

Standard-Dokumentation  
Metainformationen  
(Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität)

zur

Gebäude- und Wohnbaustatistik  
(Baumaßnahmenstatistik)

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

Bearbeitungsstand: **12.01.2022**



Die Informationsmanager

STATISTIK AUSTRIA  
Bundesanstalt Statistik Österreich  
A-1110 Wien, Guglgasse 13  
Tel.: +43-1-71128-0  
[www.statistik.at](http://www.statistik.at)

---

**Direktion Bevölkerung**  
**Bereich Soziales und Lebensbedingungen**

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>Executive Summary</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Allgemeine Informationen</b> .....	<b>6</b>
<b>1.1 Ziel und Zweck, Geschichte</b> .....	<b>6</b>
<b>1.2 Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber</b> .....	<b>7</b>
<b>1.3 Nutzerinnen und Nutzer</b> .....	<b>7</b>
<b>1.4 Rechtsgrundlage(n)</b> .....	<b>7</b>
<b>2 Konzeption und Erstellung</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1 Statistische Konzepte, Methodik</b> .....	<b>8</b>
2.1.1 Gegenstand der Statistik .....	8
2.1.2 Beobachtungs-/Erhebungs-/Darstellungseinheiten .....	8
2.1.3 Datenquellen, Abdeckung .....	8
2.1.4 Meldeeinheit/Respondentinnen und Respondenten .....	12
2.1.5 Erhebungsform.....	12
2.1.6 Erhebungstechnik/Datenübermittlung.....	12
2.1.7 Teilnahme an der Erhebung .....	12
2.1.8 Erhebungs- und Darstellungsmerkmale, Maßzahlen; inkl. Definition .....	12
2.1.9 Verwendete Klassifikationen .....	12
2.1.10 Regionale Gliederung.....	14
<b>2.2 Erstellung der Statistik, Datenaufarbeitung, qualitätssichernde Maßnahmen</b> .....	<b>14</b>
2.2.1 Datenerfassung.....	14
2.2.2 Plausibilitätsprüfung, Prüfung der verwendeten Datenquellen.....	14
2.2.3 Imputation (bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen).....	15
2.2.4 Erstellung des Datenkörpers, (weitere) verwendete Rechenmodelle, statistische Schätzmethoden.....	19
2.2.5 Sonstige qualitätssichernde Maßnahmen.....	19
<b>2.3 Publikation (Zugänglichkeit)</b> .....	<b>20</b>
2.3.1 Vorläufige Ergebnisse .....	20
2.3.2 Endgültige Ergebnisse .....	20
2.3.3 Revisionen .....	20
2.3.4 Publikationsmedien .....	22
2.3.5 Behandlung vertraulicher Daten .....	23
<b>3 Qualität</b> .....	<b>24</b>
<b>3.1 Relevanz</b> .....	<b>24</b>
<b>3.2 Genauigkeit</b> .....	<b>24</b>
3.2.1 Nicht-stichprobenbedingte Effekte.....	24
<b>3.3 Aktualität und Rechtzeitigkeit</b> .....	<b>25</b>
<b>3.4 Vergleichbarkeit</b> .....	<b>26</b>
3.4.1 Zeitliche Vergleichbarkeit .....	26
3.4.2 Internationale und regionale Vergleichbarkeit.....	26
<b>3.5 Kohärenz</b> .....	<b>27</b>

<b>4 Ausblick .....</b>	<b>28</b>
<b>5 Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>28</b>
<b>6 Hinweis auf ergänzende Dokumentationen/Publicationen.....</b>	<b>29</b>

## 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 idqF](#)) 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 [VO \(EG\) Nr. 2019/2152 idqF](#) des Europäischen Parlaments und des Rates 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 ein unvollständigeres Bild, das neben verspäteter Meldetätigkeit auch durch 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](#)). Da der aktuelle Datenabzug vom 15.09.2021 wie auch schon im Jahr davor Meldeverbesserungen zeigte, wird nun auch hierneben dem bislang veröffentlichten zusätzliches bzw. detaillierteres Zahlenmaterial zur Verfügung gestellt.

