

**WIRTSCHAFTLICHE VORTEILE FÜR ÖSTERREICHISCHE REGIONEN DURCH
EINE INSTITUTIONELLE KOORDINIERUNG VON VERKEHRS- UND
RAUMPLANUNG**

Economic **B**enefits of an **E**fficient Institutional **C**o-ordination between Transport and
Land Use policy, Illustrated on **A**ustrian **L**evel
(BENEFICIAL)

Endbericht

Annex

Forschungsprojekt

im Rahmen der EU COST-Aktion 332

"Verkehrsprojekte und Landesplanung" (Transport and Land Use Policies)



Univ. Prof. H. Knoflacher

P. Pfaffenbichler

Institut für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, TU Wien

Gußhausstraße 30/231, 1040 Wien

Tel.: (01) 58801 231 01

Fax: (01) 58801 231 99

Wien, 22. Februar 2000

Inhaltsverzeichnis

11	ANHANG	3
11.1	Kurzbeschreibung des SRF-Modells	3
11.2	Ad Überprüfung These 1	6
11.2.1	Verteilung der Kaufpreise BG/IG	6
11.2.2	Verteilung der anteiligen Grundstückspreise SRF-Modell	8
11.2.3	Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG, erklärende Variable anteiliger Grundstückspreis SRF-Modell	9
11.3	Ad Überprüfung These 2	11
11.3.1	Kaufpreis BG/IG – Erreichbarkeiten	11
11.3.2	Grundstückspreise für die Widmung W/GB	16
11.3.3	Kaufpreis SRF-Modell – Erreichbarkeiten	27
11.4	Ad Überprüfung These 3	31
11.4.1	Produktion	31
11.4.2	Großformen des Handels	42
11.4.3	Sonstige Dienstleistungen	53
11.4.4	Ansiedlungen gesamt	58
11.5	Ad Überprüfung These 4	59
11.6	Ad Überprüfung These 6	60
11.6.1	Sekundärsektor	60
11.6.2	Tertiärsektor	61
11.7	Tabellenverzeichnis	62
11.8	Abbildungsverzeichnis	68

11 Anhang

11.1 Kurzbeschreibung des SRF-Modells

Dieter Bökemann / Wolfgang Feilmayr, Institut für Stadt und Regionalforschung; TU Wien

KLEINRÄUMIGE ANALYSE DER WIENER GRUNDSTÜCKSPREISE

IMMOBILIENINDICES – IMMOBILIENBEWERTUNG

1. FORSCHUNGSMETHODE: BEWERTUNG VON IMMOBILIENEIGENSCHAFTEN MIT HEDONISCHEN PREISEN

Zur Erklärung der Immobilienpreise und in weiterer Folge zur Indexberechnung und Immobilienbewertung wird hier die Methode der "Hedonischen Preise" gewählt.

Hedonische Preise gelten als die virtuellen Preise, die ein Käufer zahlt für die einzelnen Eigenschaften eines Gutes, hier: der jeweiligen Immobilie. Wenn die hedonischen Preise der Gutseigenschaften als Durchschnittspreise auf dem Markt betrachtet (und entsprechend ermittelt) werden, dann ergibt sich im besonderen der virtuelle Preis für eine bestimmte Immobilie aus der Summe der hedonischen Preise ihrer Eigenschaften. Als Eigenschaften gelten hier zum einen die Objektattribute der einzelnen Immobilie (z.B. Zustand und Größe einer Wohnung) zum anderen die externen Lageeigenschaften des Standortes der Immobilie. Die hedonischen Preise werden in dem hier vorgestellten Modell aber nicht in absoluten Zahlen (z.B. zusätzlich 1000.- öS pro m² Nutzfläche für das Vorhandensein eines Balkons) geschätzt sondern als prozentuelle Zu- bzw. Abschläge auf einen Durchschnittspreis. So bewirkt etwa ein um 10% höherer Akademiker- und Maturantenanteil in der unmittelbaren Nachbarschaft eine Erhöhung des Immobilienpreises um ca. 12%.

2. DEM MODELL ZUGRUNDE GELEGTE DATEN

2.1 Immobilienpreise

Zur Verfügung gestellt werden die Preise von der "Wiener Immobilienbörse", einem Zusammenschluß von ca. 20 unabhängigen Maklerbüros, die ein gemeinsames Informationssystem für Ihre Transaktionen betreiben.

- Zahl der Beobachtungen: ca. 16.000.
- Zeitperiode: 1986 - 1998; die Datenbasis wird zweimal im Jahr (Jänner und Juli) auf den letzten Stand gebracht.
- Kategorien von Beobachtungen: (1) effektive Transaktionen (ca. 1 Drittel) und (2) Angebotspreise (ca. 2 Drittel)
- Arten von Immobilien:
 - Eigentumswohnungen ca. 5000 Fälle
 - Mietwohnungen (vermietete Eigentumswohnungen) ca. 6800 Fälle

- Mietbüros ca. 1500 Fälle
- Geschäfte und Lokale ca. 1200 Fälle
- Ein- und Zweifamilienhäuser ca. 1000 Fälle
- Baugründe ca. 500 Fälle
- Eigenschaften: folgende Eigenschaften stehen, sofern für die jeweilige Kategorie sinnvoll, zur Verfügung
 - Adresse
 - Baublockcode
 - Zeitpunkt der Transaktion
 - Preis/Miete
 - Mehrwertsteuer
 - Betriebskosten
 - Nutzfläche (m²)
 - Größe des Grundstücks
 - Zustand
 - Baujahr
 - Stockwerk
 - Verfügbarkeit von Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telephon, Kabel-TV
 - Zahl der Räume, Badezimmer, Balkone, Terrassen, Garagen/Autoabstellplätze
 - Heizungsart
 - Möblierung

2.2 Lagevariablen

Die externen Lagevariablen stammen von dem GIS-unterstützten Informationssystem "IRIS-Wien", das am Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien erstellt und kontinuierlich weiterentwickelt wird.

Dieses sogenannte "Interaktive Räumliche Informations-System (IRIS-Wien)" enthält als kleinste räumliche Einheit und Träger von demographischen, baulichen, wirtschaftlichen und ökologischen Daten (VZ, AZ, HWZ, Umwelterhebung u.a.) die etwa 10.600 Wiener Baublöcke. Diese sind durch Flußgraphen (mit denen das aktuelle Wiener Verkehrsnetz für Fußgänger, IV und ÖV abgebildet wird) topologisch verknüpft. IRIS-Wien erlaubt es, mit Kürzeste-Wege-Algorithmen und diversen regionalanalytischen Modellen jedem Baublock naturräumliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und gestalterische Indikatoren zuzurechnen.

Die Signifikanz der einzelnen Indikatoren wurde mit großem Aufwand in einem geplanten Versuch-Irrtum-Prozeß ermittelt. Als Beispiele für die genannten Kategorien seien hier angeführt:

- Naturraum: Höhenlage, Hangneigung, Nähe zu Parkanlagen, Weingärten, Wiesen oder Wäldern
- Infrastruktur: Erreichbarkeit des Stadtzentrums im öffentlichen und im Individualverkehr, Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Nahversorgungsqualität
- Soziales Milieu: Anteil der Akademiker, der Pensionisten oder von Gastarbeitern in der Nachbarschaft
- Ökologie: Belastungen durch Lärm oder Staub, Parkplatzsituation, Verbauungsdichte
- Stadtgestalt: Lage in Schutzzonen, Nähe zu Denkmälern und Monumenten

3. ANWENDUNGEN

3.1 Immobilienindizes

Aus dem Modell können unmittelbar Indizes abgeleitet werden, die die zeitliche Entwicklung einzelner Immobilienkategorien widerspiegeln. Die Indizes beziehen sich aber immer auf tatsächliche Verkaufspreise.

3.2 Das GPSIM-Simulationsmodell und die Wiener Immobilienbewertung

GPSIM errechnet virtuelle Marktpreise für jede Immobilie an einer bestimmten Wiener Adresse indem die hedonischen Preise der jeweiligen Objekt- und Lageattribute aufsummiert werden.

Die simulierten Preise beziehen sich ebenfalls auf tatsächliche Verkaufspreise und können für jeden beliebigen Zeitpunkt zwischen 1986 und der Gegenwart ermittelt werden.

Mit GPSIM können Preiskarten für die verschiedenen Immobilienkategorien für das gesamte Stadtgebiet von Wien erstellt werden. Zusätzlich sind auch Karten für einzelne hedonische Preise verfügbar.

GPSIM ermöglicht aber auch individuelle Bewertungen von Immobilien. Dabei werden Schätzungen für den Lagewert und den baulichen Wert einer Liegenschaft durchgeführt und zu einem Gesamtwert zusammengeführt. Der Lagewert ergibt sich unmittelbar aus dem GPSIM-Modell, während der bauliche Wert aus der über einen Fragebogen vermittelten individuellen Einschätzung durch den Kunden ermittelt wird.

Die Bewertungen dienen aber nicht dazu, eine Schätzung durch einen Sachverständigen zu ersetzen.

Die Wiener Immobilienbewertung ist nützlich

- Für jeden Eigentümer und Nutzer von Immobilien zur Abschätzung der Nutzungsrentabilität und der Erlöserwartungen.
- Für Teilnehmer am Immobilienmarkt wie Fonds, Emittenten, Banken zur Erwerbs- und Verkaufsempfehlung.
- Für Immobilienmakler, -verwalter und -treuhänder sowie für Bauträger zur Vermögensberatung.

- Für Beleihner (Hypothekenbanken, Versicherungen) zur Pfandbewertung.
- Für Gebietskörperschaften (Stadtentwicklungs-, Wohnbau- und Wirtschaftsförderungspolitik) zur Abschätzung von Preiswirkungen von Infrastrukturinvestitionen, Flächenwidmungen und Regulierungen auf dem Immobilienmarkt.
- Für gerichtlich beeidete Immobilien - Schätzgutachter, denen die gröbere Immobilienpreiseinschätzung TU Wien/WIB als Grundlage für die detailliertere Objektfeineinschätzung dienen kann.

Das hier vorgestellte Modell unterscheidet sich hinsichtlich der Komplexität und Differenziertheit der verwendeten statistischen Methoden und der Qualität und Quantität der zugrunde gelegten Daten wesentlich von anderen Verfahren der Indexberechnung (Annoncenauswertung, Durchschnittsbildung) und anderen Verfahren der Immobilienbewertung (Vergleichswert- und Ertragswertermittlung). Das Modell hat bei mehreren Präsentationen bereits internationale Beachtung und Anerkennung erfahren.

11.2 Ad Überprüfung These 1

11.2.1 Verteilung der Kaufpreise BG/IG

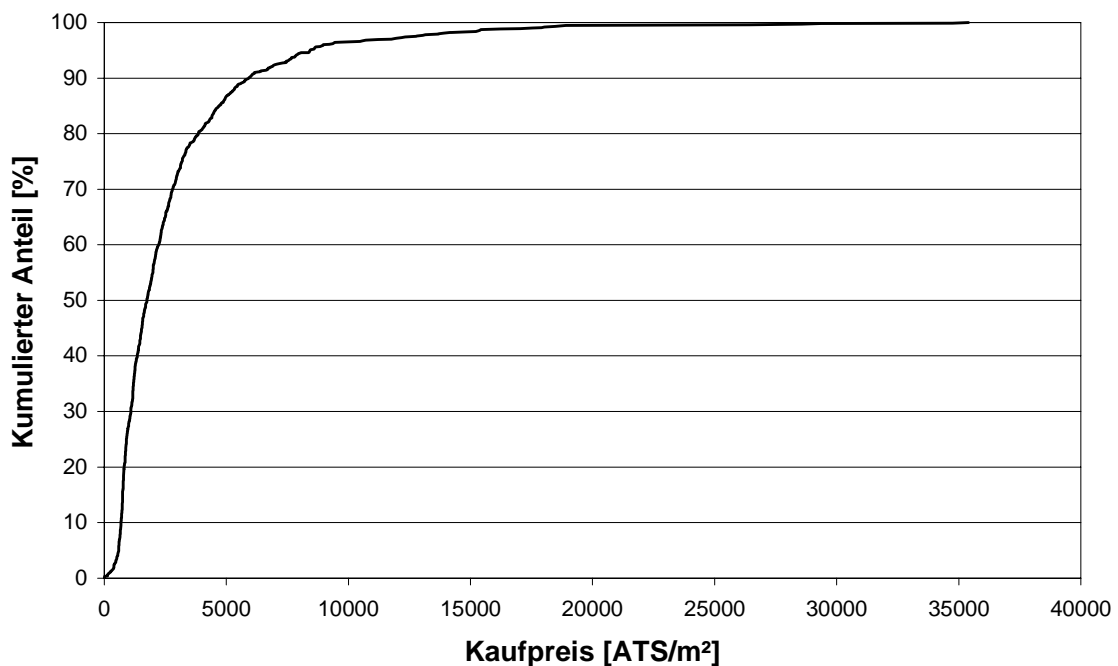


Abbildung 1: Kumulierte Anteile des Kaufpreises für Grundstücke der Widmung BG/IG

Quadratmeterpreis [ATS/m²]	Cumulative Percent
7	0.1
17	0.2
27	0.3
130	0.4
133	0.5
138	0.6
158	0.7
172	0.8
185	0.9
226	1.0
244	1.1
252	1.2
305	1.3
312	1.4
332	1.5
378	1.7
378	1.8
380	1.8
390	1.9
395	2.0
400	2.3
401	2.4
418	2.5
...	...
12762	97.5
12807	97.6
13049	97.7
13151	97.8
13685	97.9
13704	98.0
13918	98.1
14165	98.2
14223	98.2
14874	98.3
15229	98.4
15316	98.5
15390	98.6
15424	98.7
16233	98.8
17041	98.9
17541	99.0
17907	99.1
18023	99.2
18469	99.3
18758	99.4
18910	99.5
26434	99.6
28552	99.7
29356	99.8
34745	99.9
35401	100.0

Tabelle 1: Kumulierte Anteile des Kaufpreises für Grundstücke der Widmung BG/IG

11.2.2 Verteilung der anteiligen Grundstückspreise SRF-Modell

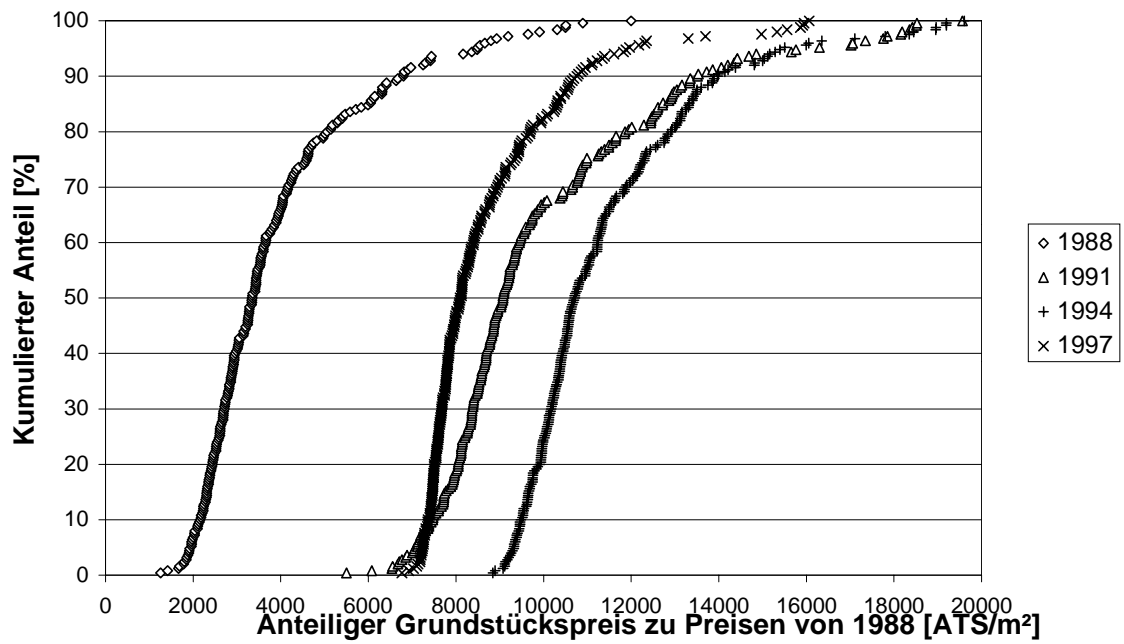


Abbildung 2: Kumulierte Anteile des Grundstückspreises nach dem SRF-Modell

11.2.3 Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG, erklärende Variable anteiliger Grundstückspreis SRF-Modell

