2.1.7 Erhebungstechnik/Datenübermittlung | 8 |
| 2.1.8 Erhebungsbogen (inkl. Erläuterungen) | 9 |
| 2.1.9 Teilnahme an der Erhebung..... | 9 |
| 2.1.10 Erhebungs- und Darstellungsmerkmale, Maßzahlen; inkl. Definition | 9 |
| 2.1.11 Regionale Gliederung | 9 |
| 2.2 Erstellung der Statistik, Datenaufarbeitung, qualitätssichernde Maßnahmen | 9 |
| 2.2.1 Datenerfassung | 9 |
| 2.2.2 Plausibilitätsprüfung, Prüfung der verwendeten Datenquellen | 9 |
| 2.2.3 Imputation (bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen) | 10 |
| 2.2.4 Hochrechnung (Gewichtung) | 10 |
| 2.2.5 Sonstige qualitätssichernde Maßnahmen..... | 10 |
| 2.3 Publikation (Zugänglichkeit) | 10 |
| 2.3.1 Endgültige Ergebnisse | 10 |
| 2.3.2 Publikationsmedien | 11 |
| 2.3.3 Behandlung vertraulicher Daten..... | 11 |
| 3. Qualität | 11 |
| 3.1 Relevanz | 11 |
| 3.2 Genauigkeit | 12 |
| 3.2.1 Stichprobenbedingte Effekte, Repräsentativität..... | 12 |
| 3.2.2 Nicht-stichprobenbedingte Effekte | 12 |
| 3.2.2.1 Abdeckung (Fehlklassifikationen, Unter-/Übererfassung) | 12 |
| 3.2.2.2 Antwortausfall (Unit-Non Response, Item-Non Response) | 12 |
| 3.2.2.3 Messfehler (Erfassungsfehler) | 13 |
| 3.2.2.4 Aufarbeitungsfehler | 13 |
| 3.2.2.5 Modellbedingte Effekte..... | 13 |
| 3.3 Aktualität und Rechtzeitigkeit | 13 |
| 3.4 Vergleichbarkeit | 13 |
| 3.4.1 Zeitliche Vergleichbarkeit | 13 |
| 3.4.2 Internationale und regionale Vergleichbarkeit..... | 13 |
| 3.5 Kohärenz | 14 |
| 4. Ausblick..... | 14 |
| Hinweis auf ergänzende Dokumentationen/Publikationen | 14 |
| Anlagen | 14 |

Executive Summary

Diese berichtet über die Kosten und Finanzierung jener Wohnbauten, die im Zuge der früheren Wohnbaustatistik in einem Jahr als fertiggestellt gemeldet wurden. Sie wurde in dieser Form schon seit 1980 jährlich durchgeführt. Die derzeit letztverfügbaren Daten beziehen sich auf das Fertigstellungsjahr 2001.

Die Durchführung wurde auf Basis des Bundesstatistikgesetzes mit der [Wohnbaustatistikverordnung in der Fassung BGBl. II Nr. 490/2001](#) geregelt.

Die Kosten der Errichtung von Wohngebäuden beziehen sich zunächst auf das eigentliche Wohnobjekt, die Grund- und Aufschließungskosten werden dabei nicht berücksichtigt. Kosten für allfällig gleichzeitig mit einem Ein- oder Zweifamilienwohnhaus errichtete Privatgaragen sollen in die anzugebenden Beträge mit einbezogen werden.

Die Befragung setzt bei den im Zuge der generellen Wohnbaustatistik ermittelten Bauherrn bzw. Bauherrinnen an. Die Ergebnisse dieser Statistik bieten somit gegenüber Zahlen anderer (Verwaltungs-)Quellen den Vorteil, dass ausgabenseitige Aspekte des Bauens und dafür notwendige Finanzierungen direkt von den Betroffenen selbst angegeben werden.

Um die Belastung der Respondenten zu vermindern werden Ein- und Zweifamilienwohnhäuser privater Bauherrn oder Bauherrinnen in Form einer Stichprobe erhoben. Die restlichen Wohnbauten privater Bauherrn bzw. Bauherrinnen, insbesondere aber jene von sonstigen juristischen Personen werden voll erhoben.

