

Dipl.-Ing. Jens Dechent

# Häuserpreisindex – Projektfortschritt und erste Ergebnisse für bestehende Wohngebäude

Bereits in den Jahren 2004 und 2006 wurde in dieser Zeitschrift über das vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaften initiierte Pilotprojekt zur preisstatistischen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums (Entwicklung eines Häuserpreisindex) im Zusammenhang mit der Harmonisierung der Verbraucherpreisindizes in der Europäischen Union (EU) ausführlich informiert. Im Rahmen des hier zuletzt veröffentlichten Projektberichtes des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2006<sup>1)</sup> wurden erstmals um die Entwicklung der anteiligen Grundstückspreise bereinigte Ergebnisse zum Häuserpreisindex – beschränkt auf Neubauobjekte – für den Zeitraum 2000 bis 2005 vorgestellt.

Im August 2007 konnte die Anfang 2006 begonnene, inhaltlich erweiterte zweite Projektphase erfolgreich beendet werden. Seit Mitte Dezember 2007 wird das Pilotprojekt mit der Durchführung der dritten Ausbaustufe fortgesetzt. Mit diesem Beitrag wird der mittlerweile erreichte Projektfortschritt dokumentiert. Ein besonderes Augenmerk gilt hierbei der Präsentation erster experimenteller Ergebnisse eines Preisindex für bestehende Wohngebäude für den Zeitraum 2000 bis 2006. Auch die um das Jahr 2006 ergänzten Resultate für den Häuserpreisindex (Neubau) und seine Teilaggregate werden dargestellt. Darüber hinaus kann erstmals ein um das selbst genutzte Wohneigentum erweiterter experimenteller Harmonisierter Verbraucherpreisindex für Deutschland rückwirkend für einen Zeitraum von sieben Jahren (2000 bis 2006) vorgelegt werden. Schließlich folgt ein Ausblick auf die dritte und letzte Phase des Pilotprojekts sowie auf darüber hinausgehende Planungen.

## 1 Statistische Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums – Ausgangslage und Rückblick

Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex (HVPI) wird in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union nach weitgehend einheitlichen Methoden erstellt. Da die Preisentwicklung bestimmter Güterarten aufgrund nationaler Unterschiede nur sehr schwer in vergleichbarer Weise abzubilden ist, sind einige Bereiche der Konsumausgaben der privaten Haushalte im HVPI gegenwärtig noch untererfasst. Die bedeutendste Lücke besteht hierbei in der Nichtberücksichtigung der Preisentwicklung des vom Eigentümer selbst genutzten Wohneigentums. Der Bereich „Wohnung/Wohnungsnutzung“ wird im HVPI bislang lediglich durch die Einbeziehung der von den Mieterhaushalten tatsächlich gezahlten Mieten abgedeckt. Da die Anteile der Mieterhaushalte an allen Haushalten und damit die Anteile der in den HVPI einbezogenen Ausgaben für das Gut „Wohnung“ zwischen den EU-Mitgliedstaaten stark differieren, ist nach Auffassung der Europäischen Kommission und der Europäischen Zentralbank die Vergleichbarkeit der Harmonisierten Verbraucherpreisindizes zwischen den Mitgliedstaaten der EU erheblich beeinträchtigt.

Zu Beginn des Jahres 2002 war daher vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaften (Eurostat) ein mehrstufiges Pilotprojekt zur statistischen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums initiiert worden. Der sogenannte Häuserpreisindex soll die Preisentwicklung für das „Woh-

1) Siehe Dechent, J.: „Häuserpreisindex – Entwicklungsstand und aktualisierte Ergebnisse“ in WiSta 12/2006, S. 1285 ff.

nen im eigenen Heim“ abbilden und damit die bestehende Lücke bei der Erfassung der Konsumausgaben der privaten Haushalte schließen. In der ersten Projektphase (2002 bis 2004) wurde die Preisentwicklung für den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für neu gebaute Eigentumswohnungen untersucht. In der zweiten Projektphase (2006 bis 2007) wurde der Untersuchungsbereich weiter ausgedehnt: Neben einer Aktualisierung der in der vorangegangenen Phase ermittelten Ergebnisse zum Häuserpreisindex für Neubauten konnte erstmalig auch ein Preisindex für bestehende Wohngebäude ermittelt werden. Die hierbei vom Statistischen Bundesamt (Destatis) angewandten Methoden, die genutzten Datenquellen sowie die eingesetzten Berechnungsverfahren werden umfassend in den Kapiteln 5 und 6 dieses Beitrags erläutert. Weitergehende methodische und inhaltliche Ausführungen wurden bereits Ende 2004 bzw. 2006 ausführlich in dieser Zeitschrift dargestellt.<sup>2)</sup>

## 2 Aktualisierte Ergebnisse für den Häuserpreisindex (Neubau) für den Zeitraum 2000 bis 2006

### 2.1 Entwicklung des Häuserpreisindex (Neubau) insgesamt

Der im Rahmen des Pilotprojektes berechnete Häuserpreisindex bildet die Preisentwicklung für neu gebaute Wohngebäude und Wohnungen ab. Er setzt sich aus den drei Hauptkomponenten „Eigenbau“, „Fertigteilbau“ und „schlüsselfertiges Bauen“ zusammen. Der bereits in der ersten Phase des Pilotprojektes entwickelte Häuserpreisindex wurde überarbeitet und um Resultate für das Jahr 2006 aktualisiert. Die Ergebnisse für Deutschland auf Basis 2000 = 100 ab dem Jahr 2000 sind in Tabelle 1 sowie Schaubild 1 dargestellt.

Wie bereits bei den Ende 2006 in dieser Zeitschrift veröffentlichten Ergebnissen<sup>3)</sup> wurde die Preisentwicklung des schlüsselfertigen Bauens wiederum um die Preisentwicklung der Baulandkomponente bereinigt.<sup>4)</sup> Etwaige Verzerrungen im Hinblick auf die ausgewiesene Preisentwicklung für den Häuserpreisindex für neu erstellte Wohnimmobilien, die sich aus der unterschiedlichen Entwicklung der Preise von Immobilie und Bauland ergeben könnten, wurden dadurch weitestgehend ausgeschlossen bzw. zumindest deutlich reduziert.

Ein weiterer Vorteil der Bereinigung der Gesamtkaufpreise um die anteiligen Preise der Grundstücke ergibt sich durch die hierdurch verbesserte Vergleichbarkeit der Preisentwicklungen der einzelnen Marktsegmente bzw. Erwerbsfallkategorien; die Bereiche Eigenbau und Fertigteilbau enthalten ebenfalls keine Grundstücksanteile.

Tabelle 1: Entwicklung des Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum (Neubau) Häuserpreisindex

Jahr Vierteljahr	2000 = 100	Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %
2000	100	X
1. Vj	100,2	X
2. Vj	100,1	X
3. Vj	99,9	X
4. Vj	99,7	X
2001	99,2	-0,8
1. Vj	99,4	-0,8
2. Vj	98,9	-1,2
3. Vj	99,4	-0,5
4. Vj	99,2	-0,5
2002	98,9	-0,3
1. Vj	98,9	-0,5
2. Vj	98,7	-0,2
3. Vj	99,4	+0,0
4. Vj	98,6	-0,6
2003	98,8	-0,1
1. Vj	99,1	+0,2
2. Vj	99,5	+0,8
3. Vj	98,1	-1,3
4. Vj	98,4	-0,2
2004	99,7	+0,9
1. Vj	99,4	+0,3
2. Vj	99,6	+0,1
3. Vj	99,7	+1,6
4. Vj	100,1	+1,7
2005	100,3	+0,6
1. Vj	100,6	+1,2
2. Vj	99,5	-0,1
3. Vj	100,2	+0,5
4. Vj	100,7	+0,6
2006	101,2	+0,9
1. Vj	100,4	-0,2
2. Vj	99,9	+0,4
3. Vj	102,5	+2,3
4. Vj	101,9	+1,2

In Schaubild 1 sind zwei auffallende Preistrends erkennbar: Im untersuchten Siebenjahreszeitraum entwickelte sich der Häuserpreisindex für Wohnungsneubauten von Anfang 2000 bis Ende 2003 zunächst rückläufig, erst seit Beginn des Jahres 2004 bis Ende 2006 konnten nennenswerte Preiserhöhungen verzeichnet werden. Auf Basis der Jahresergebnisse belief sich der Preisrückgang für den Zeitraum 2000 bis 2003 dabei auf -1,2%; dies entspricht einem mittleren jährlichen Rückgang der Preise um 0,4%. In den Jahren 2004 bis 2006 hingegen verzeichnete der Häuserpreisindex insgesamt einen Anstieg um 2,4%, gleichbedeutend mit einer mittleren jährlichen Erhöhung der Preise um 0,8%. Im Beobachtungszeitraum insgesamt, also in der Zeitspanne von 2000 bis 2006, erhöhte sich der Häuserpreisindex um 1,2%.

