

Dipl.-Ing. Jens Dechent

# Häuserpreisindex – Entwicklungsstand und aktualisierte Ergebnisse

*Im Jahr 2004 wurde in dieser Zeitschrift erstmalig über das vom Statistischen Amt der Europäischen Gemeinschaften (Eurostat) initiierte Pilotprojekt zur preisstatistischen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums (Entwicklung eines Häuserpreisindex) im Zusammenhang mit der Harmonisierung der Verbraucherpreisindizes in der Europäischen Union umfassend berichtet. Dabei wurden vornehmlich konzeptionelle Fragestellungen abgehandelt sowie die Datelage und die Berechnungsmethode ausführlich dargestellt. Erste vierteljährliche Ergebnisse zur Entwicklung der Häuserpreise konnten zum damaligen Zeitpunkt rückwirkend für den Zeitraum 2000 bis 2002 präsentiert werden<sup>1)</sup>.*

*Seit Anfang 2006 wird das Pilotprojekt inhaltlich erweitert fortgesetzt. Mit diesem Beitrag wird nun der mittlerweile erreichte Entwicklungsstand aufgezeigt. Ein besonderes Augenmerk gilt hierbei inhaltlichen sowie methodischen Neuerungen und Weiterentwicklungen. Darüber hinaus werden aktualisierte Ergebnisse zum Häuserpreisindex und seiner Teilaggregate für den Zeitraum 2000 bis 2005 dargestellt. Hierbei wurden die Preisindizes erstmalig um die Entwicklung der anteiligen Grundstückspreise bereinigt. Abschließend erfolgt ein Ausblick auf weitergehende nationale sowie europäische Vorhaben.*

## 1 Entwicklung eines Häuserpreisindex – Hintergrund und Rückblick

Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex wird in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) 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 Harmonisierten Verbraucherpreisindex 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 Harmonisierten Verbraucherpreisindex 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 Harmonisierten Verbraucherpreisindex einbezogenen Ausgaben für das Gut „Wohnung“ zwischen den EU-Mitgliedstaaten stark differieren, ist nach Auffassung zum Beispiel der Europäischen Kommission sowie 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“ gestartet worden. Der so genannte Häuserpreisindex soll die Preisentwicklung für das „Wohnen im eigenen Heim“ abbilden und damit die bestehende Lücke bei der Erfassung der Konsumausgaben der privaten Haushalte schließen. Im Rahmen der bisherigen Projektarbeiten fanden dabei sowohl neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser als auch neu gebaute Eigentumswohnungen Berücksichtigung.

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

Die in der ersten Projektphase ermittelten experimentellen Ergebnisse zum Häuserpreisindex für den Zeitraum 2000 bis 2002, die methodische Vorgehensweise sowie die genutzten Datenquellen und Berechnungsverfahren wurden Ende 2004 bereits ausführlich in dieser Zeitschrift dargestellt<sup>2)</sup>.