Das dahinter stehende Fragenprogramm beinhaltet nur wenige Merkmale. Einerseits ermöglicht das, den Erhebungsprozess in kürzerer Zeit beenden und somit für eine vergleichsweise schnelle Veröffentlichung der Ergebnisse sorgen zu können. Auf der anderen Seite können so aber Bauinvestitionen und deren Finanzierung in nur rudimentärer bzw. teilweise sogar unvollständiger Form erhoben werden. Dies wird aber der rechtlichen und wirtschaftsökonomischen Komplexität des Themas nur bedingt bzw. ansatzweise gerecht. Hier nur einige Beispiele dafür:

- Die (mit 1989 veranlasste) Kompetenzverlagerung der Wohnbauförderung zu den Bundesländern bewirkte, dass die einzelnen Landesregierungen autonom über deren Vergabemodalitäten entscheiden. Unterschiedliche Verhältnisse bzw. Bedürfnisse und somit auch unterschiedliche Ausgangssituationen in den einzelnen Bundesländern schlagen sich in unterschiedlichen Prioritätensetzungen der Wohnungspolitik nieder. Die damit befassten Gesetze und Verordnungen werden im eigenen Zuständigkeitsbereich laufend verändert. Je nach Zeitpunkt der Bautätigkeit gelten somit für die Bauvorhaben unterschiedliche Bau- bzw. Förderungsvorschriften und Regelungen. Dies bewirkt Einschränkungen insbesondere bei regionalen Vergleichen und erschwert gleichzeitig die Interpretation der Ergebnisse bei Durchschnittsbetrachtungen der Gesamtmasse.
- Insbesondere im Hinblick auf subjektbezogene Förderungsaspekte müssten eigentlich bei späteren Wohnungseignern bzw. -eignerinnen zusätzlich Nacherhebungen durchgeführt werden. Dies ist aber nicht nur (zeit-)aufwendig, belastend und fehleranfällig, auch rechtlich ist eine solche Vorgangsweise nur schwer umsetzbar. Letztendlich würde sich die Zurverfügungstellung endgültiger Ergebnisse sicherlich drastisch verzögern.
- Bei der Interpretation der Daten empfiehlt sich eine Trennung zumindest zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen. Im privaten Ein- und Zweifamilienhausbau vermindern teilweise hohe Anteile von nicht bewertbaren Eigenleistungen die Gesamtkosten dieser Zielgruppe. Innerhalb des nicht privaten Mehrgeschosswohnbaus nehmen komplexere Kostenkomponenten, die für gemeinnützige Bauträger zum Teil sogar zum Teil anders als für gewerbliche Bauträger geregelt sind, unterschiedlichen Einfluss auf die ausgewiesenen Zahlen (z.B. die Vorsteuerabzugsberechtigung im sozialen Mietwohnungsbau, unterschiedliche steuerliche Behandlung von selbst erbrachten Leistungen wie z.B. bei Kosten für Planung, Bauverwaltung, Baubetreuung und Bauaufsicht etc.)

Über generelle Informationsbedürfnisse hinaus stellen die Ergebnisse dieser Statistik für die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung eine unverzichtbare Quelle zur Berechnung der Wohnbauinvestition und der Eigenleistungen im Wohnbau bzw. für entsprechende Kapitalstockschätzungen dar.

Wie schon eingangs angesprochen fand diese jährlich durchgeführte Erhebung zuletzt für das Berichtsjahr 2001 statt. Da Wohnbaukosten (und deren Finanzierung) nicht Gegenstand des Gebäude- und Wohnungsregisters sind, wäre zur Fortführung der Erhebung eine eigene Durchführungsverordnung zu erlassen.

