

# Revision des Häuser- und Wohnungspreisindex

25.03.2024

## Überblick

Der Häuser- und Wohnungspreisindex (HPI) ist ein Maßstab für die Veränderung von Transaktionspreisen von Wohnimmobilien, der ab dem 1. Quartal 2010 zur Verfügung steht. Es handelt sich um eine harmonisierte Statistik, deren Methoden und Datenquellen gemeinsam im Rahmen des Europäischen Statistischen Systems mit anderen Ländern weiterentwickelt werden. Seit 01.01.2024 gilt ein neuer [Durchführungsrechtsakt \(2023/1470\)](#), der Anlass für eine grundlegende Überarbeitung des Index gibt.

Mit der Veröffentlichung des 4. Quartals 2023, am 25.03.2024 wird eine aktualisierte HPI Zeitreihe, rückgerechnet bis zum Jahr 2010 zur Verfügung gestellt. Die alte Zeitreihe wird eingestellt, aber bis auf Weiteres in der aktuellen Form unter dem Punkt „Historische Daten“ auf der [Projektwebseite](#) zum Download zur Verfügung stehen. Zusammengefasst gibt es folgende Änderungen:

- Verbesserungen bei der Datenaufbereitung
- Berechnung eines Index für neue Häuser, anstelle des Fertigteilhausindex und neue Definition des neuen Wohnraums
- Überarbeitete Modelle mit verbesserter Berücksichtigung der Standortqualität
- Regionale Gliederung in West-, Ost- und Südösterreich, sowie Wien
- Verbesserungen bei Gewichtungserstellung
- Erweitertes Angebot an Auswertungen

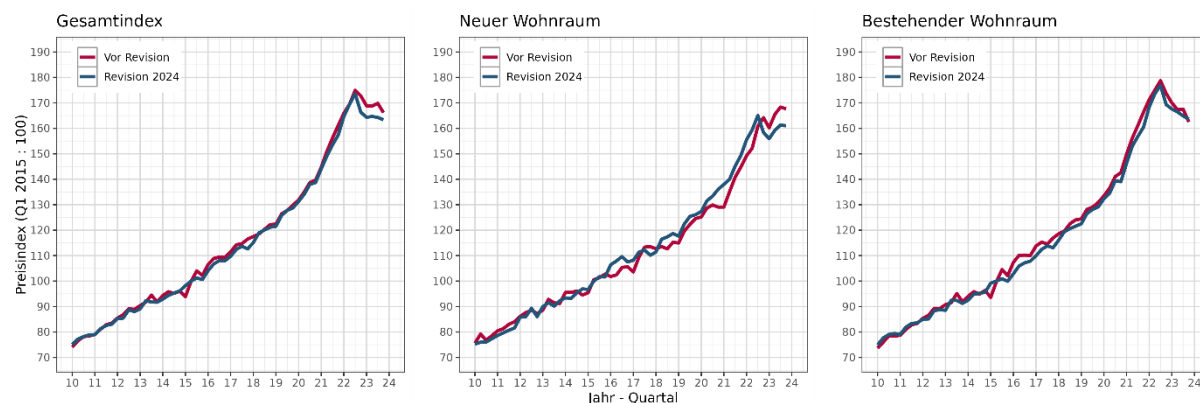


Abbildung 1: Vergleich der Indizes vor der Revision (rot) und in revidierter Form (blau). Die größten Unterschiede gibt es beim Teilindex „Neuer Wohnraum“, bei dem nun ein Index für neue Häuser einght.

## Änderungen im Detail

### Datenaufbereitung

Seit der ursprünglichen Veröffentlichung des HPI im Jahr 2015 wurde die Datenaufbereitung signifikant erweitert. Das Grundbuch bildet unverändert die Datengrundlage für den Häuserpreisindex, es konnten jedoch deutliche Verbesserungen bei der Verknüpfung der Kaufverträge mit dem Gebäude- und Wohnungsregister erzielt werden. Dies führt insgesamt zu einer höheren Anzahl an in den Index eingehenden Transaktionen. Zusätzlich werden Katasterdaten des Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen zur Verortung unbebauter Grundstücke und zur Plausibilisierung der Flächen eingesetzt. Daten der Grunderwerbsteuer und der seit 2017 berechneten [Immobilien-durchschnittspreise](#) dienen auch als zusätzliche Plausibilisierungsdatenquelle. Unterstützt durch einen Eurostat-Grant konnte auch eine Applikation zur Datenvisualisierung umgesetzt werden, in der einzelne Daten oder eine Auswahl der Gesamtheit analysiert werden können.

## Neuer Wohnraum vollständig aus Grundbuchdaten und mit neuen Definitionen

Der neue europäische Rechtsakt sieht für den HPI die Nutzung von Transaktionsdaten aus dem Grundbuch vor. Bei der HPI Entwicklung wies der Index für neue Häuser eine geringe Zahl an Transaktionen auf, daher wurde entschieden diese Position durch die Entwicklungen am Fertighausmarkt über eine Erhebung bei den Herstellern darzustellen. Durch die Verbesserung der Datenaufbereitung ist es nun möglich die Grundbuchtransaktionen direkt einzusetzen und die neuen Anforderungen zu erfüllen.