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-)Meldeanstieg 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.

## Gebäude- und Wohnbaustatistik (Baumaßnahmenstatistik) – Wichtigste Eckpunkte

<b>Gegenstand der Statistik</b>	Berichterstattung über die Bautätigkeit: Bewilligungen und Fertigstellungen von Gebäuden und Wohnungen nach Ausstattungs- und generellen Bauvorhabensmerkmalen.
<b>Grundgesamtheit</b>	Alle in einem Berichtszeitraum bewilligten bzw. fertiggestellten Gebäude und Wohnungen
<b>Statistiktyp</b>	Sekundärstatistik (Register- bzw. Verwaltungsdaten)
<b>Datenquellen/Erhebungsform</b>	Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
<b>Berichtszeitraum bzw. Stichtag</b>	<u>Baubewilligungen</u> : 1. Quartal 2005 bis dzt. 3. Quartal 2021 <u>Fertigstellungen</u> : 2005 bis dzt.2020
<b>Periodizität</b>	<u>Baubewilligungen</u> : quartalsweise <u>Fertigstellungen</u> : jährlich
<b>Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)</b>	Verpflichtend (Register mit laufend zu wartenden Verwaltungsdaten)
<b>Zentrale Rechtsgrundlagen</b>	<a href="#">VO (EG) Nr. 2019/2152 idgF des Europäischen Parlaments und des Rates Gebäude- u. Wohnungsregistergesetz, BGBl. I Nr. 9/2004 bzw. BGBl. I Nr. 125/2009 idgF</a>
<b>Tiefste regionale Gliederung</b>	Bewilligungen: Aufschätzungsbedingt Bundesländer für bis zu drei Jahre zurückreichend aktuelle Ergebnisse, für davor liegende Berichtszeiträume (zurück bis 2005) Gemeinden Fertigstellungen: Aufschätzungsbedingt Bundesländer für bis zu drei Jahre zurückreichend aktuelle Ergebnisse; für davor liegenden Berichtsjahre zurück bis 2011 Gemeinden; für davor liegende Berichtszeiträume zurück bis 2005 ausfallsbedingt Bundesländer
<b>Verfügbarkeit der Ergebnisse</b>	<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 Revisionen: planmäßig jährlich
<b>Sonstiges</b>	Im Hinblick auf die Datenqualität wurden Verbesserungen erzielt, die bei der Bewilligungsstatistik eine Veröffentlichung detaillierterer Ergebnisse ab dem Berichtsjahr 2010 grundsätzlich ermöglichte (Abstellen der Antwortausfälle ab 2010, Verkürzung der Meldeverzögerungen). Auch bei den Fertigstellungen war neben der Beschleunigung der Erfassungsvorgänge eine grundsätzliche Verbesserung der Meldetätigkeit zu verzeichnen, die dazu führte, dass Antwortausfälle nur noch in einem vergleichsweise geringen Ausmaß vorkommen. Bei beiden Statistikbereichen fehlen derzeit noch grundsätzlich die Wiener Zahlen über die An-, Auf-, Umbautätigkeit. Sämtliche Ergebnisse unterliegen 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 Bauherinnen und Bauherren geliefert. Nach 2002 fehlte die rechtliche Grundlage zur Durchführung einer Gebäude- und Wohnbaustatistik, 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 verbessert. Im Bereich der *Bewilligungen* 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 vollständig gegeben. Die Datenqualität war in der Vergangenheit von zu vielen Ausfällen beeinflusst. Der aktuelle Datenabzug vom 15.09.2021 zeigte wie auch schon im Jahr davor Verbesserungen, die Anlass dazu geben, neben dem bislang veröffentlichten nun auch hier weiteres bzw. detaillierteres Zahlenmaterial zur Verfügung zu stellen.