| Wohnbaukostenstatistik - Wichtigste Eckpunkte | |
|--|--|
| Gegenstand der Statistik | Berichterstattung über die Kosten und die Finanzierung der in einem Jahr fertiggestellten Wohngebäude und Wohnungen nach der Art des Bauherrn und nach Ausstattungs- bzw. sonstigen Bauvorhabenskriterien. |
| Grundgesamtheit | <p><u>Teilerhebung</u> Die Teilmasse der von physischen (natürlichen) Privatpersonen erbauten Ein- und Zweifamilienhäuser wird in Form einer Stichprobe durchgeführt. Für das Berichtsjahr 2001 wurde aus der Grundgesamtheit von 15.630 Objekten dieser Referenzgruppe ein Auswahlatz von 17% - das entspricht 2.639 Ein- und Zweifamilienhäuser privater Bauherrn – befragt. (Letztendlich langten 2.336 verwertbare Meldungen ein, wobei im Sinne einer möglichst vollständigen Auskunftserteilung die fehlenden Auskünfte in Bezug auf die tatsächliche Anzahl fertiggestellter Wohngebäude zusätzlich „ausgewichtet“ wurden.)</p> <p><u>Vollerhebung</u> Die verbleibenden Einheiten, d. s. die Wohngebäude von physischen (natürlichen) Privatpersonen mit 3 und mehr Wohnungen sowie die von juristischen Personen oder sonstigen Gesellschaften mit Rechtspersönlichkeit fertig gestellten Einheiten, werden voll erhoben. Für das Berichtsjahr 2001 wurden 3.692 fertiggestellte Wohngebäude dieser Gruppe befragt. (Letztendlich langten 3.222 verwertbare Meldungen ein, wobei im Sinne einer möglichst vollständigen Auskunftserteilung die fehlenden Auskünfte in Bezug auf die tatsächliche Anzahl fertiggestellter Wohngebäude zusätzlich „ausgewichtet“ wurden.)</p> |
| Statistiktyp | Primärstatistische Erhebung (Stichproben-, Vollerhebung – sh. Beschreibung der Grundgesamtheit zuvor). |
| Datenquellen/Erhebungsform | Sämtliche primärstatistischen Teile der Datengewinnung beziehen sich auf die entsprechenden, im Rahmen der früheren Wohnbaustatistik durch die Gemeinden veranlassten Fertigstellungsmeldungen. |
| Berichtszeitraum bzw. Stichtag | (Fertigstellungs-)Jahr 2001 |
| Periodizität | Jährlich |
| Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik) | Verpflichtend |
| Zentrale Rechtsgrundlagen | Wohnbaustatistikverordnung in der Fassung BGBl. II Nr. 490/2001 |
| Tiefste regionale Gliederung | Österreich, Bundesländer |
| Verfügbarkeit der Ergebnisse | Endgültige Daten: t + 12 Monate |
| Sonstiges | Die Ergebnisse dieser Erhebung sind für die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) die einzige Quelle zur Berechnung der Wohnbauinvestition und der Eigenleistungen im (privaten Ein- und Zweifamilien-)Wohnhausbau dar. |

1. Allgemeine Informationen

1.1 Ziel und Zweck, Geschichte

Im Rahmen einer Umstellung der allgemeinen Wohnbaustatistik wurde auch die Erhebung der Wohnbaukosten und deren Finanzierung ab 1980 Art und Weise neu geregelt. Trotz einer zusätzlichen Änderung – seit dem Berichtsjahr 1993 wird versucht, eine möglichst „vollständige“ Auskunftserteilung zu simulieren (siehe unter „Charakteristika der Stichprobe“ weiter unten) – sind die Ergebnisse ab 1980 grundsätzlich vergleichbar.

Die Ergebnisse dieser Erhebung stellen für die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung (VGR) eine unverzichtbare Quelle zur Berechnung der Wohnbauinvestition und der Eigenleistungen im Wohnbau dar. Weiters werden die Informationen aus der Investitionsrechnung als Grundlage für Kapitalstocksätzungen verwendet. Da die VGR-Berechnungen sowohl auf nationaler wie regionaler Ebene zu erfolgen haben, ist die Bedeutung dieser Statistik auch nach regionalen Kriterien evident.

Siehe dazu: Beschreibung: [Bauwesen und Bauinvestitionen gemäß ESVG 1995](#)

Da es keine entsprechenden Administrativdaten gibt wird diese Statistik auch zukünftig primär erhoben werden.

Spätere Berichtsjahre werden wegen fehlender Verordnung zur Durchführung zwischenzeitlich nicht verfügbar sein.

1.2 Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber

Angeordnet im Sinne des § 4. (1) [BStatG](#) (vgl. Rechtsgrundlage(n) w.u.).

1.3 Nutzerinnen und Nutzer

Nationale Institutionen:

- Bundeskanzleramt
- Bundesministerien
- Politische Institutionen (Nationalrat, Bundesrat, Landtage, etc.)
- Interessensvertretungen (z.B. Sozialpartner, Kammern, Standesvertretungen, etc.)
- Oesterreichische Nationalbank
- Österreichischer Rechnungshof
- Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden)
- Statistik Austria (überwiegend VGR)
- Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO)
- Österreichische Energieagentur

Internationale Institutionen:

- Europäische Kommission
- Europäische Zentralbank
- OECD
- IWF
- UNO bzw. Suborganisationen
- Non-Profit-Organisationen

Sonstige Nutzerinnen und Nutzer:

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

1.4 Rechtsgrundlage(n)

Nationale Rechtsgrundlagen:

Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit über statistische Erhebungen betreffend die Baukosten von Wohngebäuden:

- [Wohnbaukostenstatistik-Verordnung 2004 \(Entwurf\)](#)
- [Erläuterungen](#)

EU Rechtsgrundlagen:

[Verordnung EG Nr. 2223/96](#) zum Europäischen System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen.