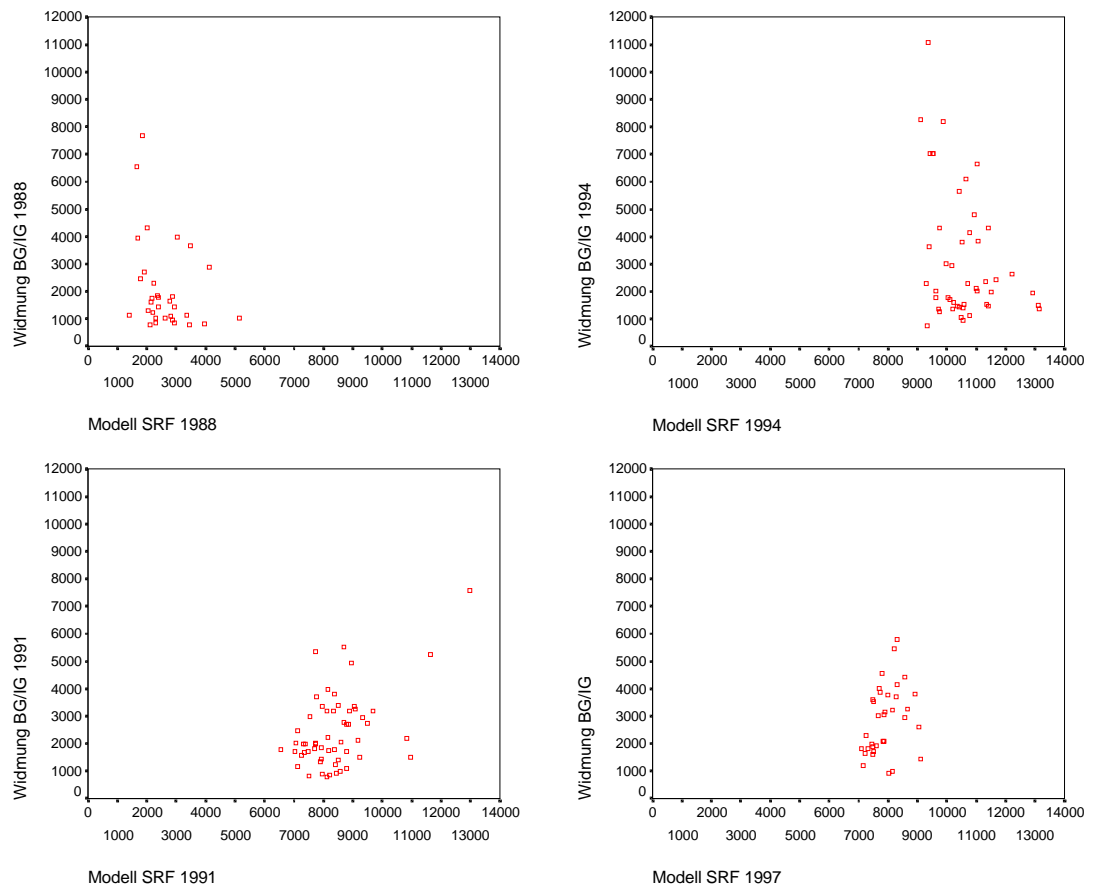


Abbildung 3: Zusammenhang zwischen den Preisen für die Widmung BG/IG aus der Kaufpreissammlung der MA 40 und den simulierten Preisen des SRF-Modells

1988

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.
1	0.305 ^{a)}	.093	.063	1607.8033	0.090 ^{a)}

a) Predictors: (Constant), anteiliger Grundstückspreis SRF-Modell 1988

Tabelle 2: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1988

Coefficients^{a)}

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
Model		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	3760.666	978.919		3.842	.001
	K88GR2_1	-.630	.359	-.305	-1.752	.090

a) Dependent Variable: Grundstückspreis BG/IG 1988

Tabelle 3: Koeffizienten Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1988

1991Model Summary^{a)}

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.
1	.493 ^{a)}	.243	.229	1192.6832	0.000 ^{a)}

a) Predictors: (Constant), anteiliger Grundstückspreis SRF-Modell 1991

Tabelle 4: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1991

Coefficients^{a)}

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
Model		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-2458.069	1191.762		-2.063	.044
	K91GR2_1	.583	.140	.493	4.160	.000

a) Dependent Variable: Grundstückspreis BG/IG 1991

Tabelle 5: Koeffizienten Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1991

1994

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.
1	.341 ^{a)}	.116	.096	2271.5516	0.019 ^{a)}

a) Predictors: (Constant), Grundstückspreis BG/IG 1994

Tabelle 6: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1994

Coefficients^{a)}

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
Model		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	11946.504	3613.384		3.306	.002
	K94GR2_1	-.829	.341	-.341	-2.430	.019

a) Dependent Variable: Grundstückspreis BG/IG 1994

Tabelle 7: Koeffizienten Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1994

1997

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.
1	.338 ^{a)}	.114	.086	1193.2737	0.051 ^{a)}

a) Predictors: (Constant), Grundstückspreis BG/IG 1997

Tabelle 8: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1997

Coefficients^{a)}

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
Model		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-3309.947	3047.932		-1.086	.286
	K97GR2_1	.780	.384	.338	2.030	.051

a) Dependent Variable: Grundstückspreis BG/IG 1997

Tabelle 9: Koeffizienten Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1997

11.3 Ad Überprüfung These 2**11.3.1 Kaufpreis BG/IG – Erreichbarkeiten****11.3.1.1 Entwickeln sich die Grundstückspreise für die Widmung BG/IG in allen Zählbezirken gleichförmig?**

In Abbildung 4 wird ersichtlich, dass die Entwicklung der Kaufpreise für die Widmungskategorie BG/IG in den relevanten Zählbezirken unterschiedlich verläuft.

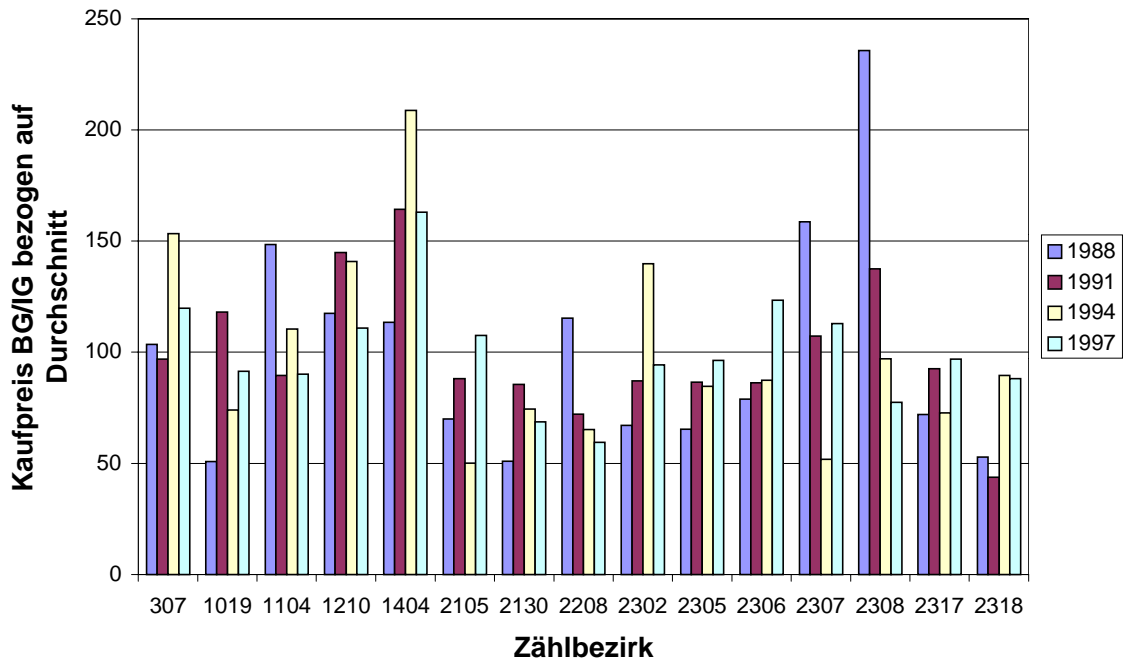


Abbildung 4: Zählbezirksweise Entwicklung des Kaufpreises für die Widmungskategorie BG/IG

In der folgenden Abbildung sind auf der x-Achse jeweils die Grundstückspreise eines Zeitpunktes (1988, 1991 und 1994) aufgetragen. Auf der y-Achse jene des darauffolgenden Zeitpunktes (1991, 1994 und 1997). Würde die Entwicklung der Grundstückspreise für die Widmung BG/IG in allen Zählbezirken gleich verlaufen, müßten die Punkte jeweils auf einer Seite der eingezeichneten Geraden liegen. Gleichzeitig müßten die Punkte selbst annähernd eine Gerade durch den Ursprung bilden. Da dies nicht der Fall ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine Entwicklung stattgefunden hat, welche durch geeignete Indikatoren begründet werden kann.

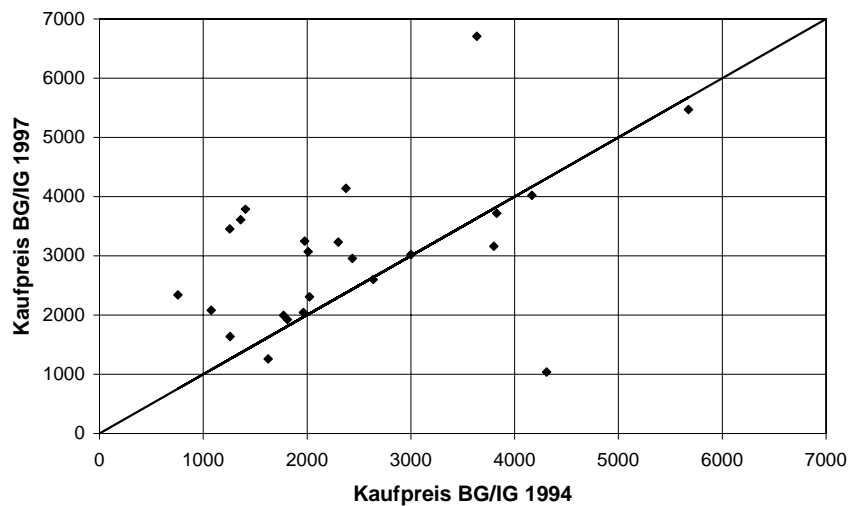
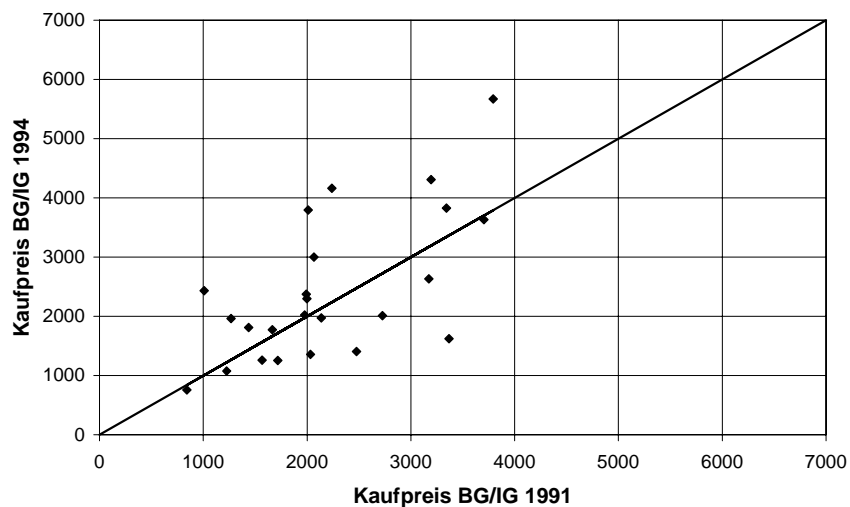
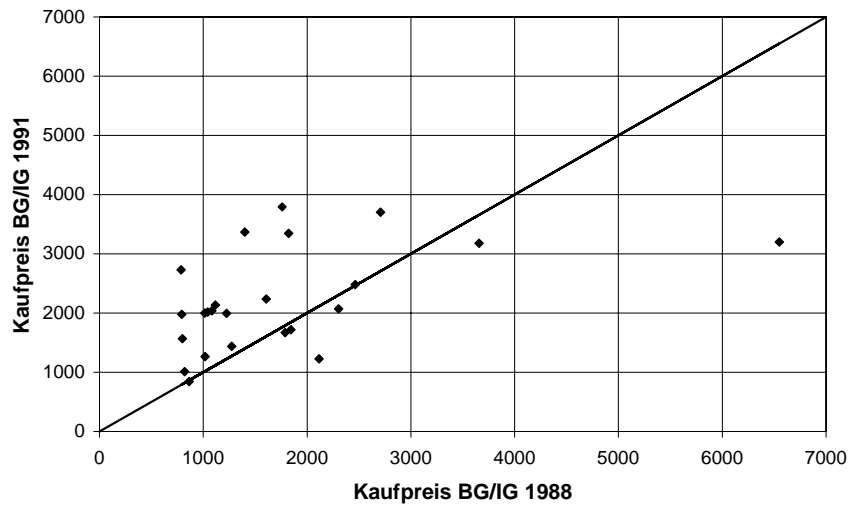


Abbildung 5: Gegenüberstellung des Grundstückspreises je Quadratmeter der Widmung BGIG 1988 bis 1997

11.3.1.2 Lineare Regressionsanalyse

11.3.1.2.1 Aggregiert auf Zählbezirksebene

Model Summary^{b)}

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson	Sig.
1	0.665 ^{a)}	0.442	0.349	41.15	1.705	0.030 ^{a)}

a) Predictors: (Constant), Erreichbarkeit ÖV 1988, Erreichbarkeit MIV 1988

b) Dependent Variable: Kaufpreis Widmung BG/IG 1988

Tabelle 10: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Erreichbarkeit ÖV, MIV 1988

Coefficients^{a)}

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
Model		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	21.397	103.442		0.207	0.840
	MIV88	7.261E-02	1.091	0.016	0.067	0.948
	OV88	0.977	0.347	0.658	2.811	0.016

a) Dependent Variable: Kaufpreis Widmung BG/IG 1988

Tabelle 11: Koeffizienten Regressionsanalyse Erreichbarkeit ÖV, MIV 1988

Model Summary^{b)}

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson	Sig.
1	0.294 ^{a)}	0.087	-0.066	25.80	1.580	0.580 ^{a)}

a) Predictors: (Constant), Erreichbarkeit ÖV 1997, Erreichbarkeit MIV 1997

b) Dependent Variable: Kaufpreis Widmung BG/IG 1997

Tabelle 12: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Erreichbarkeit ÖV, MIV 1997

Coefficients^{a)}

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
Model		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	58.968	65.921		0.895	0.389
	MIV97	0.268	0.668	0.115	0.401	0.696
	OV97	0.176	0.212	0.240	0.832	0.422

a) Dependent Variable: Kaufpreis Widmung BG/IG 1997

Tabelle 13: Koeffizienten Regressionsanalyse Erreichbarkeit ÖV, MIV 1997

Model Summary^{b)}

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson	Sig.
1	0.251 ^{a)}	0.063	-0.093	47.86	2.211	0.676 ^{a)}

a) Predictors: (Constant), Potentialänderung OV 88-97, Potentialänderung MIV 88-97

b) Dependent Variable: Änderung des Kaufpreises 88-97

Tabelle 14: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Potentialänderung ÖV, MIV 1988-1997

Coefficients^{a)}

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
Model		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	11.865	15.702		0.756	0.464
	D_MIV	2.393	5.792	0.116	0.413	0.687
	D_OV	0.338	0.416	0.227	0.812	0.433

a) Dependent Variable: Änderung des Kaufpreises 88-97

Tabelle 15: Koeffizienten Regressionsanalyse Potentialänderung ÖV, MIV 1988-1997

11.3.1.2.2 Auf Transaktionsniveau

Model Summary^{b)}

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.446 ^{a)}	.199	.188	1437.62	.000 ^{a)}	1.927

a) Predictors: (Constant), OV88, MIV88

b) Dependent Variable: KPR_BGIG

Tabelle 16: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis BG/IG Erreichbarkeiten ÖV, MIV 1988 auf Transaktionsniveau

Coefficients^{a)}

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-1059.846	1027.717		-1.031	.304	
	MIV88	2.387E-03	.002	.112	1.464	.145	.950
	OV88	5.551E-03	.001	.407	5.339	.000	.950

a) Dependent Variable: KPR_BGIG

Tabelle 17: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis BG/IG Erreichbarkeiten ÖV, MIV 1988 auf Transaktionsniveau

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.319 ^a	.102	.086	1542.57	.015 ^a	1.930

a Predictors: (Constant), MIV97

b Dependent Variable: KPR_BGIG

Tabelle 18: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis BG/IG Erreichbarkeiten ÖV, MIV 1997 auf Transaktionsniveau