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

Die insgesamt verfügbaren Zahlen sind also neben Meldeverzögerungen nur noch von vergleichsweise wenigen Datenausfällen beeinflusst. Durch entsprechende Aufschätzungs- und Zurechnungsverfahren können diese Mängel zum Teil ausgeglichen werden, was die regelmäßige 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. 2019/2152](#) idgF des Europäischen Parlaments und Rates.

## 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 Reihnhaus als eigenes Gebäude, unabhängig davon, ob die einzelnen Stiegehäuser 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, Lagerräume, 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.

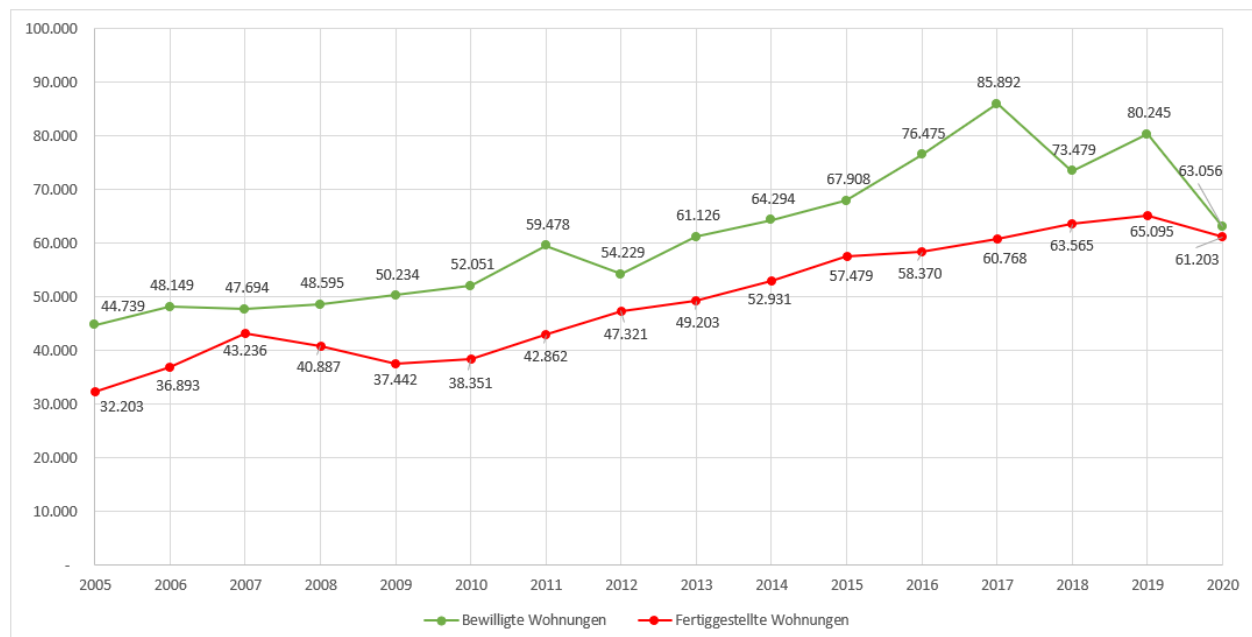
Im Bereich der *Fertigstellungen* zeigten die mit Datenabzug vom 15.09.2021 wie auch schon die im Jahr davor zustande gekommenen Zahlen aber Meldeverbesserungen, die Anlass dazu geben, neben dem bislang veröffentlichten nun auch hier weiteres bzw. detaillierteres Zahlenmaterial zur Verfügung zu stellen.