### 2.2 Preisentwicklung der einzelnen Marktsegmente<sup>5)</sup>

Zu den einzelnen Marktsegmenten bzw. Erwerbsfallkategorien, die bei der Berechnung des Häuserpreisindex für Wohnungsneubauten Berücksichtigung finden, zählen der

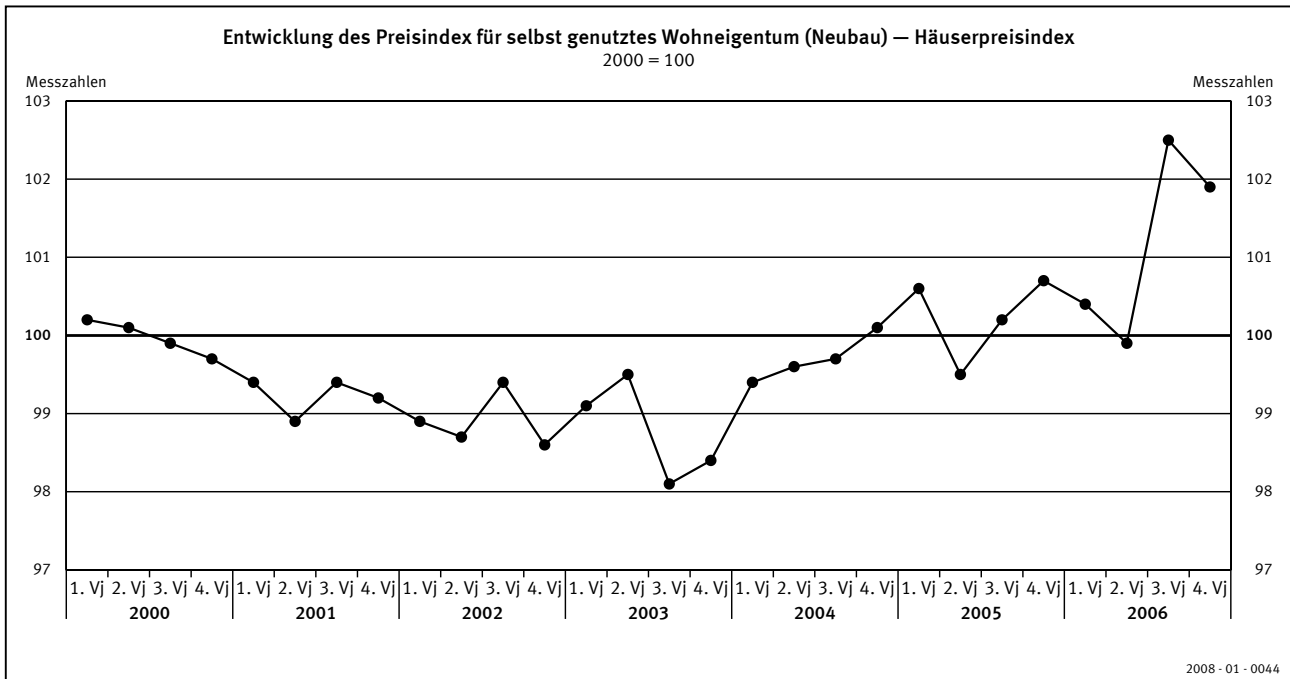
2) Siehe Dechent, J.: „Preisstatistische Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums“ in WiSta 11/2004, S. 1295 ff., sowie Dechent, J., Fußnote 1.

3) Siehe Dechent, J., Fußnote 1.

4) Ziel der Pilotstudie ist die Darstellung der Preisentwicklung lediglich der Gebäude bzw. der Gebäudeanteile. Die Entwicklung der Preise des Baulands bzw. der Grundstückskomponente soll sich bei der ausgewiesenen Preisentwicklung nicht auswirken.

5) Für weitergehende Informationen zu den einzelnen Marktsegmenten bzw. Erwerbsfallkategorien siehe Fußnote 2.

Schaubild 1



„Eigenbau“, der „Fertigteilbau“ sowie das „schlüsselfertige Bauen“. Das Segment des „Eigenbaus“ repräsentiert den individuellen Neubau, das heißt das klassische, konventionelle Bauen unter Einschaltung eines Architekten und der damit verbundenen Inanspruchnahme einzelner Bauleistungen von Bauunternehmen. Im Marktsegment des „Fertigteilbaus“ erwirbt der Haushalt ein standardisiertes Fertighaus vom Fertighaushersteller. Als Fertighäuser werden grundsätzlich Häuser bezeichnet, die industriell vorgefertigt sind, in Teilen an die Baustelle geliefert und dort endmontiert werden. Der schlüsselfertige Wohnungsneubau

umfasst den Erwerb neu erstellter, schlüsselfertiger Häuser und Wohnungen direkt von Bauträgern. Als Bauträger treten im Regelfall gewerblich tätige Unternehmen auf, die Grundstücke kaufen, bebauen und als Gesamtobjekte wieder verkaufen. Als Bauherren gegenüber Behörden sowie ausführenden Handwerkern und Bauunternehmen fungieren in diesem Fall nicht die künftigen Erwerber, also die privaten Haushalte, sondern die Bauträger selbst.

In Schaubild 2 und Tabelle 2 sind die einzelnen Preisindizes und Preisentwicklungen der drei marktbedeutenden Seg-

Schaubild 2

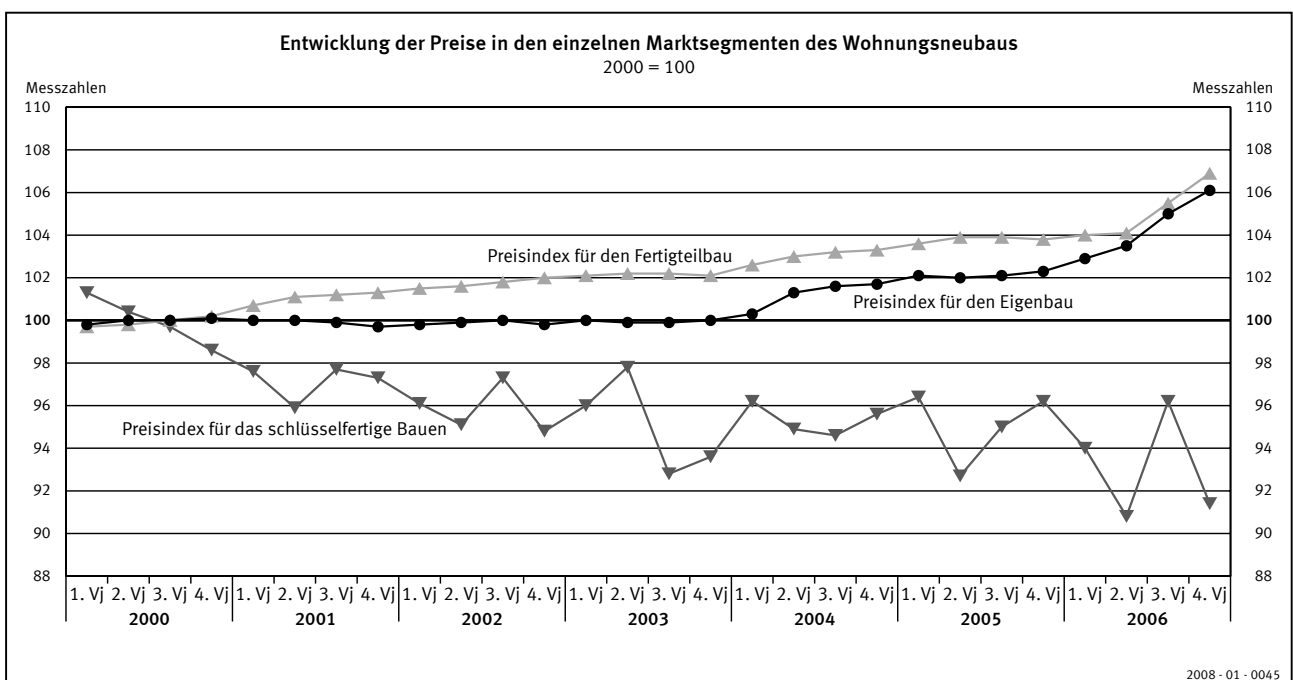


Tabelle 2: Entwicklung der Preisindizes für den Eigenbau, den Fertigteilbau und das schlüsselfertige Bauen

Jahr Vierteljahr	Eigenbau: Preisindex für Einfamiliengebäude (Neubau, konventionelle Bauart)		Fertigteilbau: Preisindex für Einfamiliengebäude in vorgefertigter Bauart (ohne Keller)		Preisindex für das schlüsselfertige Bauen	
	2000 = 100	Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %	2000 = 100	Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %	2000 = 100	Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %
2000	100	X	100	X	100	X
1. Vj	99,8	X	99,7	X	101,3	X
2. Vj	100,0	X	99,8	X	100,4	X
3. Vj	100,0	X	100,0	X	99,7	X
4. Vj	100,1	X	100,2	X	98,6	X
2001	99,9	-0,1	101,1	+1,1	97,1	-2,9
1. Vj	100,0	+0,2	100,7	+1,0	97,6	-3,7
2. Vj	100,0	±0,0	101,1	+1,3	95,9	-4,5
3. Vj	99,9	-0,1	101,2	+1,2	97,7	-2,0
4. Vj	99,7	-0,4	101,3	+1,1	97,3	-1,3
2002	99,9	±0,0	101,7	+0,6	95,8	-1,3
1. Vj	99,8	-0,2	101,5	+0,8	96,1	-1,5
2. Vj	99,9	-0,1	101,6	+0,5	95,1	-0,8
3. Vj	100,0	+0,1	101,8	+0,6	97,3	-0,4
4. Vj	99,8	+0,1	102,0	+0,7	94,8	-2,6
2003	100,0	+0,1	102,2	+0,5	95,1	-0,7
1. Vj	100,0	+0,2	102,1	+0,6	96,0	-0,1
2. Vj	99,9	±0,0	102,2	+0,6	97,8	+2,8
3. Vj	99,9	-0,1	102,2	+0,4	92,8	-4,6
4. Vj	100,0	+0,2	102,1	+0,1	93,6	-1,3
2004	101,2	+1,2	103,0	+0,8	95,3	+0,2
1. Vj	100,3	+0,3	102,6	+0,5	96,2	+0,2
2. Vj	101,3	+1,4	103,0	+0,8	94,9	-3,0
3. Vj	101,6	+1,7	103,2	+1,0	94,6	+1,9
4. Vj	101,7	+1,7	103,3	+1,2	95,6	+2,1
2005	102,1	+0,9	103,8	+0,8	95,1	-0,2
1. Vj	102,1	+1,8	103,6	+1,0	96,4	+0,2
2. Vj	102,0	+0,7	103,9	+0,9	92,7	-2,3
3. Vj	102,1	+0,5	103,9	+0,7	95,0	+0,4
4. Vj	102,3	+0,6	103,8	+0,5	96,2	+0,6
2006	104,4	+2,3	105,1	+1,3	93,1	-2,1
1. Vj	102,9	+0,8	104,0	+0,4	94,0	-2,5
2. Vj	103,5	+1,5	104,1	+0,2	90,8	-2,0
3. Vj	105,0	+2,8	105,5	+1,5	96,2	+1,3
4. Vj	106,1	+3,7	106,9	+3,0	91,4	-5,0