2. Konzeption und Erstellung

2.1 Statistische Konzepte, Methodik

2.1.1 Gegenstand der Statistik

Wohnbaukosten und deren Finanzierung pro Objekt („statistisches“ Gebäude, eingeschränkt auf „reine“ Wohngebäude). Die Wohnbaukosten verstehen sich ohne Grund- und Aufschließungskosten. Sie beinhalten allf. Errichtungskosten zugehöriger Abstellplätze und Garagen, die Kosten der Planungen, der Bauaufsicht, der Bauverwaltung und Baubetreuung sowie feststellbare Kosten der Finanzierung („Bauzinsen“). Nicht mit einzubeziehen sind die von „Häuselbauern“ und Ihren Angehörigen allf. erbrachten Eigenleistungen. Ggf. selbst beigelegtes Material soll zu Marktpreisen angegeben werden.

2.1.2 Beobachtungs-/Erhebungs-/Darstellungseinheiten

Grundlage bilden die in einem Kalenderjahr fertig gestellten Wohnbauten. Zwecks Homogenisierung der Grundgesamtheit erfolgt die Erhebung nur in neu errichteten „reinen“ Wohngebäuden. D.h., dass aus der Auswahlmasse jene Objekte ausgeschlossen sind, die - gemessen an der Bruttogeschoßfläche des Gebäudes - weniger als 10% Anteil an nicht zu (privaten) Wohnzwecken genutzten Flächen haben.

2.1.3 Datenquellen, Abdeckung

Ausgangssituation sind die im Zuge der Bautätigkeits-/Baumaßnahmenstatistik (Wohnbau-statistik) erfolgten Bauvorhabensmeldungen (Bewilligungen). Nach Fertigstellung des Bauvorhabens erfolgt eine entsprechende Meldung durch die Gemeinde.

2.1.4 Meldeeinheit/Respondentinnen und Respondenten

Meldeeinheit:

in einem Berichtsjahr fertig gestellte Wohngebäude, in denen der Wohnwertanteil zumindest 90 % der Bruttogeschoßfläche beträgt.

Respondent: Bauherr, Bauherrin, Bauträger

2.1.5 Erhebungsform

Teilerhebung:

- Die Teilmasse der von physischen Privatpersonen (natürlichen Personen) erbauten Ein- und Zweifamilienhäuser wird in Form einer Stichprobe,

Vollerhebung:

- die restlichen Einheiten, d. s. die Wohngebäude von physischen Privatpersonen (natürlichen Personen) mit 3 und mehr Wohnungen sowie die von juristischen Personen oder sonstigen Gesellschaften mit Rechtspersönlichkeit fertig gestellten Einheiten, werden voll erhoben.

2.1.6 Charakteristika der Stichprobe

Stichprobe:

Die Stichprobe der von Privatpersonen errichteten Wohngebäude mit höchstens zwei Wohnungen wird mittels systematischer Zufallsauswahl innerhalb festgelegter Schichten ausgewählt. Als Schichtungsmerkmale werden

- das Bundesland

und

- die (Summe der) Nutzfläche(n) der Wohnung(en) im Gebäude herangezogen.

Folgende Übersicht zeigt die unterschiedliche Schichtabgrenzung:

| <i>Bundesland</i> | <i>Schicht 1</i> | <i>Schicht 2</i> | <i>Schicht 3</i> | <i>Schicht 4</i> |
|--|--|-------------------|-------------------|------------------|
| | <i>Summe der Nutzflächen der Wohnungen im Gebäude in m²</i> | | | |
| Burgenland, Wien | bis unter 90 | 90 bis unter 130 | 130 und mehr | - |
| Kärnten, Oberösterreich, Steiermark, Tirol | bis unter 90 | 90 bis unter 130 | 130 bis unter 170 | 170 und mehr |
| Niederösterreich | bis unter 75 | 75 bis unter 110 | 110 bis unter 150 | 150 und mehr |
| Salzburg, Vorarlberg | bis unter 130 | 130 bis unter 170 | 170 und mehr | - |

Die Aufteilung des Stichprobenumfangs auf die Bundesländer erfolgt unter dem Gesichtspunkt möglichst gleicher Genauigkeit der Ergebnisse pro Bundesland. Innerhalb der Bundesländer wurde der Stichprobenumfang annähernd nach der Methode von Neyman-Tschuprow auf die Schichten aufgeteilt. Als Richtmerkmal für die Aufteilung dient hierbei das Merkmal „Wohnbaukosten insgesamt“: Vor der Auswahl der Stichprobe wurden die Baufertigstellungen noch nach dem Jahr der Baubewilligung angeordnet.

