

Standard-Dokumentation Metainformationen

(Definitionen, Erläuterungen, Methoden, Qualität)

zum

Häuserpreisindex und Owner Occupied Housing

Diese Dokumentation gilt ab Berichtszeitraum:
2010

Diese Statistik war Gegenstand eines [Feedback-Gesprächs zur Qualität](#) am 10.10.2022

Bearbeitungsstand: **08.11.2022**



STATISTIK AUSTRIA
Bundesanstalt Statistik Österreich
A-1110 Wien, Guglgasse 13
Tel.: +43-1-71128-0
www.statistik.at

**Direktion Volkswirtschaft
Bereich Preise und Paritäten**

Ansprechperson:
Stefan Hofbauer, MSc.
Tel. +43-1-71128-8068
E-Mail: stefan.hofbauer@statistik.gv.at

Ansprechperson:
Mag. Michaela Maier
Tel. +43-1-71128-7187
E-Mail: michaela.maier@statistik.gv.at

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Informationen	6
1.1 Ziel und Zweck, Geschichte	6
1.2 Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber	6
1.3 Nutzerinnen und Nutzer	7
1.4 Rechtsgrundlage(n)	7
2. Konzeption und Erstellung	8
2.1 Statistische Konzepte, Methodik	8
2.1.1 Gegenstand der Statistik.....	8
2.1.2 Beobachtungs-/Erhebungs-/Darstellungseinheiten.....	11
2.1.3 Datenquellen, Abdeckung	11
2.1.4 Meldeeinheiten/Respondent:innen.....	13
2.1.5 Erhebungsform.....	13
2.1.6 Charakteristika der Stichprobe.....	13
2.1.7 Erhebungstechnik/Datenübermittlung	13
2.1.8 Erhebungsbogen (inkl. Erläuterungen)	13
2.1.9 Teilnahme an der Erhebung.....	13
2.1.10 Erhebungs- und Darstellungsmerkmale, Maßzahlen; inkl. Definition	14
2.1.11 Verwendete Klassifikationen	15
2.1.12 Regionale Gliederung	15
2.2 Erstellung der Statistik, Datenaufarbeitung, qualitätssichernde Maßnahmen	15
2.2.1 Datenerfassung	15
2.2.2 Anreicherung des Transaktionsdatensatzes	15
2.2.3 Plausibilitätsprüfung, Prüfung der verwendeten Datenquellen	16
2.2.4 Imputation (bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen)	17
2.2.5 Hochrechnung (Gewichtung)	17
2.2.6 Erstellung des Datenkörpers, verwendete Rechenmodelle, statistische Schätzmethoden	18
2.2.7 Sonstige qualitätssichernde Maßnahmen.....	23
2.3 Publikation (Zugänglichkeit)	23
2.3.1 Vorläufige Ergebnisse	23
2.3.2 Endgültige Ergebnisse	24
2.3.3 Revisionen.....	24
2.3.4 Publikationsmedien	24
2.3.5 Behandlung vertraulicher Daten.....	24
3. Qualität	25
3.1 Relevanz	25
3.2 Genauigkeit	25
3.2.1 Stichprobenbedingte Effekte, Repräsentativität.....	25
3.2.2 Nicht-stichprobenbedingte Effekte	26
3.2.2.1 Qualität der verwendeten Datenquellen.....	26
3.2.2.2 Abdeckung (Fehlklassifikationen, Unter-/Übererfassung)	26
3.2.2.3 Antwortausfall (Unit-Non Response, Item-Non Response)	26
3.2.2.4 Messfehler (Erfassungsfehler)	26
3.2.2.5 Aufarbeitungsfehler	26
3.2.2.6 Modellbedingte Effekte.....	27
3.3 Aktualität und Rechtzeitigkeit	27
3.4 Vergleichbarkeit	27
3.4.1 Zeitliche Vergleichbarkeit	27
3.4.2 Internationale und regionale Vergleichbarkeit.....	27
3.5 Kohärenz	28
4. Ausblick	29
5. Abkürzungsverzeichnis	30
6. Literatur	30

Executive Summary

Der Häuserpreisindex (HPI) und der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum („Owner Occupied Housing“, OOH PI) sind zwei unterschiedliche Indikatoren, die aufgrund der gewählten Methodik aus den gleichen Datengrundlagen erstellt werden. Der Index für selbst genutztes Wohneigentum (OOH PI) ist ein Maßstab für die Preisveränderungen jener Güter und Aufwände, die mit dem Besitz und der Eigennutzung von Wohnraum einhergehen und soll den harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI, engl.: HICP) ergänzen. Der HPI wurde parallel mit dem OOH PI erstellt und dient der Beobachtung des Preisniveaus von Immobilien, anhand von durchgeführten Transaktionen. Beide Indexreihen starten mit dem 1. Quartal 2010 und wurden im März 2015 erstmalig veröffentlicht.

Der hier behandelte Index für selbst genutztes Wohneigentum (OOH PI) wird nach dem sogenannten „Nettoerwerbs“-Prinzip (engl.: „net-acquisition“) erstellt. Bei dieser Methode dient die Entwicklung der Immobilienpreise, gemessen anhand von real durchgeführten Markttransaktionen, als Basis für die Ankaufskomponente des Index. Der Begriff „Netto-Erwerb“ drückt aus, dass bezüglich der Immobilientransaktionen nur der Zufluss an Wohnraum zum Haushaltsektor erfasst werden soll, und Transaktionen innerhalb des Haushaltssektors ausgeschlossen werden. Zusätzlich werden die Erhaltungskosten des Wohneigentums (größere Reparaturen und Instandhaltung sowie Versicherungskosten) gemessen. Ziel des Index ist es eine Möglichkeit zu schaffen, den HVPI um die Wohnkosten der Eigentümer:innen zu ergänzen..

Der Häuserpreisindex bildet die Preisentwicklung von Immobilientransaktionen ab, bei denen ein privater Haushalt als Käufer auftritt. Die Objekte sollen zu Wohnzwecken dienen, es werden daher die Preise von Häusern und Wohnungen erfasst. Der Index dient als eine wichtige europäische Kennziffer der Wirtschafts- und Konjunkturentwicklung. Unter anderem soll eine Immobilienblase, wie sie Ende der 2000er Jahre auftrat, frühzeitig erkannt werden. Die Messziffern werden an Eurostat im Rahmen der geltenden Rechtsgrundlage gemeldet und als eine Komponente der Macroeconomic Imbalance Procedure (MIP) verwendet. Auch für die Immobilienbranche, Investor:innen und private Käufer:innen ist die Entwicklung von Immobilienpreisen von Bedeutung, so dass der Index auf großes öffentliches Interesse trifft.

Der Häuserpreisindex (HPI) wird aus zwei österreichweiten Subindizes - einer für neue und einer für gebrauchte Immobilien - berechnet. Die gebrauchten Immobilien werden noch in gebrauchte Häuser und gebrauchte Wohnungen aufgeteilt.

Das Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum (OOH PI) wird für die Subindizes Fertighäuser, Eigenbau, Reparaturen und Instandhaltung, Versicherungen und sonstige Kosten des Erwerbs gerechnet.

Für beide Indices ist die Urkundensammlung des Grundbuches die wichtigste Datengrundlage. Für den OOH PI spielen darüber hinaus die Messzahlen des Baupreisindex, des Verbraucherpreisindex und der Erhebung der Fertighauspreise eine wichtige Rolle.

Die Kaufvertragsdaten aus der Urkundensammlung des Grundbuchs stehen elektronisch aufbereitet zur Verfügung. Es erfolgt eine Weiterverarbeitung der Daten durch Ergänzungen mit sozioökonomischen Faktoren, die als Qualitätskriterium „Lage“ in die Beurteilung miteinfließen (Einwohnerzahl, Einkommenshöhe der Gemeinde, Entfernung zur nächsten größeren Stadt). Die Berechnung der Indizes erfolgt mittels hedonischer Methoden („[Repricing](#)“), um eine Vergleichbarkeit der Datensätze über die Zeit herzustellen. Dabei handelt es sich um eine international anerkannte Methode, die darauf abzielt, mögliche Qualitätsschwankungen zu kompensieren.

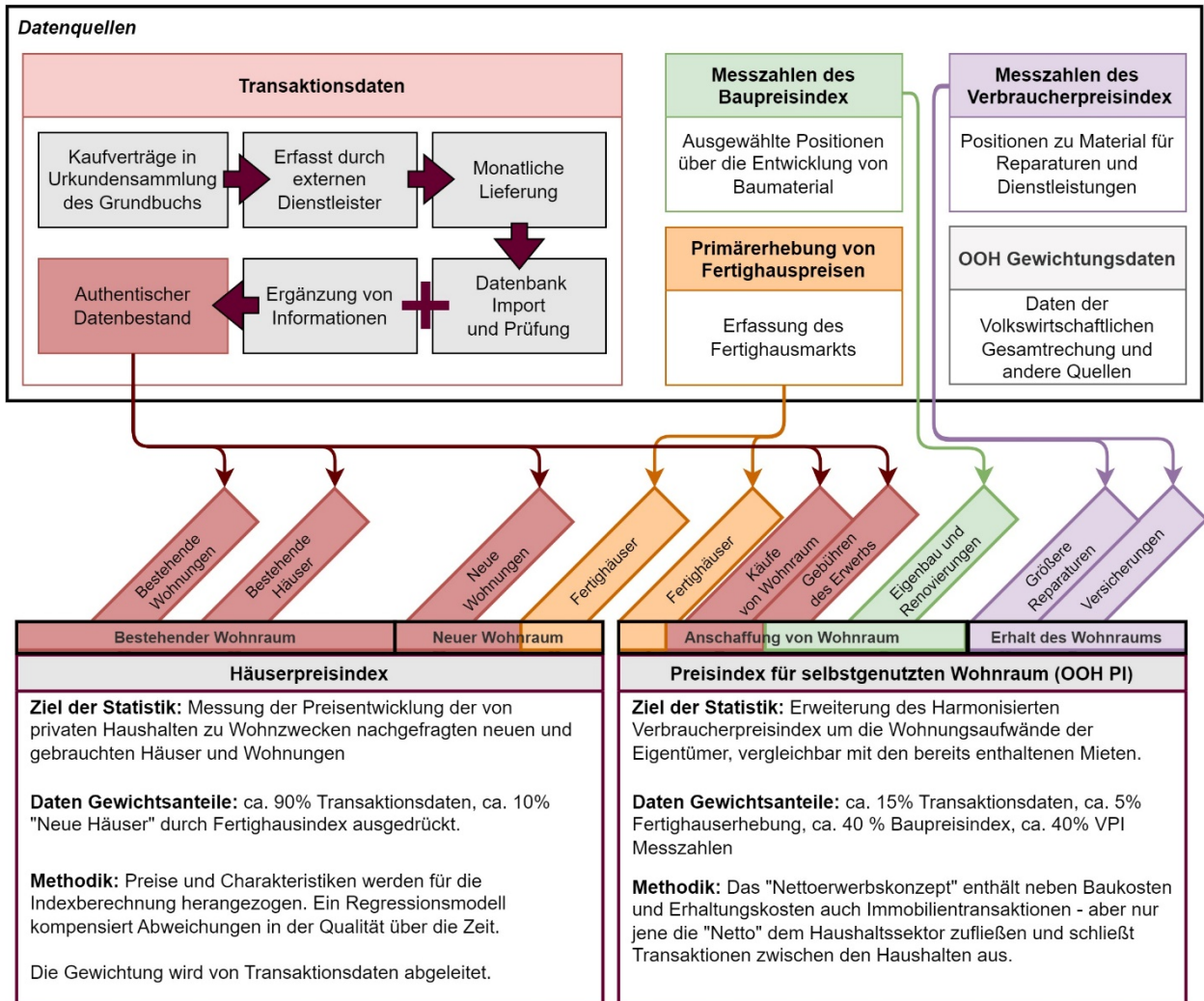
HPI und OOH PI sind Kettenindizes vom Laspeyres-Typ. Die Gewichtung wird jährlich überarbeitet. Die Berechnung erfolgt quartalsweise, die Publikation 90 Tage nach Ende des Quartals, auf das sich der Index bezieht (t+90).

Die Gewichtung stammt aus mehreren Datenquellen: für den HPI ist die Gewichtungsgrundlage der Gesamtwert aller Transaktionen pro Jahr sowie die Umsätze der Fertighausfirmen. Für den OOH PI werden zusätzlich Ergebnisse der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung, der Wohn-

baustatistik 2001 und die Ausgaben für Reparaturen und Instandhaltung aus der Konsumerhebung herangezogen.