## 2 Aktualisierte Vierteljahres- ergebnisse für den Zeitraum 2000 bis 2005

### 2.1 Entwicklung des Häuserpreisindex (Neubau) insgesamt

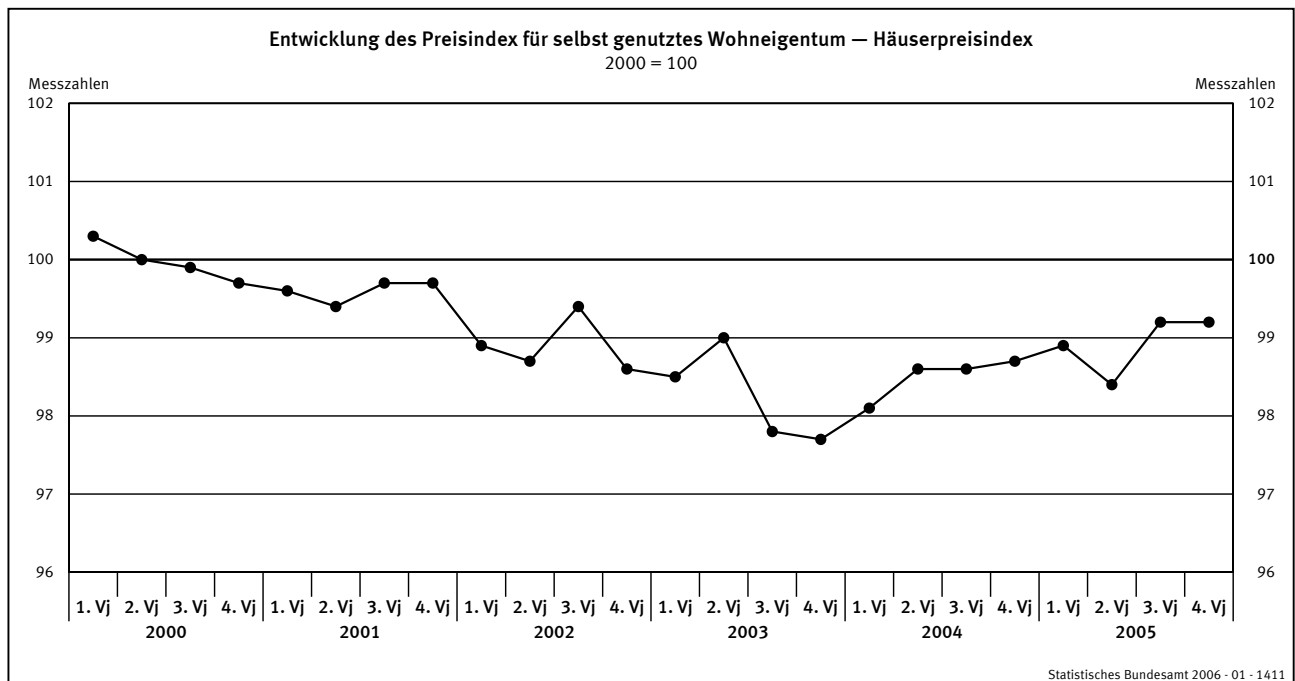
Der im Rahmen des Pilotprojektes berechnete Häuserpreisindex setzt sich derzeit aus den drei Hauptkomponenten „Eigenbau“, „Fertigteilbau“ und „schlüsselfertiges Bauen“ zusammen und bildet bislang ausschließlich die Preisentwicklung für neu gebaute Wohngebäude und Wohnungen ab. Überarbeitete und aktualisierte Ergebnisse des Häuserpreisindex für Deutschland auf Basis 2000 = 100 sind retrospektiv für die Jahre 2000 bis einschließlich 2005 in Tabelle 1 sowie in Schaubild 1 dargestellt.

Im Vergleich zu den bislang veröffentlichten Ergebnissen wurde erstmalig die Preisentwicklung des schlüsselfertigen Bauens um die Preisentwicklung der Baulandkomponente bereinigt.<sup>3)</sup> Etwaige Verzerrungen im Hinblick auf die ausgewiesene Preisentwicklung für den Häuserpreisindex, die

Tabelle 1: Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum – Häuserpreisindex (HPI)

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

Schaubild 1



2) Siehe Fußnote 1.

3) Ziel der Pilotstudie ist die Darstellung der Preisentwicklung lediglich der Gebäude bzw. der Gebäudeanteile. Die Entwicklung der Preise des Baulands bzw. der Grundstücke sollte möglichst kein Bestandteil der ausgewiesenen Preisentwicklung sein. Auf europäischer Ebene kam man – in Anlehnung an das Europäische System Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnungen (ESVG 1995) – überein, dass das Grundstück als nicht produzierbares Vermögensgut den Charakter einer Investition hat und somit – im Gegensatz zum Gebäude – nicht dem Konsum hinzuge-rechnet werden soll.

sich aus der durchaus unterschiedlichen Entwicklung der Preise von Immobilie und Bauland ergeben könnten, wurden dadurch ausgeschlossen bzw. zumindest deutlich verringert.

