PREISINDIZES · METHODIK

Gemeinde- und Bezirkswerte

So messen wir die echte Preisentwicklung am Immobilienmarkt

Unsere Werte zeigen, wie sich die Preise für vergleichbare Immobilien in einer Gemeinde oder einem Bezirk entwickeln. Sie dienen Bewertern und Sachverständigen als verlässliche Grundlage, um Kaufpreise und Verkehrswerte auf einen aktuellen Stichtag fortzuschreiben.

Kurz zusammengefasst

Die Daten	▪ Alle im Grundbuch eingetragenen Kaufverträge in Österreich, rund 10.000 pro Monat – echte Kaufpreise, keine Angebotspreise. ▪ Nur marktkonforme Transaktionen fließen in die Auswertung ein. Verkäufe, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, werden ausgeschlossen.
Die Methode	▪ Hedonische Regression: Unterschiede in Lage, Größe und weiteren Objektmerkmalen der verkauften Objekte werden herausgerechnet. Gemessen wird die echte Preisentwicklung, nicht die wechselnde Zusammensetzung der Verkäufe. ▪ Peer-reviewed in einer internationalen Fachzeitschrift veröffentlicht (Spiegel, 2025).
Die Kennzahl	▪ Ausgewiesen wird die durchschnittliche jährliche Änderung über fünf Jahre. Ein Trend braucht Zeit; kurzfristige Schwankungen von Jahr zu Jahr oder innerhalb eines Jahres würden die Fortschreibung verfälschen. ▪ Der Wert gilt für die gesamte Gemeinde bzw. den gesamten Bezirk und die jeweilige Objektkategorie – nicht für einen bestimmten Wohnungstyp oder ein einzelnes Objekt.
Kleine Märkte	▪ Liegen für eine Gemeinde zu wenige Verkäufe vor, wird ersatzweise der Bezirkswert ausgewiesen und entsprechend gekennzeichnet. Er zeigt die regionale Marktentwicklung und dient als Orientierung, wenn für die Gemeinde selbst keine belastbare Aussage möglich ist.
Grenzen	▪ Die Analyse zeigt die durchschnittliche Entwicklung einer gesamten Assetklasse. Weicht ein Objekt deutlich davon ab, etwa durch besondere Merkmale, Lageveränderungen oder ein hohes Preisniveau, empfehlen wir ergänzend eine individuelle Vergleichswertanalyse.
Sicherheits-monitoring	▪ Zusätzlich zur 5-Jahres-Rate liefern wir die aktuelle Entwicklung: den Index je Halbjahr und seine Veränderung zum Vorjahr. Sie dient als Frühwarnsignal im Sicherheitenmonitoring nach EBA/GL/2020/06 und Art. 208 CRR.

Wofür unsere Werte gedacht sind: Trends statt Momentaufnahmen

Bewerterinnen und Bewerter sowie Sachverständige nutzen unsere Werte vor allem zur **Valorisierung**: Ein früherer Kaufpreis oder Verkehrswert wird damit auf einen aktuellen Stichtag fortgeschrieben. Dafür braucht es eine verlässliche Preisentwicklung – keine Momentaufnahme, die im nächsten Halbjahr schon wieder anders aussieht.

Warum ein Zeitraum von fünf Jahren? Immobilienmärkte bewegen sich langsam. Ein Trend entsteht über mehrere Jahre und zeigt sich nicht von einem Jahr zum nächsten. Kurzfristige Werte schwanken dagegen stark: In einer Gemeinde wurden in einem Jahr vielleicht nur wenige Objekte verkauft, ein einzelnes großes Neubauprojekt verschiebt das Bild, oder Verträge werden erst später im Grundbuch eingetragen. Ein einzelnes Jahr kann deshalb einen unüblichen Trend zeigen. Über fünf Jahre fallen solche Zufälle deutlich weniger ins Gewicht. Echte Marktveränderungen wie die Zinswende ab 2022 schlagen sich dagegen nieder, allerdings mit einer gewissen Verzögerung.