Nutzer:innen haben die Möglichkeit, die Daten auf der [Homepage von Statistik Austria](#) gemäß dem Veröffentlichungskalender aktuell abzurufen. Die Veröffentlichung der Indizes erfolgt vierteljährlich.

Projektübersicht



Häuserpreisindex und OOH PI – Wichtigste Eckpunkte	
Gegenstand der Statistik	HPI: Messung der Preisentwicklung der von privaten Haushalten zu Wohnzwecken nachgefragten neuen und gebrauchten Häuser und Wohnungen. OOH PI: Messung der Preisentwicklung der Wohnkosten für Eigentümer:innen, durch Berücksichtigung der Ankäufe von Wohnraum im Nettoerwerbs-Konzept und den Erhaltungs- und Versicherungskosten.
Grundgesamtheit	Monetäre Transaktionen der privaten Haushalte für den Ankauf von Wohnimmobilien und für den OOH PI zusätzlich Werte des Baupreisindex und Verbraucherpreisindex.
Statistiktyp	Preisindex
Datenquellen/Erhebungsform	<u>Preisdaten</u> : sekundärstatistische Erhebung, primärstatistische Erhebung bei Fertigteilhäusern <u>Gewichtungsdaten</u> : Ergebnisse der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen sowie andere Datenquellen (Transaktionsdaten, Umsätze, Ausgaben der Haushalte)
Berichtszeitraum bzw. Stichtag	Quartalsweise, ab Q1 2010
Periodizität	Quartalsweise (Jahresdurchschnitt: jährlich)
Teilnahme an der Erhebung (Primärstatistik)	Freiwillig
Zentrale Rechtsgrundlagen	EU VO 2016/792 Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11.5.2016 über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex. EU VO 2020/1148 Durchführungsverordnung der Kommission vom 31.7.2020 zur Festlegung der methodischen und technischen Spezifikationen nach der Verordnung (EU) 2016/792 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex Nationale Verordnung 177. Verordnung der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 01.07.2019.
Tiefste regionale Gliederung	Österreichweit
Verfügbarkeit der Ergebnisse	Vorläufige Daten: t + 85 Endgültige Daten: t + 175
Sonstiges	-

1. Allgemeine Informationen

1.1 Ziel und Zweck, Geschichte

Der Index des Eigentümergenutzten Wohnens („Owner Occupied Housing“, OOH PI) geht auf die Initiative von Eurostat zurück. Im Jahr 1994 fand die erste Task Force Sitzung bei Eurostat zum Thema OOH statt. Im März 1997 wurde der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) erstmalig veröffentlicht, ohne Messung der OOH Komponente. Das Thema war bereits damals heftig diskutiert worden und es fand sich kein Konsens, ob und mit welcher Methodik die OOH Komponente in den HVPI integriert werden sollte. Im Jahr 2000 wurde entschieden, dass in mehreren Phasen ein experimenteller Netto-Erwerbs/„net-acquisition“ OOH-Index aufgebaut werden sollte, während eine Abstimmung über eine Integration in den HVPI später folgen sollte. Die Entwicklung dieses Index forderte von den Ländern die Anschaffung detaillierter Preisdaten zu Immobilientransaktionen und somit begann auch die Erstellung eines harmonisierten europäischen Häuserpreisindex als sekundäres Ziel der OOH PI Entwicklung.

Im Jahr 2013 veröffentlichte Eurostat ein [Methodenhandbuch](#), das die Erstellung des HPI und OOH PI regelten. An der Erstellung dieses Handbuchs war auch Österreich beteiligt. Nachdem mit Ausnahme von Griechenland alle Mitgliedstaaten in der Lage waren, den HPI und den OOH PI zu produzieren, wurde die gemeinsame Indexbasis auf das Jahr 2010 festgelegt (d.h. sowohl HPI als auch OOH PI haben im Jahr 2010 den Wert 100). Mittlerweile erfolgte bereits die erste Umstellung des Basisjahres auf 2015. Die Messzahlen und Veränderungsdaten werden an Eurostat gemeldet, und unter anderem als ein Indikator für die Macroeconomic Imbalance Procedure ¹ verwendet. Befinden sich die jährlichen HPI-Veränderungsdaten nicht innerhalb einer bestimmten Bandbreite, wird der Immobilienmarkt des jeweiligen Landes genauer untersucht, um eine Blasenbildung erkennen und ihr entgegenwirken zu können.

Im Jahr 2018 veröffentlichte die Europäische Kommission ihren Bericht zur Integration des OOH PI in den HVPI: Die Qualität der europäischen OOH PI sei noch nicht ausreichend für eine Integration in den HVPI, dies ist besonders zwei Sachverhalten geschuldet:

- 1) Der OOH PI ist ein quartalsweiser Index, der spätestens t+85 Tage nach Quartalsende veröffentlicht wird. Die Anforderungen des HVPI hinsichtlich Frequenz und Rechtzeitigkeit können somit nicht erfüllt werden.
- 2) Durch den Fokus auf Immobilientransaktionen enthält der Index auch Preise für Grund und Boden. Eine Integration würde somit eine Investmentkomponente in den HVPI einbringen.

Die Kommission versprach, auf diesem Gebiet weitere Forschung und Grundlagenarbeit zu leisten, um die Integration eines OOH PI in den HVPI zukünftig weiter voranzutreiben.

Seit dem Jahr 2013 existiert eine [EU-Verordnung](#) zur Erstellung des OOH PI und HPI, seit Oktober 2014 auch eine [nationale Verordnung](#). Die aktuell gültigen EU-Rechtsgrundlagen bilden die [Verordnung 2016/792](#) und die [Durchführungsverordnung 2020/1148](#). Die derzeit geltende Fassung der nationalen Verordnung ist die [177. Verordnung der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 01.07.2019](#).

1.2 Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber

Angeordnet im Sinne des § 4. (1) [Bundesstatistikgesetz 2000](#) (vgl. Rechtsgrundlage(n) w. u.).

¹ Das [Macroeconomic Imbalance Procedure \(MEP\)](#) ist ein Überwachungsmechanismus, um frühzeitig makroökonomische Ungleichgewichte zu erkennen, diese zu verhindern und zu korrigieren. Das System wurde im Jahr 2011, nach der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 geschaffen und ist Teil der sogenannten „Sixpack“-Verordnungen.

1.3 Nutzerinnen und Nutzer

Nationale Institutionen:

- Bundesministerien
- Interessenvertretungen (z.B. Sozialpartner, Kammern, Standesvertretungen, etc.)
- Oesterreichische Nationalbank
- Gebietskörperschaften (Bund, Länder, Gemeinden)
- Wirtschaftsforschungsinstitute

Internationale Institutionen:

- Europäische Kommission
- Europäische Zentralbank

Sonstige Nutzer:innen:

- Medien
- Bildungseinrichtungen
- allgemeine Öffentlichkeit

1.4 Rechtsgrundlage(n)

[EU VO 2016/792](#)

Verordnung des europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2016 über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex sowie zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 2494/95 des Rates

[EU VO 2020/1148](#)

Durchführungsverordnung der Kommission vom 31.07.2020 zur Festlegung der methodischen und technischen Spezifikationen nach der Verordnung (EU) 2016/792 des Europäischen Parlaments und des Rates im Hinblick auf harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex

Nationale Verordnung

[177. Verordnung](#) der Bundesministerin für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort und des Bundesministers für Finanzen über die Erstellung von Häuser- und Wohnungspreisindizes vom 01.07.2019

(Außer Kraft) EU VO 93/ 2013

Verordnung der Kommission vom 01.02.2013 zur Festlegung von Durchführungsbestimmungen zu der Verordnung (EG) Nr. 2494/95 des Rates über harmonisierte Verbraucherpreisindizes im Hinblick auf die Schaffung von Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum.

2. Konzeption und Erstellung

2.1 Statistische Konzepte, Methodik

2.1.1 Gegenstand der Statistik

Der HPI soll die Preisentwicklung von Wohnraum am Immobilienmarkt in Österreich möglichst aktuell und aussagekräftig abbilden, dafür sind die Transaktionen von Immobilien der primäre Dateninput. Der OOH PI soll die Preisveränderung der Wohnkosten für Eigentümer:innen in Österreich nach dem Nettoerwerbs/„net-acquisition“ Konzept abbilden, analog zu den Mieten bei Mieter:innen. Die Immobilientransaktionen gehen auch hier in den Index ein, allerdings mit einem geringeren Gewicht relativ zu den Ausgaben für die Neuerrichtung und den Umbau von Wohnraum und den Erhaltungskosten. Da es ein langfristiges Ziel ist, den OOH PI in den HVPI zu integrieren, ist der Index methodisch stark an diesem orientiert.

Erfassungsbereich

Der Erfassungsbereich des Häuserpreisindex (HPI) und Owner Occupied Housing (OOH PI) wird durch die Ausgaben der privaten Haushalte für Wohnimmobilien bzw. deren Erhaltung bestimmt. Bei beiden Indizes handelt es sich um Preisindizes vom Typ Laspeyres, die die Preisentwicklung für eine feste Ausgabenstruktur im Zeitablauf messen sollen.

Für den **HPI** und das **Erwerbssegment des OOH PI** ergeben sich dadurch folgende Regelungen:

- Wohnimmobilien sind Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser bis zu zwei Wohneinheiten, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Fertighäuser und Wohnungen.
- Der geographische und demographische Erfassungsbereich folgt dem Inlandskonzept und umfasst alle Käufe, die von privaten Haushalten innerhalb von Österreich getätigt werden; somit sind auch die Immobilienkäufe von privaten Haushalten anderer Nationalitäten in Österreich enthalten.
- Es werden nur jene Fälle erfasst, die im Rahmen einer monetären Transaktion anfallen.
- Transaktionen außerhalb des redlichen Geschäftsverkehrs werden nach Möglichkeit ausgeschlossen (z.B. Verwandtschaft, Preis aus besonderer Vorliebe).
- Es werden die tatsächlich gezahlten Preise laut Kaufvertrag erfasst, inklusive Mehrwertsteuer, wenn diese in Kaufverträgen angeführt wird.
- Zinsen und Kreditkosten bleiben unberücksichtigt, da die Indizes für die Geldpolitik relevante makroökonomische Indikatoren darstellen und eine Inklusion von Finanzierungskosten somit zu zirkulären Effekten führen könnte.

Für den OOH PI ergeben sich zusätzlich folgende Regelungen:

- Der Grundsatz des Nettoerwerbs schreibt vor, dass nur Immobilien, die dem Haushaltssektor von einem anderen Sektor (Unternehmen, Staat) zufließen, in die Berechnung eingehen. Transaktionen innerhalb des Haushaltssektors werden nicht berücksichtigt. Dies ist ein bei Verbraucherpreisindizes für dauerhafte Gütern mit Sekundärmärkten (z.B. Gebrauchtwagen) etabliertes Konzept, um nur den Zufluss zum Haushaltssektor zu erfassen.
- Der aktuelle Konsens ist, dass die Landkomponente einer Investmentkomponente entspricht, deren Integration in den HVPI problematisch ist. Da es in vielen Ländern allerdings nicht möglich ist, den Gebäudewert ohne Grundstück zu ermitteln, ist die europäische Vorgangsweise derzeit, den Preisindex mit Landkomponente zu rechnen.
- Für Erhebungen von Baumaterial und Baudienstleistungen wird auf bestehende Erhebungen des Baupreisindex bzw. des Verbraucherpreisindex zurückgegriffen.

Das Nettoerwerbs-Konzept des OOH PI ist eine von mehreren Möglichkeiten, die den Eigentümern anfallenden Kosten des Wohneigentums in einem Preisindex abzubilden. Alternativ könnte dieser Index auch mit imputierten Mietzahlungen („imputed rents“) oder einer modellhaften Aufstellung der Kosten („user-cost“) gebildet werden. Eurostat verlangt derzeit aber die Berechnung nach dem Nettoerwerbs-Konzept, da hier wie im HVPI üblich reale Transaktionspreise in den Index eingehen.

Für die Klassifikation der Ausgaben der privaten Haushalte wird eine speziell für den HPI und OOH PI entwickelte Klassifikation verwendet. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die hierarchische Struktur der Index-Gliederung und Tabelle 2 listet die Zusammensetzung der Aggregate des Index.