Des Weiteren sind nunmehr auch die Preisentwicklungen der betrachteten Marktsegmente besser vergleichbar; die Bereiche Eigenbau und Fertigteilbau enthalten ebenfalls keine Grundstücksanteile.

In Schaubild 1 sind zwei auffallende Preistrends erkennbar. So entwickelte sich der Häuserpreisindex im untersuchten Sechsjahreszeitraum von Anfang 2000 bis Ende 2003 rückläufig, bevor dann seit Beginn des Jahres 2004 bis Ende 2005 wieder moderate Preisanstiege verzeichnet werden konnten. Auf Basis der Jahresergebnisse belief sich der Preisrückgang dabei für den Zeitraum 2000 bis 2003 auf  $-1,7\%$ ; dies entspricht einem mittleren jährlichen Rückgang der Preise um  $0,6\%$ . In den Jahren 2004 und 2005 hingegen verzeichnete der Häuserpreisindex insgesamt einen Anstieg um  $0,6\%$ . Die mittlere jährliche Wachstumsrate für diesen Zeitraum betrug somit  $0,3\%$ . Im Beobachtungszeitraum insgesamt (2000 bis 2005) ging der Häuserpreisindex um  $1,1\%$  zurück.

## 2.2 Preisentwicklung des schlüsselfertigen Neubaus

Das Marktsegment des schlüsselfertigen Wohnungsneubaus umfasst den Erwerb neu erstellter, schlüsselfertiger Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 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 der deutschen amtlichen Statistik wird der Sektor des schlüsselfertigen Bauens bislang nicht erfasst. Für die Berechnung eines Pilot-Preisindex wurde auf Daten der so genannten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen.

Schaubild 2 und Tabelle 2 (auf S. 1288) zeigen die auf Basis 2000 = 100 ermittelten Ergebnisse für die Zeitspanne 2000 bis 2005. Wie im Abschnitt 2.1 erwähnt spiegelt der Preisindex für das schlüsselfertige Bauen im Gegensatz zu früheren Veröffentlichungen nunmehr die „reine“ Preisentwicklung der schlüsselfertigen neu erstellten Häuser und Wohnungen wider. Die Entwicklung der Gesamtaufpreise wurde hierfür – unter Berücksichtigung des durchschnittlichen prozentualen Anteils der Grundstückspreise an den Gesamtaufpreisen – um die Preiskomponente für die Grundstücke bzw. für das Bauland bereinigt.

Der Preisindex für den schlüsselfertigen Neubau entwickelte sich im Beobachtungszeitraum von Anfang 2000 bis Ende 2005 ausgeprägt rückläufig und somit beachtlich schlechter als der für den Gesamtmarkt. Auf Grundlage der Jahresergebnisse nahmen die Preise für schlüsselfertig erstellte Neubauten im Untersuchungszeitraum um  $9,6\%$  ab. Dies entspricht einem mittleren jährlichen Preisrückgang von knapp  $2,0\%$ .

Die auffallend rückläufige Preisentwicklung des Sektors schlüsselfertiges Bauen lässt sich erklären und dürfte vorwiegend in der speziellen Eigenart dieses Marktsegments begründet sein. Im Unterschied zum konventionellen Haus-