Warum eine durchschnittliche jährliche Änderungsrate? Wir weisen aus, um wie viel Prozent sich die Preise im Durchschnitt pro Jahr verändert haben, gerechnet über die letzten fünf Jahre:

> **Beispiel**
> Steigt der Index in fünf Jahren von 100 auf 120, entspricht das einer durchschnittlichen Änderung von rund 3,7 % pro Jahr.

Unterjährige Änderungen verwenden wir bewusst nicht als Grundlage. Sie bilden vor allem kurzfristige Schwankungen ab und würden bei einer Fortschreibung über mehrere Jahre zufällige Ausschläge mitschleppen.

Weicht der Fortschreibungszeitraum deutlich von fünf Jahren ab oder fällt ein Wendepunkt in diesen Zeitraum, empfehlen wir statt der Durchschnittsrate den Quotienten der Indexwerte zum Stichtag und zum Vertragszeitpunkt. Er bildet die Preisentwicklung genau des betreffenden Zeitraums ab.

Was der Trend abbildet – und wann eine Einzelanalyse sinnvoll ist

Unsere Werte zeigen die durchschnittliche Preisentwicklung einer Objektkategorie in der gesamten Gemeinde bzw. im gesamten Bezirk, etwa für Eigentumswohnungen (Bestand oder Neubau), Bauland unabhängig von der Widmungskategorie oder Grünland unabhängig von der Nutzung. Sie treffen keine Aussage über einzelne Teilsegmente wie bestimmte Wohnungsgrößen, Baujahre oder Widmungen und auch nicht über eine konkrete Liegenschaft.

Warum das für die Valorisierung passt: Ein Preisindex misst die durchschnittliche Preisveränderung eines Immobilienbestands in einer Region (Eurostat, 2013). Für Vergleichspreise sieht das Liegenschaftsbewertungsgesetz genau diese Anpassung vor: Vergleichspreise, die vor oder nach dem Bewertungsstichtag erzielt wurden, sind „entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten" (§ 4 Abs. 2 LBG). Maßstab ist also die allgemeine Preisentwicklung des Gebiets – und diese bildet unser Index ab. Für die Fortschreibung eines früheren Kaufpreises oder Verkehrswerts des Bewertungsobjekts gilt derselbe Gedanke sinngemäß.

Wo die Grenzen liegen: Einzelne Objekte weichen immer etwas vom Gebietstrend ab. Die Forschung zeigt, dass diese Abweichungen umso größer werden, je länger der Fortschreibungszeitraum ist (Case und Shiller, 1987; Dreiman und Pennington-Cross, 2004), und dass sie im untersten und obersten Preissegment am stärksten ausfallen. Auch innerhalb einer Kategorie können sich Teilmärkte unterschiedlich entwickeln: In Wien sind etwa die Preise für Bestandswohnungen nach 2020 deutlich stärker gestiegen als für Neubauwohnungen (Spiegel, 2025). Merkmale, die in den Vertragsdaten nicht erfasst sind – etwa Zustand, Sanierungen oder Ausstattungsqualität –, kann das Modell nicht berücksichtigen.

Eine individuelle Analyse von Vergleichswerten ist daher insbesondere dann zu empfehlen, wenn

- das Objekt deutlich vom Typischen abweicht, etwa im Luxussegment, bei sehr kleinen oder sehr großen Einheiten oder bei Sonderimmobilien,
- ein Teilmarkt erkennbar eine eigene Entwicklung nimmt, etwa Neubau gegenüber Bestand,
- sich die Lage gezielt verändert hat, zum Beispiel durch eine neue U-Bahn-Station, eine Umwidmung oder ein großes Stadtentwicklungsgebiet,
- über einen sehr langen Zeitraum fortgeschrieben wird,
- für eine Gemeinde der Bezirkswert herangezogen wird und sich die Gemeinde in ihrer Struktur deutlich vom Bezirk unterscheidet, oder
- viel am Wert hängt. Für Banken schreibt etwa Art. 208 Abs. 3 CRR vor, dass bei Krediten über 3 Mio. EUR oder 5 % der Eigenmittel die Bewertung mindestens alle drei Jahre von einem unabhängigen Sachverständigen überprüft wird.