Coefficients^a

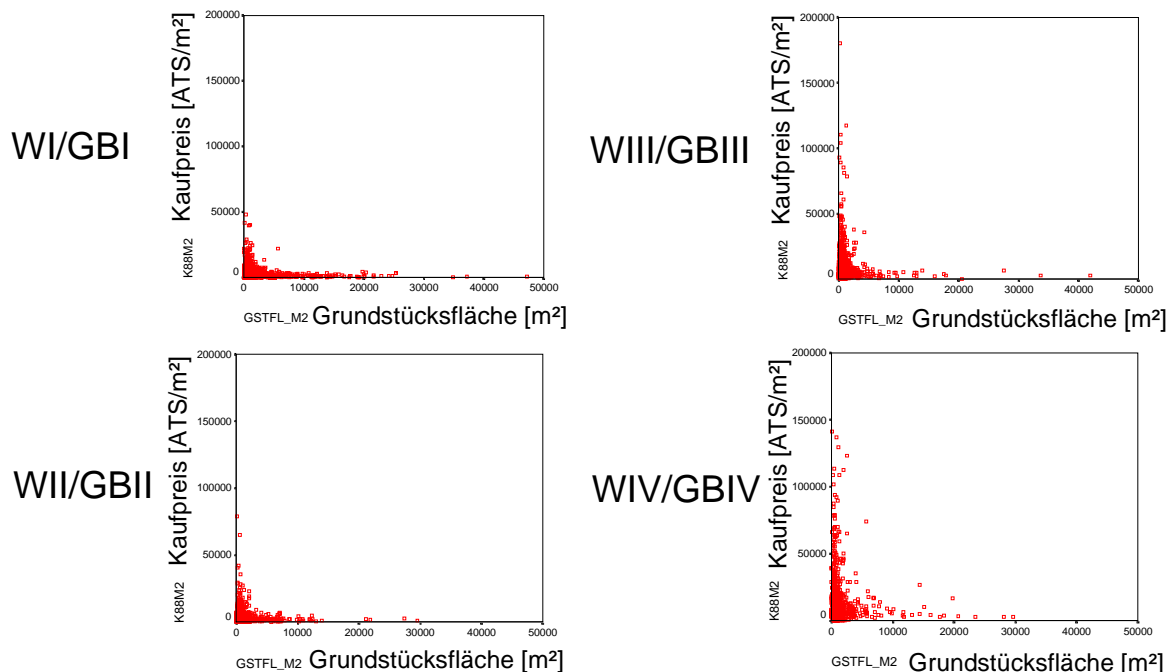
		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-2177.635	1946.182		-1.119	.268	
	MIV97	7.767E-03	.003	.319	2.518	.015	1.000

a Dependent Variable: KPR_BGIG

Tabelle 19: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis BG/IG Erreichbarkeiten ÖV, MIV 1997 auf Transaktionsniveau

11.3.2 Grundstückspreise für die Widmung W/GB

Zusammenhang Kaufpreis je m² - Grundstücksfläche



02/12/99

Prof. H. Knoflacher, P. Pfaffenbichler

Abbildung 6: Zusammenhang Grundstückspreis je m² - Grundstücksfläche für verschiedene Bauklassen

11.3.2.1 Entwickeln sich die Grundstückspreise für die Widmung W/GB in allen Zählbezirken gleichförmig?

In der folgenden Abbildung sind für die unterschiedlichen Bauklassen auf der x-Achse jeweils die Grundstückspreise des Zeitpunktes 1988 aufgetragen. Auf der y-Achse jene des Zeitpunktes 1997. Würde die Entwicklung der Grundstückspreise für die Widmung W/GB in allen Zählbezirken gleich verlaufen, müssten die Punkte in der folgenden Abbildung zumindestens jeweils auf einer Seite der eingezeichneten Geraden liegen. Gleichzeitig müssten die Punkte selbst annähernd eine Gerade bilden. Da dies nicht der Fall ist, kann davon ausgegangen werden, dass eine Entwicklung stattgefunden hat, welche durch geeignete Indikatoren begründet werden kann.

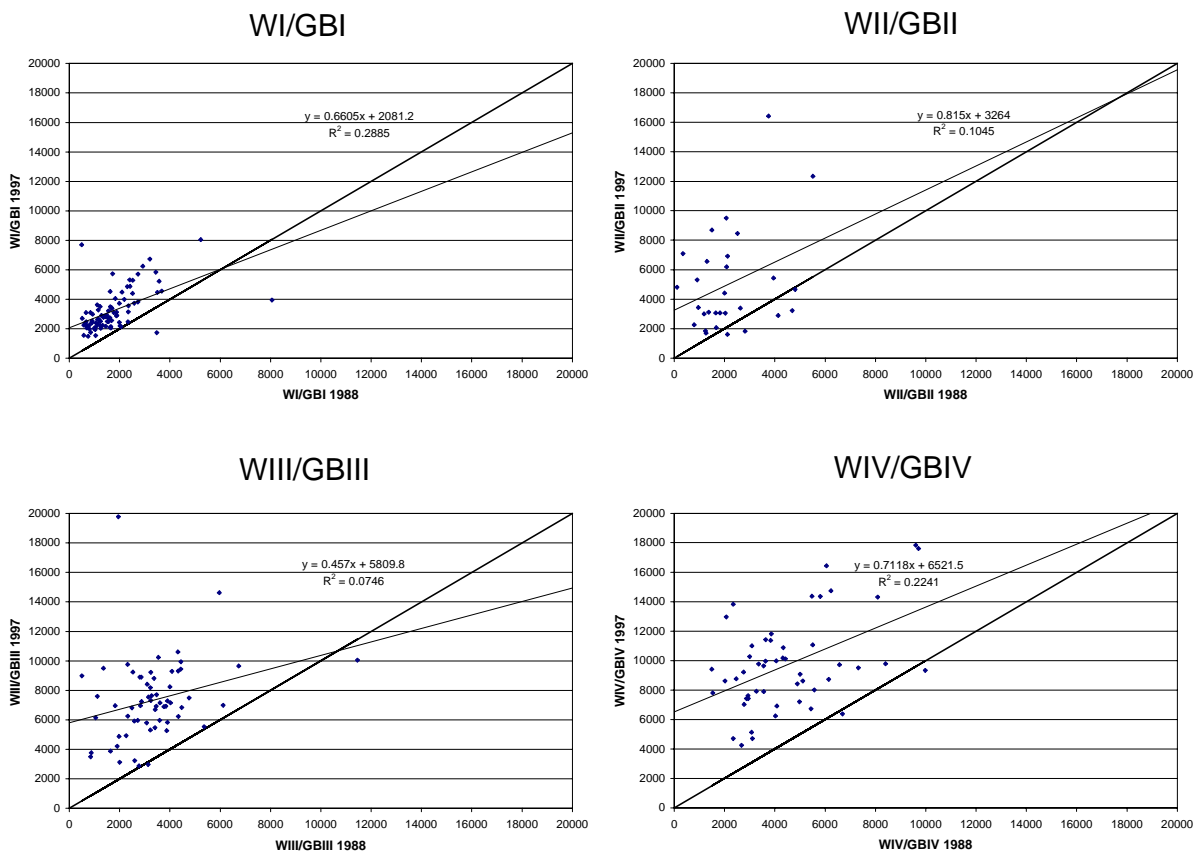


Abbildung 7: Gegenüberstellung des Grundstückspreises je Quadratmeter der Widmung W/GB 1988 und 1997

11.3.2.2 Lineare Regressionsanalyse

11.3.2.3 Widmung WI/GBI

N = 115

Ø MIV88 ~ 600000

Ø OV88 ~ 225000

11.3.2.3.1 MIV88 > ø

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.401 ^a	.161	.132	2490.9497	.006 ^a	1.891

a Predictors: (Constant), MIV8897, OV88

b Dependent Variable: WI_97_1

Tabelle 20: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	2661.030	899.305		2.959	.004	
	OV88	4.483E-03	.003	.179	1.449	.153	.946
	MIV8897	-6.320E-02	.024	-.320	-2.585	.012	.946

a Dependent Variable: WI_97_1

Tabelle 21: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt

11.3.2.3.2 MIV88 <= ø

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.673 ^a	.453	.408	897.1733	.000 ^a	1.858

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV88, MIV8897, OV88

b Dependent Variable: WI_97_1

Tabelle 22: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	638.101	826.773		.772	.444	
	MIV88	4.841E-03	.002	.338	3.013	.004	.890
	MIV8897	-2.070E-02	.004	-.576	-4.828	.000	.783
	OV88	1.681E-03	.002	.102	.839	.406	.759
	OV8897	-2.439E-02	.010	-.280	-2.518	.015	.903

a Dependent Variable: WI_97_1

Tabelle 23: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt

11.3.2.3.3 OV88 > øModel Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.354	.125 ^a	.090	2682.0375	.038 ^a	2.108

a Predictors: (Constant), MIV8897, MIV88

b Dependent Variable: WI_97_1

Tabelle 24: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-1130.439	3177.883		-.356	.724	
	MIV88	7.949E-03	.005	.220	1.627	.110	.974
	MIV8897	-4.098E-02	.018	-.315	-2.326	.024	.974

a Dependent Variable: WI_97_1

Tabelle 25: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt

11.3.2.3.4 OV88 <= ø

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.560	.313 ^a	.279	1062.7387	.000 ^a	1.496

a Predictors: (Constant), OV88, MIV8897, MIV88

b Dependent Variable: WI_97_1

Tabelle 26: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	585.568	813.824		.720	.475	
	MIV88	3.397E-03	.001	.261	2.341	.023	.934
	MIV8897	-1.887E-02	.005	-.397	-3.567	.001	.941
	OV88	4.314E-03	.003	.178	1.546	.127	.882

a Dependent Variable: WI_97_1

Tabelle 27: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt

11.3.2.4 Widmung WII/GBII

N = 74

Ø MIV88 ~ 630000

Ø OV88 ~ 280000

11.3.2.4.1 MIV88 > ø

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.535	.286 ^a	.213	3204.2127	.009 ^a	1.876

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV8897, MIV88, OV88

b Dependent Variable: WII_97_1

Tabelle 28: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-9553.859	8887.723		-1.075	.289	
	MIV88	1.764E-02	.014	.200	1.259	.215	.726
	MIV8897	-3.942E-02	.035	-.174	-1.127	.267	.772
	OV88	7.865E-03	.006	.245	1.402	.169	.599
	OV8897	1.159E-02	.011	.143	1.025	.312	.942

a Dependent Variable: WII_97_1

Tabelle 29: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt

11.3.2.4.2 MIV88 <= 0Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.445	.198 ^a	.139	1658.0097	.050 ^a	1.628

a Predictors: (Constant), OV88, MIV88

b Dependent Variable: WII_97_1

Tabelle 30: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	3525.479	2847.953		1.238	.226	
	MIV88	-4.012E-03	.005	-.148	-.851	.402	.984
	OV88	8.859E-03	.004	.402	2.316	.028	.984

a Dependent Variable: WII_97_1

Tabelle 31: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt

11.3.2.4.3 OV88 > ø

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.516	.266 ^a	.220	3104.1967	.007 ^a	1.704

a Predictors: (Constant), OV8897, OV88

b Dependent Variable: WII_97_1

Tabelle 32: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-3715.812	3075.597		-1.208	.236	
	OV88	2.428E-02	.008	.497	3.199	.003	.951
	OV8897	2.145E-02	.012	.288	1.854	.073	.951

a Dependent Variable: WII_97_1

Tabelle 33: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt

11.3.2.4.4 OV88 <= ø

Kein signifikanter Zusammenhang zwischen Kaufpreis und Erreichbarkeiten.

11.3.2.5 Widmung WIII/GBIII

N = 101

Ø MIV88 ~ 670000

Ø OV88 ~ 350000

11.3.2.5.1 MIV88 > ø

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.644	.415 ^a	.383	2337.0634	.000 ^a	2.131

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV88, OV88

b Dependent Variable: WIII_9_1

Tabelle 34: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-12206.499	7350.620		-1.661	.103	
	MIV88	1.845E-02	.011	.198	1.711	.093	.807
	OV88	1.308E-02	.003	.528	4.504	.000	.789
	OV8897	2.291E-02	.008	.289	2.713	.009	.956

a Dependent Variable: WIII_9_1

Tabelle 35: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt

11.3.2.5.2 MIV88 <= øModel Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.302	.091 ^a	.069	3649.5314	1.671

a Predictors: (Constant), OV88

b Dependent Variable: WIII_9_1

Tabelle 36: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	2073.682	1825.461		1.136	.263	
	OV88	1.346E-02	.007	.302	2.030	.049	1.000

a Dependent Variable: WIII_9_1

Tabelle 37: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt

11.3.2.5.3 OV88 > øModel Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.343	.117 ^a	.079	3207.3732	.057 ^a	1.867

a Predictors: (Constant), MIV88, MIV8897

b Dependent Variable: WIII_9_1

Tabelle 38: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-5523.700	5534.750		-.998	.323	
	MIV8897	-4.006E-02	.027	-.236	-1.479	.146	.756
	MIV88	1.875E-02	.008	.391	2.454	.018	.756

a Dependent Variable: WIII_9_1

Tabelle 39: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt

11.3.2.5.4 OV88 <= øModel Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.472	.223 ^a	.174	2664.6947	.007 ^a	1.753

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV88, OV88

b Dependent Variable: WIII_9_1

Tabelle 40: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	9528.037	4451.483		2.140	.037	
	MIV88	-1.463E-02	.008	-.276	-1.880	.066	.754
	OV88	1.797E-02	.006	.479	3.241	.002	.742
	OV8897	1.367E-02	.010	.175	1.351	.183	.968

a Dependent Variable: WIII_9_1

Tabelle 41: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt

11.3.2.6 Widmung WIV/GBIV

N = 74

ø MIV88 ~ 700000

ø OV88 ~ 400000

11.3.2.6.1 MIV88 > \emptyset

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.690	.477 ^a	.431	2389.5610	.000 ^a	2.170

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV88, OV88

b Dependent Variable: WIV_97_1

Tabelle 42: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-22531.499	15438.541		-1.459	.154	
	MIV88	3.331E-02	.021	.201	1.551	.130	.913
	OV88	1.574E-02	.004	.548	4.073	.000	.850
	OV8897	4.135E-02	.012	.454	3.522	.001	.925

a Dependent Variable: WIV_97_1

Tabelle 43: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt

11.3.2.6.2 MIV88 <= \emptyset

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.687	.473 ^a	.441	2101.5213	.000 ^a	2.300

a Predictors: (Constant), MIV8897, MIV88

b Dependent Variable: WIV_97_1

Tabelle 44: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-2816.720	3772.377		-.747	.461	
	MIV88	1.387E-02	.006	.342	2.452	.020	.824
	MIV8897	-9.848E-02	.018	-.757	-5.434	.000	.824

a Dependent Variable: WIV_97_1

Tabelle 45: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt

11.3.2.6.3 OV88 > ø

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.490	.241 ^a	.218	2611.1062	.002 ^a	1.731

a Predictors: (Constant), OV88

b Dependent Variable: WIV_97_1

Tabelle 46: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	1538.279	2653.164		.580	.566	
	OV88	1.726E-02	.005	.490	3.281	.002	1.000

a Dependent Variable: WIV_97_1

Tabelle 47: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt

11.3.2.6.4 OV88 <= ø

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.670	.449 ^a	.400	2623.3956	.000 ^a	2.095

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV88, MIV8897

b Dependent Variable: WIV_97_1

Tabelle 48: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-14400.061	6281.263		-2.293	.028	
	MIV88	3.090E-02	.009	.430	3.328	.002	.969
	MIV8897	-7.449E-02	.030	-.326	-2.502	.017	.955
	OV8897	1.791E-02	.009	.249	1.913	.064	.956

a Dependent Variable: WIV_97_1

Tabelle 49: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt

11.3.3 Kaufpreis SRF-Modell – Erreichbarkeiten

11.3.3.1 Entwickeln sich die Immobilien- bzw. Grundstückspreise in allen Zählbezirken gleichförmig oder gibt es unterschiedliche Entwicklungen?

Wie aus Abbildung 8 an der sich verringern den Standardabweichung ersichtlich, kommt es in den Jahren 1988 bis 1997 zwischen den einzelnen Zählbezirken zu einem deutlichen Abbau von Disparitäten hinsichtlich des anteiligen Grundstückspreises. Das Preisniveau wird einheitlicher. Die Preisentwicklung erfolgt also räumlich unterschiedlich.

Abbildung 9 veranschaulicht diesen Sachverhalt in einer anderen Darstellungsweise. Auf der x-Achse sind jeweils die relativen Grundstückspreise eines Zeitpunktes aufgetragen. Auf der y-Achse jene des darauffolgenden Zeitpunktes. Verliefe die Entwicklung in allen Zählbezirken gleichartig, müssten alle Punkte nahe der schrägen Geraden liegen. Dies ist jedoch nicht der Fall. Somit verläuft die Preisentwicklung räumlich unterschiedlich.