Schaubild 2

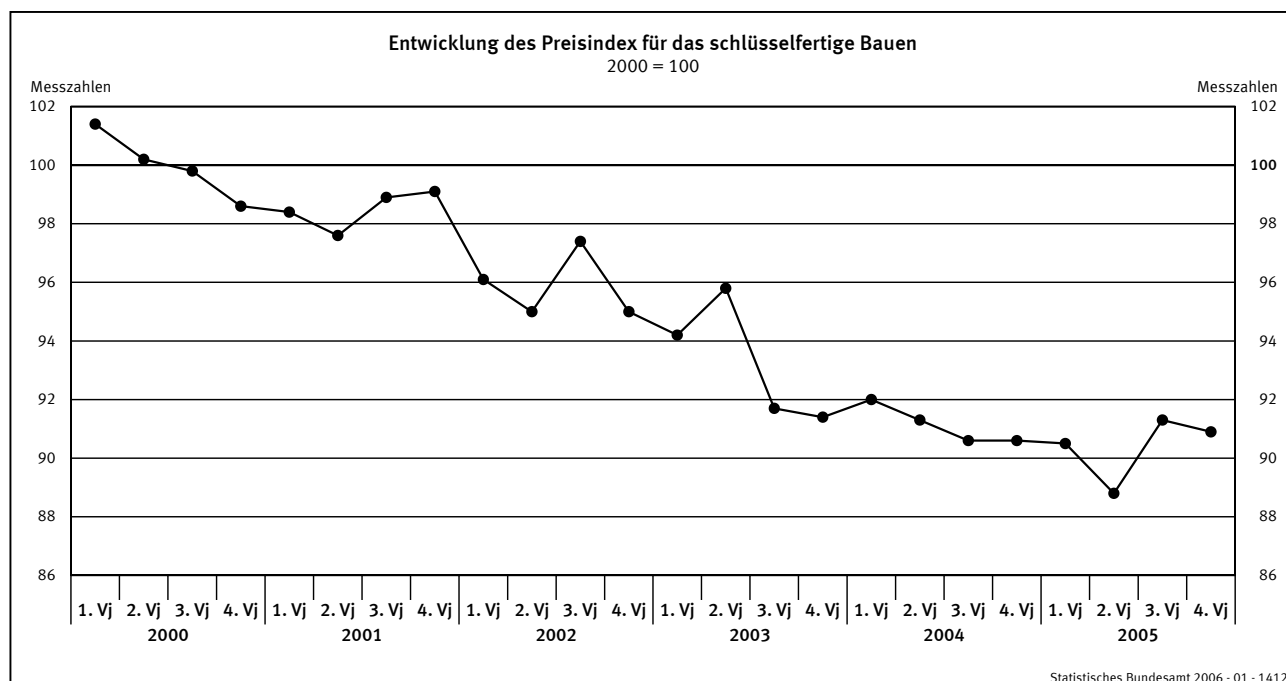


Tabelle 2: Preisindex für das schlüsselfertige Bauen

Jahr Vierteljahr	2000 = 100	Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %
2000	100	X
1. Vj	101,4	X
2. Vj	100,2	X
3. Vj	99,8	X
4. Vj	98,6	X
2001	98,5	-1,5
1. Vj	98,4	-3,0
2. Vj	97,6	-2,6
3. Vj	98,9	-0,9
4. Vj	99,1	+0,5
2002	95,9	-2,6
1. Vj	96,1	-2,3
2. Vj	95,0	-2,7
3. Vj	97,4	-1,5
4. Vj	95,0	-4,1
2003	93,3	-2,7
1. Vj	94,2	-2,0
2. Vj	95,8	+0,8
3. Vj	91,7	-5,9
4. Vj	91,4	-3,8
2004	91,1	-2,4
1. Vj	92,0	-2,3
2. Vj	91,3	-4,7
3. Vj	90,6	-1,2
4. Vj	90,6	-0,9
2005	90,4	-0,8
1. Vj	90,5	-1,6
2. Vj	88,8	-2,7
3. Vj	91,3	+0,8
4. Vj	90,9	+0,3

bau sowie zum Erwerb eines Fertighauses spielt beim Preisbildungsprozess für ein schlüsselfertiges Objekt noch der Gewinn des Bauträgers als zusätzlich zu beachtendes Preis- element 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 kon- junkturelle Situation eher mit niedrigeren Gewinnmargen und somit auch geringeren Preisen einhergeht.