Tabelle 1: Die hierarchische Struktur und verwendeten Ebenen im HPI und OOH PI:

Häuserpreisindex	
H.1.	Käufe von Wohnraum
H.1.1.	Käufe von neuem Wohnraum
H.1.2.	Käufe von bestehendem Wohnraum
Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum	
O.1.	Von Eigentümer:innen von selbst genutztem Wohneigentum getätigte Wohnraumausgaben
O.1.1.	Käufe von Wohnraum
O.1.1.1.	Neuer Wohnraum
O.1.1.1.1.	Käufe von neuem Wohnraum
O.1.1.1.2.	Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen
O.1.1.2.	Bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft
O.1.1.3.	Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum
O.1.2.	Eigentum an Wohnraum
O.1.2.1.	Größere Reparaturen und Instandhaltung
O.1.2.2.	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum
O.1.2.3.	Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum

Tabelle 2: Anzahl der Indexpositionen im HPI und im OOH PI

Aggregat		Indexposition
Häuserpreisindex		
H.1	Gesamtindex	
H.11	Neuer Wohnraum	4 Indexpositionen: Neue Wohnungen (Wien, Städte, Länder); Fertighäuser
H.12	Bestehender Wohnraum	6 Indexpositionen: Gebrauchte Wohnungen (Wien, Städte, Länder) Gebrauchte Häuser (Wien, Städte, Länder)
Owner Occupied Housing		
O.1	Von Eigentümer:innen von selbst genutztem Wohneigentum getätigte Wohnraumausgaben	
O.11	Käufe von Wohnraum	
O.111	Neuer Wohnraum	
O.1111	Käufe von neuem Wohnraum	
	Neue Häuser und Wohnungen (neu im HH-Sektor)	3 Indexpositionen: Neue Wohnungen (Wien, Städte, Länder)
	Fertighäuser	1 Indexposition: Fertighäuser
O.1112	Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen	
	Eigenbauer (Baupreisindex)	58 Baupreisindexpositionen (Messzahlen)
O.112	Bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft	
	Gebrauchte Häuser und Wohnungen (neu im HH-Sektor)	3 Indexpositionen: Gebrauchte Wohnungen (Wien, Städte, Länder)
O.113	Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum	
	Grunderwerbssteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Makler- und Notargebühren	4 Indexpositionen: Als %-Anteil der Durchschnittspreise von neuen und gebrauchten Wohnungen
O.12	Eigentum an Wohnraum	
O.121	Größere Reparaturen und Instandhaltung	
	VPI-Positionen	28 VPI-Positionen aus COICOP 04.3.1 und 04.3.2
O.122	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum	
	Eigenheimbündelversicherung	1 VPI-Position (Eigenheimbündelversicherung)
O.123	Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum	
	Nicht befüllt (alle Gebühren sind in Agg. O.113)	

2.1.2 Beobachtungs-/Erhebungs-/Darstellungseinheiten

Beobachtungseinheit:

Es werden die Kaufpreise für neue und gebrauchte Häuser und Wohnungen erfasst. Für den OOH PI werden zusätzlich Güter und Aufwände, die mit dem Besitz und der Eigennutzung von Wohnraum einhergehen, beobachtet.

Erhebungseinheit:

Die Erhebungseinheiten für den HPI und OOH PI sind die in den Kaufverträgen des Grundbuchs dokumentierten Transaktionen. Bei den Fertigteilhausanbietern werden Eigenschaften und Preise von Fertighäusern erhoben.

Der „Häuserpreisindex“ (HPI) ist ein Index, mit dem die Entwicklung der tatsächlichen Transaktionspreise von Wohnraum gemessen wird, der von Haushalten gekauft wird.

Der „Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum“ (OOH PI) umfasst sowohl die Entwicklung der Transaktionspreise von neu im Sektor private Haushalte zur Verfügung stehendem Wohnraum, als auch die Entwicklung von sonstigen Gütern und Dienstleistungen, die von Haushalten zur eigenen Nutzung gekauft werden. Der OOH PI stützt sich dabei auf das Konzept des „Nettoerwerbs“; mit diesem werden sowohl Entwicklungen der tatsächlichen Preise gemessen, die von den Verbraucher:innen für den Kauf von dem Sektor private Haushalte neu zur Verfügung stehendem Wohnraum gezahlt werden, als auch Entwicklungen in Bezug auf andere Kosten im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum und der Übertragung desselben.

Darstellungseinheit:

Es wird die Preisentwicklung in Indexform für Gesamtösterreich für alle Indexpositionen, die in Tabelle 2 genannt werden, mit Ausnahme von O.123 „Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum“, gerechnet.

2.1.3 Datenquellen, Abdeckung

Preisdaten:

Die Kaufpreise werden von einem externen Dienstleister, der die Transaktionsdaten laufend aus den Kaufverträgen aus dem Grundbuch auswertet, elektronisch aufbereitet und an Statistik Austria übermittelt. Der Datenlieferant garantiert, dass alle in einem Monat verbücherten Kaufverträge bis zum letzten Werktag des Folgemonats geliefert werden, somit kann jede Transaktion erfasst werden.

Weiters werden vierteljährlich Daten von Fertighausfirmen primärstatistisch erhoben. Für Positionen des OOH PI wird auf Indizes des Baupreisindex und des Verbraucherpreisindex zurückgegriffen.

Gewichtungsdaten:

Die Gewichtung der Immobilientransaktionen erfolgt über die Summe der Immobilientransaktionspreise. Für andere Abteilungen, Gruppen und Klassen der verwendeten Klassifikationen werden Daten über den privaten Konsum aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung und der Konsumerhebung verwendet. Sofern vorhanden, werden für eine tiefere Gliederung sowie für die Gewichtung der Indexpositionen Daten aus Marktstudien, von Unternehmen und Marktforschungsinstituten, etc. verwendet (siehe auch Tabelle 3).

Tabelle 3: Quellen für die Gewichtung für den HPI/ OOH PI, Basisjahr 2015

Aggregat		Quelle der Gewichtung
Häuserpreisindex		
H.1	Gesamtindex	
H.11	Neuer Wohnraum	Neue Wohnungen: Summe der der Transaktionen in Mio. €; Fertighäuser: Umsatz in Mio. € laut Fertighausverband
H.12	Gebrauchter Wohnraum	Summe der Transaktionen in Mio. €
Owner Occupied Housing		
O.1	Gesamtindex	
O.11	Käufe von Wohnraum	
O.111	Neuer Wohnraum	
O.1111	Käufe von neuem Wohnraum	
	Neue Häuser und Wohnungen (neu im HH-Sektor)	Summe der Kaufpreise von Wohnimmobilien, die von Haushalten aus den anderen Sektoren (Unternehmen, Staat) angekauft wurden.
	Fertighäuser	Umsatz in € laut Fertighausverband
O.1112	Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen	
	Eigenbauer (Baupreisindex)	Wohnbaukostenstatistik 2001, weitergeschätzt durch VGR: Daten über Ein- und Zweifamilienhäuser, die von Privatpersonen gebaut wurden (Neubau), und die Ausgaben für Wohnungsverbesserung/ Instandsetzung.
O.112	Bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft	
	Gebrauchte Häuser und Wohnungen (neu im HH-Sektor)	Summe der Kaufpreise von Wohnimmobilien, die von Haushalten aus den anderen Sektoren (Unternehmen, Staat) angekauft wurden. Abzüglich Verkäufe und ohne Berücksichtigung der Interhaushaltstransaktionen entsprechend des Nettoerwerbs-Konzept.
O.113	Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum	
	Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr, Makler- und Notargebühren	Relevante Kosten und Gebühren sind hier - Maklergebühr (3% plus 20% MwSt.) - Notarkosten (2%) - Grunderwerbsteuer (3,5%) - Grundbucheintragungsgebühr (1,1%). Die %-Anteile werden auf Grundlage der jährlichen Ausgaben der neuen und gebrauchten Häuser und Wohnungen gerechnet (O.1111 und O.112).
O.12	Eigentum an Wohnraum	
O.121	Größere Reparaturen und Instandhaltung	
	VPI-Positionen	Hier werden die COICOP-Gruppen 04.3.1. und 04.3.2. aus der aktuellsten VPI-Gewichtung genommen. Gewichtungsgrundlage sind die Ausgaben aus der KE.
O.122	Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum	
	Eigenheimbündelversicherung	Hier wird die Eigenheimbündelversicherung aus der aktuellsten VPI-Gewichtung erfasst. Gewichtungsgrundlage sind die Ausgaben aus der KE.
O.123	Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum	Nicht befüllt (alle Gebühren sind in Agg. O.113 enthalten)

2.1.4 Meldeeinheiten/Respondent:innen

Es wird nur für die Fertigteilhauserhebung eine Primärerhebung durchgeführt. Meldeeinheiten für diese Primärerhebung des OOH PI sind Unternehmen der ÖNACE F 41.20-1 Wohnungs- und Siedlungsbau und ÖNACE C 16.23-1 Herstellung von sonstigen Konstruktionsteilen, Fertigbauteilen, Ausbauelementen und Fertigteilbauten aus Holz.

2.1.5 Erhebungsform

Die Daten aus dem Grundbuch werden monatlich von einem externen Dienstleister bereitgestellt. Die Erhebung der Fertighäuser erfolgt einmal pro Quartal per Mail mittels eines Fragebogens. Die Indexstände des Verbraucherpreisindex und Baupreisindex werden von den Datenproduzenten monatlich bzw. vierteljährlich bereitgestellt.

2.1.6 Charakteristika der Stichprobe

Für die Daten aus Kaufverträgen gibt es keine Stichprobe, da die Kaufvertragsdaten in ihrer Gesamtheit für die Indexberechnung verwendet werden. Die Fertighausfirmen werden mittels einer systematischen Stichprobe ausgewählt. Die Basis hierzu bildet ein Auszug aus dem Unternehmensregister. Es erfolgt eine Reihung nach Umsatz der Unternehmen. Dann wird ein Cut-Off-Sampling durchgeführt, das ca. 60% des Umsatzes der Fertighausbranche abdeckt (derzeit 11 Unternehmen). Jedes Unternehmen liefert die Preise, sowie Merkmale der zwei meistverkauften Haustypen.

Tabelle 4: Durchschnittliche Anzahl der vollständig erfassten Beobachtungen pro Quartal und pro Index (Durchschnitt des Jahres 2021)

	HPI	OOH PI
Fertighäuser	22	22
Häuser	3.500	-
Gebrauchte Wohnungen	3.100	1.300
Neue Wohnungen	1.100	1.000
Gebühren- Messzahlen	-	2
Baupreisindex- Messzahlen	-	57
Verbraucherpreisindex- Messzahlen	-	29

2.1.7 Erhebungstechnik/Datenübermittlung

Die Transaktionsdaten werden von einem externen Dienstleister monatlich elektronisch übermittelt. Die Fertighauspreiserhebung wird mittels eines standardisierten Erhebungsbogens per E-Mail durchgeführt.

2.1.8 Erhebungsbogen (inkl. Erläuterungen)

Die Fertighauspreise werden im Erhebungssystem des Verbraucherpreisindex miterhoben. Ein Erhebungsbogen wird vierteljährlich an die Unternehmen übermittelt. Er enthält eine Abfrage der gängigen Fertighaustypen, deren Merkmale und die zuletzt beobachteten Preise und bei Änderungen auch den Preis des Modells des Vorquartals.

2.1.9 Teilnahme an der Erhebung

Großteils werden öffentlich verfügbare Daten (Grundbuchdaten) und Statistikdaten herangezogen. Die Teilnahme an der Erhebung der Fertighäuser ist freiwillig.

2.1.10 Erhebungs- und Darstellungsmerkmale, Maßzahlen; inkl. Definition

Erhebungsmerkmale der Transaktionsdaten aus dem Grundbuch:

Da es sich um eine Sekundärerhebung handelt und die den Daten zu Grunde liegenden Kaufverträge keiner Normierung unterliegen, sind die Erhebungsmerkmale unterschiedlich.