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 noch immer vorkommende komplette Meldeausfälle von *Fertigstellungen* soll insbesondere folgender Ansatz Einblick in das damit zustande kommende Ausmaß bieten:

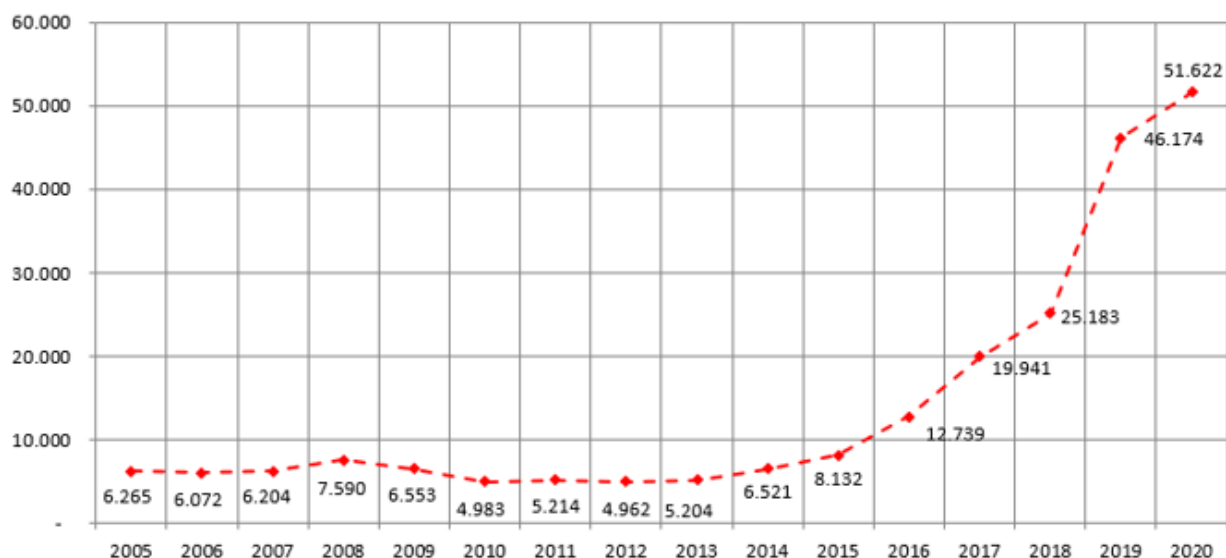
Gegenüberstellung der bislang jährlich erfolgten Meldungen bewilligter und fertiggestellter Wohnungen:

### In den Jahren 2005 bis 2020 bewilligt und fertiggestellt gemeldete Wohnungen (GWR 15.09.2021)



Bewilligte Wohnungen, die noch nicht als fertiggestellt (oder eingestellt) registriert wurden – Abschätzung des Ausmaßes an Antwortausfällen:

## In den Jahren 2005 bis 2020 bewilligte und noch nicht fertiggestellt (eingestellt) gemeldete Wohnungen (GWR 15.09.2021)



Da für Berichtszeiträume vor 2005 nur wenige Meldungen im GWR verfügbar sind, beginnt die historische Berichterstattung mit diesem Jahr. Daher werden die insgesamt rund 6.700 vor 2005 bewilligten und bis zum Stichtag 15.09.2021 noch immer nicht als fertig- oder eingestellt gemeldeten Wohnungen hier ausgeblendet, stellen aber vermutlich vollständig Meldeausfälle dar. Vor dem Hintergrund der zuvor schon angesprochenen mittleren (Median) Baudauer 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 Folgendes angenommen werden: Zumindest die rund 120.600 zwischen 2005 und 2018, möglicherweise auch einige der fast 46.200 im Jahr 2019 genehmigten und bis zum Stichtag des Datenabzuges (15.09.2021) nicht als fertiggestellt registrierten Wohnungen wurden im GWR bislang nicht als abgeschlossen registriert und sind hochgradig als Ausfälle zu werten. Grob ausgesagt entspricht dies alles in Summe einer Ausfallmenge im Ausmaß von mehr als zwei Fertigstellungsjahren.

