

# Daten zu Grund und Boden für den Haushaltssektor der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen

Beitrag zur Berechnung des gesamten Immobilienbesitzes in Österreich

Statistik Austria erstellt die nichtfinanziellen Vermögensbilanzen gegliedert nach volkswirtschaftlichen Sektoren für Österreich. In der Vergangenheit berechnete Statistik Austria innerhalb der nichtfinanziellen Vermögensbilanzen ausschließlich das produzierte Anlagevermögen. Mit Ultimo 2017 berechnet Statistik Austria darüber hinaus Vermögenswerte an Grund und Boden und erweitert damit die Vermögensbilanzen um die quantitativ wichtigste Position im Bereich der nichtproduzierten Vermögensgüter. Zum Ultimo 2015 (derzeit letztverfügbarer Berichtsstichtag) hatten private Haushalte inklusive privater Organisationen ohne Erwerbszweck daraus resultierende Vermögenswerte in Höhe von 393 Mrd EUR (davon 283 Mrd EUR bebautes Land). Gleichzeitig besaßen Haushalte Wohnbauten und sonstige Bauten im Wert von 478 Mrd EUR.

Elisa Huber<sup>1</sup>

In den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) erfolgt die Darstellung des ökonomischen Wohlstands der privaten Haushalte sowie der Volkswirtschaft insgesamt in sogenannten Vermögensbilanzen. Gemäß Europäischem System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG 2010) ist eine Vermögensbilanz die Aufstellung sämtlicher nichtfinanzieller und finanzieller Vermögenswerte sowie der finanziellen Verbindlichkeiten.<sup>2</sup> Die nichtfinanziellen Vermögensgüter werden weiters unterteilt in produzierte Vermögensgüter (wie beispielsweise Bauten oder Maschinen) und nichtproduzierte Vermögensgüter (beispielsweise Grund und Boden). Während die Erfassung der produzierten Vermögensgüter in der österreichischen VGR bereits eine lange Tradition hat, wird Grund und Boden – als quantitativ wichtige Position, insbesondere in der Vermögensbilanz der privaten Haushalte – Ende 2017 erstmals in der Vermögensbilanz ausgewiesen.<sup>3</sup>

Dabei wird per Definition Grund und Boden nur dann erfasst, wenn es sich um ein wirtschaftliches Vermögensgut handelt, d. h. als Wert, an dem Eigentumsrechte bestehen und aus dessen Besitz bzw. Nutzung wirtschaftliche Vorteile erzielt werden können (siehe ESGV 2010 Anhang 7.1 sowie SNA § 1.46). Dies bedeutet, dass Flächen, die diese beiden Kriterien nicht vollständig erfüllen, wie beispielsweise Ödland oder Wüsten, nicht Teil der Vermögensbilanz sind. Die auf Grund und Boden befindlichen Wohnbauten bzw. sonstigen Bauten, Anbaukulturen, Baum- und Viehbestände sowie Bodenschätze oder Wasserreserven sind Teil der Vermögensbilanz, aber nicht in der Position Grund und Boden enthalten. Ausschließlich der Boden selbst sowie die dazugehörigen Oberflächengewässer sollen bewertet werden. Die Bewertung soll darüber hinaus zu den am Bilanzstichtag geltenden Marktpreisen (siehe ESGV 2010, § 7.33) erfolgen. Nicht enthalten sind im Zusammen-

<sup>1</sup> Statistik Austria, Direktion Volkswirtschaft, elisa.huber@statistik.gv.at

<sup>2</sup> In Österreich werden die finanziellen Vermögensbilanzen von der OeNB und die nichtfinanziellen Vermögensbilanzen von Statistik Austria erstellt.

<sup>3</sup> Gemäß ESGV 2010 besteht seit 2017 eine Lieferverpflichtung (Lieferfrist t+24) für die Position AN.211 (Grund und Boden) in Tabelle 26 (Nichtfinanzielle Vermögensbilanzen) des ESGV-Lieferprogramms für die Sektoren S.14+S.15 (Private Haushalte und Private Organisationen ohne Erwerbszweck) in einer Zeitreihe ab 1995.

hang mit der Übertragung des Eigentums entstehende Kosten wie beispielsweise Notariatskosten oder Maklergebühren (diese werden unter den produzierten Vermögensgütern erfasst).