### 2.3 Preisentwicklung des Eigenbaus

Mit dem Segment des Eigenbaus soll der individuelle Neu- bau, das heißt das klassische, konventionelle Bauen unter Einschaltung eines Architekten und der damit verbunde- nen Inanspruchnahme einzelner Bauleistungen von Bauun- ternehmen erfasst werden. Die vierteljährlichen Ergebnisse des Preisindex für Einfamiliengebäude, anhand dessen der Erwerbsfall „Eigenbau“ abgedeckt wurde, sind in Tabelle 3 und Schaubild 3 dargestellt.

Die Preise für den Eigenbau verteuerten sich von 2000 bis 2005 um 2,1%. Dabei blieb der Preisindex für Einfamilien- gebäude – abgesehen von geringfügig schwankenden un- terjährigen Preisveränderungsraten – bis Ende 2003 unver- ändert. Erst mit Beginn des Jahres 2004, insbesondere ab dem zweiten Quartal 2004, erhöhten sich die Preise für den Eigenbau spürbar (siehe Schaubild 3). Diese Entwic- klung dürfte vornehmlich auf die seit dem ersten Quartal 2004 außerordentlich angestiegenen Preise für Stahl sowie auf die starken Verteuerungen einzelner Metallsorten (u. a. Kupfer, Zink, Aluminium) zurückzuführen sein. Die dadurch gestiegenen Kosten für die Unternehmen zur Herstellung einzelner Bauabschnitte wurden anscheinend – wenn auch in gedämpfter Form – auf Vertragspartner und Bauherren überwältigt. So haben sich beispielsweise die Preise für ein- zelne Bauarbeiten wie die Beton- und Stahlbetonarbeiten seitdem beachtlich verteuert.