Zur abschätzenden Bestimmung des jährlichen Ausmaßes an Untererfassungen soll folgender Ansatz bei Wohnungen in gänzlich neuen Gebäuden (ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit) dienen:

In Bezug zur Annahme, alle Bauvorhaben würden jeweils genau nach der Zeitspanne der mittleren Baudauer als fertiggestellt gemeldet, zeigte die Gesamtmasse aller hier behandelten Berichtszeiträume bei den tatsächlich im GWR gemeldeten Fertigstellungen (Echtmeldungen) Ausfälle von ca. 8% oder rund 39.800 Wohnungen absolut. In Bezug zu den auf- bzw. zugeschätzten Ergebnissen betragen die vermuteten Ausfälle nur mehr 2% oder ca. 10.900 Einheiten. Nach einzelnen Berichtsjahren zeigte sich dabei, dass vor 2018 keinerlei (2013 bis 2017) oder nur geringfügige Differenzen zu der eingangs angesprochenen Grundannahme aufwiesen (zwischen 2010 und 2012 durchschnittlich jeweils rund 3%, was absolut jeweils etwa 3.800 Einheiten entsprach). Für die aktuellsten drei Berichtsjahre waren die vermuteten Ausfälle im Ausmaß von rund 5% (2020) bzw. jeweils etwa 9% (2019, 2018) zu quantifizieren, was durchschnittlich jeweils etwa 14.300 Wohnungen pro Einzeljahr gleichkam.

GWR 15.09.2021: 2010 bis 2020 mit neuen Gebäuden fertiggestellte Wohnungen, tatsächlich erfolgte Fertigstellungsmeldungen und darüber hinaus gehende Fertigstellungsannahme für offene Bauvorhaben nach der (jeweiligen) durchschnittlichen mittleren Baudauer (Median) \*)

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2010 - 2017	2010 - 2020
Fertigstellungen, Echtmeldungen ohne div. Zuschätzungen													
Anzahl Wohnungen	50.008	53.772	51.723	49.109	45.663	46.448	41.401	38.574	36.666	32.982	30.446	<b>321.289</b>	<b>476.792</b>
darüber hinaus gehende offene Bauvorhaben mit Fertigstellungsannahme *)													
Anzahl Wohnungen	8.732	8.706	5.689	3.427	2.437	1.968	1.688	2.159	1.699	1.821	1.556	<b>16.755</b>	<b>39.882</b>
Ausmaß der angenommenen Untererfassung (in %)													
	-14,9	-13,9	-9,9	-6,5	-5,1	-4,1	-3,9	-5,3	-4,4	-5,2	-4,9	<b>-5,0</b>	<b>-7,7</b>

\*) Bezogen auf die entsprechende feststellbare durchschnittliche mittlere Baudauer (Median) aller 2005 bis 2020 gemeldeten Fertigstellungen: Wohngebäude = 1,7 Jahre bzw. 606 Tage, Nicht-Wohngebäude mit zumind. 1 Wohnung = 1,5 Jahre oder 546 Tage, Nicht-Wohngebäude ohne Wohnungen 1,4 Jahre oder 494 Tage.

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2010 - 2017	2010 - 2020
Fertigstellungen auf- bzw. zugeschätzt													
Anzahl Wohnungen	55.666	56.836	52.535	52.536	48.100	48.416	43.089	40.733	38.739	36.457	33.377	<b>341.447</b>	<b>506.484</b>
darüber hinaus gehende offene Bauvorhaben mit Fertigstellungsannahme *)													
Anzahl Wohnungen	8.732	8.706	5.689	3.427	2.437	1.968	1.688	2.159	1.699	1.821	1.556	<b>16.755</b>	<b>39.882</b>
Ausmaß der angenommenen Untererfassung (in %)													
	-5,2	-9,0	-8,5	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+0,0	+1,0	+4,8	+4,3	<b>+1,0</b>	<b>-2,0</b>

\*) Bezogen auf die entsprechende feststellbare durchschnittliche mittlere Baudauer (Median) aller 2005 bis 2020 gemeldeten Fertigstellungen: Wohngebäude = 1,7 Jahre bzw. 606 Tage, Nicht-Wohngebäude mit zumind. 1 Wohnung = 1,5 Jahre oder 546 Tage, Nicht-Wohngebäude ohne Wohnungen 1,4 Jahre oder 494 Tage.