Unser Trend ersetzt die sachverständige Einzelbewertung also nicht, sondern liefert die verlässliche Grundlage für die zeitliche Anpassung, auf der sie aufbaut.

Kurzfristige Entwicklung im Sicherheitenmonitoring

Banken brauchen neben dem langfristigen Trend einen zweiten Blick: Sie müssen früh erkennen, wenn die Werte ihrer Kreditsicherheiten sinken. Die EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe und Überwachung (EBA/GL/2020/06) und Art. 208 Abs. 3 CRR verlangen, Immobiliensicherheiten regelmäßig zu überwachen – bei Gewerbeimmobilien mindestens jährlich, bei Wohnimmobilien mindestens alle drei Jahre und häufiger, wenn sich der Markt stark verändert. Statistische Verfahren wie Preisindizes sind dafür ausdrücklich zulässig.

Dafür liefern wir zusätzlich zur 5-Jahres-Rate die aktuelle Entwicklung: den hedonischen Index zu jedem Halbjahresstichtag und seine Veränderung gegenüber dem Vorjahr. So wird ein Preisrückgang wie nach der Zinswende 2022 sichtbar, sobald er sich in den Kaufpreisen zeigt – und nicht erst Jahre später im Durchschnitt.

	Valorisierung	Sicherheitenmonitoring
Zweck	Werte auf einen aktuellen Stichtag fortschreiben	Wertverluste früh erkennen
Kennzahl	durchschnittliche jährliche Änderung über 5 Jahre	Index je Halbjahr und Veränderung zum Vorjahr
Stärke	stabil, wenig anfällig für Zufallsschwankungen	reagiert rasch auf Marktänderungen
Zu beachten	reagiert langsam auf Wendepunkte	schwankt stärker, jüngster Wert vorläufig

Wie wir kurzfristige Werte belastbar machen:

- Jeder Wert beruht auf einem gleitenden Schätzfenster über mehrere Perioden (Rolling-Time-Dummy-Methode). Das dämpft Zufallsschwankungen, ohne Wendepunkte zu verdecken.
- Werte mit wenigen Verkäufen oder aus der übergeordneten Ebene sind gekennzeichnet. Gerade kurzfristige Veränderungen sollten in dünnen Märkten vorsichtig gelesen werden.

- Weil Kaufverträge mit Verzögerung im Grundbuch eingetragen werden, ist der jüngste Wert vorläufig und wird bei der nächsten Lieferung einmal aktualisiert.

Wie man beide Kennzahlen zusammen liest: Die kurzfristige Veränderung ist ein Frühwarnsignal, der 5-Jahres-Trend die Einordnung. Liegt die Vorjahresveränderung über mehrere Stichtage deutlich unter dem langfristigen Trend oder im negativen Bereich, ist das ein Anlass, die betroffenen Sicherheiten genauer zu prüfen. Deutet die Entwicklung auf einen wesentlichen Wertverlust hin, ist nach Art. 208 Abs. 3 CRR eine Überprüfung durch eine Sachverständige oder einen Sachverständigen vorzunehmen.

Auf einen Blick

Unsere Preisindizes zeigen, wie sich die Preise für **vergleichbare** Immobilien entwickeln – und nicht bloß, ob gerade teurere oder günstigere Objekte verkauft wurden. Dafür setzen wir hedonische Modelle ein, das international anerkannte Standardverfahren für Immobilienpreisindizes.

- ✓ **Echte Kaufpreise:** Grundlage sind alle im Grundbuch eingetragenen Kaufverträge, keine Angebotspreise.
- ✓ **Qualitätsbereinigt:** Unterschiede in Lage, Größe und weiteren Objektmerkmalen der verkauften Objekte werden herausgerechnet.
- ✓ **Auch für kleine Regionen:** Für Märkte mit wenigen Verkäufen gibt es klar geregelte, gekennzeichnete Verfahren.
- ✓ **Peer-reviewed veröffentlicht:** Unsere Methodik wurde gemeinsam mit der KF Uni Graz erarbeitet und ist in einer internationalen Fachzeitschrift veröffentlicht.
- ✓ **Für die Valorisierung gemacht:** Wir weisen die durchschnittliche jährliche Änderung über fünf Jahre aus, nicht kurzfristige Schwankungen.