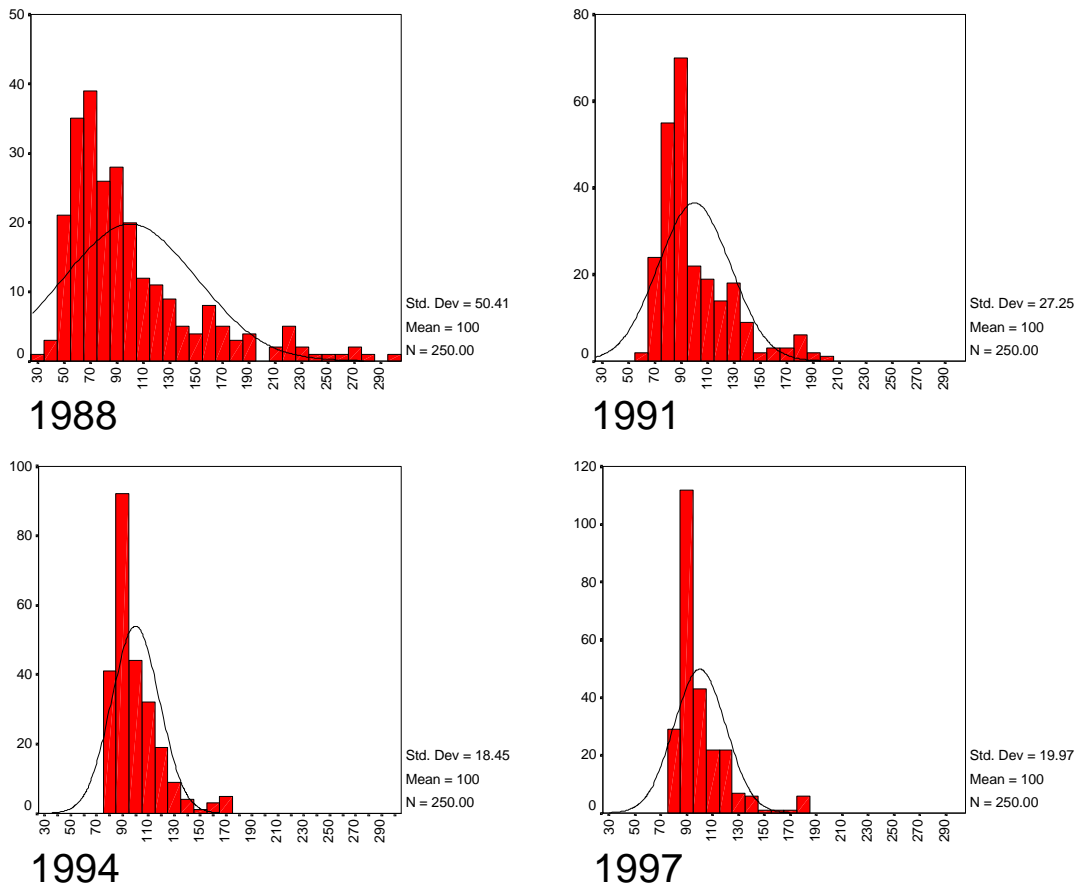


Abbildung 8: Entwicklung der Verteilung des anteiligen Grundstückspreises bezogen auf den Wiener Durchschnitt 1988 bis 1997

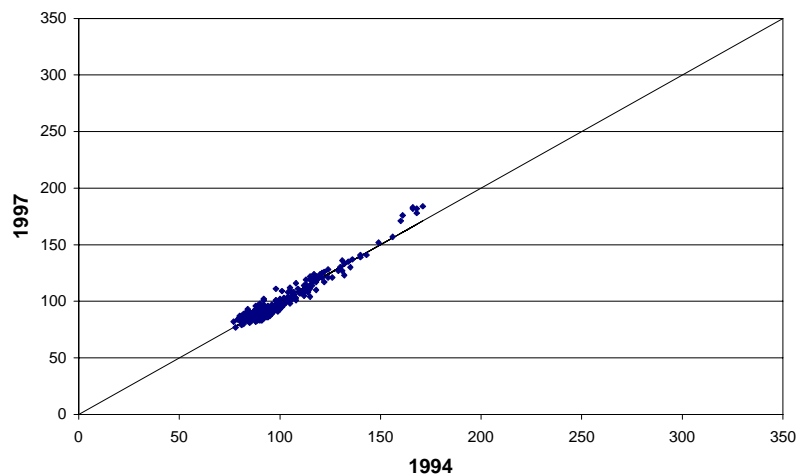
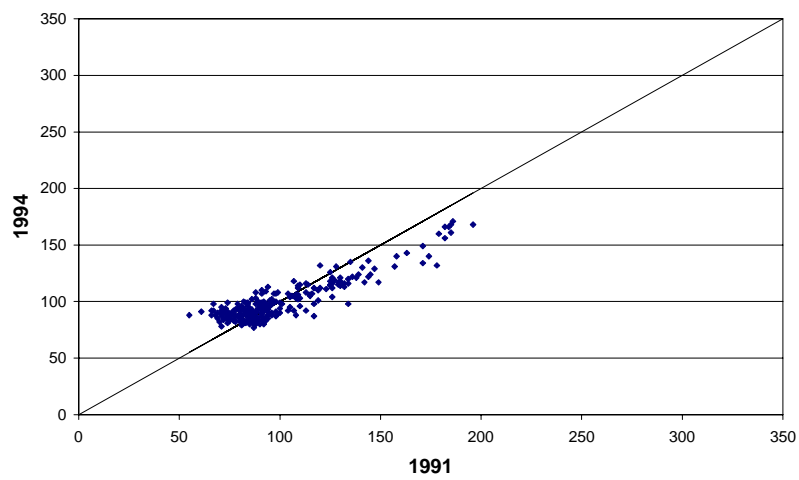
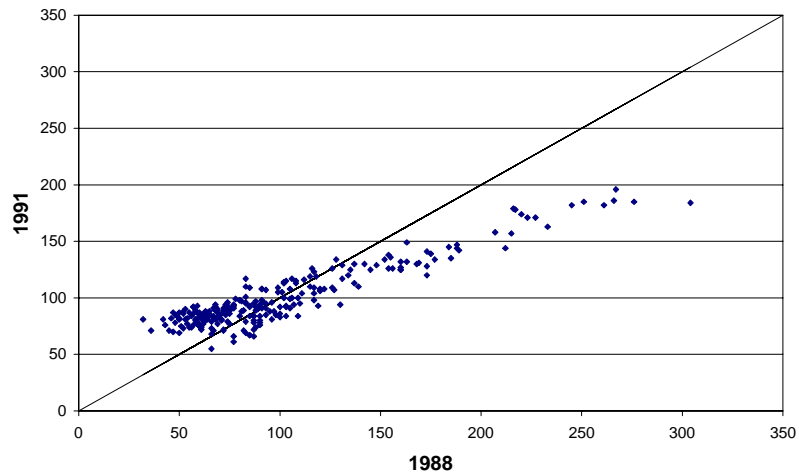


Abbildung 9: Gegenüberstellung des anteiligen Grundstückspreises im Zählbezirk bezogen auf den Wiener Durchschnitt 1988 bis 1997

11.3.3.2 Lineare Regressionsanalyse

1988

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.269 ^a	.072	.065	1925.0903	.000 ^a	.643

a Predictors: (Constant), OV88, MIV88

b Dependent Variable: K88GRU2

Tabelle 50: Modellzusammenfassung; abhängige Variable: Anteiliger Grundstückspreis 1988

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	5193.021	908.157		5.718	.000	
	MIV88	-4.339E-03	.002	-.208	-2.503	.013	.545
	OV88	5.079E-03	.001	.361	4.339	.000	.545

a Dependent Variable: K88GRU2

Tabelle 51: Koeffizienten; abhängige Variable: Anteiliger Grundstückspreis 1988

1997

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.316 ^a	.100	.092	1660.9255	.000 ^a	.496

a Predictors: (Constant), OV97, MIV97

b Dependent Variable: K97GRU2

Tabelle 52: Modellzusammenfassung; abhängige Variable: Anteiliger Grundstückspreis 1997

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	9483.333	721.786		13.139	.000	
	MIV97	-3.531E-03	.001	-.198	-2.616	.009	.637
	OV97	4.559E-03	.001	.393	5.191	.000	.637

a Dependent Variable: K97GRU2

Tabelle 53: Koeffizienten; abhängige Variable: Anteiliger Grundstückspreis 1997

1988-1997

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.190	.036	.028	641.47	.011 ^a	1.186

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV8897

b Dependent Variable: KPR8897

Tabelle 54: Modellzusammenfassung; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	4687.966	52.864		88.680	.000	
	MIV8897	-9.587E-04	.002	-.034	-.535	.593	.994
	OV8897	3.428E-03	.001	.185	2.941	.004	.994

a Dependent Variable: KPR8897

Tabelle 55: Koeffizienten; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997

1988-1997, MIV8897 >= 0

N = 107

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.439 ^a	.192	.177	533.46	.000 ^a	1.646

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV8897

b Dependent Variable: KPR8897

Tabelle 56: Modellzusammenfassung; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997, MIV8897 >= 0

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	4943.705	82.589		59.859	.000	
	MIV8897	-1.351E-02	.003	-.383	-4.325	.000	.988
	OV8897	2.674E-03	.001	.175	1.974	.051	.988

a Dependent Variable: KPR8897

Tabelle 57: Koeffizienten; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997, MIV8897 >= 0

1988-1997, MIV8897 < 0

N = 142

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.227 ^a	.051	.038	683.05	.025 ^a	1.304

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV8897

b Dependent Variable: KPR8897

Tabelle 58: Modellzusammenfassung; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997, MIV8897 < 0

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	4801.957	108.099		44.422	.000	
	MIV8897	7.223E-03	.004	.149	1.798	.074	1.000
	OV8897	3.644E-03	.002	.169	2.041	.043	1.000

a Dependent Variable: KPR8897

Tabelle 59: Koeffizienten; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997, MIV8897 < 0

11.4 Ad Überprüfung These 3

11.4.1 Produktion

In den folgenden 35 Wiener Zählbezirken hat sich im betrachteten Zeitraum (1988 bis 1997) mindestens ein Produktionsbetrieb angesiedelt:

Erdberger Mais - St. Marx (307), Arsenal (308), Altes Gaswerk (310), Margaretenplatz (501), Hebbelplatz (1003), Franz Josef - Spital (1009), Rothneusiedl (1019), Enkplatz (1103), Obere Simmeringer Haide (1107), Elektrizitätswerk Simmering (1108), Simmeringer Haide (1109), Kaiser - Ebersdorf (1111), Wilhelmsdorf (1204), Oswaldgasse (1208), Hadersdorf - Weidlingau (1412), Stadthalle (1501), Fünfhaus - Westbahnhof (1503), Joachimsthaler-Platz (1607), Lorenz Müller-Gasse (2004), Groß-Jedlersdorf (2111), Strebersdorf - Prager Straße (2114), Koloniestraße (2119), Shuttleworthstraße (2120), Industriegelände - Bahndreieck (2128), Scheydgasse (2130), Stadtrandsiedlung (2207), Kagran (2208), Neuhaufen (2217), Hirschstetten (2220), Inzersdorf (2301), Siebenhirten (2305), Industriezentrum Liesing (2306), Industriegebiet Breitenfurter Straße (2308), Blumental (2317) und Draschegründe (2318).

Davon hat sich in den folgenden 16 Wiener Zählbezirken im betrachteten Zeitraum (1988 bis 1997) mehr als ein Produktionsbetrieb angesiedelt:

Erdberger Mais - St. Marx (307), Arsenal (308), Rothneusiedl (1019), Enkplatz (1103), Kaiser - Ebersdorf (1111), Wilhelmsdorf (1204), Stadthalle (1501), Lorenz Müller-Gasse (2004), Strebersdorf - Prager Straße (2114), Shuttleworthstraße (2120), Industriegelände - Bahndreieck (2128), Scheydgasse (2130), Stadtrandsiedlung (2207), Kagran (2208), Industriegebiet Breitenfurter Straße (2308) und Draschegründe (2318)

11.4.1.1 Zählbezirke mit mindestens einer Betriebsansiedlung der Kategorie "Produktion"

11.4.1.1.1 Anzahl der Betriebe

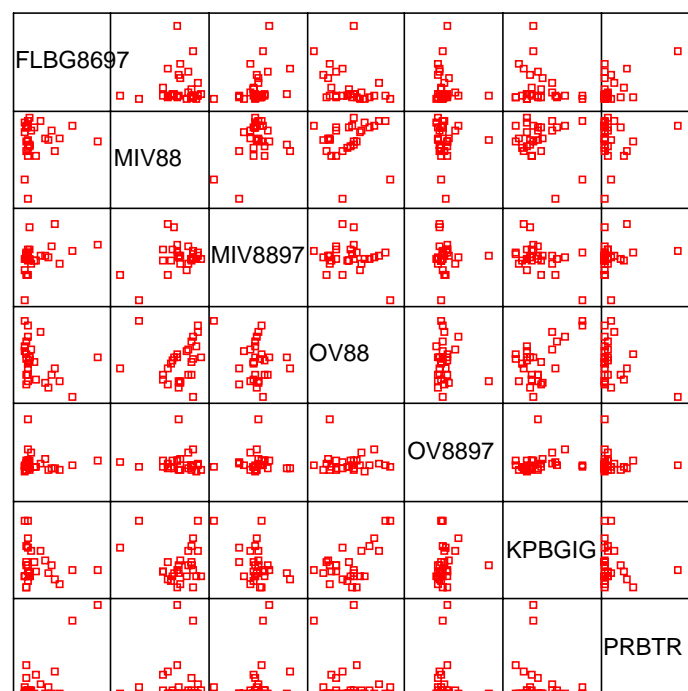


Abbildung 10: Scatter Plot Anzahl der Betriebe, Produktion, alle Zählbezirke

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.719 ^a	.518	.487	225.2092	.000 ^a	1.976

a Predictors: (Constant), MIV8897, FLBG8697

b Dependent Variable: PRAP

Tabelle 60: Model Summary Anzahl der Betriebe, Produktion, alle Zählbezirke

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	85.158	45.565		1.869	.071	
	FLBG8697	8.075E-04	.000	.675	5.200	.000	.894
	MIV8897	1.315E-03	.002	.112	.865	.394	.894

a Dependent Variable: PRAP

Tabelle 61: Koeffizienten Anzahl der Betriebe, Produktion, alle Zählbezirke

11.4.1.1.2 Anzahl der Arbeitsplätze

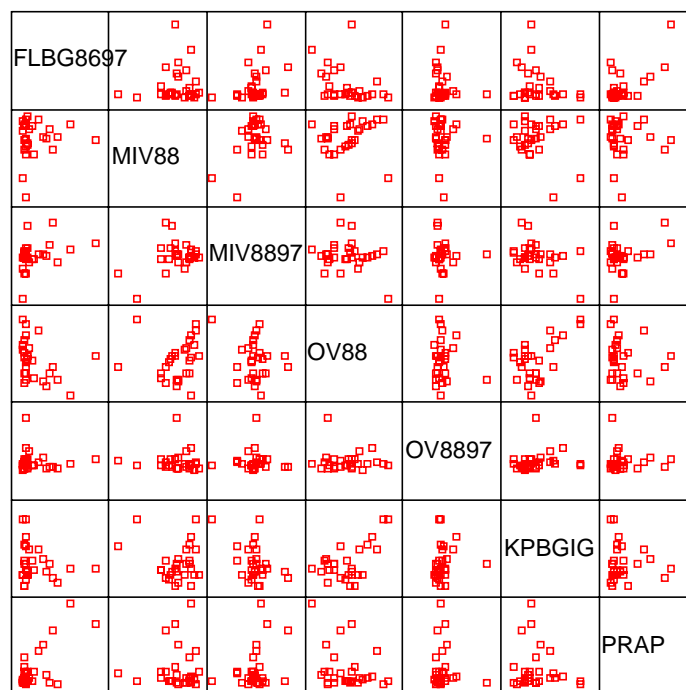


Abbildung 11: Scatter Plot Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, alle Zählbezirke

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.719 ^a	.518	.487	225.2092	.000 ^a	1.976

a Predictors: (Constant), MIV8897, FLBG8697

b Dependent Variable: PRAP

Tabelle 62: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, alle Zählbezirke

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	85.158	45.565		1.869	.071	
	FLBG8697	8.075E-04	.000	.675	5.200	.000	.894
	MIV8897	1.315E-03	.002	.112	.865	.394	.894

a Dependent Variable: PRAP

Tabelle 63: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, alle Zählbezirke