mente des Wohnungsneubaus grafisch sowie tabellarisch gegenübergestellt. Die Ergebnisse beziehen sich auf die Basis 2000=100 und umfassen die Zeitspanne von 2000 bis 2006.

Bei der Betrachtung dieser Ergebnisse wird deutlich, dass sich die Preise in den einzelnen Marktsegmenten im Zeitraum von 2000 bis 2006 deutlich unterschiedlich entwickelt haben. Der Eigenbau verteuerte sich von 2000 bis 2006 um 4,4%. Dabei blieben die Preise – abgesehen von geringfügig schwankenden unterjährig Preisveränderungsraten – bis Ende 2003 unverändert. Erst mit Beginn des Jahres 2004, insbesondere ab dem zweiten Quartal 2004, erhöhten sich die Preise für den Eigenbau spürbar. Diese Entwicklung dürfte vornehmlich auf die seit dem ersten Quartal 2004 teilweise stark gestiegenen Preise für Stahl sowie auf die starken Verteuerungen einzelner Metallsorten (u. a. Kupfer, Zink, Aluminium) sowie von Glas und Holz zurückzuführen sein. Die dadurch gestiegenen Kosten der Unternehmen für die Herstellung einzelner Bauabschnitte wurden anscheinend – wenn auch in gedämpfter Form – an Vertragspartner und Bauherren weitergegeben.

Die Preise für standardisierte Fertighäuser („Fertigteilbau“) stiegen im gleichen Zeitraum sogar noch stärker (um 5,1%).

Im Gegensatz zum konventionellen Bauen war im Fertigteilbau jedoch ein weitgehend stetiger Anstieg der Preise zu beobachten, gleichbedeutend mit einer mittleren jährlichen Wachstumsrate von etwas mehr als 0,8%. Die Anbieter von Fertighäusern konnten also – trotz der schlechten Konjunktur im Wohnungsbau insbesondere in den Jahren 2000 bis 2005 – höhere Preise am Markt durchsetzen. Möglicherweise sind in diesem Zeitraum die Vorzüge des Fertigteilbaus wie kurze Bauzeit, Festpreis und Fixtermin besonders zum Tragen gekommen.

Verglichen mit den deutlichen Preissteigerungen in den beiden Marktsegmenten „Eigenbau“ und „Fertigteilbau“ entwickelten sich die Preise für das „schlüsselfertige Bauen“ – bereinigt um die anteiligen Grundstückspreise – zwischen 2000 und 2006 rückläufig. Auf Grundlage der Jahresergebnisse nahmen die Preise für schlüsselfertig erstellte Neubauten im Untersuchungszeitraum um 6,9% ab. Dies entspricht einem mittleren jährlichen Preisrückgang von knapp 1,2%. Die rückläufige Preisentwicklung im Segment des schlüsselfertigen Wohnungsneubaus dürfte vorwiegend in der speziellen Natur dieses Marktsegments begründet sein. Im Unterschied zum konventionellen Hausbau sowie zum Erwerb eines Fertighauses spielt beim Preisbildungsprozess für ein schlüsselfertiges Objekt noch der Gewinn

des Bauträgers als zusätzliches Preiselement eine nicht zu unterschätzende Rolle. Es ist davon auszugehen, dass diese zusätzlichen Vermarktungs- bzw. Gewinnaufschläge des Bauträgers je nach Konjunkturlage deutlich schwanken dürften, sodass eine angespannte konjunkturelle Situation – wie sie insbesondere im Wohnungsbau in den Jahren 2000 bis 2005 zu beobachten war – eher mit niedrigeren Gewinnmargen und somit auch geringeren Preisen einhergeht.

### 3 Erste Ergebnisse für bestehende Wohngebäude für den Zeitraum 2000 bis 2006

Einen wesentlichen Bestandteil der zurückliegenden zweiten Projektphase bildete die preisstatistische Erfassung der Bestandsimmobilien des Wohngebäudemarktes. Hierzu zählen gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie gebrauchte Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden. Die vorliegenden ersten experimentellen Ergebnisse eines Preisindex für bestehende Wohngebäude wurden – wie die für den Häuserpreisindex für Wohnungsneubauten – rückwirkend für den Zeitraum 2000 bis 2006 ermittelt. In Tabelle 3 und Schaubild 3 sind die Resultate für den Preisindex für gebrauchte Häuser und Wohnungen dargestellt.

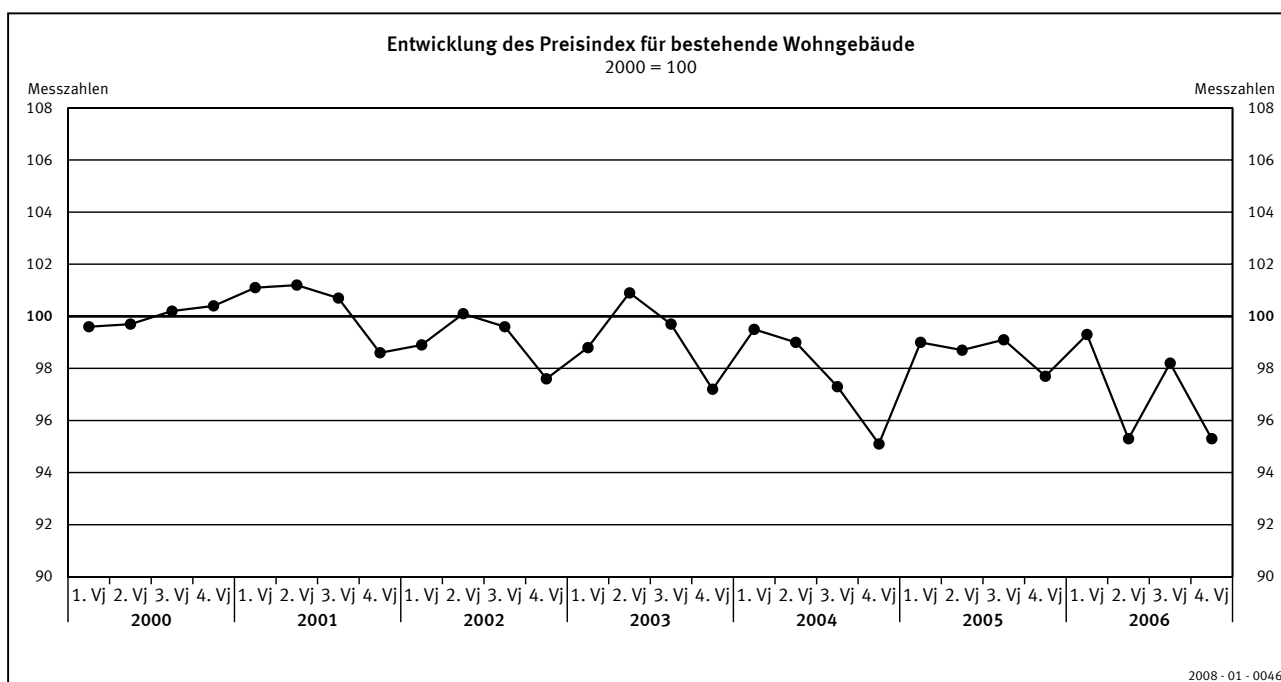
Die Ergebnisse zeigen, dass sich die Preise gebrauchter Wohnimmobilien im Vergleich zu denen neu gebauter Häuser und Wohnungen im betrachteten Zeitraum deutlich unterschiedlich entwickelt haben. Während der Häuserpreisindex für Wohnungsneubauten in den Jahren 2000 bis 2006 um insgesamt 1,2% anstieg, gingen die Preise für bestehende Wohngebäude in der gleichen Zeitspanne um 3,0% zurück. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist aller-

Tabelle 3: Entwicklung des Preisindex für bestehende Wohngebäude

Jahr Vierteljahr	2000 = 100	Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %
2000	100	X
1. Vj	99,6	X
2. Vj	99,7	X
3. Vj	100,2	X
4. Vj	100,4	X
2001	100,4	+0,4
1. Vj	101,1	+1,5
2. Vj	101,2	+1,5
3. Vj	100,7	+0,5
4. Vj	98,6	-1,8
2002	99,1	-1,3
1. Vj	98,9	-2,2
2. Vj	100,1	-1,1
3. Vj	99,7	-1,0
4. Vj	97,6	-1,0
2003	99,2	+0,1
1. Vj	98,8	-0,1
2. Vj	100,9	+0,8
3. Vj	99,7	±0,0
4. Vj	97,2	-0,4
2004	97,7	-1,5
1. Vj	99,5	+0,7
2. Vj	99,0	-1,9
3. Vj	97,3	-2,4
4. Vj	95,1	-2,2
2005	98,7	+1,0
1. Vj	99,0	-0,5
2. Vj	98,8	-0,2
3. Vj	99,1	+1,8
4. Vj	97,7	+2,7
2006	97,0	-1,7
1. Vj	99,3	+0,3
2. Vj	95,3	-3,5
3. Vj	98,2	-0,9
4. Vj	95,3	-2,5

dings zu berücksichtigen, dass die Preise für bestehende Wohngebäude auch die anteiligen Grundstückspreise enthalten; der Häuserpreisindex für Wohnungsneubauten hin-

Schaubild 3



gegen wurde um die Preisentwicklung der Grundstückskomponente bereinigt.