Zusätzlich wurde die Definition von Neubau angepasst. Um zwischen kurzfristig neu errichteten, und bereits länger fertiggestellten Objekten zu unterscheiden wurden zwei Gruppen definiert:

- 1) „Kern“-Gruppe: Fertigstellung noch nicht weit zurückliegend, Regeln:
  - a. Gebäude wurden bis 365 Tage vor Kaufvertragsdatum fertiggestellt, oder
  - b. das Datum der Baubewilligung ist bis 730 Tage vor dem Kauf, oder
  - c. sollten Datumseintragungen unvollständig sein, muss das Baujahr in der Zukunft, oder im Jahr des Kaufvertrags liegen
- 2) „Erweiterte“ Gruppe: Auch länger zurückliegende Transaktionen; folgende Regeln:
  - a. Fällt nicht in Kategorien der „Kern“-Definition
  - b. Gebäude wurden bis 730 Tage vor Kaufvertragsdatum fertiggestellt, oder
  - c. das Datum der Baubewilligung ist bis fünf Jahre vor dem Kauf, oder
  - d. Verkäufer ist ein Bauunternehmen und das Errichtungsdatum fällt in die letzten fünf Jahren

Für die Zwecke des HPI ist sowohl die „Kern“ als auch die „Erweiterte“ Gruppe Teil des neuen Wohnraums.

## Überarbeitete Modelle

Die Methodik hinter dem HPI bleibt „hedonic repricing“, eine Methode bei der sich der Gesamtindex aus der Kombination eines Durchschnittspreisindex mit einem speziellen Index, der die Qualitätsmerkmale misst, ergibt. Hinter diesem Index stehen jährlich aktualisierte Regressionsmodelle, die nun deutlich erweitert wurden. Bedeutendste Änderung ist die Verwendung von kleinräumigeren Gebietsdefinitionen für die Modellierung des Standortes. Zusätzlich werden die ÖV Güteklassen zur Bewertung der Qualität des öffentlichen Verkehrs, die Bevölkerungsdichte mittels DEGURBA (Degree of Urbanisation), sowie die Distanz zur nächstgrößeren Stadt ab 30 000 Einwohner modelliert. Wie bereits in der vorherigen Modell-Spezifikation gehen die Anzahl der Einwohner und das Durchschnittseinkommen der Gemeinde in die Regression ein. Die Charakteristiken des Objekts sind unverändert das Alter, dargestellt über Bauperioden, Flächenausmaße (Nutz- und ggf. Grundflächen) und bei Wohnungen das Vorhandensein von Außenflächen oder Parkmöglichkeiten. Die Modelle profitieren nun über die ganze Zeitreihe von der verbesserten Datenaufbereitung seit der initialen Veröffentlichung.

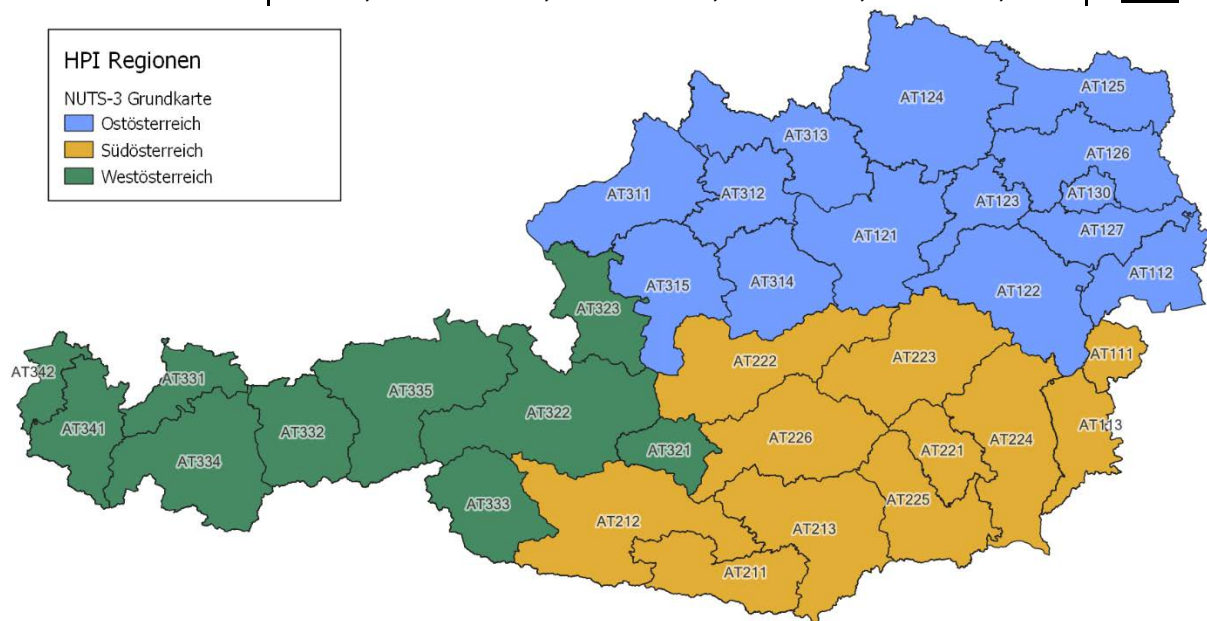
## Neue regionale Struktur hinter den Bundesmesszahlen