Zwar ist gemäß ESVG-Lieferprogramm nur der Gesamtwert an Grund und Boden auszuweisen, jedoch ist eine Klassifizierung in einzelne Kategorien unerlässlich, insbesondere aufgrund starker Preisunterschiede je nach Nutzung. Aus diesem Grund wurde auf internationaler Ebene<sup>4</sup> in Übereinstimmung mit dem ESVG 2010 eine geeignete Klassifikation für Grund und Boden ausgearbeitet. Diese beinhaltet eine Unterteilung in vier Kategorien (mit jeweiligen Unterkategorien): Die wertmäßig weitaus bedeutendste Kategorie ist das „Bebaute Land“. Dieses beinhaltet neben Grund und Boden unter Wohnbauten sowie anderen Gebäuden auch Flächen unter Bauten wie Straßen, Schienen, sonstige Verkehrsflächen und Friedhöfe. Weiters wird untergliedert in „Land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche“ (definiert als kultivierte land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Aquakulturen) sowie in die quantitativ weniger bedeutenden Kategorien „Erholungsflächen einschließlich zugehöriger Oberflächengewässer“ (z. B. Parks) und „Sonstige Flächen einschließlich zugehöriger Oberflächengewässer“ (z. B. Abbauflächen oder sonstige nicht zuordenbare Flächen und Gewässer).

Methodisch werden je nach Verfügbarkeit von Datenquellen grundsätzlich zwei unterschiedliche Ansätze für die Berechnung des Vermögenswerts an Grund und Boden herangezogen. Die sogenannte direkte Methode folgt einem einfachen Preis-mal-Mengen-Ansatz, während die indirekte Methode auf dem Gesamtwert einer Immobilie basiert und versucht, diesen mittels geeigneter Methoden in Gebäude- und Bodenwert zu trennen. Für die Ermittlung des Vermögensbestands an Grund und Boden in Österreich wird aufgrund der derzeit verfügbaren Datenquellen die direkte Methode gewählt. Dazu werden Preise sowie Flächen auf regional möglichst tief gegliederter Ebene sowie getrennt nach Bodennutzungsarten ermittelt.

Datengrundlage für die Erfassung der Bodenflächen sind die Statistik Austria jährlich vorliegenden Katasterdaten des Bundesamts für Eich- und Vermessungswesen (BEV). Diese beinhalten Flächenangaben auf Katastralgemeindeebene für das gesamte österreichische Staatsgebiet in einer Untergliederung nach insgesamt 26 verschiedenen Nutzungen.<sup>5</sup>

Wichtigste Datengrundlage für die Preisberechnung sind Einzeldaten zu sämtlichen im Grundbuch verbücherten Grundstückstransaktionen, die Statistik Austria seit dem Berichtsjahr 2010 zur Verfügung stehen. Für die Berechnung der Bodenpreise werden sämtliche Transaktionen unbebauter Grundstücke herangezogen (österreichweit jährlich ca. 20.000 bis 30.000 Transaktionen). Diese beinhalten u. a. den durchschnittlichen Verkaufspreis pro Quadratmeter, Größe und Lage der verkauften Fläche sowie die Nutzungsart laut Kaufvertrag. Auf dieser Basis werden flächengewichtete Durchschnittspreise für Bauland sowie für landwirtschaftliche Flächen auf regional tief gegliederter Ebene (Katastralgemeinden) berechnet. Abhängig von der Anzahl vorhandener Transaktionen werden je nach Erfordernis

<sup>4</sup> Im Rahmen einer von Eurostat und der OECD geleiteten Task Force wurde über einen Zeitraum von zwei Jahren ein umfassender Leitfaden zum Thema Grund und Boden verfasst, siehe <http://ec.europa.eu/eurostat/web/products-manuals-and-guidelines/-/KS-GQ-14-012>

<sup>5</sup> Eine detaillierte Beschreibung der Benützungarten und Nutzungen (BANU) im Kataster findet sich u. a. unter <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20006750>

Durchschnittswerte der nächsthöheren Verwaltungsebene (Gemeinden, Bezirke etc. unter Berücksichtigung der jeweiligen Besiedlungsdichte) imputiert.

Forstwirtschaftliche und sonstige Flächen (Verkehrsflächen, Abbauflächen etc.) werden als Prozentsatz der Preise für Bauland und landwirtschaftliche Flächen berechnet, da die geringe Anzahl von Transaktionen für eine originäre Berechnung nicht ausreicht. Für die Jahre, in denen noch keine Transaktionsdaten zur Verfügung standen, sowie für städtische Gebiete, in denen zu wenige (nicht repräsentative) Transaktionen stattfinden, wurden alternative Datenquellen verwendet (insbesondere der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich).

Die Gesamtwerte von Grund und Boden werden auf Basis detaillierter regionaler Daten zu Flächen und Preisen berechnet und anschließend nach volkswirtschaftlichen Sektoren getrennt. Diese Trennung erfolgt je nach Nutzungsart auf Basis unterschiedlicher Datenquellen. Hauptquelle für die Sektortrennung des bebauten Landes ist das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR), verknüpft mit Flächenangaben auf Grundstücksebene aus dem Grundstücksverzeichnis. Im AGWR enthalten sind u. a. Gebäudeeigentümerkategorien sowie Nutzungsarten je Gebäude. Auf Basis dieser Informationen erfolgt unter der vereinfachenden Annahme, dass Gebäude- und Grundstückseigentümer identisch sind, eine Zuordnung zu den volkswirtschaftlichen Sektoren auf Grundstücksebene. Dem Haushaltssektor zugeordnet werden Grundstücke, deren Gebäudeeigentümer laut AGWR eine Privatperson ist. Darauf basierend werden Flächenanteile je Sektor auf Katastralgemeindeebene gebildet, welche anschließend mit den entsprechenden Baulandgesamtwerten multipliziert und auf Bundesebene aggregiert werden. Für die Jahre, in denen das AGWR noch nicht in ausreichender Datenqualität zur Verfügung steht (vor 2011), erfolgt eine Rückschreibung auf aggregierter Ebene mittels „land-to-structure ratios“ (Wert des Baulands im Verhältnis zum Wert der Bauten).