Immer vorhanden sind die grundsätzlichen Parameter der Transaktion:

- Kaufpreis - *abzügl. Inventar, Vermessungskosten und sonstige Gebühren, inkl. Mehrwertsteuer (sofern ausgewiesen) und Darlehen (sofern diese übernommen werden)*
- Datum - *Finales Datum am Kaufvertrag*
- Grundbuchszahl, Einlagezahl, Tagebuchzahl, Gerichtsnummer, Jahr der Verbücherung - *Identifikatoren des Grundbuchs*
- Käuferinnen- und Käuferinformationen - *Name, Typ (Natürliche Person, Unternehmen, Staatliche Einheit), Verwandtschaftsverhältnis, Auslandstransaktion*
- Verkäuferinnen- und Verkäuferinformationen - *Name, Typ (Natürliche Person, Unternehmen, Staatliche Einheit), Verwandtschaftsverhältnis, Auslandstransaktion*

Teilweise vorhanden sind:

- Die betreffenden Katastralgemeindenummern und Grundstücksnummern und wenn vorhanden die Adresse der Liegenschaft bzw. des Objekts – *Häufig befindet sich in Kaufverträgen ein Ausschnitt des Grundbuchsauszugs mit dieser Information.*
- Flächen für Grund, Gebäude oder sonstigen Einheiten - *Häufig befindet sich in Kaufverträgen ein Ausschnitt des Grundbuchsauszugs mit dieser Information, oder die Information kann aus dem Freitext des Kaufvertrags oder beiliegenden Plänen entnommen werden. Im Grundbuchsauszug finden sich Berechnung oder Messungen des bebauten bzw. unbebauten Raums in Quadratmeter laut Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, Nutzflächenangaben beziehen sich meist auf Angaben der Wohnfläche aus Plänen und Nutzwertgutachten, können aber auch schlechtere Qualität aufweisen.*
- Klassifizierung der Liegenschaft (z.B. Einfamilienhaus, Wohnung mit Garten, bebaut, unbebaut) - *wenn erkennbar durch Angaben im Kaufvertrag z.B. durch direkte Nennung oder Energieausweisvorlage.*
- Binäre Indikatoren über die Ausstattung (Balkon, PKW-Abstellplatz, Terrasse, Garten) bei Wohnungen - *kann aus dem Freitext des Kaufvertrags oder beiliegenden Plänen entnommen werden.*
- Ein Freitextfeld für sonstige relevante Sachverhalte aus dem Kaufvertrag („sanierungsbedürftig“, „mit Inventar“, „Hochwasserzone“, „vermietet“, etc.)

Erhebungsmerkmale für Fertighäuser:

Bei den einzelnen Erhebungseinheiten werden jeweils zwei repräsentative Modelle ausgewählt und von den Unternehmen für diese ausgesuchten Varietäten (umsatzstärkste Modelle) folgende Merkmale aufgezeichnet:

- Haustyp und Bezeichnung
- Endverbraucherpreis (Preis inkl. Umsatzsteuer und inkl. allfälliger Rabatte (Aktionen))
- Lieferung/ Montage: inkludiert/ nicht inkludiert
- Qualitätsbestimmende Merkmale: Anzahl der Geschosse, enthaltene Zusätze, spezielle Extras, Ausstattung, Dachform, Fassade, Fensterart, Heizungsart

2.1.11 Verwendete Klassifikationen

Für OOH PI und HPI kommt die Klassifikation aus Tabelle 1 zur Anwendung. Die Verbindung der Transaktionsdaten mit dem Gebäude- und Wohnungsregister ermöglicht zudem die Ergänzung der CC-Klassifikation (Klassifikation der Bauwerke) in der Datenaufbereitung.

2.1.12 Regionale Gliederung

Für OOH PI und HPI werden prinzipiell nur Gesamtwerte für Österreich veröffentlicht. Da für die Transaktionsdaten in den meisten Fällen auch geographische Koordinaten verfügbar sind, können beliebige regionale Gliederungen während der Datenaufbereitung ergänzt werden. Standardmäßig werden Gemeindecennziffern und Postleitzahlen ergänzt.

2.2 Erstellung der Statistik, Datenaufarbeitung, qualitätssichernde Maßnahmen

2.2.1 Datenerfassung

Die Transaktionsdaten aus dem Grundbuch werden monatlich von einem Dienstleistungsunternehmen angeliefert. Um eine konstante Qualität der Datenerfassung durch den Anbieter zu gewährleisten, durchlaufen die gelieferten Daten einem mehrstufigen Prüfungs- und Verarbeitungsprozess, der in 2.2.4 näher ausgeführt wird. Es wird eine Prüfung auf Vollständigkeit, Plausibilität und Kohärenz durchgeführt. Die Fertighauspreise werden vierteljährlich durch Statistik Austria schriftlich bei den ausgewählten Meldeeinheiten erhoben und dann hausintern in Datentabellen erfasst.

2.2.2 Anreicherung des Transaktionsdatensatzes

In den Kaufverträgen ist keine verpflichtende Beschreibung der Objekte vorgesehen, daher müssen weitere Merkmale wie die Bauperioden und Koordinaten über sekundäre Quellen ergänzt werden. Eine wichtige Rolle spielen das Grundstücksverzeichnis des Bundesamts für Eich und Vermessungswesen (BEV) und das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR).

Der beste zur Verfügung stehende Schlüssel zur Zuordnung zu beiden Datenquellen ist die Kombination aus Katastralgemeinde- und Grundstücksnummer. Enthält der Kaufvertrag keine Grundstücksnummer, wird die Einlagezahl über den BEV Datensatz aufgelöst, um die Grundstücksnummern zu erhalten. Zusätzlich wird ein Matching über Adressbezeichnung (Straßennamen, Hausnummern, Ortsbezeichnung bzw. Katastralgemeindenummern) durchgeführt.

Für das Matching über die Adressbezeichnung kommt ein „Fuzzy-Matching“ System über die Jaro-Winkler Distanz zum Einsatz, um kleinere Differenzen in den Textstrings kompensieren zu können. Grundsätzlich werden Treffer nach Adressbezeichnung Treffern nach Grundstücksnummer vorgezogen.

Wurde eine Transaktion einer Adresse zugeordnet, muss das Matching auch auf das Kaufvertragsdatum abgestimmt werden. Zum Zeitpunkt des Kaufes kommen häufig mehrere Gebäude in Frage und es muss eine Auswahl getroffen werden. Durch Daten der Baumaßnahmenstatistik wird entsprechend der Objektart nachvollzogen, ob es sich um den Kauf eines Altobjekts oder eines neuen Wohnraumes handelt. Hier wird zusätzlich auf die Art der Immobilie und den Typ des Verkäufers- und des Käufers geachtet. Abbildung 1. zeigt ein Beispiel für die unterschiedlichen Strukturen in Wohnhäusern und Einfamilienhäuser. Bei Neubauprojekten ist es etwa üblich, dass lange bevor ein neues Gebäude fertiggestellt wird, teilweise sogar vor Abriss des Altbestandes, erste Interessenten bereits Wohnungen im neuen Projekt erwerben. Privatpersonen kaufen in der Regel kein Wohnungseigentum kurz vor Abriss des Wohnbaus, während der Kauf eines Abrissobjekts für sein Grundstück bei der Errichtung von Einfamilienhäusern durchaus üblich ist. Bei Projektbauten wie Fertighäusern kann aber natürlich auch hier direkt das neue Objekt gekauft werden. Dieser Zuordnungsprozess wird in der Praxis zusätzlich durch die verschiedenen Datenmeldestände der Register bzw. der meldenden

Gemeinden erschwert. Die getroffenen Annahmen können mittels Analyse der Kaufpreise der Objekte plausibilisiert und ggf. korrigiert werden.

Ist es nicht möglich, die Transaktion eindeutig einem Gebäude zuzuordnen, da die Präzision der Kaufverträge nicht ausreicht, oder das Objekt nicht im GWR eingetragen ist, wird die Transaktion ausgefiltert und geht nicht in den Index ein. Im Fall von Häusern werden bei mehreren aktiven Objekten auf einem Grundstück die Wohnflächen aggregiert und die Bauperiode der größten Fläche als Wert angenommen.

◆ Kommerzieller Kauf ○ Privater Kauf ■ Altes Gebäude ■ Neues Gebäude

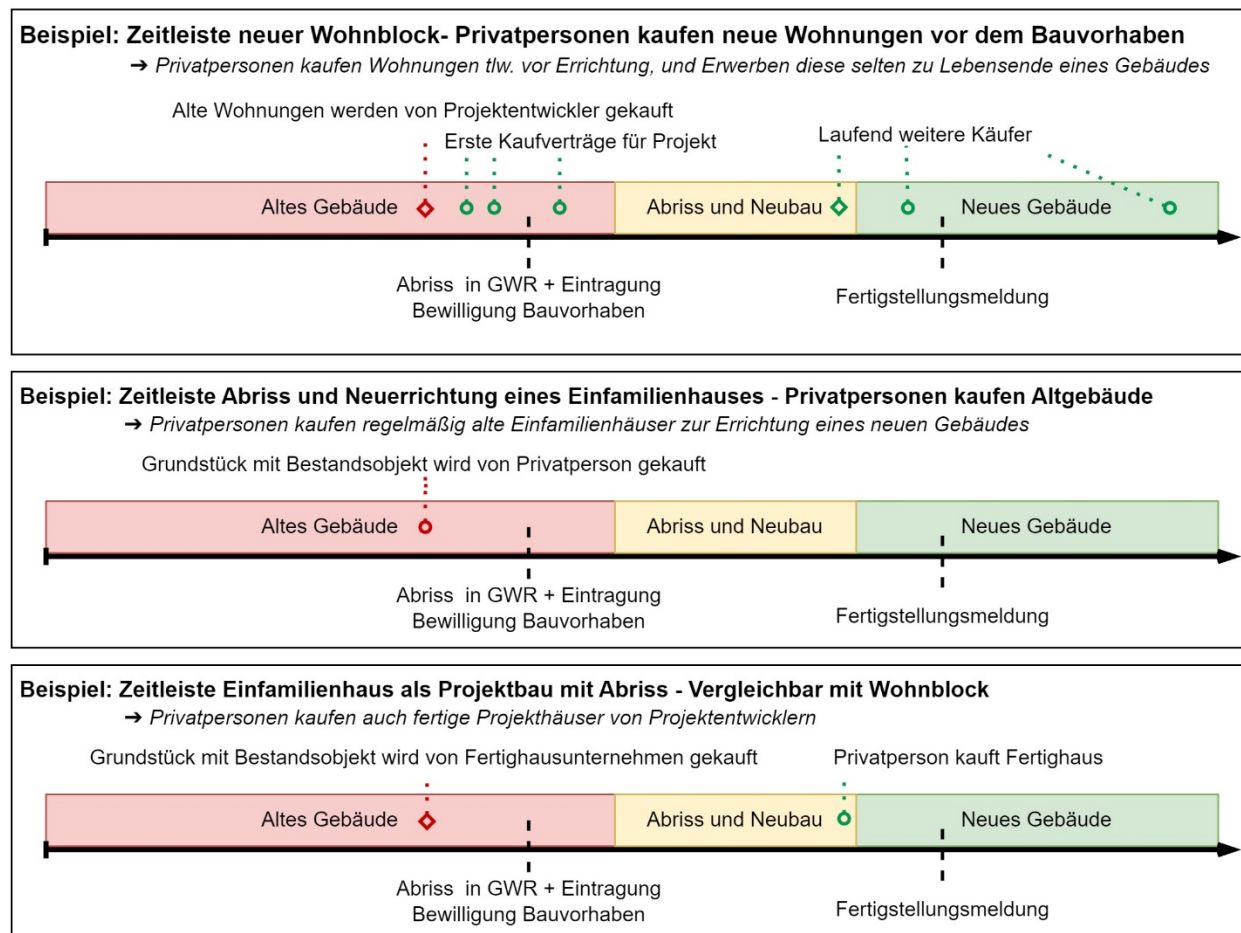


Abbildung 1- Beispielhafte Darstellung des Zeitverlaufs von mehreren Immobilientransaktionen.

2.2.3 Plausibilitätsprüfung, Prüfung der verwendeten Datenquellen

Aufgrund der Verwendung von mehreren umfangreichen sekundären Datenerhebungen aus dem Grundbuch, dem Grundstücksverzeichnis sowie dem GWR und der hohen Komplexität der Daten wurde für das Projekt eine eigene Anwendung zur Datenprüfung entwickelt.

Die Rohdaten, die monatlich von einem externen Dienstleister geliefert werden, werden in eine DB2-Datenbank importiert. Bei diesem Vorgang werden die Daten erstmals auf Fehler und Extremwerte überprüft. Zwei Regelwerke finden Anwendung: Kritische Fehler sind etwa unplausible Verformungen der Daten, z.B. Sonderzeichen in Zahlenfeldern oder inkorrekte Formatierungen der Grundstücksnummern. Warnungen werden je nach Immobilientyp ausgewertet und können etwa sehr niedrige oder hohe Preise aufzeigen, oder nicht plausible Flächen. Aus diesen Regelwerken und mit zusätzlichen Analysen, wie die Anzahl von fehlenden Werten je Attribut, werden für die importierten Daten Berichte erstellt, die regelmäßig ausgewertet werden, um dem Datenlieferanten Rückmeldung zu geben und ihn gegebenenfalls zur Korrektur aufzufordern.