Hinsichtlich der Nutzung eines Preisindex für (unbebautes) Bauland auch zur Bereinigung der Preisentwicklung für gebrauchte Wohngebäude um die Preisentwicklung der (bebauten) Grundstücke besteht unter den am Pilotprojekt teilnehmenden Ländern noch Diskussionsbedarf. Es kann nämlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Preise für unbebautes Bauland und die Preise von bereits bebauten Grundstücken (ohne den Preisanteil der Bebauung) unterschiedlich entwickeln.

### 4 Inhalt und Ziele der Projektphasen zwei und drei

Nachdem die erste Projektphase des mehrstufig geplanten Pilotprojektes zur statistischen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums im Jahr 2004 mit der Präsentation erster Ergebnisse abgeschlossen worden war, wurde Anfang 2006 die zweite Phase des Projektes gestartet. Diese Phase wurde im August 2007 erfolgreich beendet.

Im Vergleich zur ersten Phase des Projektes, an der lediglich sechs Länder teilgenommen hatten, beteiligten sich an der zweiten Pilotphase bereits zwölf EU-Mitgliedstaaten: Deutschland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Italien, die Niederlande, Polen, die Slowakei, Slowenien, Spanien, das Vereinigte Königreich und Zypern. Das portugiesische Statistikamt verpflichtete sich zur Überarbeitung des technischen Handbuchs.

Darüber hinaus wurde auch der Untersuchungsbereich erheblich ausgedehnt: Während sich die Arbeiten in der ersten Projektphase noch ausschließlich auf die Erfassung von Preisen für Neubauobjekte konzentrierten, wurde in der zweiten Phase insbesondere die Machbarkeit eines Preisindex für Bestandsimmobilien sowie eines Preisindex für Bauland überprüft. Zudem sollten im zweiten Projektabschnitt Preisindizes zur Erfassung der Nebenkosten des Immobilienerwerbs, also der im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnimmobilien auftretenden Transaktionskosten, entwickelt sowie ein erster experimenteller HVPI, der das selbst genutzte Wohneigentum einbezieht, berechnet werden.

Für die bislang involvierten zwölf Länder hat die dritte und zugleich letzte Phase des Pilotprojektes – wiederum unter finanzieller Beteiligung Eurostats – Mitte Dezember 2007 begonnen. Noch im ersten Quartal 2008 sollen die Arbeiten auf alle Mitgliedstaaten der EU ausgedehnt werden. Die Projektlaufzeit der dritten Phase beträgt wiederum 18 Monate, in denen die bisherigen Ergebnisse für die Jahre 2007 und eventuell 2008 aktualisiert werden sollen und Weiterentwicklungsarbeiten zu leisten sind. Zu einer vollständigen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums gehört auch die Entwicklung eines Preisindex für Großreparaturen, Umbauten und Instandsetzung. Außerdem ist vorgesehen,

den Preisindex für Bauland weiterzuentwickeln. In diesem Zusammenhang soll – sobald Einzeldaten hierfür zur Verfügung stehen – die Anwendung hedonischer Methoden beim Preisindex für Bauland geprüft werden. Außerdem hat sich Destatis gegenüber Eurostat verpflichtet, neben einer Optimierung der Preisindizes für Immobilienerwerbsnebenkosten auch ein Konzept für einen Häuserpreisindex mit deutschlandweiter Abdeckung sowie ein Konzept für eine laufende Berichterstattung zu erstellen.

### 5 Statistische Erfassung des Bestandsimmobiliensektors

Ein wesentlicher Aspekt des zweiten Projektabschnitts war die Entwicklung von Preisindizes für den Bereich der Bestandsimmobilien. Der Begriff Bestandsimmobilien umfasst in diesem Kontext den Erwerb von bestehenden, also gebrauchten Wohngebäuden (Ein- und Zweifamiliengebäude) sowie Eigentumswohnungen durch private Haushalte. Auf Seiten der Veräußerer können neben privaten Haushalten im Wesentlichen Wohnungsbaugesellschaften, Bauträger, Banken, Versicherungen sowie Bund und Länder als auch Kreise und Gemeinden auftreten.

Wie das schlüsselfertige Bauen wird auch der Bestandsimmobiliensektor in der amtlichen Statistik bislang nicht preisstatisch erfasst.

Auch zur statistischen Erfassung bestehender Wohnimmobilien greift Destatis – wie schon zur Abdeckung des schlüsselfertigen Neubaus – auf Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte<sup>6)</sup> zurück. Durch dieses Vorgehen wird der Aufbau aufwendiger statistischer Erhebungssysteme zum Zweck eines Preisindex für Bestandsimmobilien vermieden und der Aufwand für die Datenrecherche in vertretbaren Grenzen gehalten.

#### 5.1 Datenabfrage

Die Datenlieferung der Gutachterausschüsse für den Bereich der gebrauchten Häuser und Wohnungen erfolgte ausschließlich elektronisch in Form von Excel- oder Access-Dateien nach den Vorgaben von Destatis. Die abgefragten Daten stellten dabei einen von Destatis definierten Auszug der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen dar.

Durch die gezielte Abfrage ausgewählter Parameter für die Erfassung bestehender Wohngebäude wurde ein hinreichend hoher Harmonisierungsgrad bezüglich der zu liefernden Daten der Gutachterausschüsse geschaffen. Die Datensammlung und -analyse erfolgte zentral bei Destatis unter Nutzung einer zu diesem Zweck erstellten Datenbank. Dieses Vorgehen hatte sich bereits bei der Berechnung des Preisindex für schlüsselfertig erstellte Neubauten bewährt und wurde daher unverändert übernommen. Aus den im Rahmen der von den Gutachterausschüssen geführ-

6) Aufgabe der Gutachterausschüsse ist es insbesondere, den Grundstücksmarkt transparent zu gestalten, indem Bürgern, Behörden und Unternehmen durch Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte und sonstige Wertermittlungsdaten wichtige Informationen über die Werte unbebauter und bebauter Grundstücke und über Marktzusammenhänge vermittelt werden. Zu diesem Zweck werden sogenannte Kaufpreissammlungen geführt.

ten Kaufpreissammlungen verfügbaren Daten und Informationen wurden die nachfolgend aufgelisteten preisrelevanten Parameter erhoben:

- Objektart (Ein- bzw. Zweifamilienhaus oder Eigentumswohnung)
- bei Ein- bzw. Zweifamilienhäusern: Haustyp (freistehend, Reihenmittel-, Reihenedhaus, Doppelhaushälfte)
- Bauart (konventionell, vorgefertigt)
- Datum des Erwerbs laut Kaufvertrag
- Baujahr
- Gesamtkaufpreis einschließlich Grundstück
- Grundstücksgröße
- Wohnfläche
- anteiliger Preis des Grundstücks am Gesamtkaufpreis, ersatzweise ein gutachterlich ermittelter Bodenrichtwert
- regionale Lage (Bundesland, Kreis, Gemeinde)
- Wohnlage (einfach, mittel, gut bis sehr gut), gutachterlich ermittelt
- Stadtlage (Zentrum, Nebenzentrum/Vorort)
- Ausstattung (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben), gutachterlich ermittelt
- Unterkellerung
- Stellplatz (Anzahl an Garagen und offenen Stellplätzen)
- Ausbau des Dachgeschosses
- Einbauküche
- Anzahl an Räumen

Im Vergleich zu den bislang genutzten Parametern im Zusammenhang mit der Erfassung schlüsselfertig erstellter Wohnungsneubauten wurde lediglich das Merkmal „Baujahr des Hauses bzw. der Wohnung“ zur Ermittlung des Alters der jeweiligen Wohnimmobilie ergänzend berücksichtigt.