11.4.1.1.3 Angesiedelte Betriebsfläche

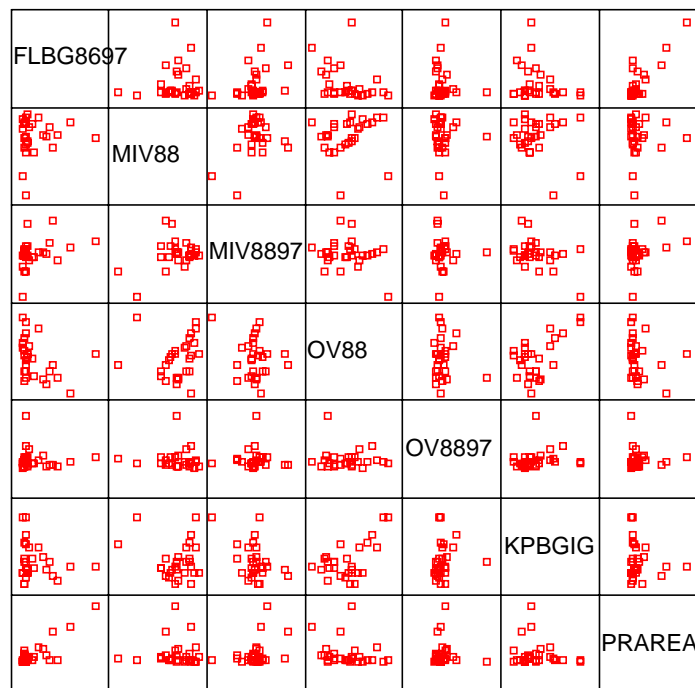


Abbildung 12: Scatter Plot Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, alle Zählbezirke

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.839 ^a	.704	.685	20171.5067	.000 ^a	1.458

a Predictors: (Constant), MIV8897, FLBG8697

b Dependent Variable: PRAREA

Tabelle 64: Model Summary Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, alle Zählbezirke

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	3069.079	4081.152		.752	.458	
	FLBG8697	.109	.014	.795	7.813	.000	.894
	MIV8897	.153	.136	.114	1.122	.270	.894

a Dependent Variable: PRAREA

Tabelle 65: Koeffizienten Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, alle Zählbezirke

11.4.1.1.4 Betriebsfläche je Arbeitsplatz

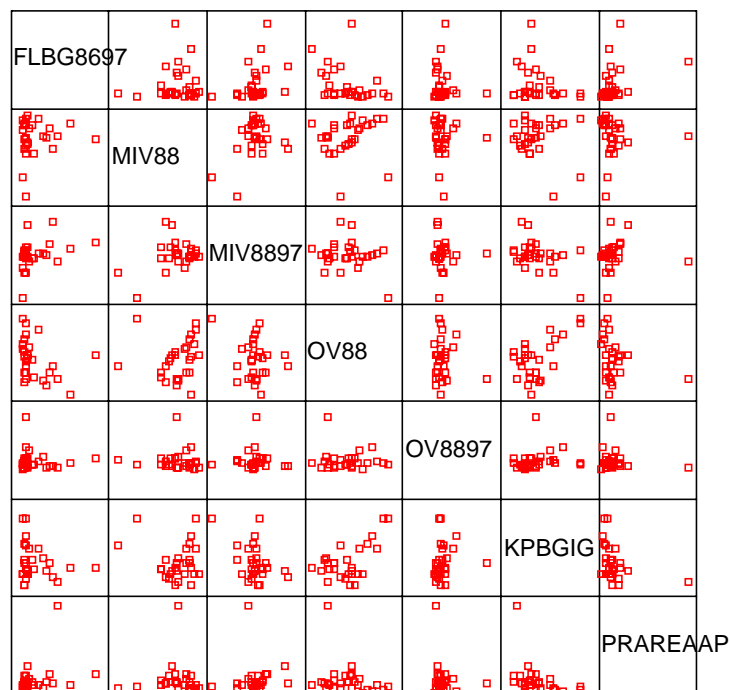


Abbildung 13: Scatter Plot Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, alle Zählbezirke

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.452 ^a	.204	.141	121.85	.057 ^a	2.098

a Predictors: (Constant), KPBIG, FLBG8697

b Dependent Variable: PRAREAAP

Tabelle 66: Model Summary Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, alle Zählbezirke

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	178.469	58.265		3.063	.005	
	FLBG8697	1.288E-04	.000	.277	1.518	.141	.956
	KPBGIG	-3.623E-02	.022	-.304	-1.667	.108	.956

a Dependent Variable: PRAREAAP

Tabelle 67: Koeffizienten Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, alle Zählbezirke

11.4.1.1.5 Investitionen am neuen Standort

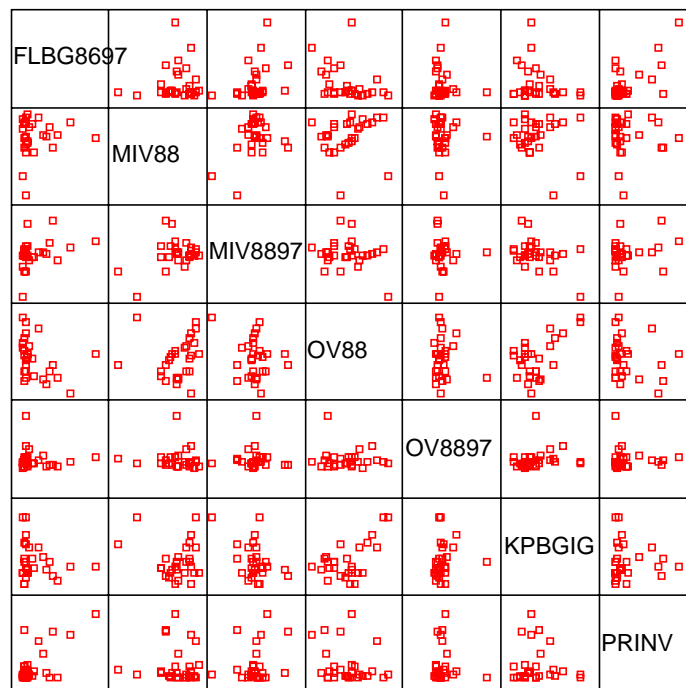


Abbildung 14: Scatter Plot Investitionen am neuen Standort, Produktion, alle Zählbezirke

11.4.1.2 Zählbezirke mit mehr als einer Betriebsansiedlung der Kategorie Produktion

11.4.1.2.1 Anzahl der Betriebe

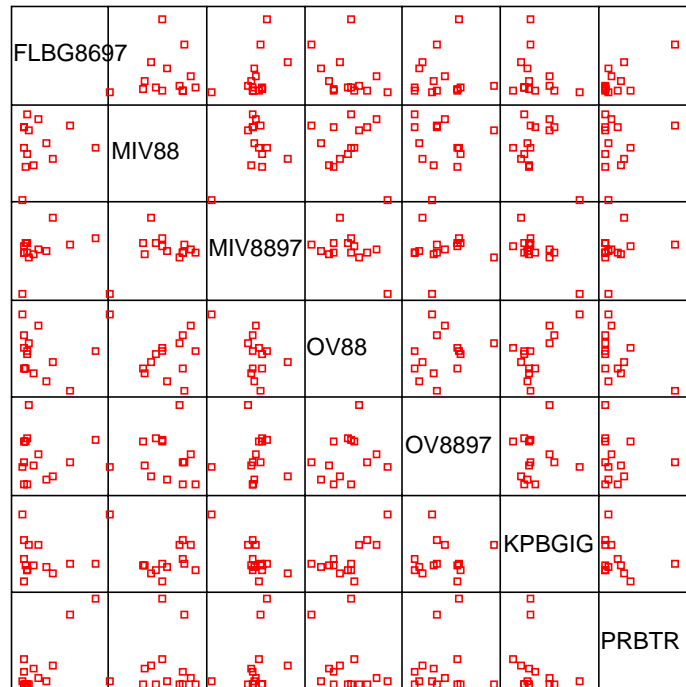


Abbildung 15: Scatter Plot Anzahl der Betriebe, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

11.4.1.2.2 Anzahl der Arbeitsplätze

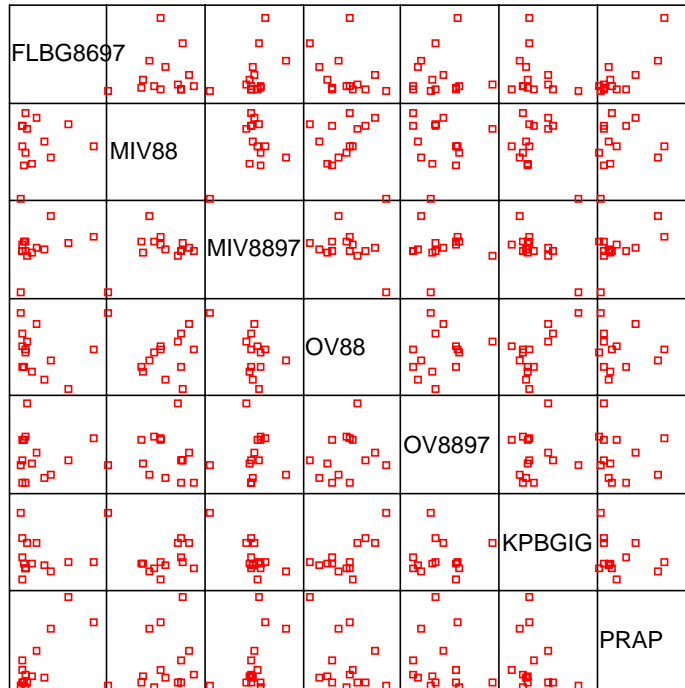


Abbildung 16: Scatter Plot Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.862 ^a	.743	.678	224.0219	.001 ^a	1.964

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV8897, FLBG8697

b Dependent Variable: PRAP

Tabelle 68: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	200.145	96.684		2.070	.061	
	FLBG8697	8.489E-04	.000	.725	4.353	.001	.773
	MIV8897	2.310E-03	.002	.186	1.130	.281	.795
	OV8897	-1.957E-03	.002	-.132	-.886	.393	.960

a Dependent Variable: PRAP

Tabelle 69: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.852 ^a	.726	.684	222.1639	.000 ^a	1.860

a Predictors: (Constant), MIV8897, FLBG8697

b Dependent Variable: PRAP

Tabelle 70: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	142.260	70.689		2.012	.065	
	FLBG8697	8.777E-04	.000	.749	4.602	.000	.795
	MIV8897	2.361E-03	.002	.190	1.165	.265	.795

a Dependent Variable: PRAP

Tabelle 71: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

11.4.1.2.3 Angesiedelte Betriebsfläche

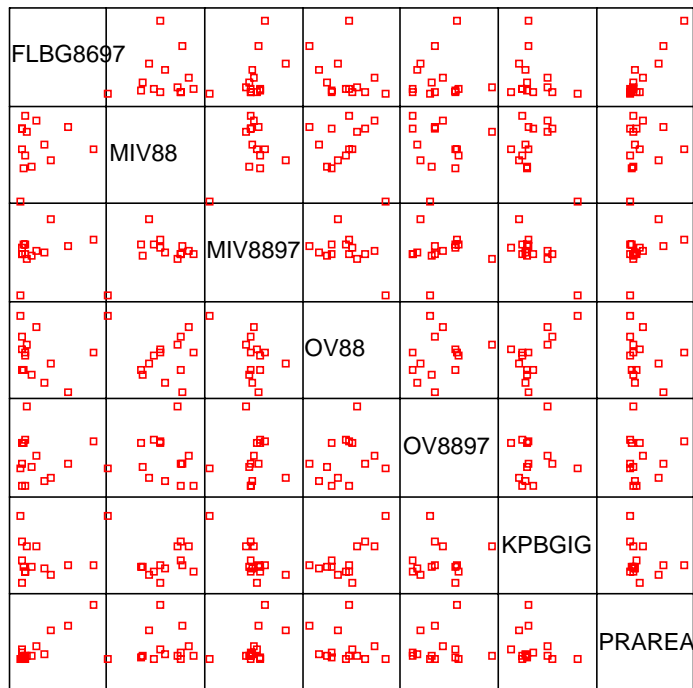


Abbildung 17: Scatter Plot Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.954 ^a	.910	.896	15599.6445	.000 ^a	2.292

a Predictors: (Constant), MIV8897, FLBG8697

b Dependent Variable: PRAREA

Tabelle 72: Model Summary Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	5754.662	4963.524		1.159	.267	
	FLBG8697	.128	.013	.892	9.541	.000	.795
	MIV8897	.186	.142	.122	1.307	.214	.795

a Dependent Variable: PRAREA

Tabelle 73: Koeffizienten Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

11.4.1.2.4 Betriebsfläche je Arbeitsplatz



Abbildung 18: Scatter Plot Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.903 ^a	.815	.732	17.85	.002 ^a	1.987

a Predictors: (Constant), OV8897, FLBG8697, MIV88, KPBGIG

b Dependent Variable: PRAREAAP

Tabelle 74: Model Summary Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	136.100	30.768		4.423	.002	
	FLBG8697	4.578E-05	.000	.464	3.132	.012	.938
	KPBGIG	-9.368E-03	.005	-.297	-1.940	.084	.879
	MIV88	-9.190E-05	.000	-.324	-2.173	.058	.927
	OV8897	1.408E-03	.000	.649	4.511	.001	.994

a Dependent Variable: PRAREAAP

Tabelle 75: Model Summary Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

11.4.1.2.5 Investitionen am Standort

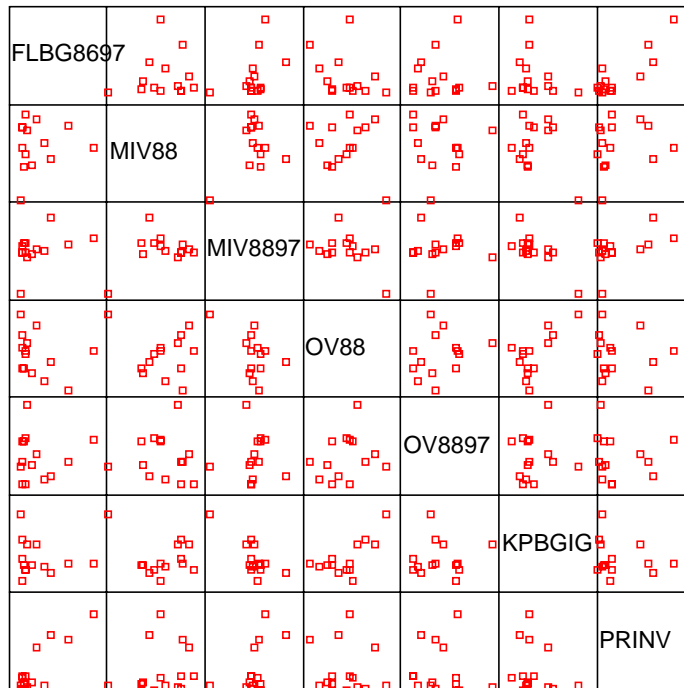


Abbildung 19: Scatter Plot Investitionen am Standort, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.947 ^a	.897	.860	92.9932	.000 ^a	1.920

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV8897, FLBG8697, OV88

b Dependent Variable: PRINV

Tabelle 76: Model Summary Investitionen am Standort, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-87.434	70.174		-1.246	.239	
	FLBG8697	6.174E-04	.000	.837	7.505	.000	.749
	OV88	8.681E-04	.000	.424	3.047	.011	.481
	MIV8897	2.686E-03	.001	.343	2.856	.016	.647
	OV8897	-2.827E-03	.001	-.304	-2.530	.028	.646

a Dependent Variable: PRINV

Tabelle 77: Koeffizienten Investitionen am Standort, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion

11.4.2 Großformen des Handels

In den folgenden 41 Wiener Zählbezirken hat sich im betrachteten Zeitraum (1988 bis 1997) mindestens ein "Großhandelsbetrieb" angesiedelt:

Augartenviertel (203), Unterer Prater (208), Erdberger Mais - St. Marx (307), Siebenbrunnenplatz (503), Josefstädter Straße (802), Hebbelplatz (1003), Franz Josef - Spital (1009), Rothneusiedl (1019), Hansson - Ost (1020), Eisenstadtplatz (1023), Hasenleiten (1105), Obere Simmeringer Haide (1107), Meidlinger Friedhof (1203), Oswaldgasse (1208), Breitensee (1401), Ober-Baumgarten (1406), Hadersdorf - Weidlingau (1412), Stadthalle (1501), Reithofferplatz (1502), Fünfhaus - Westbahnhof (1503), Sechshaus (1504), Sandleiten (1606), Joachimsthaler-Platz (1607), Dornbach (1705), Lorenz Müller-Gasse (2004), Großfeldsiedlung (2105), Leopoldauer Straße - Siemensstraße (2107), Strebersdorf - Prager Straße (2114), Shuttleworthstraße (2120), Leopoldauer Straße (2124), Industriegelände - Bahndreieck (2128), Scheydgasse (2130), Breitenlee (2202), Stadtrandsiedlung (2207), Kagran (2208), Aspern (2223), Neu-Erlaa - Neustift (2302), Schwarze Haide (2303), Atzgersdorf-West (2310), Blumental (2317) und Draschegründe (2318).