In der Datenbank werden die Transaktionsdaten mit den Informationen aus dem Grundstücksverzeichnis und dem GWR verknüpft. Es werden in einem Schulnotensystem Übereinstimmungen zwischen den Datenquellen festgehalten. Stimmt etwa die Grundstücksfläche zwischen Datenlieferant und Grundstücksverzeichnis überein, wird diese Verbindung mit dem Qualitätsindikator „1“ bemessen. Abweichungen führen zur Reduktion des Qualitätsindikators. So können Abweichungen zwischen den Datenquellen gezielt gesucht und kontrolliert werden.

Durch den Zugang zum Grundbuch können die Angaben des Datenlieferanten direkt auf Einzelfallebene geprüft werden. Bei Prüfungen von Stichproben der Grundbuchdaten werden folgende Faktoren untersucht:

1. Vollständigkeitsprüfung der Datensätze
2. Kontrolle der Immobilientypen
3. Kontrolle der Preise
4. Kontrolle der angegebenen Nutzflächen
5. Kontrolle der Ausstattungsmerkmale
6. Kontrolle der Kommentare

Die Vollständigkeit der Datenlieferung kann durch zusätzliche Datenquellen (Grunderwerbsteuerdaten) oder Veröffentlichungen anderer Anbieter geprüft werden, bzw. anlassbezogen auch im Grundbuch nachvollzogen werden. Durch die Nutzung eines [hedonischen Modells](#) bei der Indexberechnung ergibt sich eine weitere Plausibilitätsprüfung. Da für jede Transaktion aus den Attributen (Flächen, Lage, Bauperiode) ein Preis geschätzt wird, werden Fälle mit größeren Abweichungen ausgeschieden.

Folgende Überprüfungen werden im Zuge der Aufarbeitung des Fertighaus-Datenmaterials durchgeführt:

1. Vollständigkeitsprüfung der Datenlieferung
2. Kontrolle der Einzelpreise bzw. deren Veränderungen, Kontrolle der Produktauswahl, Vorschläge für Qualitätsanpassungen
3. Berechnung der Qualitätsanpassungen
4. Plausibilitätskontrolle der Messzahlen auf Einzelpreisbasis hinsichtlich auffälliger Änderungen
5. Laufende Recherchen zu Produktauswahl und Produktqualität

2.2.4 Imputation (bei Antwortausfällen bzw. unvollständigen Datenbeständen)

Es werden keine Imputationen mit Transaktionsdaten durchgeführt. Bei einem Meldeausfall eines Fertighausanbieters wird die Preisveränderung durch die durchschnittliche Preisveränderung der anderen Fertighausanbieter imputiert.

2.2.5 Hochrechnung (Gewichtung)

Die Berechnung von OOH PI und HPI erfolgt mittels Kettenindex vom Laspeyres-Typ. Dabei kommen jährlich aktualisierte Ausgabenanteile aus einem Zeitraum vor dem jeweiligen Erhebungsquartal (Vergleichsperiode) zur Anwendung, mit denen die Warenkorpositionen und –aggregate gewichtet werden. Eine maßgebliche Datenquelle für die Gewichtsadjustierungen sind die Transaktionsvolumina des Vorjahres. Der Warenkorb im Kontext von Häuser- und Wohnungsindizes ist als ein nach Objekttyp und Lage fixiertes Stratum der Transaktionsdaten zu verstehen. Für die Berechnung der Gewichte jener Positionen, die auf den Grundbuchdaten basieren, wird direkt das Transaktionsvolumen des Vorjahres herangezogen. Das Transaktionsvolumen wird als die Summe der Kaufpreise in Euro gemessen. Durch die

Anwendung des Netto-Erwerbsprinzips ergibt sich für die Position des bestehenden Wohnraums für den OOH PI eine signifikante Reduktion des Gewichts durch Abzug der Verkäufe des Haushaltssektors an die anderen Sektoren.

Es ist für beide Indizes prinzipiell möglich, jährlich den Warenkorb zu verändern, insbesondere ist dies aber für den OOH PI relevant, da sich hier beispielsweise die Zusammensetzung der Verbraucher- oder Baupreisindexpositionen ändern könnten. Die Aufnahme neuer Produkte erfolgt durch eine Ersterhebung im 4. Quartal des jeweiligen Vorjahres. Die alten und neuen Warenbeschreibungen werden im 4. Quartal erhoben. Somit ist es möglich, den neuen Warenkorb mit dem alten Warenkorb zu verketteten, ohne dass Preisinformationen verloren gehen (Kettenindex). Die Doppelerhebung der neuen und geänderten Waren muss also nicht mehr ein ganzes Jahr lang - wie beim Festbasisindex - erfolgen, sondern reduziert sich auf ein Quartal.

Neben den Vorteilen, die der Kettenindex mit sich bringt, ist einer der Nachteile bei dieser Berechnungsmethode, dass bei den neu aufgenommenen Einzelpositionen ein Vorjahresvergleich nicht möglich ist, da die neue Position erst ab dem 4. Quartal erhoben wird. Für den Vergleich der Aggregate mit dem Vorjahr ist dieses Problem weniger gravierend, da sich zwar Positionen im Aggregat ändern können, das Aggregat dann aber in der neuen Zusammensetzung weiterbesteht. Da Indexstände des OOH PI und HPI nicht auf Einzelpositionsebene veröffentlicht werden, sondern nur auf Aggregatsebene, stellt dies im Regelfall kein Problem dar.

2.2.6 Erstellung des Datenkörpers, verwendete Rechenmodelle, statistische Schätzmethoden

Ein selbstverständliches Prinzip bei der Erstellung von Preisindizes ist es, möglichst Gleiches mit Gleichem zu vergleichen. Während man bei Konsumgütern auf Herstellerangaben und Artikelbeschreibungen zurückgreifen kann, um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, stellen Immobilien durch ihre individuellen Charakteristiken und die unterschiedlichen Standorte eine zusätzliche Herausforderung dar. Der Häuserpreisindex und der OOH PI dürfen daher nicht nur die Preise betrachten, sondern müssen mit Hilfe statistischer Methoden auch Qualitätsveränderungen über die Zeit korrigieren. Da zum Beispiel die Lage von Objekten einen sehr großen Einfluss auf den Verkaufspreis hat, muss diese qualitative Charakteristik berücksichtigt werden. Würde man nur die Änderungsraten der Durchschnittspreise über die Zeit vergleichen, könnte ein daraus erstellter Index keine reine Wertveränderung feststellen. Würde man z.B. die Lage nicht berücksichtigen, dann könnte die durch Covid-19 ausgelöste größere Zahl an Transaktionen im ländlichen Raum zu einem Sinken des Durchschnittspreises führen, obwohl nur preiswerte Lagen attraktiver geworden sind. Durch Regressionsmodelle werden Preise für diese Qualitätsveränderungen errechnet, und der Index dementsprechend korrigiert.

Diese Regressionsmodelle werden in der Preisstatistik „hedonische Modelle“ genannt, da sie versuchen die Eigenschaften von Objekten zu beurteilen. Für die von Statistik Austria gewählte „Repricing“-Methode wird jedes Jahr für jedes Transaktions-Elementaraggregat ein neues Modell erstellt. Kurz zusammengefasst und vereinfacht, werden die Preisindizes in jeweils zwei Indexkomponenten geteilt. Die erste Komponente ist ein Preisindex der die Veränderung des (geometrischen) Mittelwerts der Preise zwischen den Perioden widerspiegelt. Bei dieser Komponente liegt also noch keine Qualitätsanpassung vor. Die zweite Komponente bewertet jedes Objekt anhand seiner Eigenschaften, mit den aus der Regression gewonnenen Koeffizienten. Dies ergibt somit einen Index, der nur von der Qualität der Objekte abhängt. Setzt man diese Indizes in ein Verhältnis, bekommt man einen qualitätsbereinigten „Repricing“-Preisindex.

Die Berechnung des Index im Detail umfasst folgende Abschnitte:

- Berechnung der Elementaraggregate pro Immobilienkategorie (Regionen: Wien, Städte, Länder; Regionale Messzahl; Häuserpreisindexmethodik – Hedonic [Repricing](#))
- Berechnung eines Österreich-Index pro Indexexposition (Bundesmesszahl)
- Berechnung des Gesamtindex

In der Übersicht 1 findet sich eine schematische Darstellung der Indexberechnung.

Berechnung der Elementaraggregate

Der erste Schritt der Indexberechnung umfasst die Ermittlung der Preisveränderung zwischen der Vergleichs- und der Preisreferenzperiode (4. Quartal des Vorjahres) innerhalb eines Elementaraggregates. Ein Elementaraggregat ist ein Preisindex, der sich ausschließlich aus den Mikrodaten (Preise und Qualität) ergibt und sich nicht selbst aus Indexaggregaten zusammensetzt. Das Preisniveau eines Elementaraggregats zu einem Zeitpunkt t wird durch eine Preismesszahl ausgedrückt. Für den OOH PI/ HPI werden aus ca. 31.000 Immobilientransaktionen pro Jahr bzw. deren Veränderungen durchschnittliche Preismesszahlen berechnet.

Ein Preis wird immer mit dem jeweiligen Preis in der Preisreferenzperiode – das ist der Preis, der im 4. Quartal des Vorjahres gültig war – in Beziehung gesetzt. Bei Änderungen der Eigenschaften eines Produkts (bspw. Änderungen der Nutzflächen oder Ausstattung), welche die Qualität desselben verändern, muss die Vergleichbarkeit über die Zeit hergestellt werden. Dazu wird der Preis in der Referenzperiode derart adaptiert, dass eine rechnerische Vergleichbarkeit hergestellt wird. Diese Berechnung erfolgt mittels hedonischer Methoden, die den Wert einer Immobilie als Gesamtheit ihrer Lage, dem Alter, der Größe und sozioökonomischer Faktoren der Region ermitteln.

Bei dieser Methode wird eine Regression über Merkmale und Preise von Produkten gerechnet, die Aufschluss darüber geben soll, welche Merkmale für Preisunterschiede bei ähnlichen Produkten bestimmend sind. Die hedonische Methode wird einerseits zur Berechnung von impliziten Preisen einzelner Merkmale eingesetzt, andererseits können mithilfe von Regressionskoeffizienten unmittelbar Preisveränderungen berechnet werden. Voraussetzung zur Berechnung von Regressionen ist die Verfügbarkeit von umfangreichen Produkt- und Preisinformationen.

Die für den österreichischen HPI und OOH PI angewandte Methode wird als „Hedonic Repricing“ bezeichnet. Die einzelnen regionalen Elementaraggregate, die über die Immobilientransaktionsdaten berechnet werden, folgen dieser Methodik in einer Festbasis-Ausprägung. Die Indexberechnung ist in zwei Teile geteilt: Ein qualitätsunangepasster Preisindex (QUPI) und ein Qualitätsanpassungsfaktor (QAF).

Der QUPI ist definiert als

$$\text{QUPI}_{(t,q),(1,1)} = \frac{\tilde{p}_{(t,q)}}{\tilde{p}_{(1,1)}} = \frac{\prod_h^{H(t,q)} (p_{(t,q),h})^{1/H(t,q)}}{\prod_h^{H(1,1)} (p_{(1,1),h})^{1/H(1,1)}}$$

Dies entspricht dem geometrischen Mittel der Preise der derzeitigen Periode $\tilde{p}_{(t,q)}$, wobei t das Vergleichsjahr und q das Vergleichsquartal beschreiben, dividiert durch das geometrische Mittel der Preise der ersten (Referenz-) Periode $\tilde{p}_{(1,1)}$. $H_{(t,q)}$ ist die Gesamtzahl der Immobilientransaktion in Periode (t,q) . Der QUPI misst also die Veränderung der Mittelwerte zur Basisperiode, ohne Qualitätskorrekturen.