Seit dem Berichtsjahr 1993 wird versucht, eine möglichst „vollständige“ Auskunftserteilung zu simulieren. Dabei wurde die Hochrechnung der Wohnbaukosten-Stichprobe auf die Anzahl der tatsächlich fertig gestellten Gebäude abgestellt. Darüber hinaus erfolgt seit diesem Berichtsjahr auch eine „Ausgewichtung“ der Wohnbaukosten-Vollerhebung; die Ausgewichtungs- bzw. Hochrechnungsfaktoren wurden dabei ebenfalls in Bezug zur Anzahl der in der betreffenden Schicht tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude gesetzt.

Um insgesamt die statistische Geheimhaltung sicherzustellen und gleichzeitig die statistische Sicherheit zu gewährleisten, werden Durchschnittswerte, hinter denen weniger als vier Kostemeldungen stehen bzw. Ergebnisse, deren Stichprobenfehler bei 95 % statistischer Sicherheit ± 20 % des Wertes überschreitet, unterdrückt.

2.1.7 Erhebungstechnik/Datenübermittlung

Postalische Zusendung des Erhebungsformulars.

Grundsätzlich sind die Bauherren binnen vier Wochen nach Erhalt des Erhebungsbogens zur Auskunftserteilung verpflichtet.

2.1.8 Erhebungsbogen (inkl. Erläuterungen)

[Fragebogen Stichprobenmasse](#)

[Fragebogen Vollerhebungsmasse](#)

2.1.9 Teilnahme an der Erhebung

Auskunftspflicht (in VO geregelt).

2.1.10 Erhebungs- und Darstellungsmerkmale, Maßzahlen; inkl. Definition

Erhebungsmerkmale:

Siehe Erhebungsbogen

Darstellungsmerkmale:

Wohnbaukosten:

- insgesamt
- pro Wohngebäude
- pro Wohnung
- pro m² Nutzfläche der im Gebäude befindlichen Wohnungen

Höhe bzw. Anteile der Finanzierung:

- Eigenmittel
- Fremdmittel
- innerhalb der Fremdmittel untergliedert nach Darlehen der öffentliche Hand, nicht rückzahlbare Baukostenzuschüsse, Privatdarlehen

Annuitätenstützung durch Zuschüsse der öffentlichen Hand <ja/nein>

Über die sich aus dem Erhebungsprogramm heraus ergebenden Massen und Merkmale hinaus wird bei der Darstellung der Ergebnisse auch auf (ausgewählte) Massen und Merkmale der generellen Baumaßnahmen- bzw. Wohnbaustatistik zurückgegriffen: Bauherr (Rechtsstatus), Art des Gebäudes (Ein- oder Zweifamilienwohnhaus, Mehrgeschossbau auch nach Anzahl der Wohnungen), (überwiegendes) Rechtsverhältnis der Wohnungen im Gebäude. Im dzt. Stand des Projektes sind dies Eigenschaften, die zum Zeitpunkt der Baubewilligung in Erfahrung gebracht werden, (Plan-)Änderungen solcher (Merkmale von) Bauvorhaben werden in nur wahrscheinlich wenigen Fällen gemeldet (da der Gemeinde oft auch nicht im Detail bekannt).

2.1.11 Regionale Gliederung

Bundesländer. Regional tiefere Gliederungen sind Rahmen der statistischen Geheimhaltung bzw. der statistische Sicherheit der Ergebnisse aber grundsätzlich möglich.

2.2 Erstellung der Statistik, Datenaufarbeitung, qualitätssichernde Maßnahmen

2.2.1 Datenerfassung

Im Fachbereich im Rahmen einer ACCESS-Applikation.

2.2.2 Plausibilitätsprüfung, Prüfung der verwendeten Datenquellen

Abgesehen von der Notwendigkeit von in sich stimmigen Angaben (bezogen auf die Wohnbaukosten und deren Finanzierung) erfolgt eine Prüfung nach Ober- bzw. Untergrenzen der Wohnbaukosten pro m² Wohnnutzfläche: Diese liegen dzt. bei mindestens € 580,- und höchstens € 2.910,-.

- Annuitätenzuschüsse
Für die Zusatzfrage nach dem Erhalt von Annuitätenzuschüssen ist das Vorhandensein einer Darlehensfinanzierung (Eintragung von Darlehen) notwendig.
- Umsatzsteuer
Ausgehend von dem im Rahmen der allg. Baumaßnahmenstatistik (Wohnbaustatistik) erfassten Rechtsverhältnis an den Wohnungen wird bei Antwortausfällen folgende Einsetzung vorgenommen: Die *nicht abzugsfähige Umsatzsteuer* (z.B. bei *Eigenheimen, Eigentumswohnungen*) ist in die angegebenen Baukosten *inzubeziehen*, während bei *Vorsteuerabzugsberechtigung* (z.B. bei *Miet- und Genossenschaftswohnungen, sonstigen Mietverhältnissen*) die *Umsatzsteuer nicht eingerechnet* wird. Diese Vorgangsweise entspricht der gesetzlichen Regelung¹ der Besteuerung von Wohnungen.
- Eigene bzw. nicht näher erklärte Mittel:
Insbesondere bei gewerblichen Bauträgern werden bei freifinanzierten Projekten gemäß vertraglicher Vereinbarung auch Zwischen- bzw. Teilfinanzierungen der Wohnungswerber zugerechnet. Die eigentliche Quelle dieser häufigen (Teil-) Finanzierungen ist dem Respondenten nicht bekannt.