Davon hat sich in den folgenden 16 Wiener Zählbezirken im betrachteten Zeitraum (1988 bis 1997) mehr als ein Großhandelsbetrieb angesiedelt:

Erdberger Mais - St. Marx (307), Rothneusiedl (1019), Hansson - Ost (1020), Stadthalle (1501), Fünfhaus - Westbahnhof (1503), Sechshaus (1504), Dornbach (1705), Strebersdorf - Prager Straße (2114), Shuttleworthstraße (2120), Leopoldauer Straße (2124), Industriegelände - Bahndreieck (2128), Stadtrandsiedlung (2207), Kagran (2208), Aspern (2223), Neu-Erlaa - Neustift (2302) und Draschegründe (2318).

11.4.2.1 Zählbezirke mit mindestens einer Betriebsansiedlung der Kategorie "Großhandel"

11.4.2.1.1 Anzahl der Betriebe

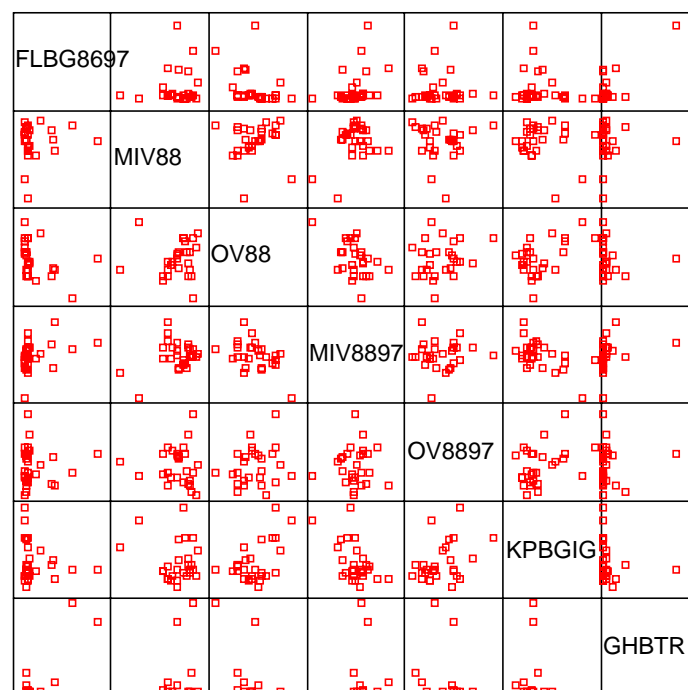


Abbildung 20: Scatter Plot Anzahl der Betriebe, Großhandel, alle Zählbezirke

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.814 ^a	.663	.634	4.58	.000 ^a	2.146

a Predictors: (Constant), OV88, FLBG8697, MIV88

b Dependent Variable: GHBTR

Tabelle 78: Model Summary Anzahl der Betriebe, Großhandel, alle Zählbezirke

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-2.021	3.960		-.510	.613	
	FLBG8697	2.379E-05	.000	.766	7.350	.000	.862
	MIV88	7.940E-06	.000	.125	1.193	.241	.860
	OV88	-7.630E-06	.000	-.116	-1.043	.304	.751

a Dependent Variable: GHBTR

Tabelle 79: Koeffizienten Anzahl der Betriebe, Großhandel, alle Zählbezirke

11.4.2.1.2 Anzahl der Arbeitsplätze

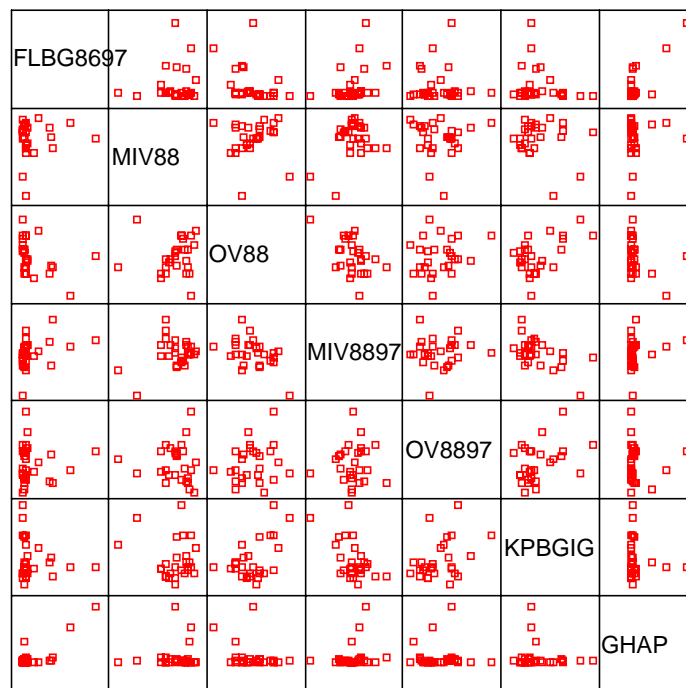


Abbildung 21: Scatter Plot Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, alle Zählbezirke

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.759 ^a	.576	.554	226.8587	.000 ^a	2.028

a Predictors: (Constant), MIV88, FLBG8697

b Dependent Variable: GHAP

Tabelle 80: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, alle Zählbezirke

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-128.800	185.466		-.694	.492	
	FLBG8697	1.062E-03	.000	.755	7.153	.000	1.000
	MIV88	2.509E-04	.000	.090	.849	.401	1.000

a Dependent Variable: GHAP

Tabelle 81: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, alle Zählbezirke

11.4.2.1.3 Angesiedelte Betriebsfläche

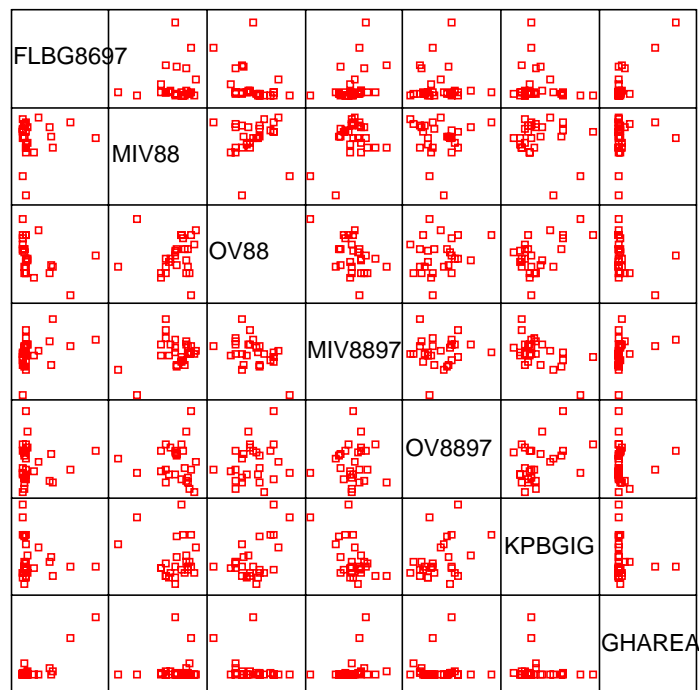


Abbildung 22: Scatter Plot Angesiedelte Betriebsfläche, Großhandel, alle Zählbezirke

11.4.2.1.4 Betriebsfläche je Arbeitsplatz

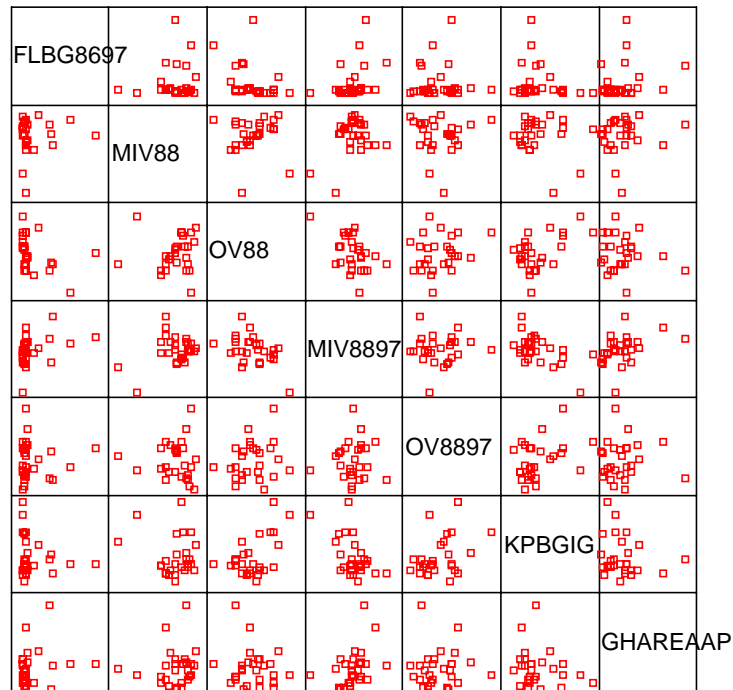


Abbildung 23: Scatter Plot Betriebsfläche je Arbeitsplatz Großhandel, alle Zählbezirke

11.4.2.1.5 Investitionen am neuen Standort

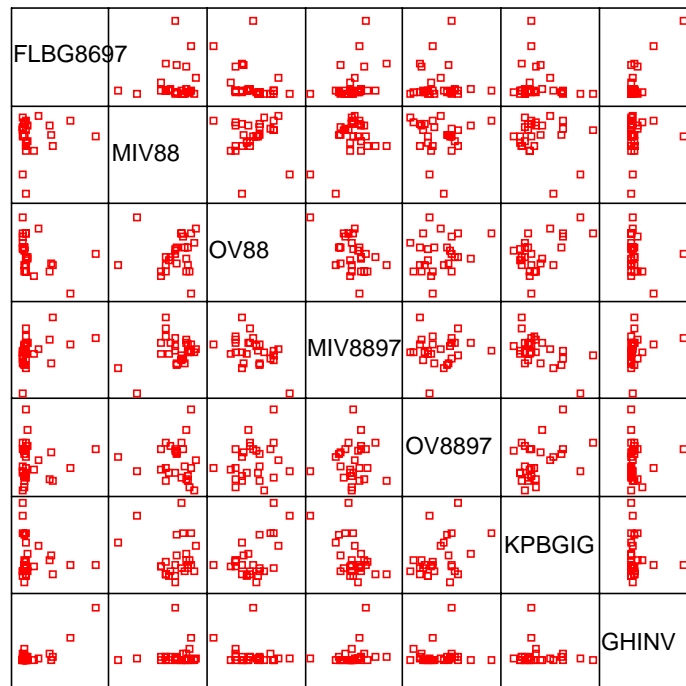


Abbildung 24: Scatter Plot Investitionen am neuen Standort, Großhandel, alle Zählbezirke

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.824 ^a	.679	.662	163.8529	.000 ^a	2.074

a Predictors: (Constant), OV88, FLBG8697

b Dependent Variable: GHINV

Tabelle 82: Model Summary Investitionen am neuen Standort, Großhandel, alle Zählbezirke

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-134.451	77.522		-1.734	.091	
	FLBG8697	1.011E-03	.000	.875	8.784	.000	.872
	OV88	5.090E-04	.000	.209	2.095	.043	.872

a Dependent Variable: GHINV

Tabelle 83: Koeffizienten Investitionen am neuen Standort, Großhandel, alle Zählbezirke

11.4.2.2 Zählbezirke mit mehr als einer Betriebsansiedlung der Kategorie “Großhandel”

11.4.2.2.1 Anzahl der Betriebe

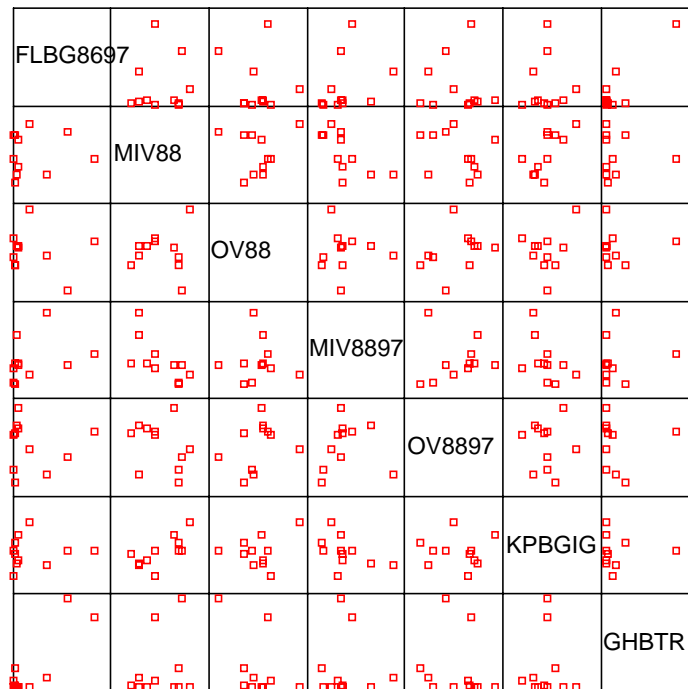


Abbildung 25: Scatter Plot Anzahl der Betriebe, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.964 ^a	.930	.883	4.44	.001 ^a	2.681

a Predictors: (Constant), KPBGIG, FLBG8697, OV88, MIV88

b Dependent Variable: GHBTR

Tabelle 84: Model Summary Anzahl der Betriebe, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-10.658	11.712		-.910	.398	
	FLBG8697	2.631E-05	.000	.792	7.219	.000	.970
	MIV88	5.104E-05	.000	.339	2.185	.072	.484
	OV88	-5.462E-05	.000	-.350	-3.038	.023	.877
	KPBGIG	-3.917E-03	.003	-.186	-1.155	.292	.451

a Dependent Variable: GHBTR

Tabelle 85: Koeffizienten Anzahl der Betriebe, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

11.4.2.2 Anzahl der Arbeitsplätze

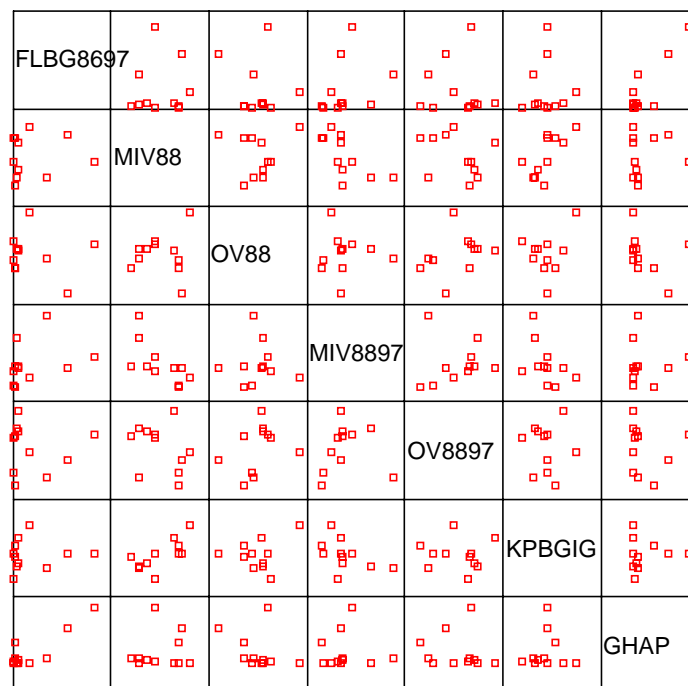


Abbildung 26: Scatter Plot Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.912 ^a	.832	.790	226.8626	.000 ^a	2.915

a Predictors: (Constant), OV88, FLBG8697, MIV88

b Dependent Variable: GHAP

Tabelle 86: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

Coefficients^b

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-322.030	423.458		-.760	.462	
	FLBG8697	1.219E-03	.000	.846	6.876	.000	.926
	MIV88	9.070E-04	.001	.162	1.195	.255	.761
	OV88	-9.295E-04	.001	-.208	-1.482	.164	.712

a Dependent Variable: GHAP

Tabelle 87: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

11.4.2.2.3 Angesiedelte Betriebsfläche

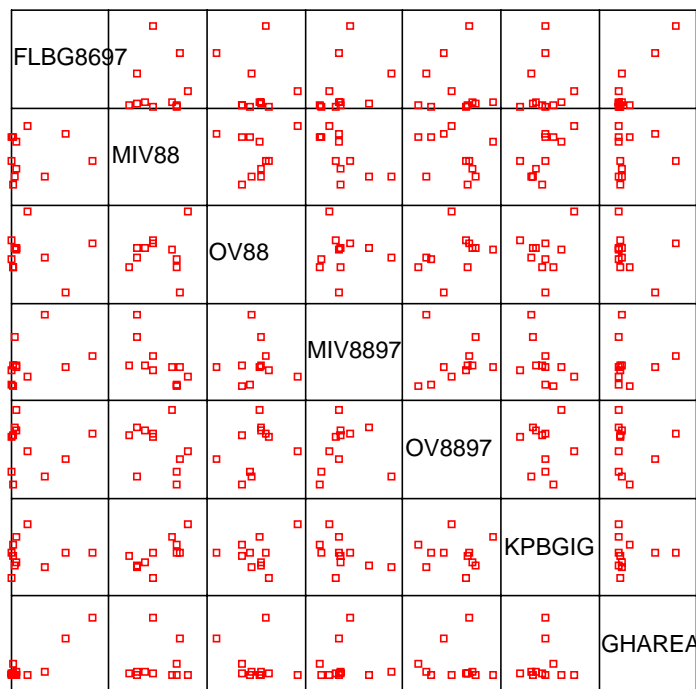


Abbildung 27: Scatter Plot Angesiedelte Betriebsfläche, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.939 ^a	.882	.853	31874.8264	.000 ^a	2.805

a Predictors: (Constant), OV88, FLBG8697, MIV88

b Dependent Variable: GHAREA

Tabelle 88: Model Summary Angesiedelte Betriebsfläche, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-42912.059	59497.077		-.721	.485	
	FLBG8697	.217	.025	.896	8.713	.000	.926
	MIV88	.109	.107	.116	1.021	.327	.761
	OV88	-.111	.088	-.148	-1.262	.231	.712

a Dependent Variable: GHAREA

Tabelle 89: Koeffizienten Angesiedelte Betriebsfläche, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