Warum Durchschnittspreise allein in die Irre führen

Jede Immobilie ist einzigartig. Werden in einem Jahr zufällig mehr Neubauwohnungen in guter Lage verkauft, steigt der Durchschnittspreis – auch wenn keine einzige Wohnung teurer geworden ist. Umgekehrt kann ein hoher Anteil älterer Objekte den Durchschnitt drücken, obwohl der Markt anzieht.

Ein Durchschnitts- oder Medianpreis vermischt also zwei Dinge: die tatsächliche Preisentwicklung und die veränderte Zusammensetzung der verkauften Objekte. Für Bewertungen, Sicherheitenmonitoring oder Marktanalysen ist aber nur die erste Größe relevant. Genau diese erkennt das hedonische Modell.

Die Immobilie als Summe ihrer Merkmale

Das hedonische Modell zerlegt jede Immobilie in ihre wertbestimmenden Eigenschaften. Mit einer statistischen Regressionsanalyse über alle Verkäufe wird dann ermittelt, welchen Preis der Markt für jede einzelne Eigenschaft bezahlt – etwa für einen zusätzlichen Quadratmeter, einen Balkon oder eine ruhige Lage.

Der Marktwert ergibt sich aus dem Wert der einzelnen Merkmale

	Nutzfläche	Größe in m²
+	**Außenflächen**	Balkon, Terrasse, Loggia, Garten
+	**Objektmerkmale**	Keller, Parkplatz, Baujahr, Erstbezug
+	**Erreichbarkeit**	Haltestellen, Schulen, Ärzte, Geschäfte
+	**Lärm**	Straße, Schiene, Flugverkehr
+	**Lage und Widmung**	Mikrolage, Flächenwidmung
+	**Verkaufszeitpunkt**	daraus entsteht der Preisindex

→ **Marktwert** der Immobilie

Aufbau eines hedonischen Modells

Der Vorteil: Nicht nur fast identische Objekte lassen sich vergleichen, sondern jeder Verkauf trägt zur Bewertung bei. Zwei benachbarte Wohnungen teilen sich zum Beispiel alle Lagemerkmale, auch wenn die eine größer ist, einen Balkon hat oder keinen Keller. Genau diese Unterschiede kann das Modell bewerten.

Vom Modell zum Preisindex

Ein Preisindex misst die qualitätsbereinigte Preisentwicklung einer Immobilienart (etwa Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser oder Büros) in einer Region – vierteljährlich oder halbjährlich, je nach Produkt.