Schaubild 3

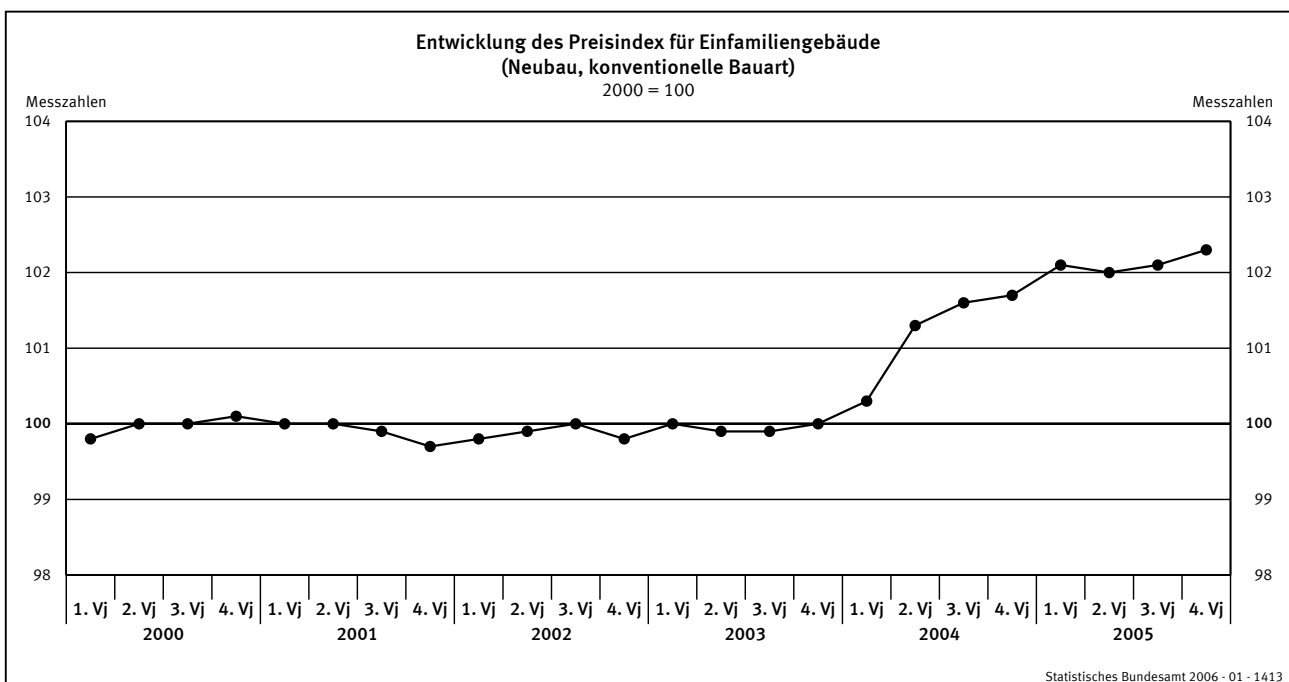


Tabelle 3: Preisindex für Einfamiliengebäude (Neubau, konventionelle Bauart)

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

Tabelle 4: Preisindex für Einfamiliengebäude in vorgefertigter Bauart (ohne Keller)

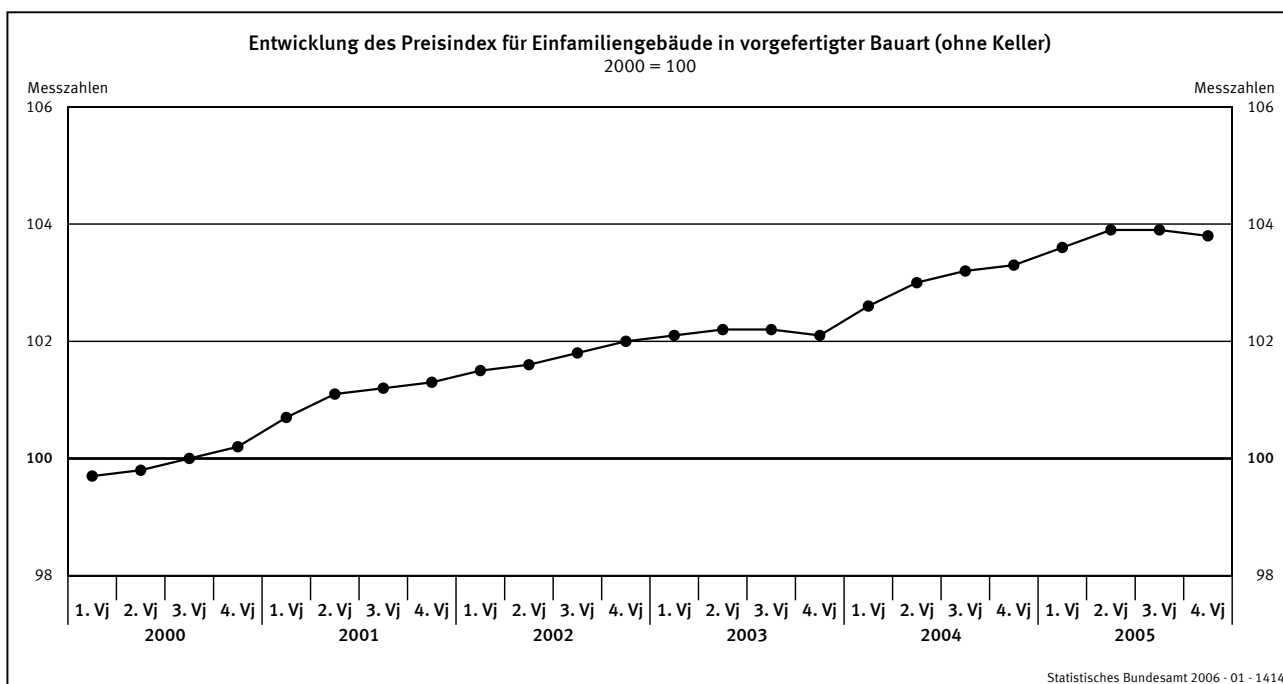
Jahr Vierteljahr	2000 = 100	Veränderung gegenüber dem Vorjahreszeitraum in %
2000	100	X
1. Vj	99,7	X
2. Vj	99,8	X
3. Vj	100,0	X
4. Vj	100,2	X
2001	101,2	+1,2
1. Vj	100,7	+1,0
2. Vj	101,1	+1,3
3. Vj	101,2	+1,2
4. Vj	101,3	+1,1
2002	101,8	+0,6
1. Vj	101,5	+0,8
2. Vj	101,6	+0,5
3. Vj	101,8	+0,6
4. Vj	102,0	+0,7
2003	102,2	+0,4
1. Vj	102,1	+0,6
2. Vj	102,2	+0,6
3. Vj	102,2	+0,4
4. Vj	102,1	+0,1
2004	103,2	+1,0
1. Vj	102,6	+0,5
2. Vj	103,0	+0,8
3. Vj	103,2	+1,0
4. Vj	103,3	+1,2
2005	103,9	+0,7
1. Vj	103,6	+1,0
2. Vj	103,9	+0,9
3. Vj	103,9	+0,7
4. Vj	103,8	+0,5