11.4.2.2.4 Betriebsfläche je Arbeitsplatz



Abbildung 28: Scatter Plot Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.578 ^a	.334	.286	86.42	.019 ^a	1.762

a Predictors: (Constant), MIV8897

b Dependent Variable: GHAREAAP

Tabelle 90: Model Summary Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	137.216	24.411		5.621	.000	
	MIV8897	2.485E-03	.001	.578	2.650	.019	1.000

a Dependent Variable: GHAREAAP

Tabelle 91: Koeffizienten Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

11.4.2.2.5 Investitionen am neuen Standort

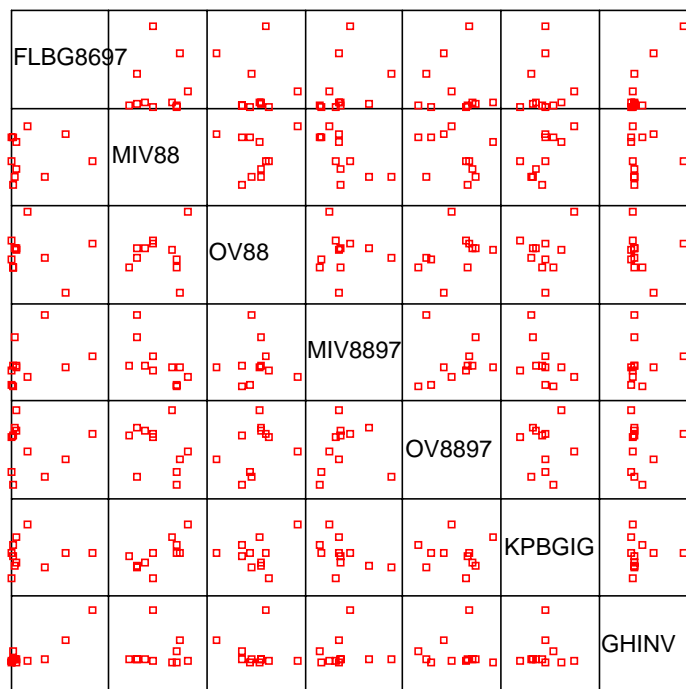


Abbildung 29: Scatter Plot Investitionen am neuen Standort, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.923 ^a	.852	.829	173.3204	.000 ^a	2.317

a Predictors: (Constant), MIV8897, FLBG8697

b Dependent Variable: GHINV

Tabelle 92: Model Summary Investitionen am neuen Standort, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	8.556	52.094		.164	.872	
	FLBG8697	1.188E-03	.000	.975	8.422	.000	.853
	MIV8897	-2.994E-03	.002	-.170	-1.470	.165	.853

a Dependent Variable: GHINV

Tabelle 93: Koeffizienten Investitionen am neuen Standort, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb

11.4.3 Sonstige Dienstleistungen

In den folgenden 10 Wiener Zählbezirken hat sich im betrachteten Zeitraum (1988 bis 1997) mindestens ein Betrieb der Kategorie "Sonstige Dienstleistungen" angesiedelt:

Margaretenplatz (501), Schottenfeld (704), Rothneusiedl (1019), Stadthalle (1501), Shuttleworthstraße (2120), Industriegelände - Bahndreieck (2128), Stadtrandsiedlung (2207), Kagran (2208), Eßling (2228) und Blumental (2317).

11.4.3.1.1 Anzahl der Arbeitsplätze

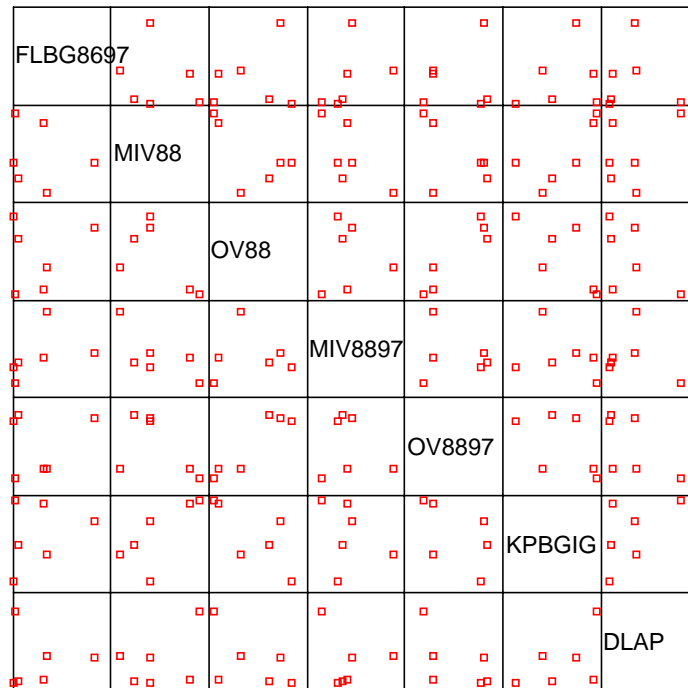


Abbildung 30: Scatter Plot Anzahl der Arbeitsplätze, Sonstige Dienstleistung

Model Summary

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.619	.383	.305	29.4463	.057 ^a	2.630

a Predictors: (Constant), MIV88

b Dependent Variable: DLAP

Tabelle 94: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Sonstige Dienstleistungen

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-99.278	62.659		-1.584	.152	
	MIV88	2.232E-04	.000	.619	2.227	.057	1.000

a Dependent Variable: DLAP

Tabelle 95: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Sonstige Dienstleistungen

11.4.3.1.2 Angesiedelte Betriebsfläche

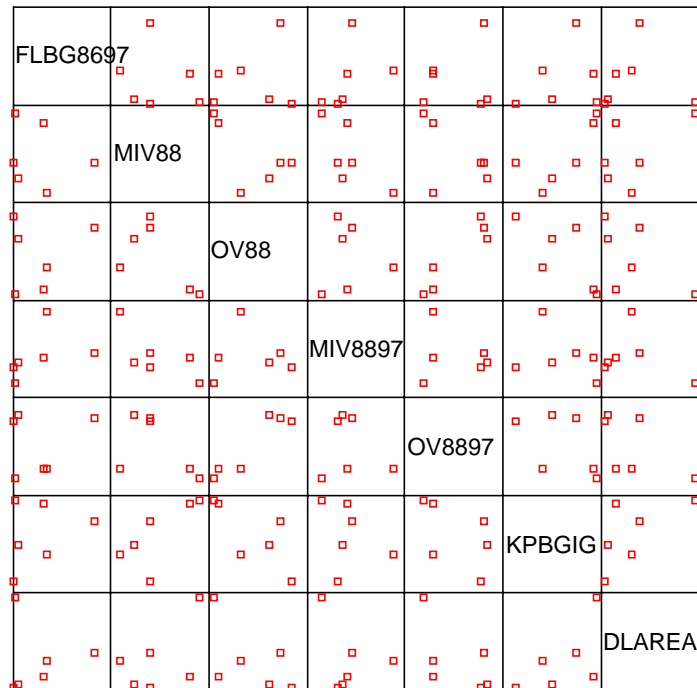


Abbildung 31: Scatter Plot Angesiedelte Betriebsfläche, Sonstige Dienstleistung

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.602 ^a	.363	.181	2089.6849	.206 ^a	1.602

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV88

b Dependent Variable: DLAREA

Tabelle 96: Model Summary Angesiedelte Betriebsfläche, Sonstige Dienstleistungen

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-3335.333	4468.026		-.746	.480	
	MIV88	1.072E-02	.007	.454	1.452	.190	.930
	OV8897	-5.788E-02	.034	-.534	-1.706	.132	.930

a Dependent Variable: DLAREA

Tabelle 97: Koeffizienten Angesiedelte Betriebsfläche, Sonstige Dienstleistungen

11.4.3.1.3 Betriebsfläche je Arbeitsplatz

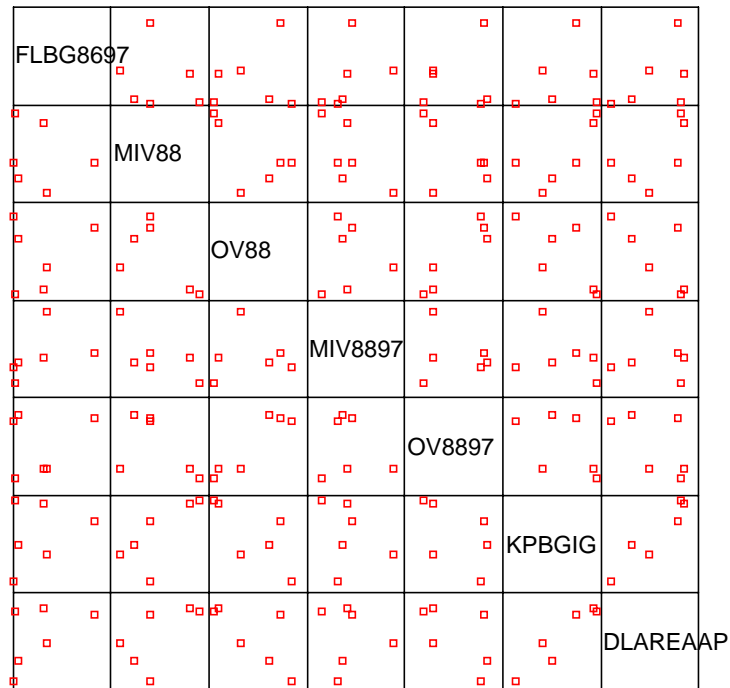


Abbildung 32: Scatter Plot Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Sonstige Dienstleistung

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.983 ^a	.967	.950	5.16	.000 ^a	1.837

a Predictors: (Constant), OV88, FLBG8697, MIV88

b Dependent Variable: DLAREAAP

Tabelle 98: Model Summary Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Sonstige Dienstleistungen

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients	Std. Error	Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
		B		Beta			Tolerance
1	(Constant)	-10.570	12.554		-.842	.432	
	FLBG8697	3.253E-05	.000	.548	7.128	.000	.939
	MIV88	1.652E-04	.000	.700	6.737	.001	.514
	OV88	-1.981E-04	.000	-1.040	-9.940	.000	.508

a Dependent Variable: DLAREAAP

Tabelle 99: Koeffizienten Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Sonstige Dienstleistungen

11.4.3.1.4 Investitionen am neuen Standort

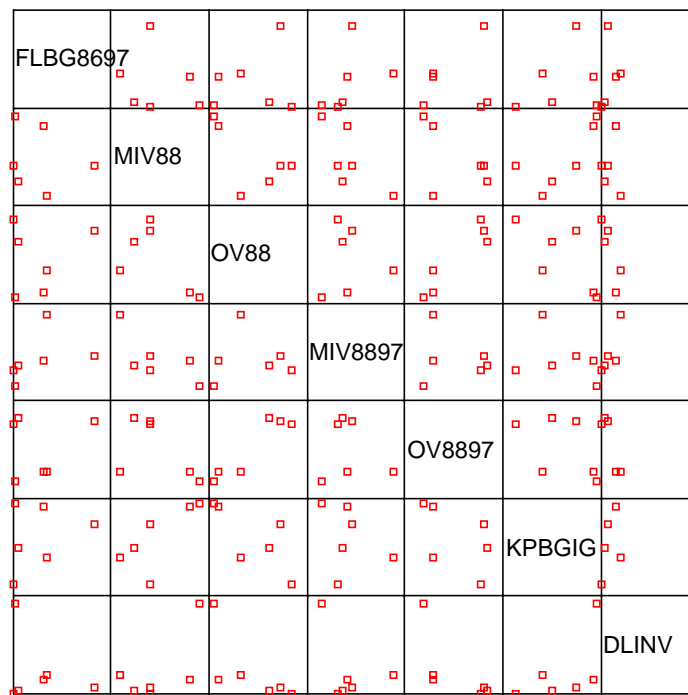


Abbildung 33: Scatter Plot Investitionen am neuen Standort, Sonstige Dienstleistung

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.803 ^a	.645	.544	15.9174	.027 ^a	1.415

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV88

b Dependent Variable: DLINV

Tabelle 100: Model Summary Investitionen am neuen Standort, Sonstige Dienstleistungen

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	-60.623	34.034		-1.781	.118	
	MIV88	1.510E-04	.000	.627	2.687	.031	.930
	OV8897	-7.694E-04	.000	-.695	-2.978	.021	.930

a Dependent Variable: DLINV

Tabelle 101: Koeffizienten Investitionen am neuen Standort, Sonstige Dienstleistungen

11.4.4 Ansiedlungen gesamt

11.4.4.1 Kaufpreis Wohnwidmung

N = 169

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.194	.037 ^a	.032	.45	2.094

a Predictors: (Constant), KPR88

b Dependent Variable: ANSIEDL

Tabelle 102: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Betriebsansiedlung ja/nein – Kaufpreis Wohnwidmung

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	.381	.050		7.688	.000	
	KPR88	-2.783E-05	.000	-.194	-2.549	.012	1.000

a Dependent Variable: ANSIEDL

Tabelle 103: Koeffizienten Regressionsanalyse Betriebsansiedlung ja/nein – Kaufpreis Wohnwidmung

11.4.4.2 Kaufpreis Widmung BG/IG

N = 32

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.346	.120 ^a	.091	.47	1.978

a Predictors: (Constant), KPBG88

b Dependent Variable: ANSIEDL

Tabelle 104: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Betriebsansiedlung ja/nein – Kaufpreis gewerbliche Widmung

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	.842	.136		6.204	.000	
	KPBG88	-1.026E-04	.000	-.346	-2.022	.052	1.000

a Dependent Variable: ANSIEDL

Tabelle 105: Koeffizienten Regressionsanalyse Betriebsansiedlung ja/nein – Kaufpreis gewerbliche Widmung

11.5 Ad Überprüfung These 4

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.619 ^a	.383	.340	66372.67	.001 ^a	2.426

a Predictors: (Constant), OV8897, MIV8897

b Dependent Variable: UMBG8697

Tabelle 106: Model Summary Überprüfung These 4

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	20720.454	15889.136		1.304	.202	
	MIV8897	2.289	.564	.611	4.057	.000	.939
	OV8897	-7.408E-02	.374	-.030	-.198	.844	.939

a Dependent Variable: UMBG8697

Tabelle 107: Koeffizienten Überprüfung These 4

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Sig.	Durbin-Watson
1	.618 ^a	.382	.361	65301.18	.000 ^a	2.408

a Predictors: (Constant), MIV8897

b Dependent Variable: UMBG8697

Tabelle 108: Model Summary Überprüfung These 4

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.	Collinearity Statistics
Model		B	Std. Error	Beta			Tolerance
1	(Constant)	18654.962	11791.305		1.582	.124	
	MIV8897	2.317	.538	.618	4.305	.000	1.000

a Dependent Variable: UMBG8697

Tabelle 109: Koeffizienten Überprüfung These 4

11.6 Ad Überprüfung These 6

Besteht zwischen den prozentuellen Änderungen und den Absolutwerten der Ausgangsgrößen ein Zusammenhang?