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 sind und somit bei Bedarf auch (nicht oder nur äußerst schwer nachzuvollziehende) Nacherfassungen außerhalb der Bauvorhabensmeldeschiene im GWR ermöglicht.

## 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-Merkmalkatalog \(Anhang 2 zum Handbuch\)](#) 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 Freizeit Zwecke 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 Freizeit Zwecke 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 gleichzeitig 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 Nettogeschoßflächen 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 der 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 (=f1)	Q4_10
Ende Q4_10 (=f2)	Q3_10
Ende Q3_10 (=f3)	Q2_10
Ende Q2_10 (=f4)	Q1_10
Ende Q1_10 (=f5)	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 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 Kolaudierung eines Objektes erfolgt aber erst zu einem späteren Zeitpunkt. Aktuell war mit 15.09.2021 ein diesbezüglicher Unterschied von durchschnittlich 1,2 Jahren bei Wohn- und 1 Jahr bei Nicht-Wohnobjekten zu verifizieren. Zusätzliche Betrachtungen zeigten, dass nur etwa 60% der zwischen 2005 und 2020 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 15.09.2021 noch bei 23.360 aller ohne Bauvorhabensmeldung im GWR nacherfassten Gebäude (mit insgesamt 26.989 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 3.420 neue Gebäude mit 4.852 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 bzw. Gebäuden ohne Wohnungen 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 Altersatz 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) Altersätze 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 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.

Bei der 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 Ersterfassung 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 ca. 30% oder rund 20.800 der für das Jahr 2020 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 grundsätzlich fehlenden An-, Auf-, Umbautätigkeiten hinaus waren hier nur für 2% oder etwas mehr als 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 Schätzmethoden**

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 am 29. März 2010 in Betrieb gesetzte neue Release der GWR-Internetanwendung verhindert, dass neue Gebäude mit einem Errichtungsdatum<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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 noch 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 die durch Echtmeldungen zustande gekommene Berichtszeiträume mit Jahresabschluss bei Bedarf 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 Berichtsquartals 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.

Die folgende Übersicht der derzeit zuletzt vorgenommenen Revision anlässlich des derzeit aktuellsten Jahresabschlusses 2020 (anlässlich der mit Datenabzug vom 15.06.2021 veröffentlichten Ergebnisse des 1. Quartals 2021 revidierten Zahlen) bietet einen zusammenfassenden Überblick über dabei festgestellte Veränderungen:

**Von 2005 bis zum (4. Quartal) 2020 bewilligte Wohnungen<sup>1)</sup>: Ausmaß der durch den neuen Datenabzug bedingten Änderungen der zuvor publizierten Zahlen**

Berichtszeitraum	Differenz absolut	Differenz in Prozentpunkten
2020	+3.107	+3,7
2019	+2.685	+6,8
2018	+3.709	+5,3
2017	+2.162	+2,7
2016	+1.492	+2,0
2015	+549	+0,8
2014	+419	+0,7
2013	+295	+0,5
2012	+258	+0,5
2011	+257	+0,4
2010	+220	+0,4
2009	+178	+0,4
2008	+83	+0,2
2007	+50	+0,1
2006	+40	+0,1
2005	+46	+0,1

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 12.07.2021. Vergleich der neuen Zahlen basierend auf dem Stichtag 15.06.2021 mit den vorhergehenden (zum Teil aufgeschätzten) Ergebnissen folgender Datenabzüge: Zahlen von 2005 bis 2019 - Stichtag 15. März 2020, für das 1. Quartal 2020 den 15. Juni 2020, für das 2. Quartal 2020 den 15. September 2020, für das 3. Quartal 2020 den 15. Dezember 2020 und für das 4. Quartal 2020 den 15.03.2021. - 1) Ohne durch An-, Auf-, Umbautätigkeit bewilligte Wohnungen in Wien. Die mit einer Revision zustande kommenden Veränderungen streuen derzeit bei den Jahresanteilen zwischen plus 0,1 (2005 bis 2007) und plus 6,8% (2019). Da die ermittelten Aufschätzungsfaktoren bei unterschiedlichen Datenabzügen hohe Abhängigkeiten von zeitlich nicht lange zurück liegenden Nachmeldungen aufweisen, liegen diese im Normalfall bei den aktuelleren Ergebnissen höher.