## 5.2 Regionaler Abdeckungsgrad, Datenstruktur und -umfang

Im Rahmen des Pilotprojektes zur Erfassung des Bestandsimmobiliensektors lieferten – wie auch beim Neubausektor – Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus folgenden sieben Bundesländern die benötigten Informationen:

- Brandenburg
- Hessen
- Niedersachsen
- Nordrhein-Westfalen

- Rheinland-Pfalz
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt

Hierbei ist anzumerken, dass Brandenburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt flächendeckend erfasst wurden; es konnten somit Daten aller in diesen Bundesländern ansässigen Gutachterausschüsse zu Auswertungszwecken herangezogen werden. Aus Hessen lieferten bislang etwa 70% aller Gutachterausschüsse Daten; der regionale Abdeckungsgrad ist somit auch hier bereits sehr beachtlich. Für die regionale Abdeckung der Bundesländer Nordrhein-Westfalen und Sachsen gibt es noch Optimierungsbedarf. In der Summe konnten bislang etwa 125 Gutachterausschüsse für eine Mitarbeit am Pilotprojekt gewonnen werden. Die Auswertung der Daten ergab, dass die Zahl der in den einzelnen Bundesländern verfügbaren Kauffälle beachtliche Differenzen aufweist. Dies zeigt, dass es auch im Bereich der Bestandsimmobilien deutliche regionale Unterschiede hinsichtlich der Transaktionshäufigkeit gibt. Ähnliches war bereits bei den neu erstellten Wohngebäuden (schlüsselfertiger Neubau) festgestellt worden; dort variierte die Zahl der beobachteten Kauffälle in den einzelnen Bundesländern aufgrund der regional stark unterschiedlichen Bauaktivität. Insgesamt ist festzustellen, dass die Zahl der durchschnittlich je Quartal für Auswertungszwecke verfügbaren Transaktionen hinsichtlich bestehender Wohngebäude deutlich höher ausfiel als die Zahl der Kauffälle neu gebauter schlüsselfertiger Häuser und Wohnungen. In Anbetracht der stark rückläufigen Zahl der Baugenehmigungsanträge in den zurückliegenden Jahren ist dies allerdings nicht verwunderlich.<sup>7)</sup> Bezogen auf den ausgewerteten Zeitraum von 2000 bis 2006 standen für Niedersachsen beispielsweise durchschnittlich 3000 Beobachtungen je Vierteljahr zur Verfügung. Dies waren im Vergleich zum schlüsselfertigen Neubau im Durchschnitt viermal mehr Kauffälle. Davon entfielen etwa 1750 Transaktionen auf Häuser und 1250 auf Wohnungen. Vor dem Hintergrund der großen Heterogenität von Häusern bzw. Wohnungen ist diese hohe Anzahl auswertbarer Transaktionen im Hinblick auf die angewandte Regressionsanalyse (siehe Kapitel 6) sehr vorteilhaft.

## 6 Preisindex für bestehende Wohngebäude – Berechnungsmethode

### 6.1 Qualitätsbereinigung

Grundsätzlich zielt die amtliche Preisstatistik darauf ab, „reine“ Preisänderungen unbeeinflusst von Änderungen der Verbrauchsgewohnheiten, Güterarten oder Güterqualitäten zu messen. Dies entspricht dem Laspeyres-Prinzip, bei dem für die Preisermittlung ein Warenkorb mit bestimmten Gütern festgelegt und über einen definierten Zeitraum möglichst konstant gehalten wird.

<sup>7)</sup> Gemessen an der Anzahl genehmigter Neubauwohnungen in Wohngebäuden verringerte sich die Bauaktivität im Zeitraum 2000 bis 2006 um knapp 29%. Von 2005 auf 2006 war zwar ein geringer Anstieg der Zahl genehmigter Wohnungen in Wohngebäuden zu beobachten, jedoch dürfte diese Entwicklung auf Vorzieheffekte bedingt durch die Abschaffung der Eigenheimzulage Ende 2005 zurückzuführen sein. In den ersten neun Monaten 2007 hat sich die Anzahl genehmigter Neubauwohnungen in Wohngebäuden im Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum bereits wieder deutlich verringert (-32%).

Der sogenannte Matched-Model-Ansatz, der in Bezug auf standardisierte „identische“ Güter in vielen Bereichen der amtlichen Preisstatistik Anwendung findet und eine kontinuierliche Preisbeobachtung möglich macht, führt bei der Ermittlung der Preisentwicklung für Häuser und Wohnungen – gleichgültig ob neu erstellt oder gebraucht – nicht zum Erfolg. Der Grund hierfür liegt in der speziellen Natur des Gutes Haus bzw. Wohnung, da jede Wohnimmobilie letztlich „einzigartig“ ist. Es bestehen stets Unterschiede hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung. Bei der Erfassung von gebrauchten Wohnimmobilien spielen zudem Unterschiede in Bezug auf Zustand und Alter der Immobilie eine wesentliche preisbestimmende Rolle. Für aussagekräftige zeitliche Preisvergleiche muss daher die unterschiedliche Qualität der jeweiligen Häuser und Wohnungen angemessen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde zur Berechnung eines Preisindex für bestehende Wohngebäude die hedonische Methode als spezielles Verfahren zur Lösung solcher Qualitätsvergleichsprobleme angewandt. Im Zuge umfangreicher Analysen im Zusammenhang mit der Behandlung neu gebauter schlüsselfertiger Häuser und Wohnungen konnte die sogenannte „vollständige Imputation“ – eine spezielle Form der „Imputationsmethode“ – überzeugen. Die vollständige Imputation bildete deshalb und in Anbetracht der zugrunde liegenden identischen Datenquelle (Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte) auch bei der Analyse des Bestandsimmobiliensektors die Grundlage der durchgeführten Berechnungen.

## 6.2 Regressionsanalyse<sup>8)</sup>

Wie bei der Berechnung für das Segment des schlüsselfertigen Neubaus wurde auch für das Segment der gebrauchten Häuser und Wohnungen der doppelt-logarithmische Ansatz als Funktionsform gewählt. Da je nach Objektart (gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen) unterschiedliche Qualitätsmerkmale preisbestimmend waren, wurden zwei geringfügig voneinander abweichende Regressionsmodelle entwickelt.

– Gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser:

$$(1) \quad \ln(p) = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{grund}) + \beta_2 \cdot \ln(\text{flaeche}) + \beta_3 \cdot \ln(\text{alter}) + \beta_4 \cdot d\_haus + \beta_5 \cdot d\_keller + \beta_6 \cdot d\_stellplatz + \sum_{i=1}^9 \beta_{6+i} \cdot d\_BRW\_i + \sum_{i=1}^3 \beta_{15+i} \cdot d\_Ausstattung\_i + \sum_{i=1}^j \beta_{18+i} \cdot d\_kreis\_i + \varepsilon$$

– Gebrauchte Eigentumswohnungen:

$$(2) \quad \ln(p) = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{flaeche}) + \beta_2 \cdot \ln(\text{alter}) + \beta_3 \cdot d\_stellplatz + \beta_4 \cdot d\_erdgeschoss + \sum_{i=1}^3 \beta_{4+i} \cdot d\_w\_einheit\_i + \sum_{i=1}^9 \beta_{7+i} \cdot d\_BRW\_i + \sum_{i=1}^2 \beta_{16+i} \cdot d\_Lage\_i + \sum_{i=1}^j \beta_{18+i} \cdot d\_kreis\_i + \varepsilon$$

Abhängige (endogene) Zielvariable ist in beiden Fällen der Gesamtkaufpreis  $p$  des gebrauchten Hauses bzw. der bestehenden Wohnung. Die in die Regressionen einbezogenen erklärenden (exogenen) Variablen lassen sich nach quantitativen und qualitativen (kategorialen) Variablen wie folgt differenzieren:

Quantitative Variablen:

grund = Grundstücksgröße in m<sup>2</sup>

flaeche = Wohnfläche in m<sup>2</sup>

alter = Alter des Hauses bzw. der Wohnung, abgeleitet vom Baujahr des Objekts

Qualitative Variablen:

Zur Abbildung qualitativer Eigenschaften wurden Dummy-Variablen eingeführt, das heißt die Variablen weisen eine bestimmte Ausprägung entweder auf (1 = Ausprägung liegt vor) oder nicht auf (0 = Ausprägung liegt nicht vor).

d\_haus = 1, wenn Haus frei steht und kein Reihenhäuser ist; 0 sonst

d\_keller = 1, wenn Haus unterkellert ist; 0 sonst

d\_stellplatz = 1, wenn mindestens ein Stellplatz vorhanden ist; 0 sonst

d\_erdgeschoss = 1, wenn Wohnung im Erdgeschoss liegt; 0 sonst

d\_w-einheit\_i = 1, wenn Wohnung in Größenklasse<sup>9)</sup>  $i$  liegt; 0 sonst

d\_BRW\_i = 1, wenn Haus/Wohnung in Bodenrichtwertklasse  $i$  liegt; 0 sonst

d\_Lage\_i = 1, wenn Wohnung in Wohnlagekategorie  $i$  liegt; 0 sonst

d\_Ausstattung = 1, wenn Haus in Ausstattungskategorie  $i$  liegt; 0 sonst

d\_kreis\_i = 1, wenn Haus/Wohnung im Kreis  $i$  liegt; 0 sonst (mit  $j$  = Anzahl der einbezogenen Kreise und kreisfreien Städte je Bundesland)

Wegen der Immobilität des Gutes Haus bzw. Wohnung haben insbesondere auch der Standort bzw. die Lage des jeweiligen Objekts – sowohl im groß- als auch im kleinräumlichen Vergleich – Einfluss auf den Kaufpreis. Die räumliche Lage wurde in der Regression durch die beiden Merkmale „Bodenrichtwert“<sup>10)</sup> sowie „Kreis“ abgebildet. Die verfügbaren Bodenrichtwerte wurden hierbei zehn Bodenrichtwertklassen (unter 50 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 50 bis

8) Siehe hierzu auch Behrmann, T./Kathe, A.: „Zur Anwendung hedonischer Methoden beim Häuserpreisindex“ in WiSta 5/2004, S. 525 ff., sowie Dechent, J., Fußnote 2.

9) In Bezug auf Eigentumswohnungen wurde die Größe der Wohneinheit, in der sich die jeweilige Eigentumswohnung befindet, verschiedenen Klassen zugeordnet. Folgende Größenklassen wurden definiert: weniger als 6 Wohnungen, 6 bis 10 Wohnungen, 11 bis 20 Wohnungen, mehr als 20 Wohnungen.