Der QAF bewertet die Veränderung der Qualität durch Schattenpreise aus einer sekundären Regression. Diese Regression wird mit den Daten eines kompletten Jahres (Modelljahr = MJ) hinterlegt und ist wie folgt spezifiziert:

$$\ln p_{MJ,h} = \sum_{c=1}^C \beta_{MJ,c} z_{MJ,h,c} + \epsilon_{MJ,h}$$

Die linke Seite beschreibt den logarithmierten Preis als abhängige Variable und auf der rechten Seite stehen die Summe aller berücksichtigten Charakteristiken $z_{MJ,h,c}$ und die zugehörigen Koeffizienten $\beta_{MJ,c}$, wobei h ein spezifisches Haus bzw. Wohnung beschreibt und c eine spezifische Eigenschaft. Ein Fehlerterm $\epsilon_{MJ,h}$ enthält die nicht erklärbare Preisvariation. Die geschätzten Koeffizienten dieser Regression fließen dann in den QAF als „Schattenpreis“ ein und berechnen den theoretischen Wert eines durchschnittlichen Hauses gemessen mit den Schattenpreisen des Modelljahres. Der QAF ist spezifiziert als

$$QAF_{(t,q),(1,1)} = \frac{\exp\left(\sum_{c=1}^C \hat{\beta}_{MJ,c} \bar{z}_{(t,q),c}\right)}{\exp\left(\sum_{c=1}^C \hat{\beta}_{MJ,c} \bar{z}_{(1,1),c}\right)}$$

wobei $\bar{z}_{(1,1)} = \frac{1}{H(1,1)} \sum_{h=1}^{H(1,1)} z_{(1,1),h,c}$ und $\bar{z}_{(t,q)} = \frac{1}{H(t,q)} \sum_{h=1}^{H(t,q)} z_{(t,q),h,c}$

Der QAF ist also der Vergleich der Summe der durchschnittlichen Gebäudeeigenschaften einer Periode, bewertet mit den Preisen des Modelljahres. Das Basismodell muss regelmäßig angepasst werden, um sicherzustellen, dass die errechneten Werte ihre Relevanz behalten. Das Elementaraggregat errechnet sich aus dem Verhältnis des qualitätsunangepassten Preisindex zum Qualitätsanpassungsfaktor (QAF).

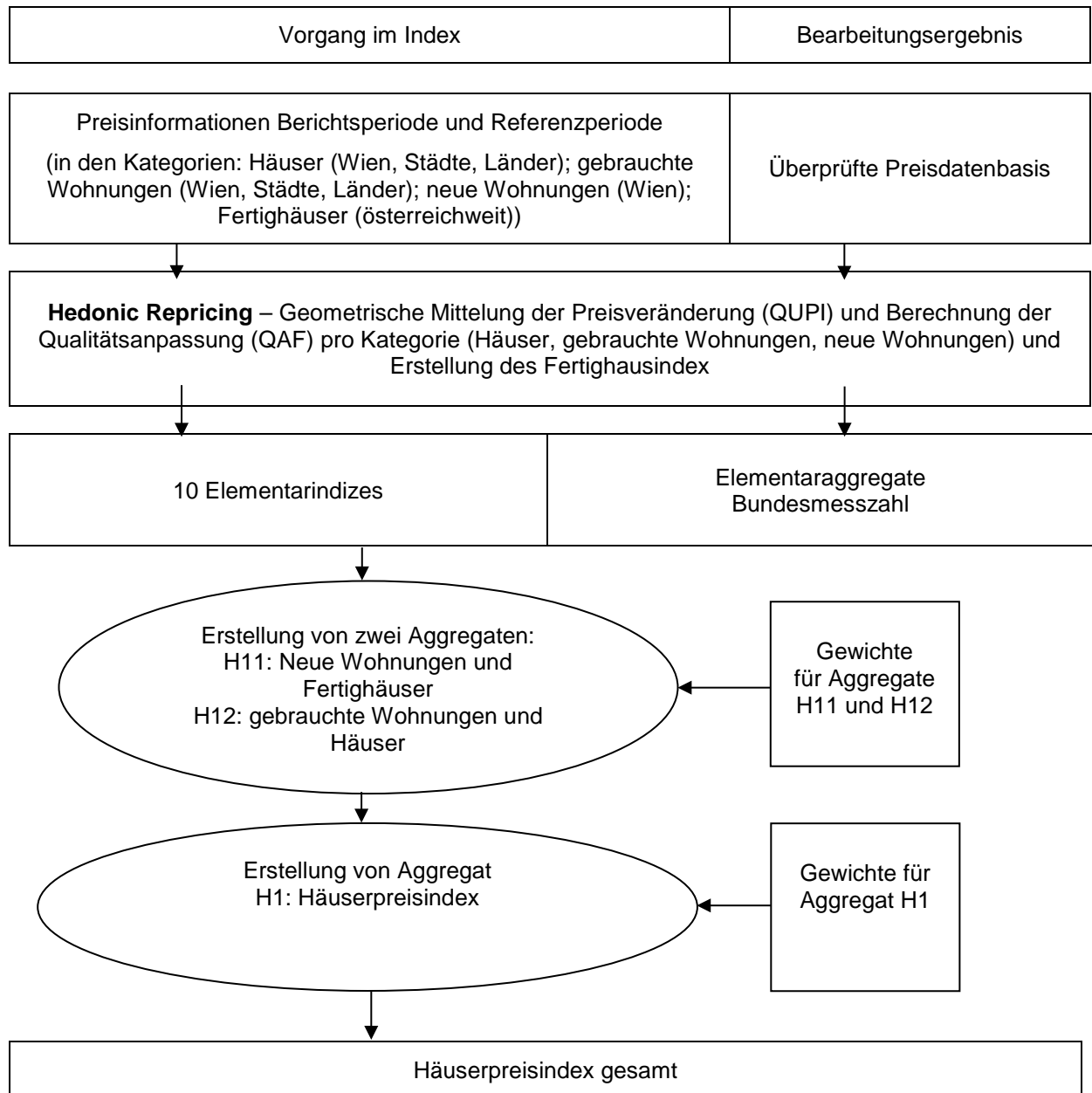
$$PI_{FBRP}^{(1,1)(t,q)} = \frac{PI_{(t,q)}}{PI_{(1,1)}} = \frac{QUPI_{(t,q),(1,1)}}{QAF_{(t,q),(1,1)}}$$

Ein Vergleich der von Eurostat vorgegeben Indexmethoden in Hill (2018) zeigt, dass Hedonic Repricing gute Ergebnisse im Vergleich mit anderen Indexmethoden erzielt. Die Modelle wurden bei Umbasierungen, bzw. spätestens nach fünf Jahren, geändert. Seit 2020 werden die Modelle jährlich aktualisiert.

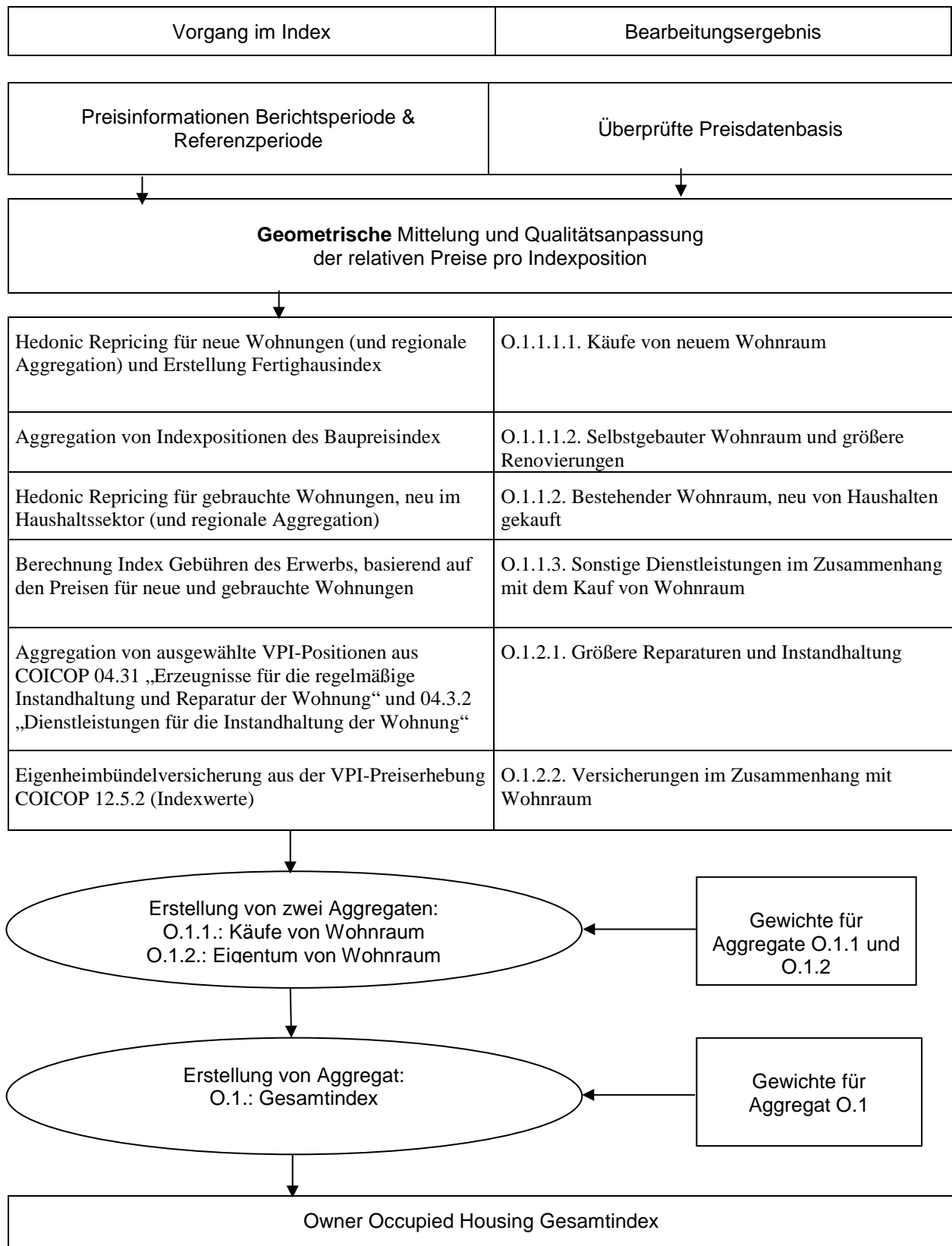
Berechnung bundesweiter Messzahlen

Als zweite Stufe der Indexerstellung wird die Berechnung einer bundesweiten Messzahl für jede Indexexposition des OOH PI/HPI mit regionaler Gliederung durchgeführt. Als Gewichtungsbasis dient das monetäre Transaktionsvolumen des Vorjahres in den einzelnen Regionen.

Übersicht 1: Schematische Darstellung der Indexberechnung des Häuserpreisindex (HPI)



Übersicht 2: Schematische Darstellung der Indexberechnung des eigentümergegenutzten Wohnens (OOH PI)



Berechnung des Gesamtindex

In diesem Schritt werden die zehn (HPI) bzw. 90 (OOH PI) Bundesmesszahlen jeweils zu einem Gesamtindex HPI und OOH PI aggregiert. Diese Messzahlen (Basis Q4 Vorjahr = 100) dividiert durch 100 ergeben die Adaptierungsfaktoren (ADF). Diese werden mit den Gewichten der Indexpositionen multipliziert und über alle Indexpositionen, die in einem Aggregat enthalten sind, summiert. Der resultierende Wert ergibt die durchschnittliche gewichtete Veränderung der Preise gegenüber dem letzten Quartal.

$$ADF_{qj} = \sum_k BMZ_{k;qj}^{Q4,j-1} * Gew_{k;j}$$

<i>ADF</i>	<i>Adaptierungsfaktor</i>
<i>q</i>	<i>Berichtsquartal (Vergleichsperiode)</i>
<i>j</i>	<i>Jahr des Berichtsquartals</i>
<i>k</i>	<i>k = 1 bis 10 Indizes, bzw. 90 Produkte</i>
<i>Q4,j-1</i>	<i>4.Quartal des Vorjahres (Referenzperiode)</i>
<i>Gew</i>	<i>Detailgewicht</i>

In weiterer Folge wird der Wert des OOH PI/HPI-Gesamtindex bzw. des betreffenden Aggregates mit dem zugehörigen ADF multipliziert, um die OOH PI/HPI-Messzahl eines bestimmten Berichtsquartals zu erhalten.

$$PI_{qj} = PI_{Q4,j-1} * ADF_{qj}$$

2.2.7 Sonstige qualitätssichernde Maßnahmen

Für die ganzheitliche Erfassung von Detailinformationen und den Ergebnissen der Datenverarbeitungsprozesse befindet sich ein Tool mit graphischer Benutzeroberfläche in Entwicklung. Es können bereits alle Datensätze in der Datenbank gezielt aufgerufen und umfassend visualisiert werden. Die Visualisierung enthält beispielsweise ein Luftbild, mit der Möglichkeit Grundstücksgrenzen anzuzeigen und Flächen anhand der Darstellung zu vermessen. Zudem werden die zum Datensatz aus dem BEV und dem GWR ergänzten Daten angezeigt, und es lassen sich so Datenfehler oder potentielle Verbesserungspotentiale identifizieren und beseitigen. Ein bereits integriertes Bewertungssystem erlaubt es Fehler oder Unklarheiten zu markieren und zu sammeln. Es ist geplant bei Fertigstellung die Datensätze auch vollständig in diesem Tool editieren zu können.