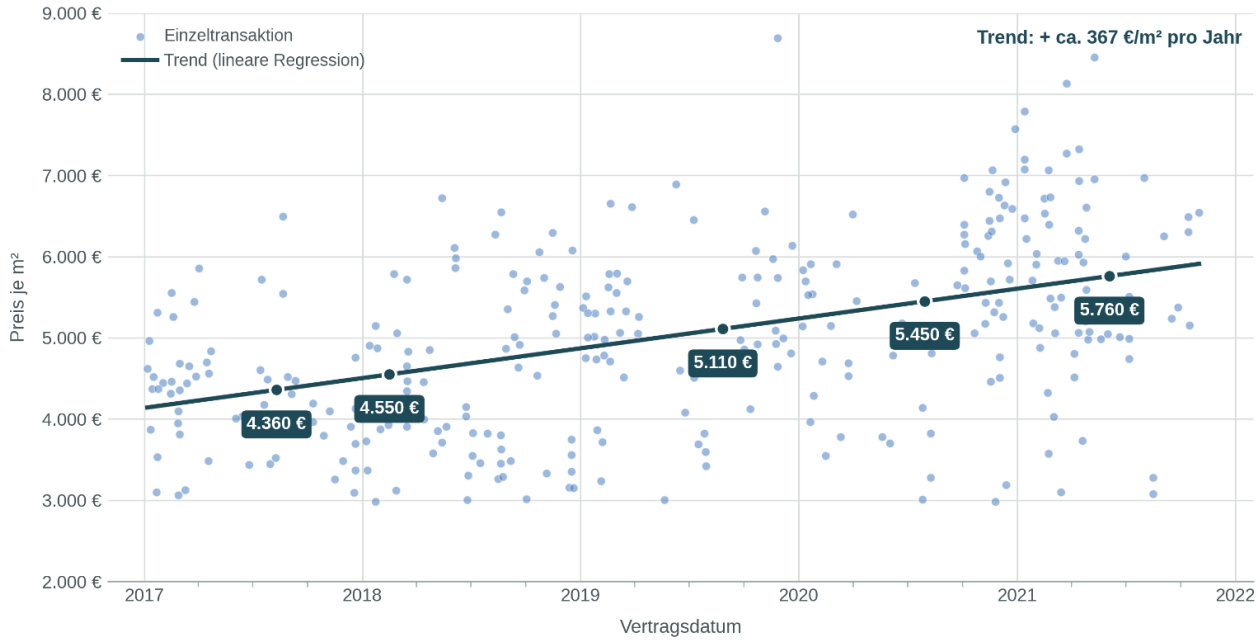
Dafür ergänzen wir das hedonische Modell um eine Zeitkomponente (Time-Dummy-Methode). Das Modell schätzt für jede Periode, was ein Objekt mit gleichbleibenden Eigenschaften gekostet hätte. Die Veränderung dieses Werts von Periode zu Periode ist die reine Preisentwicklung; aneinandergereiht ergeben die einzelnen Schritte die Entwicklung über den gesamten Zeitraum.

So wird sichtbar, wie sich die Preise für vergleichbare Objekte tatsächlich entwickeln – unabhängig davon, welche Objekte gerade am Markt sind. Aus diesem Index leiten wir die durchschnittliche jährliche Änderungsrate über fünf Jahre ab (siehe oben).

Praxisbeispiel Wien-Brigittenau

Wie groß der Unterschied sein kann, zeigt der Wohnungsmarkt im 20. Wiener Gemeindebezirk zwischen 2017 und 2021.

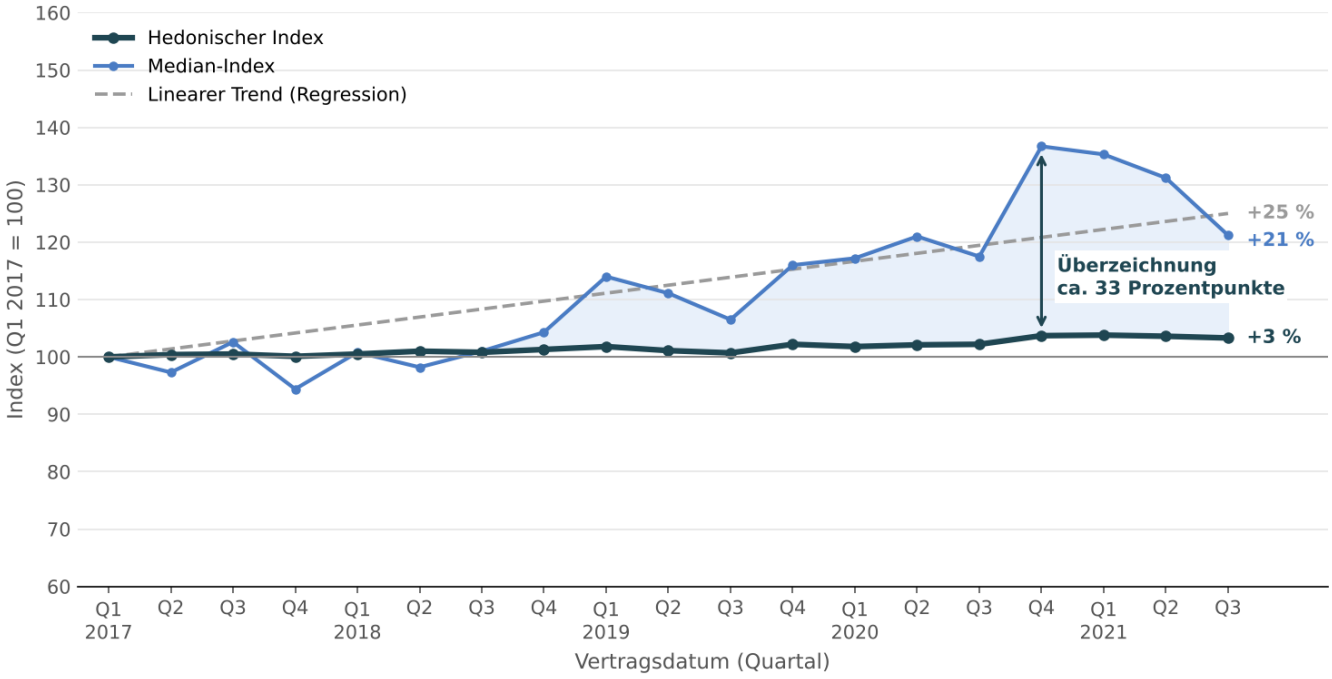
Die Rohdaten: Jeder Punkt ist ein Verkauf. Der Durchschnittspreis pro m² steigt von rund 4.360 € (2017) auf rund 5.760 € (2021) – ein Plus von etwa 32 %. Auch eine einfache Trendlinie zeigt einen deutlichen Anstieg.