10) Die von den Gutachterausschüssen auf der Grundlage gezahlter Kaufpreise ermittelten Bodenrichtwerte sind als durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens je Quadratmeter bebauter oder unbebauter Grundstücksfläche (Euro/m<sup>2</sup>) in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsbedingungen zu verstehen. Sie werden aufgrund der Marktkenntnis der Mitglieder der Gutachterausschüsse angegeben. Bodenrichtwerte sind grundsätzlich keine Verkehrswerte; zur Feststellung des Verkehrswertes ist in der Regel ein Wertgutachten erforderlich. Es ist jedoch anzunehmen, dass Bodenrichtwert und Verkehrswert stark miteinander korrelieren.

99 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 100 bis 199 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 200 bis 299 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 300 bis 399 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 400 bis 499 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 500 bis 699 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 700 bis 999 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, 1 000 bis 1 499 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, mehr als 1 499 Euro je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) zugeordnet. Der Parameter „Kreis“ umfasst die im amtlichen Gemeindeverzeichnis definierten Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland. So lässt sich zum Beispiel anhand der in der Regression ermittelten Koeffizienten ablesen, in welchen Kreisen gebrauchte Häuser gleicher Ausstattung und gleichen Alters günstiger bzw. teurer sind als in anderen Kreisen.

Die anhand der Regressionen ermittelten Vorzeichen der Koeffizienten entsprechen den Erwartungen. Die Koeffizienten waren im Zeitablauf stabil, Multikollinearität<sup>11)</sup> trat nicht auf. Das Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> als Maßzahl für den Erklärungsgehalt bzw. die Güte der Regressionsmodelle lag bei den Berechnungen für gebrauchte Häuser im Durchschnitt bei etwa 68 %, für gebrauchte Wohnungen betrug dieser Wert im Mittel 60 %.

Durch vollständige Imputation wurden schließlich qualitätsbereinigte Preisreihen berechnet. Die Indizes für die einzelnen Güterarten, also für gebrauchte Häuser bzw. Wohnungen, wurden dann jeweils als geometrisches Mittel der Preismesszahlen aus den entsprechenden qualitätsbereinigten Preisreihen ermittelt. Danach wurde für jedes bislang abgedeckte Bundesland ein Gesamtindex berechnet, der sich aus der Summe der beiden gewichteten Teilindizes für bestehende Häuser und Wohnungen zusammensetzt. Die entsprechenden Gewichte wurden aus der bei Destatis erstellten und mit den Informationen der Gutachterausschüsse gefüllten Datenbank auf Grundlage der gezahlten Preise aller Häuser bzw. Wohnungen im Basisjahr 2000 = 100 abgeleitet.

$$(3) \quad I_i^{Bestand} = w^{Whg} \cdot I_i^{Whg} + w^{Haus} \cdot I_i^{Haus}$$

$$\text{mit} \quad w^{Whg} + w^{Haus} = 1$$

Da in der Pilotphase bislang lediglich für sieben Bundesländer Preisindizes für bestehende Häuser und Wohnungen berechnet werden konnten, wurde zur Ermittlung eines ersten gesamtdeutschen Preisindex für gebrauchte Wohngebäude eine Aggregation auf Basis der Summen der Gesamtkaufpreise nach Bundesländern anhand Gleichung (4) durchgeführt.

$$(4) \quad I_{\text{Deutschland}}^{Bestand} = \sum (v_i \cdot I_i^{Bestand})$$

$$\text{mit} \quad \sum v_i = 1,$$

$i$ : Platzhalter Bundesland,

$n = 7$  (Anzahl der Bundesländer)

## 7 Weitere Entwicklungen und Ergebnisse

### 7.1 Nebenkosten des Immobilienerwerbs

Zu einer vollständigen Abbildung des selbst genutzten Wohneigentums gehören neben der Erfassung des eigentlichen Erwerbs von Häusern und Wohnungen auch die Erfassung der mit dem Immobilienerwerb verbundenen Transaktions- bzw. Nebenkosten (Kosten, die durch den Kaufakt entstehen) sowie eine Abdeckung der Ausgaben für Großreparaturen, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen.

Im Rahmen der bisherigen Arbeiten wurde in einem ersten Schritt mit der Entwicklung von Preisindizes zur Erfassung der Nebenkosten des Immobilienerwerbs begonnen. In diesem Zusammenhang konnten bereits ein Preisindex für Maklergebühren, ein Preisindex für Grunderwerbsteuer sowie ein Preisindex für Abwicklung des Kaufs und Eintragung einer Grundschuld konzipiert werden. Der Preisindex für Abwicklung des Kaufs und Eintragung einer Grundschuld setzt sich dabei aus den Komponenten Beurkundungsgebühren, Kosten für den Grundbucheintrag sowie Vermögensübertragungskosten zusammen.

Die für die Berechnung der jeweiligen Preisindizes notwendigen Daten und Informationen werden im Rahmen der amtlichen Verbraucherpreisstatistik ermittelt. Die Maklergebühren bewegen sich regionsabhängig in einer Spanne von 3 bis 5 % des jeweiligen Kaufpreises. Als Grunderwerbsteuer sind zurzeit bundesweit 3,5 % des Kaufpreises zu entrichten; lediglich für Berlin wurde diese Steuer mit Wirkung vom 1. Januar 2007 auf 4,5 % erhöht.

Für alle hier betrachteten Nebenkosten gilt, dass die jeweils ermittelten Gebühren von der Höhe des in jedem Einzelfall vertraglich vereinbarten Kaufpreises abhängig sind. Die Fortschreibung des für das jeweilige Basisjahr (zurzeit 2000 = 100) festgelegten Kaufpreises erfolgt anhand geeigneter Preisindizes aus dem Baubereich. Die Preisentwicklung der einzelnen Indizes zur Abbildung der Nebenkosten des Immobilienerwerbs wird somit maßgeblich von der Wahl des für Fortschreibungszwecke herangezogenen Preisindex bestimmt. Anfangs wurde für die Fortschreibung der Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden insgesamt (konventionelle Bauart) gewählt. Sinnvoller erscheint allerdings die Nutzung des Häuserpreisindex, da dieser die Preisentwicklung des Neubausektors insgesamt, also aller drei Marktsegmente „Eigenbau“, „Fertigteilbau“ sowie „schlüsselfertiges Bauen“, widerspiegelt. Für die Zukunft erscheint dagegen die Heranziehung eines Immobilienpreisindex, der auch den Bestandssektor umfasst, die noch bessere Lösung zu sein.

Erste experimentelle Ergebnisse hinsichtlich der Preisindizes für Maklergebühren, Grunderwerbsteuer sowie Abwick-

<sup>11)</sup> Der Varianzinflationsfaktor als Maß für die wechselseitige Abhängigkeit der erklärenden Variablen (Multikollinearität) nimmt überwiegend Werte deutlich unter zwei an.

lung des Kaufs und Eintragung einer Grundschuld wurden bereits rückwirkend ermittelt. Insbesondere in Bezug auf die Entwicklung des Preisindex für Abwicklung des Kaufs und Eintragung einer Grundschuld besteht jedoch noch Optimierungsbedarf. Der Berechnung dieses Index liegt eine von der Bundesnotarkammer herausgegebene Kostenordnung zugrunde. Anhand dieser Kostenordnung werden die Kosten für die Abwicklung des Kaufs und die Eintragung einer Grundschuld auf Basis vorgegebener Gebühren in Abhängigkeit von bestimmten Kaufpreisspannen festgelegt. Innerhalb der einzelnen Kaufpreiskorridore bleiben die Gebühren konstant, sodass ein höherer bzw. niedrigerer Kaufpreis nicht zwangsläufig zu höheren bzw. niedrigeren Gebühren führen muss. Der Übergang zur nächsthöheren bzw. niedrigeren Kaufpreisklasse führt jedoch zu diskreten Sprüngen im Indexergebnis, die unerwünscht sind. Diesem Umstand wurde bei der Entwicklung des Preisindex für den Kauf und die Eintragung einer Grundschuld bislang noch nicht ausreichend Rechnung getragen.

## 7.2 Experimenteller HVPI einschließlich des selbst genutzten Wohneigentums

Aufgabe in der zweiten Projektphase war es auch, erste experimentelle, um das selbst genutzte Wohneigentum ergänzte Harmonisierte Verbraucherpreisindizes zu berechnen. Auf Grundlage der nationalen Ergebnisse der beteiligten Länder wird Eurostat dann aggregierte experimentelle HVPI-Zeitreihen, die das selbst genutzte Wohneigentum einschließen, für die Europäische Union und für die Eurozone erstellen. Die Resultate sollen bei der Entscheidung für oder gegen eine Integration des selbst genutzten Wohneigentums in den offiziellen HVPI helfen.

Bei der Ermittlung eines um das selbst genutzte Wohneigentum erweiterten HVPI für Deutschland auf Basis des sogenannten „Nettoerwerbsansatzes“<sup>12)</sup> bestand die größte Herausforderung darin, geeignete Gewichte (Ausgabenanteile an den Konsumausgaben der privaten Haushalte insgesamt) für das „Wohnen im eigenen Heim“ abzuleiten. Als wesentliche Datenquellen hierfür dienten Informationen aus den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (Bauinvestitionen für Wohnbauten, Konsum- und Mietausgaben der privaten Haushalte), aus der Bautätigkeitsstatistik (veranschlagte Kosten) sowie Datenmaterial des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) zur Bauvolumensrechnung. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass der HVPI – als Laspeyres-Preisindex konzipiert – formal als Kettenindex berechnet wird. Die Gewichtungangaben in Bezug auf das selbst genutzte Wohneigentum wurden somit – wie auch die für alle anderen Konsumgüter im HVPI – jährlich angepasst.