2.2.3 Imputation (bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen)

Seit dem Berichtsjahr 1993 wird versucht, eine möglichst „vollständige“ Auskunftserteilung zu simulieren. Dabei wurde die Hochrechnung der Wohnbaukosten-Stichprobe auf die Anzahl der tatsächlich fertig gestellten Gebäude abgestellt. Darüber hinaus erfolgt seit diesem Berichtsjahr auch eine „Ausgewichtung“ der Wohnbaukosten-Vollerhebung; die Ausgewichtungs- bzw. Hochrechnungsfaktoren wurden dabei ebenfalls in Bezug zur Anzahl der in der betreffenden Schicht tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude gesetzt.

2.2.4 Hochrechnung (Gewichtung)

Ja (gebunden).

Seit dem Berichtsjahr 1993 wird versucht, eine möglichst „vollständige“ Auskunftserteilung zu simulieren. Dabei wurde die Hochrechnung der Wohnbaukosten-Stichprobe auf die Anzahl der tatsächlich fertig gestellten Gebäude abgestellt.

Siehe. auch unter „Charakteristika der Stichprobe“ w.o.

2.2.5 Sonstige qualitätssichernde Maßnahmen

Respondentenbetreuung.

2.3 Publikation (Zugänglichkeit)

2.3.1 Endgültige Ergebnisse

Für das Berichtsjahr 2001: Verfügbarkeit ca. 1 Jahr nach Ende des Berichtsjahres.

(Wegen fehlender neuer Verordnung zur Durchführung werden die Berichtsjahre 2002 und 2003 nicht verfügbar sein.)

¹ Entgeltlichrichtlinienverordnung 1994 (i.d.g.F.) bzw. Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG).

2.3.2 Publikationsmedien

Statistische Nachrichten

März-Heft 2004.

Standard-Publikation

[Wohnbautätigkeit 2002](#) (Bewilligungen & Fertigstellungen; Wohnbaukosten 2001).

2.3.3 Behandlung vertraulicher Daten

Um insgesamt die statistische Geheimhaltung sicherzustellen und gleichzeitig die statistische Sicherheit zu gewährleisten, werden Durchschnittswerte, hinter denen weniger als vier Kostemeldungen stehen, unterdrückt.

3. Qualität

3.1 Relevanz

Wohnbaukosten- und -finanzierung sind auch innerösterreichisch immer wieder in Diskussion. Unmittelbarer Anlass dafür ist die Schere zwischen Wohnungsbedarf und dem beschränkten Finanzierungspotential (der öffentlichen Hand). Zur Objektivierung des Themas kann die Wohnbaukosten-(Finanzierungs-)Erhebung einen Beitrag liefern, indem damit der Wirtschaft, der Verwaltung und einzelnen Planern jene Daten zur Verfügung gestellt werden, die sie als Grundlage für ihre Entscheidungen benötigen. Voraussetzung dafür ist allerdings die Leistungsfähigkeit der Erhebung, die vor dem Hintergrund der innerhalb Österreichs unterschiedlichen und wohnungspolitischen Ansätze immer wieder zu überprüfen und ggfs. auch zu ändern bzw. anzupassen ist.

Problembereiche

Die Konzepte der Wohnbaukosten machen exakte Vergleiche innerhalb Österreichs (bzw. auch international) recht schwierig. Die folgende Aufzählung soll die Dimension dieser Schwierigkeiten illustrieren:

- Die „Verländerung“ der Wohnbauförderung bedeutet, dass die einzelnen Landesregierungen (seit 1989) autonom über die Vergabemodalitäten entscheiden. Unterschiedliche geographische Verhältnisse und somit auch unterschiedliche Ausgangssituationen in den einzelnen Bundesländern schlagen sich in unterschiedlichen Prioritätensetzungen der Wohnungspolitik nieder: Neubauförderungen versus Altbauusanierung, Förderung von Mietwohnungen (erhöhte Objektförderung) versus Förderung von Eigentum (Beanspruchung von Objekt- und Subjektförderung), Sonderwohnbauprogramme, differenzierte Koppelung der Wohnbauförderung an umweltrelevante Standards (alternative Heizungssysteme, meist zur Erreichung notwendiger Mindeststandards in Zusammenhang mit thermisch-energetischen Mindestgebäudestandards) etc.
- In den verschiedenen Bundesländern gelten unterschiedliche Bauordnungen, Qualitäts- und Ausstattungskriterien sowie (Umwelt-)Auflagen, die (u.a.) Einfluss auf die Errichtungskosten nehmen.
- Die unterschiedliche Struktur der Bauherren nimmt Einfluss auf die durchschnittliche Baudauer: Bauvorhaben physische (natürliche) Personen („Häuselbauer“) zeigen längere, jene der übrigen Referenzgruppen (juristische Personen bzw. sonstige Gesellschaft mit Rechtspersönlichkeit) eine vergleichsweise kurze Baudauer. Je nach Fall fließen daher auch unterschiedliche „laufende Preise“ in die Baukosten ein, es fehlt eine Standardisierungsbasis, um direktere Vergleiche anstellen zu können. Hier sollte noch erwähnt werden, dass die Geldbeschaffungskosten unmittelbar mit der Baudauer korrelieren, was ebenfalls Auswirkungen auf die (Finanzierung der) Baukosten hat.

- Die Neubaukosten pro Einheit unterscheiden sich im mehrgeschossigen Wohnbau von jenen im Ein- und Zweifamilienhausbau vor allem durch die Erbringung von Eigenleistungen erheblich. In den Gesamtkosten werden die Eigenleistungen nicht erfasst, spielen aber im Eigenheimbau eine nicht unwesentliche Rolle.

Bezogen auf den wichtigsten Nutzer (VGR, Forschung, Planung, Verwaltung) ist die Wohnbaukosten- bzw. Finanzierungsstatistik relevant.

Die Nutzer der Statistik werden in Form von Ad-hoc-Arbeitsgruppensitzungen des Fachbeirates für Sozialstatistik in die Konzeption des Produktes miteinbezogen.

Differenzen zu Benutzerwünschen sind nicht bekannt. Die inhaltlich komplexe Materie erlaubt eine nur rudimentäre Abdeckung des gesamten Aufgabengebietes. Insbesondere aus Gründen der Respondentenbelastung aber auch aus Kostengründen erwies sich eine inhaltliche Vertiefung als bislang nicht zielführend.

3.2 Genauigkeit

3.2.1 Stichprobenbedingte Effekte, Repräsentativität

Grundsätzlich keine stichprobenbedingte Fehler. Die Qualität der Ergebnisse wird durch die Homogenisierungsbestrebungen bei der Auswahl bzw. der Unterteilung der Erhebungseinheiten tunlichst hoch gehalten.

3.2.2 Nicht-stichprobenbedingte Effekte

Nicht-stichprobenbedingte Effekte können dadurch zustande kommen, dass die Bauplanung (zum Zeitpunkt der Baubewilligung) nicht mit der Bauausführung übereinstimmen und daher zu (leider nicht immer quantifizierbaren) Abweichungen führen. Auch hier werden allerdings durch Vorgabe der plausiblen Ober- und Untergrenzen der Wohnbaukosten pro m² Wohnnutzfläche entsprechende Fehler vermindert bzw. vermieden.

3.2.2.1 Abdeckung (Fehlklassifikationen, Unter-/Übererfassung)

Keine bekannt.

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

Seit dem Berichtsjahr 1993 wird versucht, eine möglichst „vollständige“ Auskunftserteilung zu simulieren. Dabei wurde die Hochrechnung der Wohnbaukosten-Stichprobe auf die Anzahl der tatsächlich fertig gestellten Gebäude abgestellt. Darüber hinaus erfolgt seit diesem Berichtsjahr auch eine „Ausgewichtung“ der Wohnbaukosten-Vollerhebung; die Ausgewichtungs- bzw. Hochrechnungsfaktoren wurden dabei ebenfalls in Bezug zur Anzahl der in der betreffenden Schicht tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude gesetzt.