2.3 Publikation (Zugänglichkeit)

Die Veröffentlichung der beiden Indizes erfolgt vierteljährlich, jeweils zum Ende des Quartals, durch Aktualisierung der [Internettabellen](#). Eine Pressemitteilung erfolgt zweimal im Jahr, im März mit einer Übersicht für das vergangene Jahr und mit Zusatzinformationen über den Immobilienmarkt.

Eurostat publiziert die europäischen [Werte des HPI](#) und [OOH PI](#) ca. 2 Wochen nach dem für alle Mitgliedstaaten gesetzlich vorgeschriebenen Meldetermin.

2.3.1 Vorläufige Ergebnisse

Die Veröffentlichung des HPI- und OOH-Index erfolgt ca. 85 Tage nach Ende des Berichtsquartals (d.h. t+85). Die Ergebnisse für das erste Quartal eines Jahres werden beispielsweise spätestens am 25. Juni veröffentlicht.

2.3.2 Endgültige Ergebnisse

Die vorläufigen Ergebnisse werden seit 2020 regulär revidiert und sind erst 175 Tage nach Ende des Berichtsquartals (t+175) als endgültig anzusehen.

2.3.3 Revisionen

Seit 2020 wird der vorläufige Index zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des endgültigen Index planmäßig revidiert. Dies hat den Vorteil, dass der endgültige Index eine höhere Datenabdeckung erreicht. Außerplanmäßige Revisionen werden durchgeführt, wenn die Indexreihe durch neue oder verbesserte Informationen substantiell beeinflusst wird. Bisher wurden HPI und OOH PI nur in wenigen Fällen revidiert und die Revision ist in den Veröffentlichungstabellen gekennzeichnet.

2.3.4 Publikationsmedien

Der HPI und der OOH PI werden vierteljährlich publiziert. Die Ergebnisse für beide Indizes gelten bis auf weiteres als vorläufig. Für beide Indikatoren werden sowohl die Indexstände als auch die jährlichen Indexveränderungsraten ausgewiesen.

Die Veröffentlichung erfolgt auf der [Homepage von Statistik Austria](#), sowie zeitgleich in der statistischen Datenbank [Statcube](#). Dort werden vierteljährlich rund 85 Tage nach Ende eines Quartals die aktuellen Werte des OOH PI und HPI für dieses Quartal publiziert. Publikationstermine und Jahresdurchschnitte der Veränderungsraten für den Gesamtindex sind dort ebenfalls zu finden. Es finden sich dort auch grafische Darstellungen ausgewählter Ergebnisse und Informationen zu vielen weiteren relevanten Projekten von Statistik Austria.

2.3.5 Behandlung vertraulicher Daten

Die Preisdaten werden an Statistik Austria übermittelt und sicher gespeichert. Die Geheimhaltungsvorschriften des Bundesstatistikgesetzes werden eingehalten. Daten über Einzeltransaktionen oder Preise einzelner Objekte werden nicht publiziert.

3. Qualität

3.1 Relevanz

Der HPI leistet einen Beitrag zur frühzeitigen Erkennung von ökonomischen Ungleichgewichten, zum Beispiel den in der jüngeren Vergangenheit öfter aufgetretenen Immobilienpreisblasen. Durch die europäischen Richtlinien wird die Vergleichbarkeit des Indikators zwischen den EU-Ländern gewährleistet. Dies ermöglicht Eurostat die nationalen Häuserpreisindizes zu einem Gesamtindex für den Euroraum und die europäische Union zu aggregieren. Diese Indikatoren können von der EZB für geldpolitische Entscheidungen herangezogen werden und dienen auch als Konjunkturindikator.

Der OOH PI soll mittel- bis langfristig in den HVPI integriert werden. Der HVPI enthält derzeit keine Position um die Kosten der „Wohnleistung“ eines Eigenheims adäquat abzubilden. Dies führt zu einer Einschränkung bei der Vergleichbarkeit des HVPI, insbesondere zwischen Ländern mit unterschiedlichen Wohnungsmärkten, z.B. Rumänien mit einer Eigentümerquote von 96,1% in 2020 und Österreich mit einer Eigentümerquote von 55,3%². In der VGR ist es beispielsweise üblich imputierte Mieten für die Population des selbstgenützten Wohnraums abzuleiten um die Vergleichbarkeit der Daten herzustellen. Die Integration des OOH PI in den HVPI könnte somit ein seit vielen Jahren bestehendes Problem lösen.

3.2 Genauigkeit

Das Kriterium der Genauigkeit wird beim HPI/OOH PI durch mehrere Faktoren bestimmt: die Repräsentativität der Preiserhebung, die Genauigkeit der Berechnung auf den verschiedenen Aggregationsstufen, die Identifizierung und Bereinigung von Qualitätsänderungen (=rechnerisches Herstellen der Vergleichbarkeit) und die Aktualität der Gewichtung.

Die Genauigkeit der Indizes hängt von der Qualität der verwendeten Preis- und Gewichtungsinformationen sowie von Informationen über die qualitätsbestimmenden Merkmale der Produkte bzw. Immobilien ab. Das Grundbuch bietet sehr gute Preisinformationen, da die tatsächlichen Transaktionspreise erfasst werden und nicht auf Angebotsdaten zurückgegriffen werden muss. Insbesondere die individuelle Gestaltung von Kaufverträgen bereitet aber auch Probleme, da unter Umständen wichtige Details fehlen, die dann zu einem Verlust des gesamten Datensatzes führen, wenn die Daten nicht durch sekundäre Quellen ergänzt werden können.

Die Genauigkeit der Gewichtung ist abhängig von der Qualität der zugrundeliegenden Informationen: die Wohnbaukostenstatistik stammt aus dem Jahr 2001, abgefedert wird dies durch qualifizierte VGR-Extrapolationen. Eine aktuellere Datenquelle wäre wünschenswert. Die Transaktionsdaten aus den Kaufverträgen sind eine umfangreiche und genaue Datenquelle, ebenso wie die Umsätze aus dem Jahresbericht des Fertighausverbandes. Für den OOH PI stammen die Gewichte für die Indizes des VPI aus der alle fünf Jahre stattfindenden Konsumerhebung.

3.2.1 Stichprobenbedingte Effekte, Repräsentativität

Repräsentativität der Preisbeobachtungen

Aus der Urkundensammlung des Grundbuchs werden alle verfügbaren Fälle verwendet (Vollerhebung). Ein Spezifikum der Immobilientransaktionsdaten ist die Art der Datenerhebung und die Verbindung mit weiteren Datenquellen, wie dem Gebäude- und Wohnungsregister. Durch Zeitverzögerungen in der Datenerfassung bei einzelnen Bezirksgerichten könnte ein Bias im Datensatz entstehen. Ebenso können durch ungleichmäßige Führung des GWR durch die Gemeinden regionale Qualitätsunterschiede entstehen. Es ist daher wichtig, regelmäßig die Daten zu verschiedenen Zeitpunkten zu prüfen und auf strukturelle Probleme zu untersuchen.

Für die Fertigteilhauserhebung wird ein Cut-Off-Sampling verwendet.

Von Baupreisindex und VPI werden publizierte Messzahlen verwendet.

²Quelle: [Eurostat](#)

3.2.2 Nicht-stichprobenbedingte Effekte

3.2.2.1 Qualität der verwendeten Datenquellen

Grundbuchdaten: Bereits bei der Auswahl des Dienstleisters zur Datenbereitstellung wurde ein besonderes Augenmerk auf die Qualität der gelieferten Daten gelegt. Die Daten werden manuell von Mitarbeiter:innen des Dienstleisters aus den beim Grundbuch elektronisch gespeicherten Kaufverträgen ausgelesen. Vereinzelt Tippfehler oder Falscheingaben können nicht ausgeschlossen werden, allerdings können durch die unter 2.2.3 beschriebenen Qualitätsprüfungen im Zuge der Datenaufbereitung diese häufig identifiziert und ausgeschlossen oder korrigiert werden.

Sekundäre Quellen: Das Gebäude- und Wohnungsregister hat für neu erfasste Daten Verwaltungsqualität³, da sie aus dem Verwaltungshandeln der Gemeinden stammen. Daten die noch aus der Erstbefüllung (Quellen waren: Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2001, Baumaßnahmenstatistik nach der GWZ 2001, und andere) stammen, entsprechen den in den betreffenden Erhebungen geforderten Standards. Das Grundstücksverzeichnis und die Kataster-Stichtagsdaten des BEV sind von sehr guter Qualität.

Bei Recherchen über den Immobilienmarkt werden frei verfügbare Informationsquellen verwendet, zumeist stammen diese von Immobilienunternehmen oder Fachverbänden.

3.2.2.2 Abdeckung (Fehlklassifikationen, Unter-/Übererfassung)

Nicht relevant.

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

Grundbuch:

Die Antworten ergeben sich aus der Gesamtzahl aller Kaufverträge, die in einem Quartal in das Grundbuch eingetragen werden. Wenn es zu einer Verzögerung der Eintragung kommt, wird der Vertrag im kommenden Monat erfasst und gemeldet.

Fertighäuser und andere Erhebungen:

Kurzfristige Ausfälle können durch Imputation überbrückt werden. Kann die Ursache des Antwortausfalls nicht beseitigt werden, muss die Position angemessen ersetzt oder eine alternative Datenquelle verwendet werden.

3.2.2.4 Messfehler (Erfassungsfehler)

Nicht bekannt.

3.2.2.5 Aufarbeitungsfehler

Nicht bekannt.

³ In der Standard-Dokumentation „Gebäude und Wohnungsregister“, Stand 17.10.2013 ([hier](#) archiviert verfügbar) wurde die Verwaltungsdatenqualität folgend beschrieben: „Gebäude und Wohnungen, die aufgrund von Bauvorhabensmeldungen erfasst wurden, entsprechen dem Ansatz einer Verwaltungsdatenqualität, da die Daten aus Bauplänen bzw. Baubeschreibungen stammen und somit Verfahrenstatbestand bei Gemeinden aufgrund ihres Verwaltungshandelns im Zuge von Bauverfahren sind. Hinzu kommt, dass im Falle von Neuerrichtungen von Gebäuden das Bundesministerium für Finanzen die GWR-Daten für die Berechnung der Einheitswerte heranzieht. Die Höhe des Einheitswertes ist nicht nur für die Gemeinde von Bedeutung (Grundsteuervorschreibung), sondern schlägt bis auf den Bürger durch. Daher ist eine exakte Führung der Daten unabdingbar (war zum Beispiel ein Beweggrund die Flächenangaben in m² im Register mit zwei Kommastellen zu führen).“

3.2.2.6 Modellbedingte Effekte

Die Messung der Preisentwicklung mit Hilfe von Laspeyres-Indizes ist nicht ganz unproblematisch, da der Index auf längere Sicht tendenziell zu einer Überzeichnung der Preisentwicklung führt. In der klassischen Anwendung der Laspeyres-Formel wird die Gewichtung über eine relativ lange Periode konstant gehalten (Festbasisindex). Doch in der Realität verändert sich die Ausgabenstruktur der Haushalte von Jahr zu Jahr. Den rezenten Entwicklungen wird durch die Verwendung eines Laspeyres-Kettenindex Rechnung getragen, dessen Gewichtung und Zusammensetzung jährlich adaptiert werden können. Damit kann eine etwaige Überschätzung der Preisentwicklung weitgehend abgefangen werden.

3.3 Aktualität und Rechtzeitigkeit

1. Die Daten der Transaktionen aus Kaufpreisen aus dem Grundbuch werden laufend erfasst und von einem Dienstleistungsunternehmen jeweils am letzten Werktag jedes Monats übermittelt. Für die Daten der Fertighauserhebung werden jeweils in der 1. Woche des Quartals die Fragebögen versendet. Die Antworten der Unternehmen dauern unterschiedlich lange, sind aber auf jeden Fall rechtzeitig zur neuen Berechnungsperiode verfügbar.
2. Die Daten des VPI sind 45 Tagen nach Quartalsende (endgültige Werte) verfügbar. Für die Indizes des OOH PI/ HPI wird jeweils über ein Quartal ein Mittelwert pro Position gerechnet, sobald der letzte Wert endgültig verfügbar ist.
3. Die Daten des Baupreisindex sind jeweils 45 Tage nach Quartalsende verfügbar.
4. Die Gewichtungsdaten aus der VGR und die valorisierten Werte der Konsumerhebung sind rechtzeitig zur Erstellung des Gewichts jeweils vor Mitte Juni verfügbar.