Für die Neukonzeption des Index wurde die strikte regionale Trennung der Unterindizes in Wien, Landeshauptstädte und den Rest von Österreich aufgelöst, da hier in manchen Gruppen nur wenige Transaktionen zur Verfügung standen und die Volatilität dieser Indizes daher hoch war. Zudem war der Informationsgehalt durch die teilweise nicht zusammenhängenden oder sehr großen Regionen beschränkt. Um möglichst belastbare Indizes auf den unteren Ebenen zu erhalten, basiert der Index nach Neukonzeption auf drei Regionen: West-, Ost- und Südösterreich. Die Definition dieser Gebiete setzt auf NUTS-3 Regionen auf, wurde aber nicht direkt an den NUTS-1 Regionen ausgerichtet. Stattdessen wurde Rücksicht auf die Homogenität der Immobilienmärkte in den Regionen gelegt.

Die vorgestellte Gliederung wird auf Häuser direkt angewendet, bei den gebrauchten und neuen Wohnungen wird zusätzlich Wien noch separat berechnet. Bei den neuen Häusern wird hingegen aufgrund der kleineren Zahl an Transaktionen nur ein Index für ganz Österreich berechnet. Die Entwicklung von Regionalindizes wurde in den Jahren 2017 und 2018 durch ein Eurostat Grant Projekt gefördert.

*Tabelle 1* Gewichtungsschlüssel des HPI nach Revision für 2023 in Prozent. Fehlende Werte bedeuten, dass die Berechnung auf einer anderen Ebene durchgeführt wird, z.B. Ostösterreich statt Wien, oder regional statt national. Die Gewichtung folgt dem Transaktionsvolumen des Vorjahres, hier 2022, in Euro.

<b>Gewichtung Gesamtindex, 2023</b>		<i>Westösterreich</i>	<i>Südösterreich</i>	<i>Ostösterreich</i>	<i>Wien</i>	<i>National</i>	Summe
<b>Häuser</b>	<i>Bestand</i>	6,4	6,4	18,4	-	-	<b>31,2</b>
	<i>Neu</i>	-	-	-	-	6,0	<b>6,0</b>
<b>Wohnungen</b>	<i>Bestand</i>	11,5	6,0	7,3	12,3	-	<b>37,2</b>
	<i>Neu</i>	6,1	3,4	6,0	10,2	-	<b>25,6</b>
<b>Summe</b>		<b>24,0</b>	<b>15,8</b>	<b>31,7</b>	<b>22,5</b>	<b>6,0</b>	<b><u>100,0</u></b>



*Abbildung 2* Die Bundesländer Vorarlberg, Tirol und Salzburg bilden die Indexregion „Westösterreich“. Oberösterreich, Niederösterreich, Wien und das Nordburgenland die Indexregion „Ostösterreich“. Kärnten, die Steiermark und das restliche Burgenland die Region Südösterreich.

### Verbesserte Methodik bei Gewichtungserstellung

Seit Dezember 2021 veröffentlicht Statistik Austria quartalsweise Transaktionszahlen und Transaktionsvolumen in Euro für Neu- und Bestandswohnimmobilien. Da es von der letzten Unterschrift eines Kaufvertrags, bis zur Verbücherung am Bezirksgericht und bis zur Datenlieferung an Statistik Austria zu einer Verzögerung kommt, ist es notwendig hier über längere Zeiträume Nachlieferungen aufzuschätzen. Für diese Schätzung werden die monatlichen Bearbeitungszeiten der Bezirksgerichte analysiert. Bei der Gewichtungserstellung des HPI im Juni werden nun die aktuellsten Transaktionsvolumen dieser Analyse für das Vorjahr herangezogen. Die Indexgewichtung zwischen Neu- und Bestandsobjekten ist nun methodisch konsistent zu dieser Analyse. Die Entwicklung dieser Transaktionsindikatoren wurde in den Jahren 2017 und 2018 durch ein Eurostat Grant Projekt

gefördert, da die Aggregation der Länderindizes zu einem EU Aggregat in Zukunft auch mit dem Transaktionsvolumen durchgeführt werden soll.

#### Erweitertes Angebot an Auswertungen

Durch Weiterentwicklungen beim Berechnungssystem ist es möglich die Regionsindizes quartalsweise zur Verfügung zu stellen. Bundesländerindizes werden weiterhin nur einmal jährlich erstellt, da die Indexreihen hier eine sehr hohe Volatilität aufweisen können. Für die Bundesländer werden nun arithmetische Mittelwerte der Quartalsmessziffern angeführt, anstelle der originär berechneten Jahresindizes.