Zusatzinformation hinsichtlich des Ausmaßes der angesprochenen Ausgewichtung im Berichtsjahr 2001:

| Versendete Belege - eingelangte Meldungen | | | | |
|--|------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Übersicht 2 | | | | |
| Bundesland | Voll erhobene Schicht | | Stichprobe | |
| | Versendete Belege | darunter eingelangte Meldungen | Versendete Belege | darunter eingelangte Meldungen |
| Burgenland | 121 | 110 | 253 | 232 |
| Kärnten | 188 | 137 | 307 | 269 |
| Niederösterreich | 790 | 681 | 422 | 378 |
| Oberösterreich | 485 | 450 | 281 | 255 |
| Salzburg | 467 | 413 | 259 | 227 |
| Steiermark | 588 | 521 | 285 | 247 |
| Tirol | 461 | 393 | 346 | 303 |
| Vorarlberg | 283 | 240 | 271 | 248 |
| Wien | 309 | 277 | 215 | 177 |
| Österreich | 3.692 | 3.222 | 2.639 | 2.336 |

Q:Wohnbaustatistik 2001

3.2.2.3 Messfehler (Erfassungsfehler)

Keine bekannt.

3.2.2.4 Aufarbeitungsfehler

Keine bekannt.

3.2.2.5 Modellbedingte Effekte

Keine bekannt.

3.3 Aktualität und Rechtzeitigkeit

Die zurzeit letzten Ergebnisse berichten über die Baukosten der im Jahr 2001 fertig gestellt gemeldeten Wohnbauten. Wegen fehlender neuer Verordnung zur Durchführung werden die Berichtsjahre 2002 und 2003 nicht verfügbar sein.

3.4 Vergleichbarkeit

3.4.1 Zeitliche Vergleichbarkeit

Zeitreihenvergleiche seit 1980 grundsätzlich möglich.

3.4.2 Internationale und regionale Vergleichbarkeit

International nur bedingt bzw. mit Einschränkungen vergleichbar.

Beschreibung regionaler Disparitäten grundsätzlich möglich. Einzig die „veränderte“ Wohnbauförderung bzw. auch sonstige, von regionalen Kriterien abhängige Kostenkomponenten (div. Ausstattungsdetails des Wohngebäudes wie z.B. die Heizung) schränken die Interpretation solcher Ergebnisse ein.

3.5 Kohärenz

Hauseigene Statistik über Gemeindegebarungen, Voranschlags(unter)abschnitt "Wohnbauförderung" – wegen sehr unterschiedlichen Definitionen / Hintergründen nur ansatzmäßig / entfernt vergleichbar.

4. Ausblick

Über die generellen Informationsbedürfnisse hinaus stellen die Ergebnisse dieser Erhebung für die Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung eine unverzichtbare Quelle zur Berechnung der Wohnbauinvestition und der Eigenleistungen im Wohnbau sowie für entsprechende Kapitalstocksätzungen dar. Da es keine Administrativdaten gibt, ist der Bedarf dieser primärstatistischen Erhebung also schon alleine aus diesem Grund evident.

Diese fand – auf Basis der früheren Wohnbaustatistikverordnung – zuletzt für das Berichtsjahr 2001 statt. Da Wohnbaukosten (und deren Finanzierung) nicht Gegenstand des für die Gebäude- und Wohnungsstatistik grundlegend wichtigen Gebäude- und Wohnungsregisters sind, wäre eine eigene Durchführungsverordnung zu erlassen.

Im Jahr 2008 wurde dies versucht; die Bemühungen blieben aber leider erfolglos. Die in einem Kalenderjahr jetzt mittels Gebäude- und Wohnungsregister als fertiggestellt zu meldenden Wohnbauten stellen ja die Ausgangsmasse zur Erhebung der Wohnbaukosten dar. Die verspätete und auch unvollständige Meldetätigkeit der Gemeinden und insbesondere das komplette Fehlen von Wiener Daten verhinderten bislang die Wiederaufnahme des Projektes.

Um einen Wiedereinstieg zu erleichtern wurde in der Folge festgelegt, dass auch eine zeitgerechte Verfügbarkeit von zumindest 70% früherer Grundgesamtheiten an Fertigstellungsmeldungen für ganz Österreich – also inklusive Wien – für einen Neustart der Wohnbaukostenerhebungsrounden ausreichen würden.

Hinweis auf ergänzende Dokumentationen/Publikationen

Zusätzliche Quelle der Statistik Austria in Zusammenhang mit (der Höhe der) Wohnbauförderungen: Statistik über Gemeindegebarungen, Voranschlags(unter)abschnitt "Wohnbauförderung".

Anlagen

Folgende Sub-Dokumente sind in der Standard-Dokumentation verlinkt:

[Wohnbaustatistikverordnung in der Fassung BGBl. II Nr. 490/2001](#)

[Bauwesen und Bauinvestitionen gemäß ESVG 1995](#)

[Wohnbaukostenstatistik-Verordnung 2004 \(Entwurf\)](#)

[Erläuterungen](#)

[Verordnung EG Nr. 2223/96](#)

[Fragebogen Stichprobenmasse](#)

[Fragebogen Vollerhebungsmasse](#)