Wien-Brigittenau: Kaufpreise pro m² je Transaktion mit Jahresdurchschnitt und linearem Trend, 2017–2021

Der Blick auf die Punktwolke zeigt aber: In den späteren Jahren wurden vermehrt Wohnungen in besserer Lage und Qualität verkauft. Ein Teil des Anstiegs ist also kein Preisanstieg, sondern eine Verschiebung hin zu höherwertigen Objekten.

Der Vergleich der Indizes: Der hedonische Index rechnet diese Verschiebung heraus und weist für vergleichbare Wohnungen nur einen moderaten Anstieg von wenigen Prozent aus. Der Median-Index und der lineare Trend der Rohpreise überzeichnen die Entwicklung dagegen deutlich – zeitweise um mehr als 30 Prozentpunkte. Am Ende des Zeitraums liegt der Median-Index bei +21 %, der hedonische Index bei +3 %.



Wien-Brigittenau: hedonischer Index, Median-Index und linearer Trend der Rohpreise im Vergleich (Q1 2017 = 100)

Wer auf Basis des Medians bewertet hätte, wäre hier von einer deutlich höheren Wertsteigerung ausgegangen, als sie für eine bestimmte Wohnung tatsächlich eingetreten ist.

Unsere Datengrundlage und Aufbereitung

Ein Modell ist nur so gut wie seine Daten. Wir arbeiten deshalb mit der vollständigsten verfügbaren Quelle: dem österreichischen Grundbuch.

- **Vollerhebung:** Wir erfassen alle verbücherten Kaufverträge in Österreich, rund 10.000 pro Monat. Damit fließen auch Verkäufe ein, die nie öffentlich inseriert wurden.
- **Vertragsdetails:** Neben dem Kaufpreis werden Flächen, Widmung, Nebenleistungen, Rechte und Lasten sowie Angaben zu den Vertragsparteien erfasst.
- **Lagemerkmale:** Jede Transaktion wird verortet und um öffentliche Daten ergänzt – etwa Erreichbarkeit von Haltestellen, Schulen, Ärzten und Nahversorgung, Lärmbelastung und Flächenwidmung.

Bevor ein Vertrag in die Berechnung eingeht, durchläuft er drei Prüfschritte:

1. **Marktunübliche Verkäufe ausschließen:** etwa Verkäufe zwischen nahen Angehörigen oder im Rahmen von Konkurs- oder Verlassenschaftsverfahren.
2. **Preise plausibilisieren:** Jeder Preis muss in der Bandbreite der übergeordneten Ebene liegen – die Gemeinde in jener des Bezirks, der Bezirk in jener des Bundeslandes.
3. **Vergleichbares vergleichen:** Jedes Objekt wird einer Nutzungsart zugeordnet und muss deren Größenkriterien erfüllen, z. B. Eigentumswohnungen mit 20 bis 200 m² Nutzfläche.