### 2.4 Preisentwicklung des Fertigteilbaus

Im Marktsegment des Fertigteil(hoch)baus erwirbt der Haushalt ein Fertighaus vom Fertighaushersteller. Als Fertighaus wird grundsätzlich ein Haus bezeichnet, das industriell vorgefertigt, in Teilen an die Baustelle geliefert und dort end-

montiert wird. Die Entwicklung der Preise für Fertighäuser wird anhand des Preisindex für Einfamiliengebäude in vorgefertigter Bauart ohne Unterkellerung ausgedrückt. Zur Ermittlung vierteljährlicher Resultate wurde zwischen den lediglich halbjährlich vorliegenden Ergebnissen linear interpoliert (siehe Tabelle 4 sowie Schaubild 4).

Schaubild 4



In der beobachteten Zeitspanne von 2000 bis 2005 war ein stetiger Anstieg der Preise für Fertighäuser zu beobachten (siehe Schaubild 4). Im Untersuchungszeitraum verteuerten sich die Preise um 3,9%; dies entspricht einer mittleren jährlichen Wachstumsrate von nahezu 0,8%. Der wesentliche Vorteil des Fertigteilbaus besteht in der kurzen Bauzeit. Darüber hinaus sind als Vorteile noch Festpreis und Fixtermin anzuführen. Diese Vorzüge haben vermutlich auch die Preisentwicklung im Fertigbausektor im Beobachtungszeitraum beeinflusst, sodass die Anbieter von Fertighäusern von der schlechten Konjunktur im Wohnungsbau in geringerem Umfang betroffen waren als Bauunternehmen, die schwerpunktmäßig im konventionellen Baubereich tätig waren.

### 3 Inhalt, Ziele und Zeitplan der zweiten Projektphase

Die erste Projektphase des mehrstufigen Pilotprojektes zur statistischen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums konnte Mitte 2004 mit der Präsentation erster Ergebnisse zum Abschluss gebracht werden. Seit Januar 2006 wird nun die zweite Projektphase auf europäischer Ebene durchgeführt. Die Laufzeit beträgt 18 Monate, sodass die zweite Phase voraussichtlich Mitte 2007 abgeschlossen sein wird.

Im Vergleich zur ersten Phase hat sich die Zahl der beteiligten Pilotländer stark erhöht. Dreizehn EU-Mitgliedstaaten sind an der zweiten Pilotphase beteiligt: Deutschland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Italien, die Niederlande, Polen, Portugal, die Slowakei, Slowenien, Spanien, das Vereinigte Königreich und Zypern. An der ersten Pilotphase hatten nur sechs Länder teilgenommen.

Darüber hinaus wurde auch der Untersuchungsbereich erheblich ausgedehnt: Während sich bislang die Arbeiten ausschließlich auf die Erfassung von Preisen für Neubauobjekte konzentrierten, soll nun auch die Machbarkeit eines Preisindex für Bestandsimmobilien sowie eines Preisindex für Bauland überprüft werden. Im Gegensatz zu Neubauobjekten sind bei der statistischen Erfassung von gebrauchten Wohnimmobilien neben der aktuellen Marktlage noch verstärkt Standort- und Lagekriterien sowie Ausstattung und vor allem Zustand und Alter der Immobilie zu beachten.