**Fertigstellungen**

Hier verhindern derzeit mehrere Umstände die Bereitstellung endgültiger Daten: Die Qualität der Zahlen sind trotz zum Teil deutlicher Verbesserungen in den letzten Jahren noch immer von kompletten Meldeausfällen 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 Aufschätzungsveränderungsfaktoren 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 2020 bietet einen zusammengefassten Überblick über dabei aufgetretenen Veränderungen:

### **Fertiggestellte Wohnungen<sup>1)</sup>: Ausmaß der durch den neuen Datenabzug bzw. durch sonstige zusätzliche Zurechnungsmaßnahmen bedingten Änderungen der zuvor publizierten Zahlen**

Berichtszeitraum	Differenz absolut	Differenz in Prozent
2019	-8.998	-11,6
2018	-4.836	-7,0
2017	+2.528	+4,1
2016	+227	+0,4
2015 <sup>2)</sup>	+411	+0,7
2014	+886	+1,7
2013	-47	-0,1
2012	+72	+0,1
2011	-135	-0,3
2010	+83	+0,2
2009	-39	-0,1
2008	+200	+0,3
2007	-239	-0,4
2006	-25	-0,1
2005	+67	+0,2

Q: STATISTIK AUSTRIA, Baumaßnahmenstatistik. Erstellt am 16.11.2021. Vergleich der neuen Zahlen basierend auf dem Datenabzug vom 15.09.2021 (inkl. Auf- bzw. Zuschätzungen) mit den vorhergehenden Ergebnissen des Datenabzugs vom 15.09.2020 (inkl. Auf- bzw. Zuschätzungen). - 1) Ohne An , Auf , Umbautätigkeiten in Wien. Die unerwartet hohen Rückgänge in den Jahren 2019 und auch 2018 kamen vor allem dadurch zustande, dass für diese beiden Berichtszeiträume tatsächlich deutlich weniger Fertigstellungen (nach-)gemeldet wurden, als ursprünglich durch das Aufschätzungsmodell ermittelt- bzw. vorhersagbar war. Dieser Umstand könnte durch Corona-Lockdown-Zeiten hervorgerufen oder dadurch verstärkt worden sein.

### **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 bei nur plus 0,1 bis zu plus 6,8% (bei Quartalszahlen teilweise 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. Die in den letzten Jahren zu verzeichnende Verbesserung der Meldetätigkeiten geben Anlass, von nun an trotz noch vorhandener Ausfälle detaillierteres Zahlenmaterial zur Verfügung zu stellen.

##### 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 (Einzelsatz-)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 Baumaßnahmensdaten. 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 Ungereimtheiten 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 20m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> 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 trotz Verbesserungen noch immer vorkommen bzw. bei zeitlich weiter zurückliegenden Bewilligungsberichtszeiträumen (bis 2009).

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.