11.6.1 Sekundärsektor

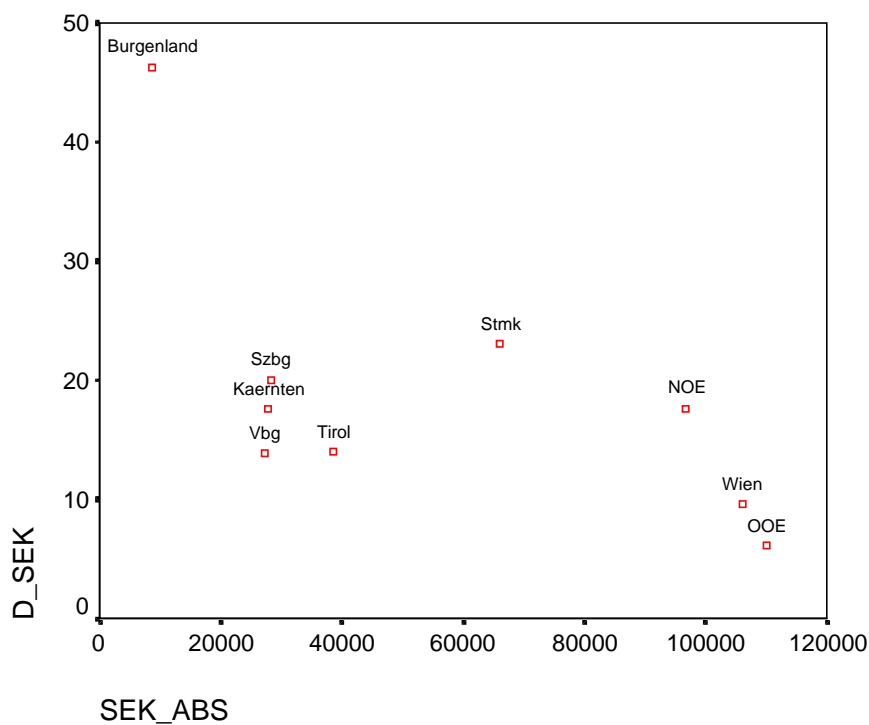


Abbildung 34: Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Sekundärsektor

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.619 ^a	.383	.295	9.7273	1.287

a Predictors: (Constant), SEK_ABS

b Dependent Variable: D_SEK

Tabelle 110: Modellzusammenfassung, Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Sekundärsektor

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
Model		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	29.125	5.962		4.885	.002
	SEK_ABS	-1.844E-04	.000	-.619	-2.085	.076

a Dependent Variable: D_SEK

Tabelle 111: Koeffizienten, Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Sekundärsektor

11.6.2 Tertiärsektor

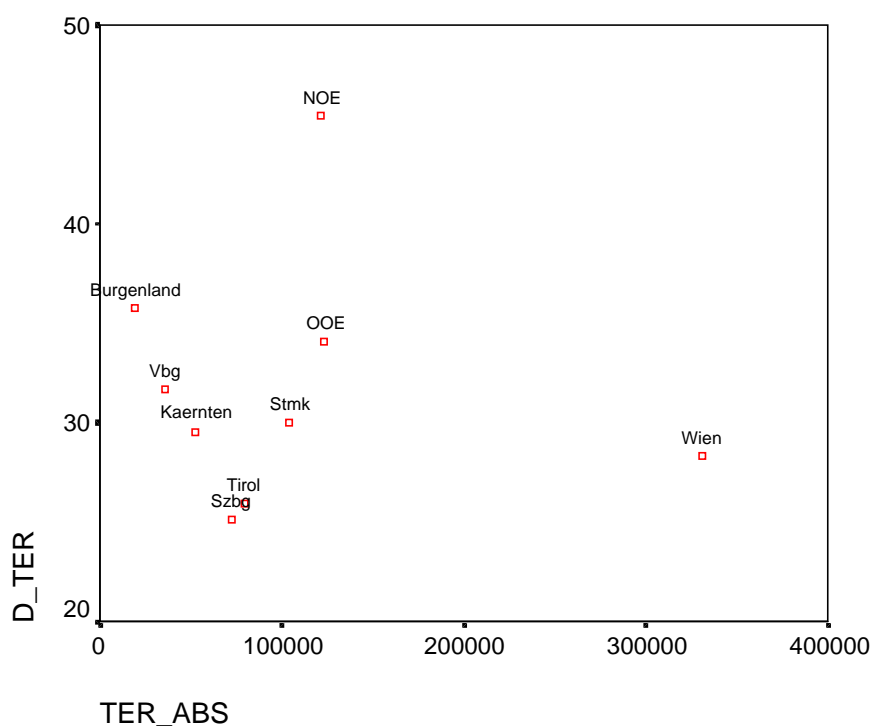


Abbildung 35: Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Tertiärsektor

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate	Durbin-Watson
1	.079 ^a	.006	-.136	6.5948	1.582

a Predictors: (Constant), TER_ABS

b Dependent Variable: D_TER

Tabelle 112: Modellzusammenfassung, Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Tertiärsektor

Coefficients^a

		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
Model		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	32.293	3.432		9.408	.000
	TER_ABS	-5.278E-06	.000	-.079	-.209	.840

a Dependent Variable: D_TER

Tabelle 113: Koeffizienten, Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Tertiärsektor

11.7 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Kumulierte Anteile des Kaufpreises für Grundstücke der Widmung BG/IG 7

Tabelle 2: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1988 9

Tabelle 3: Koeffizienten Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1988 10

Tabelle 4: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1991 10

Tabelle 5: Koeffizienten Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1991 10

Tabelle 6: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1994 10

Tabelle 7: Koeffizienten Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1994 11

Tabelle 8: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1997 11

Tabelle 9: Koeffizienten Regressionsanalyse, abhängige Variable Grundstückspreis BG/IG 1997 11

Tabelle 10: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Erreichbarkeit ÖV, MIV 1988 14

Tabelle 11: Koeffizienten Regressionsanalyse Erreichbarkeit ÖV, MIV 1988	14
Tabelle 12: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Erreichbarkeit ÖV, MIV 1997	14
Tabelle 13: Koeffizienten Regressionsanalyse Erreichbarkeit ÖV, MIV 1997	14
Tabelle 14: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Potentialänderung ÖV, MIV 1988-1997	15
Tabelle 15: Koeffizienten Regressionsanalyse Potentialänderung ÖV, MIV 1988-1997	15
Tabelle 16: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis BG/IG Erreichbarkeiten ÖV, MIV 1988 auf Transaktionsniveau.....	15
Tabelle 17: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis BG/IG Erreichbarkeiten ÖV, MIV 1988 auf Transaktionsniveau	15
Tabelle 18: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis BG/IG Erreichbarkeiten ÖV, MIV 1997 auf Transaktionsniveau.....	16
Tabelle 19: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis BG/IG Erreichbarkeiten ÖV, MIV 1997 auf Transaktionsniveau	16
Tabelle 20: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt.....	18
Tabelle 21: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt	18
Tabelle 22: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt.....	18
Tabelle 23: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt	19
Tabelle 24: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt.....	19
Tabelle 25: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt.....	19
Tabelle 26: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt.....	20
Tabelle 27: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WI/GBI - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt.....	20
Tabelle 28: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt.....	20
Tabelle 29: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt	21
Tabelle 30: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt.....	21

Tabelle 31: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt	21
Tabelle 32: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt.....	22
Tabelle 33: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WII/GBII - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt.....	22
Tabelle 34: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt.....	22
Tabelle 35: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt.....	23
Tabelle 36: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt.....	23
Tabelle 37: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt.....	23
Tabelle 38: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt.....	23
Tabelle 39: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt.....	24
Tabelle 40: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt.....	24
Tabelle 41: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIII/GBIII - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt.....	24
Tabelle 42: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt.....	25
Tabelle 43: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, MIV 1988 über dem Durchschnitt.....	25
Tabelle 44: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt.....	25
Tabelle 45: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, MIV 1988 unter dem Durchschnitt.....	25
Tabelle 46: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt.....	26
Tabelle 47: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, OV 1988 über dem Durchschnitt.....	26
Tabelle 48: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt.....	26
Tabelle 49: Koeffizienten Regressionsanalyse Kaufpreis WIV/GBIV - Erreichbarkeiten, OV 1988 unter dem Durchschnitt.....	26

Tabelle 50: Modellzusammenfassung; abhängige Variable: Anteiliger Grundstückspreis 1988.....	29
Tabelle 51: Koeffizienten; abhängige Variable: Anteiliger Grundstückspreis 1988...	29
Tabelle 52: Modellzusammenfassung; abhängige Variable: Anteiliger Grundstückspreis 1997.....	29
Tabelle 53: Koeffizienten; abhängige Variable: Anteiliger Grundstückspreis 1997...	29
Tabelle 54: Modellzusammenfassung; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997.....	30
Tabelle 55: Koeffizienten; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997	30
Tabelle 56: Modellzusammenfassung; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997, MIV8897 >= 0.....	30
Tabelle 57: Koeffizienten; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997, MIV8897 >= 0	30
Tabelle 58: Modellzusammenfassung; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997, MIV8897 < 0.....	31
Tabelle 59: Koeffizienten; abhängige Variable: Änderung anteiliger Grundstückspreis 1988-1997, MIV8897 < 0	31
Tabelle 60: Model Summary Anzahl der Betriebe, Produktion, alle Zählbezirke	32
Tabelle 61: Koeffizienten Anzahl der Betriebe, Produktion, alle Zählbezirke	33
Tabelle 62: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, alle Zählbezirke	33
Tabelle 63: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, alle Zählbezirke ...	34
Tabelle 64: Model Summary Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, alle Zählbezirke.....	34
Tabelle 65: Koeffizienten Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, alle Zählbezirke	35
Tabelle 66: Model Summary Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, alle Zählbezirke.....	35
Tabelle 67: Koeffizienten Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, alle Zählbezirke	36
Tabelle 68: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	38
Tabelle 69: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	38
Tabelle 70: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	39
Tabelle 71: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	39

Tabelle 72: Model Summary Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	40
Tabelle 73: Koeffizienten Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	40
Tabelle 74: Model Summary Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	41
Tabelle 75: Model Summary Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	41
Tabelle 76: Model Summary Investitionen am Standort, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	42
Tabelle 77: Koeffizienten Investitionen am Standort, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	42
Tabelle 78: Model Summary Anzahl der Betriebe, Großhandel, alle Zählbezirke	43
Tabelle 79: Koeffizienten Anzahl der Betriebe, Großhandel, alle Zählbezirke.....	44
Tabelle 80: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, alle Zählbezirke	44
Tabelle 81: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, alle Zählbezirke ..	45
Tabelle 82: Model Summary Investitionen am neuen Standort, Großhandel, alle Zählbezirke.....	47
Tabelle 83: Koeffizienten Investitionen am neuen Standort, Großhandel, alle Zählbezirke.....	47
Tabelle 84: Model Summary Anzahl der Betriebe, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	48
Tabelle 85: Koeffizienten Anzahl der Betriebe, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	49
Tabelle 86: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	50
Tabelle 87: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	50
Tabelle 88: Model Summary Angesiedelte Betriebsfläche, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	51
Tabelle 89: Koeffizienten Angesiedelte Betriebsfläche, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	51
Tabelle 90: Model Summary Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	52
Tabelle 91: Koeffizienten Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	52

Tabelle 92: Model Summary Investitionen am neuen Standort, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb	53
Tabelle 93: Koeffizienten Investitionen am neuen Standort, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	53
Tabelle 94: Model Summary Anzahl der Arbeitsplätze, Sonstige Dienstleistungen..	54
Tabelle 95: Koeffizienten Anzahl der Arbeitsplätze, Sonstige Dienstleistungen.....	54
Tabelle 96: Model Summary Angesiedelte Betriebsfläche, Sonstige Dienstleistungen	55
Tabelle 97: Koeffizienten Angesiedelte Betriebsfläche, Sonstige Dienstleistungen .	55
Tabelle 98: Model Summary Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Sonstige Dienstleistungen.....	56
Tabelle 99: Koeffizienten Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Sonstige Dienstleistungen	56
Tabelle 100: Model Summary Investitionen am neuen Standort, Sonstige Dienstleistungen.....	57
Tabelle 101: Koeffizienten Investitionen am neuen Standort, Sonstige Dienstleistungen.....	57
Tabelle 102: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Betriebsansiedlung ja/nein – Kaufpreis Wohnwidmung	58
Tabelle 103: Koeffizienten Regressionsanalyse Betriebsansiedlung ja/nein – Kaufpreis Wohnwidmung.....	58
Tabelle 104: Modellzusammenfassung Regressionsanalyse Betriebsansiedlung ja/nein – Kaufpreis gewerbliche Widmung	58
Tabelle 105: Koeffizienten Regressionsanalyse Betriebsansiedlung ja/nein – Kaufpreis gewerbliche Widmung	59
Tabelle 106: Model Summary Überprüfung These 4	59
Tabelle 107: Koeffizienten Überprüfung These 4.....	59
Tabelle 108: Model Summary Überprüfung These 4	59
Tabelle 109: Koeffizienten Überprüfung These 4.....	60
Tabelle 110: Modellzusammenfassung, Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Sekundärsektor	61
Tabelle 111: Koeffizienten, Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Sekundärsektor	61
Tabelle 112: Modellzusammenfassung, Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Tertiärsektor	62
Tabelle 113: Koeffizienten, Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Tertiärsektor.....	62

11.8 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Kumulierte Anteile des Kaufpreises für Grundstücke der Widmung BG/IG	6
Abbildung 2: Kumulierte Anteile des Grundstückspreises nach dem SRF-Modell.....	8
Abbildung 3: Zusammenhang zwischen den Preisen für die Widmung BG/IG aus der Kaufpreissammlung der MA 40 und den simulierten Preisen des SRF-Modells.	9
Abbildung 4: Zählbezirksweise Entwicklung des Kaufpreises für die Widmungskategorie BG/IG	12
Abbildung 5: Gegenüberstellung des Grundstückspreises je Quadratmeter der Widmung BGIG 1988 bis 1997	13
Abbildung 6: Zusammenhang Grundstückspreis je m ² - Grundstücksfläche für verschiedene Bauklassen.....	16
Abbildung 7: Gegenüberstellung des Grundstückspreises je Quadratmeter der Widmung W/GB 1988 und 1997	17
Abbildung 8: Entwicklung der Verteilung des anteiligen Grundstückspreises bezogen auf den Wiener Durchschnitt 1988 bis 1997	27
Abbildung 9: Gegenüberstellung des anteiligen Grundstückspreises im Zählbezirk bezogen auf den Wiener Durchschnitt 1988 bis 1997	28
Abbildung 10: Scatter Plot Anzahl der Betriebe, Produktion, alle Zählbezirke	32
Abbildung 11: Scatter Plot Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, alle Zählbezirke ..	33
Abbildung 12: Scatter Plot Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, alle Zählbezirke	34
Abbildung 13: Scatter Plot Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, alle Zählbezirke	35
Abbildung 14: Scatter Plot Investitionen am neuen Standort, Produktion, alle Zählbezirke.....	36
Abbildung 15: Scatter Plot Anzahl der Betriebe, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	37
Abbildung 16: Scatter Plot Anzahl der Arbeitsplätze, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	38
Abbildung 17: Scatter Plot Angesiedelte Betriebsfläche, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	39
Abbildung 18: Scatter Plot Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	40
Abbildung 19: Scatter Plot Investitionen am Standort, Produktion, mehr als ein angesiedelter Betrieb der Kategorie Produktion.....	42

Abbildung 20: Scatter Plot Anzahl der Betriebe, Großhandel, alle Zählbezirke.....	43
Abbildung 21: Scatter Plot Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, alle Zählbezirke	44
Abbildung 22: Scatter Plot Angesiedelte Betriebsfläche, Großhandel, alle Zählbezirke	45
Abbildung 23: Scatter Plot Betriebsfläche je Arbeitsplatz Großhandel, alle Zählbezirke.....	46
Abbildung 24: Scatter Plot Investitionen am neuen Standort, Großhandel, alle Zählbezirke.....	47
Abbildung 25: Scatter Plot Anzahl der Betriebe, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	48
Abbildung 26: Scatter Plot Anzahl der Arbeitsplätze, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	49
Abbildung 27: Scatter Plot Angesiedelte Betriebsfläche, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	50
Abbildung 28: Scatter Plot Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb.....	51
Abbildung 29: Scatter Plot Investitionen am neuen Standort, Großhandel, mehr als ein angesiedelter Betrieb	52
Abbildung 30: Scatter Plot Anzahl der Arbeitsplätze, Sonstige Dienstleistung.....	54
Abbildung 31: Scatter Plot Angesiedelte Betriebsfläche, Sonstige Dienstleistung ...	55
Abbildung 32: Scatter Plot Betriebsfläche je Arbeitsplatz, Sonstige Dienstleistung..	56
Abbildung 33: Scatter Plot Investitionen am neuen Standort, Sonstige Dienstleistung	57
Abbildung 34: Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Sekundärsektor	60
Abbildung 35: Korrelation Absolutwert 1988 – Änderung 1988-1997 Rohwertschöpfung Tertiärsektor.....	61