Regionen mit wenigen Verkäufen

In großen Märkten wie Wien oder Graz gibt es genug Verkäufe für eine stabile Schätzung in jeder Periode. In kleinen Gemeinden und Bezirken ist das anders. Hier gehen wir in drei Stufen vor:

1. **Gleitendes Zeitfenster:** Das Modell wird über mehrere aufeinanderfolgende Perioden gemeinsam geschätzt (**Rolling-Time-Dummy-Methode**). So stützt sich jede Periode auf mehr Daten, ohne dass die Entwicklung verwischt.
2. **Linearer Trend:** Gibt es laufend, aber sehr wenige Verkäufe, wird die Zeitkomponente im hedonischen Modell als linearer Trend geschätzt. Anders als beim linearen Trend der Rohpreise im Praxisbeispiel bleibt die Qualitätsbereinigung dabei erhalten.
3. **Übergeordnete Ebene:** Gibt es kaum oder keine Verkäufe, wird die Entwicklung der nächsthöheren Ebene verwendet. Liefert eine Gemeinde kein eigenes Ergebnis, ziehen wir den Wert ihres Bezirks heran.

Jeder Wert ist mit seinem Berechnungsweg gekennzeichnet und transparent dargestellt.

Warum der Bezirkswert den Trend einer Gemeinde gut abbildet: Gemeinden eines Bezirks teilen sich weitgehend Arbeitsmarkt, Verkehrsanbindung und Nachfrage. Ihre Preisniveaus können sich deutlich unterscheiden, ihre Preisentwicklung verläuft jedoch meist ähnlich. Für die Valorisierung, bei der es um die Veränderung und nicht um das absolute Niveau geht, ist der Bezirkstrend daher eine fundierte Näherung. Abweichungen sind dennoch möglich, insbesondere wenn sich eine Gemeinde strukturell vom übrigen Bezirk unterscheidet, etwa als Bezirkshauptstadt, Tourismusgemeinde oder Gemeinde im Einzugsgebiet einer größeren Stadt. Solche Werte sind in unseren Daten mit dem Zusatz „Bezirkswert" gekennzeichnet.

Wissenschaftliche Grundlage

Unsere Methodik folgt dem Handbuch von Eurostat zu Immobilienpreisindizes und wurde zusätzlich in einer begutachteten Studie untersucht: Dr. Sabrina Spiegel (ZT datenforum) hat auf Basis unserer Grundbuchdaten verschiedene hedonische Verfahren für die neun Landeshauptstädte verglichen. Die Studie ist im *Journal of Real Estate Finance and Economics* erschienen.

Das Ergebnis bestätigt unseren Ansatz: In großen Märkten liefern alle gängigen Verfahren nahezu gleiche Ergebnisse. In kleinen Märkten entscheidet die Wahl des Verfahrens über die Qualität des Index – dort sind Methoden, die mehrere Perioden gemeinsam nutzen, am verlässlichsten.

Literatur

- Case, K. E. und Shiller, R. J. (1987): Prices of Single-Family Homes Since 1970: New Indexes for Four Cities. New England Economic Review, September/Oktober, 45–56.
- Dreiman, M. H. und Pennington-Cross, A. (2004): Alternative Methods of Increasing the Precision of Weighted Repeat Sales House Prices Indices. The Journal of Real Estate Finance and Economics 28(4), 299–317.
- Eurostat (2013): Handbook on Residential Property Price Indices (RPPIs). Luxemburg: Amt für Veröffentlichungen der Europäischen Union.
- Spiegel, S.-S. (2025): Price Indices for Austrian Municipalities – Hedonic Models Based on Microlevel Data. The Journal of Real Estate Finance and Economics. doi.org/10.1007/s11146-025-10032-9