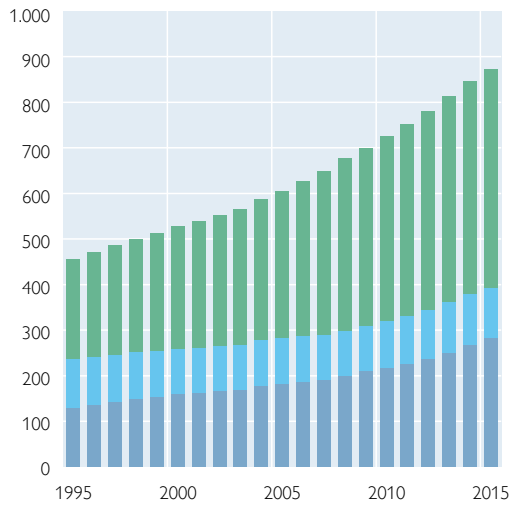
Für die Sektorgliederung land- und forstwirtschaftlicher Flächen dient als primäre Datenquelle die Agrarstrukturerhebung (Bodennutzung nach der Rechtsform des Betriebs). Zum Haushaltssektor zugeordnet werden Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe in der Rechtsform natürlicher Personen. Für forstwirtschaftliche Flächen werden darüber hinaus Eigentümerinformationen aus der Österreichischen Waldinventur herangezogen (Unterscheidung in Privatwald etc.). Alle weiteren Nutzungskategorien (Verkehrsflächen, Gewässer etc.) unterliegen meist einer relativ eindeutigen Eigentümerstruktur (beispielsweise können Straßenflächen ausschließlich dem Sektor Staat zugeordnet werden) und sind für den Haushaltssektor nur von geringer Bedeutung.

Die Vermögenswerte der privaten Haushalte (einschließlich privater Organisationen ohne Erwerbszweck wie Kirchen, Gewerkschaften, Vereine, gemeinnützige Stiftungen u. ä.) aus dem Besitz von Land stiegen zwischen 1995 und 2015 um 66 %, der Besitz von bebautem Land um 116 %. Wohnbauten und sonstige Bauten im Besitz privater Haushalte stiegen im gleichen Zeitraum um 119 %. Im Europäischen Vergleich bedeutet dies in Relation zum verfügbaren Einkommen ein Niveau in der Größenordnung von Deutschland, den Niederlanden bzw. Vereinigtem Königreich.

## Grund und Boden sowie Bauten von privaten Haushalten

### Vermögensbilanzen in Österreich

in Mrd EUR

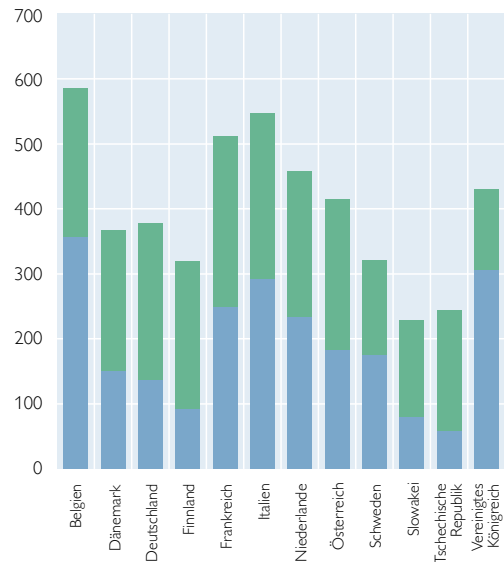


■ Wohnbauten und sonstige Bauten  
■ Nicht bebautes Land  
■ Bebautes Land

Quelle: Statistik Austria (Nichtfinanzielle Vermögensbilanzen). Haushalte inklusive privater Organisationen ohne Erwerbszweck.

### Europäischer Vergleich für 2016

in % des verfügbaren Einkommens, brutto



■ Wohnbauten und sonstige Bauten  
■ Bebautes/nicht bebautes Land

Quelle: Eurostat (Daten für Grund und Boden für Österreich aus dem Jahr 2015). Ausgewählte Länder nach Verfügbarkeit. Haushalte inklusive privater Organisationen ohne Erwerbszweck.