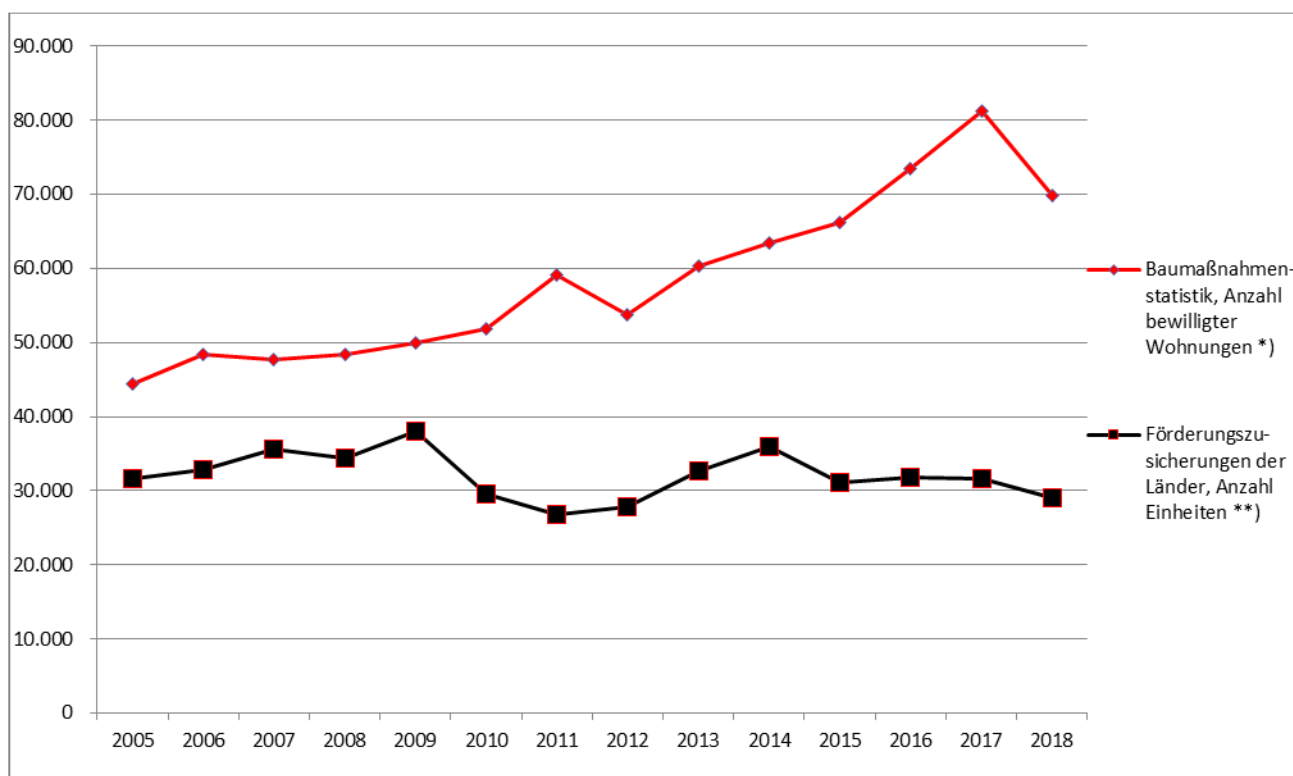
### 3.5 Kohärenz

#### 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 tief aggregierten Ergebnissen revisionsbedingte Änderungen in größerem Ausmaß anfallen.

Zur Beurteilung der Kohärenz der Bewilligungsdaten wird ein ansatzweiser Vergleich mit den Wohnbauförderungsberichten der Länder<sup>2</sup> 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.

#### Vergleich bewilligte Wohnungen der Baumaßnahmenstatistik mit der Anzahl der von Förderungszusicherungen der Länder betroffenen Einheiten



\*) Datenabzug vom 15.09.2021. Ohne An-, Auf-, Umbautätigkeit in Wien. Die Zahlen 2019 sowie jene des 3. und 4. Quartals 2018 sind aufgeschätzt. -- \*\*) Jahresberichte der Länder zur Wohnbauförderung an das BMF, ab 2009 keine Zweckbindung mehr.

<sup>2</sup> 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 2019 verfügbar.

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 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 zeigen sich Meldeverbesserungen. Allerdings gibt es noch immer komplette Ausfälle.

## **4 Ausblick**

Statistik Austria arbeitet laufend an der Verbesserung der Vollständigkeit und Qualität der Daten des GWR. 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.).

## **5 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

## **6 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“