Der experimentelle, das selbst genutzte Wohneigentum einschließende HVPI für Deutschland wird grundsätzlich wie folgt berechnet:

$$(5) \quad I_{inkl.sgW} = I_{exkl.sgW} \cdot W_{neu} + I^{Nettoerwerb} \cdot W_{Nettoerwerb} + I^{Rep} \cdot W_{Rep.} + I^{NK} \cdot W_{NK}$$

- mit
- $I_{inkl.sgW}$  : HVPI einschließlich des selbst genutzten Wohneigentums
  - $I_{exkl.sgW}$  : HVPI ausschließlich des selbst genutzten Wohneigentums
  - $W_{neu}$  : Überarbeitetes „neues“ Gewicht für den bisherigen COICOP<sup>13)</sup>-Erfassungsbereich des HVPI (ohne das selbst genutzte Wohneigentum)
  - $I^{Nettoerwerb}$  : Häuserpreisindex für Neubauten (bereinigt um die Preisentwicklung der Baulandkomponente)
  - $W_{Nettoerwerb}$  : Gewicht (Ausgabenanteil) für den Nettoerwerb von neuen, selbst genutzten Häusern und Wohnungen
  - $I^{Rep.}$  : Preisindex für Großreparaturen und Umbauten
  - $W_{Rep.}$  : Gewicht (Ausgabenanteil) für Großreparaturen und Umbauten
  - $I^{NK}$  : Preisindex für die Nebenkosten des Immobilienerwerbs
  - $W_{NK}$  : Gewicht (Ausgabenanteil) für die Nebenkosten des Immobilienerwerbs

In Gleichung (5) wird berücksichtigt, dass zu einer vollständigen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums im HVPI auf Basis des Nettoerwerbskonzeptes neben dem eigentlichen Erwerb der Häuser und Wohnungen auch die Ausgaben für Großreparaturen und Umbauten sowie die Nebenkosten des Immobilienerwerbs gehören. Da bislang lediglich aussagekräftige Ergebnisse zum Häuserpreisindex für Neubauobjekte ( $I^{Nettoerwerb}$ ) vorliegen, reduzierte sich Gleichung (5) im Rahmen erster Berechnungen wie folgt:

$$(6) \quad I_{inkl.sgW} = I_{exkl.sgW} \cdot W_{neu} + I^{Nettoerwerb} \cdot W_{neu}^{042}$$

- mit
- $W_{neu}^{042} = W_{Nettoerwerb} + W_{Rep.} + W_{NK}$
  - $W_{neu}^{042}$  : Gewicht (Ausgabenanteil) für selbst genutztes Wohneigentum (COICOP-Gütergruppe 04.2: Unterstellte Mietzahlungen)

12) Für nähere Informationen zum Nettoerwerbskonzept siehe Dechent, J., Fußnote 2.

13) Classification of Individual Consumption by Purpose, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualverbrauchs.

Anhand Gleichung (6) wurden somit erste experimentelle Ergebnisse für einen HVPI einschließlich des selbst genutzten Wohneigentums aus der gewichteten Summe des bisher vorliegenden HVPI ohne selbst genutztes Wohneigentum und des Häuserpreisindex für Neubauobjekte ermittelt. Der Wägungsanteil für den Häuserpreisindex berücksichtigt allerdings nicht nur die Ausgaben für den eigentlichen Erwerb neu gebauter Häuser und Wohnungen, sondern bereits sämtliche Ausgaben für das selbst genutzte Wohneigentum, also auch die Ausgaben für Großreparaturen und Umbauten sowie die mit dem Immobilienerwerb verbundenen Nebenkosten. Die vollständige Berücksichtigung aller im Zusammenhang mit dem selbst genutzten Wohneigentum stehenden Ausgaben in der Gewichtung dürfte somit bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu recht aussagekräftigen Ergebnissen für einen HVPI unter Einschluss des Wohnens im eigenen Heim geführt haben. Zumindest scheint es möglich, auf Basis der derzeitigen Berechnungen den Einfluss einer Einbeziehung des selbst genutzten Wohneigentums in den HVPI auf die Ergebnisse des HVPI annähernd zutreffend einschätzen zu können.

Weiterhin ist zu beachten, dass für den Häuserpreisindex für Neubauobjekte im Rahmen der Pilotarbeiten vierteljährliche Ergebnisse berechnet wurden. Der HVPI für den bisherigen

Erfassungsbereich, also unter Nichtberücksichtigung des selbst genutzten Wohneigentums, wird allerdings monatlich ermittelt und veröffentlicht. Zur Berechnung vierteljährlicher Resultate für den HVPI wurden die jeweils zugehörigen Monatsergebnisse daher arithmetisch gemittelt. Das HVPI-Ergebnis für das erste Vierteljahr eines Jahres ergab sich also als arithmetisches Mittel der Ergebnisse für die Monate Januar, Februar und März. Als Basisjahr für die HVPI-Ergebnisse einschließlich des selbst genutzten Wohneigentums wurde das Jahr 2000 = 100 gewählt (die Ergebnisse für den Häuserpreisindex liegen ebenfalls auf Basis 2000 = 100 vor). Hierzu wurden die Ergebnisse des HVPI in seiner derzeitigen Zusammensetzung umbasiert, da sich die Resultate des HVPI aktuell auf das Basisjahr 2005 = 100 beziehen.

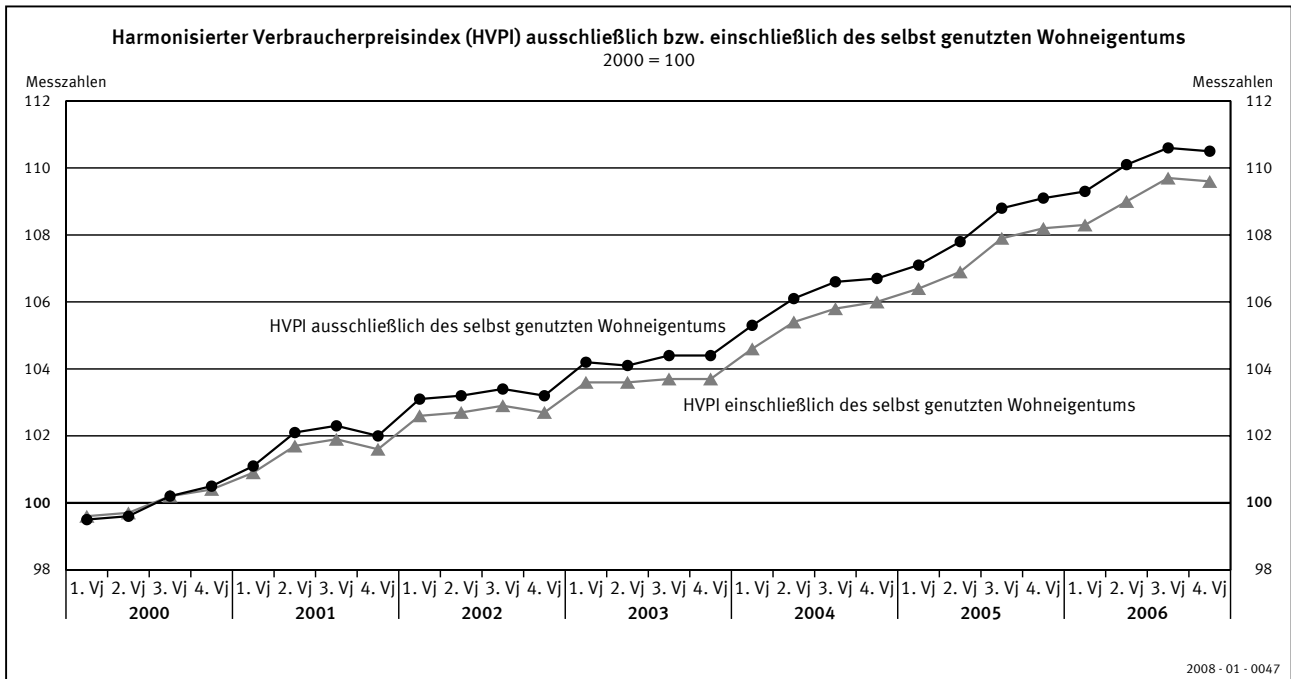
Tabelle 4 sowie Schaubild 4 zeigen eine Gegenüberstellung der Ergebnisse für den HVPI ausschließlich bzw. einschließlich des selbst genutzten Wohneigentums.