Ein besonderer Aspekt bei der Immobilienstatistik ist ein verzögertes Eintreffen der Transaktionsdaten. Bei der vorläufigen Veröffentlichung des Index (t+85) sind etwa 60% der Transaktionen verfügbar. Nach 175 Tagen sind ca. 90% der Daten eingetroffen.

Ein monatlicher Index lässt sich aufgrund des Kriteriums der Rechtzeitigkeit nicht umsetzen, da auch hier mindestens t+85 einzuhalten wäre.

3.4 Vergleichbarkeit

3.4.1 Zeitliche Vergleichbarkeit

Preisindizes sind generell derart konzipiert, um eine zeitliche Vergleichbarkeit sicherzustellen. Sowohl HPI als auch OOH PI beginnen in ihrer Zeitreihe im Jahr 2010 und sind über diesen Zeitraum vergleichbar. Änderungen bei der Methodik oder der Datengrundlage können grundsätzlich Auswirkungen auf die Ergebnisse haben und ggf. die Vergleichbarkeit beeinträchtigen. Brüche der Zeitreihen werden jedenfalls dokumentiert und, wenn möglich, durch eine temporäre Parallelrechnung übergeleitet.

Bei den Indexpositionen, die nicht aus den Immobilientransaktionsdaten berechnet werden, wird die Vergleichbarkeit der Preisinformationen einerseits über die standardisierten Warenbeschreibungen und andererseits mit Hilfe von Qualitätsanpassungen sichergestellt. Werden Warenbeschreibungen verändert, so geschieht dies im Rahmen einer Doppelerhebung – der Preisunterschied, welcher auf die geänderte Warenbeschreibung zurückzuführen ist, wird nicht berücksichtigt.

3.4.2 Internationale und regionale Vergleichbarkeit

Die Vergleichbarkeit ist grundsätzlich gegeben durch Berücksichtigung des [Technical Manuals](#) und des [Handbook on RPPI](#), die von Eurostat vorgegeben werden und etablierte Methoden vorstellen und erklären. Gemeinsame Standards werden regelmäßig auf internationalen HPI/ OOH-Workshops erarbeitet und weiterentwickelt. Trotzdem steht der Harmonisierung eine unterschiedliche Qualität und Zugänglichkeit der Datenquellen in den einzelnen Mitgliedstaaten

entgegen. Die Behandlung von Qualitäts- und Produktänderungen kann in den einzelnen EU-Mitgliedstaaten ebenfalls unterschiedlich sein. Im Zuge der Harmonisierung wird an verbindlichen Regeln gearbeitet, die einheitliche Qualitätsanpassungsverfahren für alle EU-Mitgliedstaaten ergeben sollen.

Die regionale Vergleichbarkeit innerhalb Österreichs (Bundesländer bzw. tiefere regionale Gliederungen) ist gegeben. Dies ist insbesondere auf die gleichwertige Datenverfügbarkeit in den Regionen zurückzuführen. Die Berechnung kleinräumiger regionaler Indizes wird derzeit als Sonderauswertung durchgeführt und nicht regelmäßig veröffentlicht.

3.5 Kohärenz

Aufgrund der Einbeziehung des VPI und des Baupreisindex besteht eine enge Beziehung zwischen dem OOH PI und diesen genannten Indizes. Der Häuserpreisindex ist abhängig von Zinsentwicklungen, Sparquote, den Mietpreisen, der Bautätigkeit, der regionalen Entwicklung und der Konjunktur.

In Österreich werden von der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) ebenfalls Immobilienpreisindizes veröffentlicht. Diese Indizes basieren nicht auf den Transaktionsdaten des Grundbuchs, sondern auf den von einem Immobiliendienstleister erfassten Angebotsdaten. Die Ergebnisse der Hauptaggregate sind häufig konsistent mit den Preisbeobachtungen von Statistik Austria, Abweichungen sind jedoch auf Grund von methodischen Unterschieden wie z.B. anderen Modellen, Gewichtungen, Datenquellen oder der zusätzlich durchgeführten Fertighauserhebung möglich.

Neben Preisindizes werden von Statistik Austria und auch anderen Anbietern jährliche regionale Immobilien-Durchschnittspreise veröffentlicht. Besonders kleinräumige Durchschnitte können eine hohe Volatilität über die Jahre aufweisen, die hauptsächlich auf die Qualität und die Eigenschaften der verkauften Immobilien zurückzuführen sind. Zum Beispiel kann ein Jahr mit vielen Baufertigstellungen die Anzahl von verkauften Wohnungen im Erstbezug erhöhen und so den Durchschnittswert beeinflussen. Bei Preisindizes wie dem HPI und dem OOH PI werden diese Qualitätsschwankungen durch ein Regressionsmodell kompensiert. Die Datenquellen hinter den Produkten variieren ebenfalls. Neben der Analyse der Daten der Kaufverträge gibt es Auswertungen von Angebotsdaten aus Immobilienplattformen oder die Befragung von Marktteilnehmern mittels Fragebögen, wie z.B. den Immobilienpreisspiegel der WKÖ.

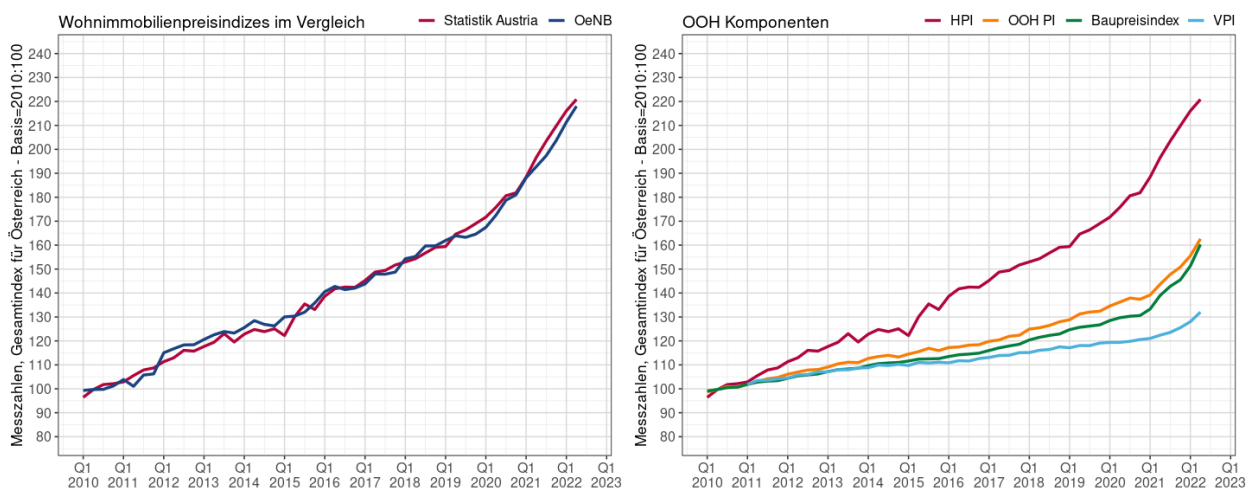


Abbildung 2- Links: Vergleich des Wohnimmobilienpreisindex der OeNB mit dem Häuserpreisindex der Statistik Austria. Quelle: OeNB, Umbasierung auf 2010, eigene Berechnung. Rechts: Darstellung des OOH PI und der Indizes die zum Teil in den Index eingehen. Der Baupreisindex ist der Index „Wohnhaus- und Siedlungsbau insgesamt“ und der Verbraucherpreisindex wurde für diese Darstellung mittels arithmetischem Mittel in einen Quartalsindex transformiert. Stand: 23.09.2022

4. Ausblick

Aufgrund der Bedeutung von Immobilienpreisindizes für die Einschätzung der Wirtschaftslage läuft der Entwicklungs- und Harmonisierungsprozess kontinuierlich weiter. Derzeit stehen folgende Themen auf der europäischen sowie auf der österreichischen Tagesordnung:

1. Richtungsentscheidung über den OOH PI und neuer EU-Durchführungsrechtsakt
2. Weiterentwicklung des OOH PI und des HPI
3. Berechnung von Indikatoren und Indizes für Gewerbeimmobilien

Die Eingliederung des OOH PI in den HVPI wurde im Jahr 2018 von der Europäischen Kommission geprüft und bis auf weiteres abgelehnt. In einem [Bericht an das Europäische Parlament und den Rat](#) weist die Europäische Kommission darauf hin, dass der quartalsweise berechnete OOH-Preisindex in Bezug auf Frequenz und Aktualität derzeit nicht gemäß den HVPI-Standards monatlich erstellt werden könne. Darüber hinaus wird angemerkt, dass die Einbeziehung des Erwerbs von Wohnraum eine signifikante Erweiterung des Erfassungsbereichs des HVPI darstellen würde. Insbesondere bestehe in der amtlichen Statistik keine Einigung darüber, ob die Struktur- und Grundstückskosten (die zusammen die Kosten für den Erwerb von Wohnraum ergeben) als Konsumausgaben (im HVPI zu erfassen) oder als Vermögenswerte (nicht durch HVPI zu erfassen) betrachtet werden sollten.

[Im Rahmen der Strategieüberprüfung 2021](#) legte die Europäische Zentralbank (EZB) einen Schwerpunkt auf die Integration des OOH PI in den HVPI und forderte eine schrittweise Umsetzung. Das Europäische Statistische System (ESS) wird voraussichtlich 2023 die weitere Vorgangsweise bezüglich OOH PI Integration als Antwort auf die EZB vorlegen. Bereits weiter fortgeschritten ist ein Entwurf für eine zielgerichtete Rechtsgrundlage für den OOH PI und HPI, der mit 01.01.2024 in Kraft treten soll und konkrete methodische Vorgaben beinhaltet.

Für die Erfüllung der neuen Rechtsgrundlage werden Adaptierungen des OOH PI notwendig sein, insbesondere bei den Datenquellen der Gewichtung. Vorrangige Ziele sind die Weiterentwicklung der dem OOH PI und dem HPI zugrundeliegende Datenbank und der Applikation zur Verwaltung und Verarbeitung der Daten. Die dem OOH PI und dem HPI zugrundeliegende Modellspezifikation soll weiter optimiert werden. Erfahrungen aus einem von Eurostat unterstützten Projekt zur Berechnung von kleinräumigen Indizes sollen in Zukunft in den HPI einfließen. In die Modelle könnten kleinräumigere Kennziffern - z.B. Postleitzahlen oder Bezirksnummern - aufgenommen werden, um die unterschiedlichen Lageeigenschaften der Objekte besser kompensieren zu können. Die derzeitige Struktur des Index mit der Trennung in Wien, Landeshauptstädte und Restösterreich könnte ebenfalls überarbeitet und in mehr Regionen unterteilt werden. Methodisch könnte dies einen Gewinn für die Indexqualität bedeuten und auch einen Informationsgewinn für Datennutzer:innen darstellen.

Der Europäische Ausschuss für Systemrisiken (European Systemic Risk Board – ESRB) sprach sich 2016 und 2019 konkret für die Entwicklung von Statistiken zu Gewerbeimmobilien aus. Statistik Austria führte 2019 und 2020 im Zuge eines Eurostat-Grants erste experimentelle Berechnungen durch. Ab 2023 soll in einer Kooperation mit der Oesterreichischen Nationalbank (OeNB) ein Produktionssystem für einen Gewerbeimmobilienpreisindex (GIMPI) entwickelt werden.

5. Abkürzungsverzeichnis

ADF <i>Adaptierungsfaktor</i>	HPI <i>Häuserpreisindex</i>
BEV <i>Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen</i>	HVPI <i>Harmonisierter Verbraucherpreisindex</i>
ESRB <i>European Systemic Risk Board Europäischer Ausschuss für Systemrisiken</i>	MIP <i>Macroeconomic Imbalance Procedure</i>
ESS <i>Europäisches Statistisches System</i>	OeNB <i>Oesterreichische Nationalbank</i>
EU <i>Europäische Union</i>	OOH PI <i>Owner Occupied Housing Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum</i>
GIMPI <i>Gewerbeimmobilienpreisindex</i>	QAF <i>Qualitätsanpassungsfaktor</i>
GWR <i>Gebäude- und Wohnungsregister</i>	QUPI <i>Qualitätsunangepasster Preisindex</i>
GWZ <i>Gebäude- und Wohnungszählung</i>	VGR <i>Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung</i>
HICP <i>Harmonised Index of Consumer Prices</i>	VPI <i>Verbraucherpreisindex</i>
	WKÖ <i>Wirtschaftskammer Österreich</i>

6. Literatur

Hill, R. J., Scholz, M., Shimizu, C., & Steurer, M. (2018). An evaluation of the methods used by European countries to compute their official house price indices. *Economie et Statistique*, 500(1), 221-238.