Schaubild 4 auf S. 80 verdeutlicht, dass die Einbeziehung des selbst genutzten Wohneigentums in den HVPI für Deutschland im betrachteten Zeitraum (2000 bis 2006) zu grundsätzlich niedrigeren Indexständen beim HVPI geführt hätte. Die Differenz der Jahresveränderungsraten zeigt, um wie viel Prozentpunkte die Jahresteserhöhungsraten des HVPI

Tabelle 4: Entwicklung des Harmonisierten Verbraucherpreisindex für Deutschland (HVPI) ausschließlich und einschließlich des selbst genutzten Wohneigentums

Jahr Vierteljahr	HVPI ausschließlich des selbst genutzten Wohneigentums	HVPI einschließlich des selbst genutzten Wohneigentums	HVPI ausschließlich des selbst genutzten Wohneigentums	HVPI einschließlich des selbst genutzten Wohneigentums	Differenz der Jahres- veränderungsraten	Differenz der Indizes
	2000 = 100		Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %			
2000	100	100	X	X	X	±0,0
1. Vj	99,5	99,6	X	X	X	+0,1
2. Vj	99,6	99,7	X	X	X	+0,1
3. Vj	100,2	100,2	X	X	X	±0,0
4. Vj	100,5	100,4	X	X	X	-0,1
2001	101,9	101,5	+1,9	+1,5	-0,4	-0,4
1. Vj	101,1	100,9	+1,6	+1,3	-0,3	-0,2
2. Vj	102,1	101,7	+2,5	+2,0	-0,5	-0,4
3. Vj	102,3	101,9	+2,1	+1,7	-0,4	-0,4
4. Vj	102,0	101,6	+1,5	+1,2	-0,3	-0,4
2002	103,2	102,7	+1,3	+1,2	-0,1	-0,5
1. Vj	103,1	102,6	+2,0	+1,7	-0,3	-0,5
2. Vj	103,2	102,7	+1,1	+1,0	-0,1	-0,5
3. Vj	103,4	102,9	+1,1	+1,0	-0,1	-0,5
4. Vj	103,2	102,7	+1,2	+1,1	-0,1	-0,5
2003	104,3	103,7	+1,1	+1,0	-0,1	-0,6
1. Vj	104,2	103,6	+1,1	+1,0	-0,1	-0,6
2. Vj	104,1	103,6	+0,9	+0,9	±0,0	-0,5
3. Vj	104,4	103,7	+1,0	+0,8	-0,2	-0,7
4. Vj	104,4	103,7	+1,2	+1,0	-0,2	-0,7
2004	106,2	105,5	+1,8	+1,7	-0,1	-0,7
1. Vj	105,3	104,6	+1,1	+1,0	-0,1	-0,7
2. Vj	106,1	105,4	+1,9	+1,7	-0,2	-0,7
3. Vj	106,6	105,8	+2,1	+2,0	-0,1	-0,8
4. Vj	106,7	106,0	+2,2	+2,2	±0,0	-0,7
2005	108,2	107,4	+1,9	+1,8	-0,1	-0,8
1. Vj	107,1	106,4	+1,7	+1,7	±0,0	-0,7
2. Vj	107,8	106,9	+1,6	+1,4	-0,2	-0,9
3. Vj	108,8	107,9	+2,1	+2,0	-0,1	-0,9
4. Vj	109,1	108,2	+2,2	+2,1	-0,1	-0,9
2006	110,1	109,2	+1,8	+1,7	-0,1	-0,9
1. Vj	109,3	108,3	+2,1	+1,8	-0,3	-1,0
2. Vj	110,1	109,0	+2,1	+2,0	-0,1	-1,1
3. Vj	110,6	109,7	+1,7	+1,7	±0,0	-0,9
4. Vj	110,5	109,6	+1,3	+1,3	±0,0	-0,9

Schaubild 4



unter Einschluss des selbst genutzten Wohneigentums niedriger (vereinzelt ergaben sich keine Unterschiede) ausgefallen wären (siehe Tabelle 4). So hätte eine Berücksichtigung des selbst genutzten Wohneigentums im HVPI für Deutschland zu durchschnittlich um 0,2 Prozentpunkte niedrigeren jährlichen Preissteigerungsraten im betrachteten Zeitraum geführt. Eine Integration des Wohnens im eigenen Heim in den HVPI hätte somit – vor dem Hintergrund der rückläufigen Preisentwicklung in den Jahren 2000 bis 2003 beim Häuserpreisindex bzw. infolge weitestgehend geringerer Jahresteuersätze im Zeitraum 2004 bis 2006 beim Häuserpreisindex – in den zurückliegenden Jahren einen preisdämpfenden Effekt gehabt.

## 8 Resümee und Ausblick

Die Arbeiten im Rahmen des zweiten Projektabschnittes haben gezeigt, dass es möglich ist, anhand der bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte vorliegenden Daten einen Preisindex für bestehende Wohngebäude zu berechnen. Insbesondere auch hinsichtlich der angewandten hedonischen Techniken für die Qualitätsbereinigung war die hohe Anzahl an verfügbaren Transaktionen bzw. Kauffällen je Quartal im Segment der gebrauchten Wohnimmobilien von großem Vorteil. Im Vergleich zu den bisherigen Erfahrungen im Bereich neu gebauter Häuser und Wohnungen lag die Anzahl an vorhandenen Transaktionen bei bestehenden Wohngebäuden teilweise um bis zu viermal höher.

Der Häuserpreisindex für Neubauobjekte wurde um Ergebnisse für 2006 ergänzt, sodass nun eine experimentelle Zeitreihe für den Zeitraum von 2000 bis 2006 vorliegt. Aufbauend auf den ermittelten Ergebnissen hat Destatis auch einen experimentellen Harmonisierten Verbraucherpreis-

index für Deutschland unter Einschluss des selbst genutzten Wohneigentums für den Zeitraum 2000 bis 2006 aufgestellt.

Schließlich konnte die Erfassung der mit dem Erwerb von Wohneigentum verbundenen Transaktions- bzw. Nebenkosten umgesetzt werden. Pilotindizes für Maklergebühren, Grunderwerbsteuer sowie Abwicklung des Kaufs und Eintragung einer Grundschuld wurden im Grundsatz konzipiert; teilweise liegen bereits erste Ergebnisse vor. Vereinzelt besteht allerdings noch Optimierungsbedarf, erst danach wird das Statistische Bundesamt die Resultate veröffentlichen.

Mitte Dezember 2007 hat die dritte und voraussichtlich abschließende Phase des Pilotprojektes auf europäischer Ebene begonnen. Die Laufzeit des dritten Projektabschnittes beträgt 18 Monate. Beteiligt sind die zwölf Länder, die bereits an der zweiten Pilotphase mitgewirkt haben. Noch im ersten Quartal 2008 soll eine Ausdehnung der Pilotarbeiten auf alle Mitgliedstaaten der Europäischen Union umgesetzt werden. Im Mittelpunkt der Projektarbeiten steht aus deutscher Sicht zum einen die Aktualisierung der bisherigen Pilotergebnisse für den Häuserpreisindex für Neubauten sowie für den Preisindex für gebrauchte Wohngebäude. Zum anderen ist ein Preisindex für Großreparaturen und Umbauten zu konzipieren und die Preisindizes für Nebenkosten des Immobilienerwerbs und für Bauland sind weiterzuentwickeln. Darüber hinaus sollen ein Konzept für Immobilienpreisindizes mit deutschlandweiter Abdeckung – vorerst beschränkt auf einen Häuserpreisindex für Wohnungsneubauten – sowie ein Konzept für eine regelmäßige Berichterstattung entworfen werden. In diesem Zusammenhang soll – insbesondere, um den Bedarf wichtiger Nutzer wie der Europäischen Zentralbank und der Deutschen Bundesbank zu berücksichtigen – auch geprüft werden, in wel-

chem Ausmaß sich die Preisindizes für neue und gebrauchte Wohngebäude regional differenzieren lassen.

Nach Abschluss der Pilotarbeiten sollen in allen EU-Mitgliedstaaten die Ergebnisse der Pilotstudie evaluiert werden, um dann zu einer abschließenden Entscheidung hinsichtlich der Integration des selbst genutzten Wohneigentums in den HVPI auf Basis des gegenwärtig angewandten Nettoerwerbskonzeptes zu gelangen. Auf Drängen wichtiger Nutzer wie der Europäischen Zentralbank und vor dem Hintergrund der großen Bedeutung der Immobilienpreisentwicklung für die Geldpolitik und für die Stabilität der Finanzmärkte soll spätestens nach Abschluss des Projektes – unabhängig von der Frage der Einbeziehung des selbst genutzten Wohneigentums in den HVPI – eine laufende, zumindest vierteljährliche Berechnung und Veröffentlichung von Immobilienpreisindizes eingerichtet werden. Hierfür, vornehmlich aber für den Fall einer möglichen Einbeziehung des Wohnens im eigenen Heim in den HVPI, erwägt Eurostat, im Zeitraum 2008 bis 2010 eine Rechtsgrundlage für eine laufende Produktion dieser Statistiken zu schaffen. [u](#)

## Auszug aus Wirtschaft und Statistik

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2008

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Schriftleitung: Walter Radermacher  
Präsident des Statistischen Bundesamtes  
Verantwortlich für den Inhalt:  
Brigitte Reimann,  
65180 Wiesbaden

- Telefon: +49 (0) 6 11/75 2086
- E-Mail: [wirtschaft-und-statistik@destatis.de](mailto:wirtschaft-und-statistik@destatis.de)

Vertriebspartner: SFG Servicecenter Fachverlage  
Part of the Elsevier Group  
Postfach 43 43  
72774 Reutlingen  
Telefon: +49 (0) 70 71/93 53 50  
Telefax: +49 (0) 70 71/93 53 35  
E-Mail: [destatis@s-f-g.com](mailto:destatis@s-f-g.com)

Erscheinungsfolge: monatlich



Allgemeine Informationen über das Statistische Bundesamt und sein Datenangebot erhalten Sie:

- im Internet: [www.destatis.de](http://www.destatis.de)

oder bei unserem Informationsservice  
65180 Wiesbaden

- Telefon: +49 (0) 6 11/75 24 05
- Telefax: +49 (0) 6 11/75 33 30
- [www.destatis.de/kontakt](http://www.destatis.de/kontakt)