Wie schon zur Abdeckung des schlüsselfertigen Neubaus werden vom Statistischen Bundesamt auch zur Erfassung des Bestandsimmobiliensektors Daten von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte verwandt. Ferner soll im zweiten Projektabschnitt auch mit der Entwicklung erster Konzepte zur Erfassung der Nebenkosten des Immobilienenerbs, also der im Zusammenhang mit dem Erwerb von Wohnimmobilien auftretenden Transaktionskosten, begonnen werden.

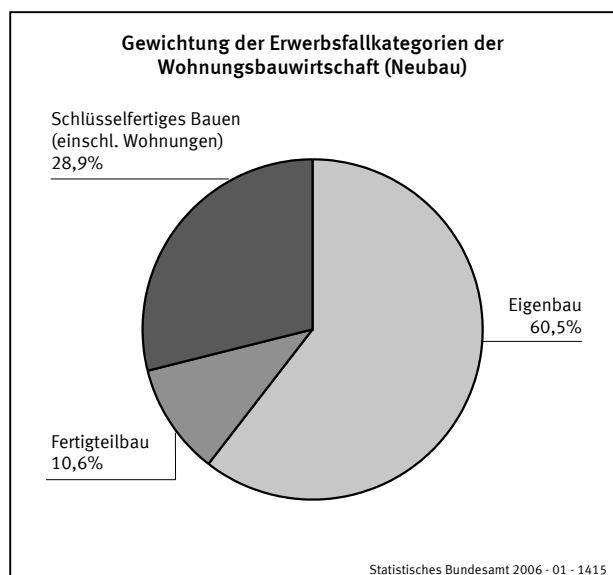
### 4 Statistische Erfassung der unterschiedlichen Erwerbsfälle

Wesentlich für die Entwicklung eines Häuserpreisindex ist die genaue Spezifikation unterschiedlicher Erwerbsfälle. In Deutschland haben grundsätzlich folgende Erwerbsfälle Marktbedeutung:

- Eigenbau – Bau eines Hauses durch Inanspruchnahme/ Kauf von Bauleistungen bei Bauunternehmen unter Einschaltung eines Architekten („klassischer“ konventioneller Neubau)
- Fertigteilbau – Erwerb eines Fertighauses vom Fertighaushersteller
- Schlüsselfertiger Neubau – Erwerb eines konventionell erstellten Hauses oder einer Wohnung direkt vom Bauträger

Vornehmlich auf der Grundlage der amtlichen Bautätigkeitsstatistik<sup>4)</sup> ergibt sich für Deutschland für das bislang im Rahmen des Pilotprojektes verwendete Basisjahr (2000 = 100) die in Schaubild 5 abgebildete Marktstruktur.

Schaubild 5



Daraus wird ersichtlich, dass in Deutschland im Jahr 2000 der Eigenbau, also das klassische traditionelle konventionelle Bauen unter Einschaltung eines Architekten, mit einem Marktanteil von gut 60% nach wie vor sehr stark ausgeprägt war. Der Marktanteil des schlüsselfertigen Bauens belief sich auf knapp 29%, gefolgt vom Fertigteilhochbau, auf den knapp 11% des Neubauwohnungsmarktes entfielen. Eine Auswertung aktuellerer Daten (etwa für das Jahr 2005) ergibt eine weitgehend ähnliche Marktstruktur mit geringen Zuwächsen im Bereich des Marktes für Fertighäuser.

4) Die Ableitung der Marktanteile erfolgte vor allem auf Basis der Parameter „Anzahl Wohnungen“, „Quadratmeter Wohnfläche“ und „veranschlagte Kosten“ (Bautätigkeitsstatistik, Errichtung neuer Wohngebäude) sowie auf der Grundlage eigener baufachlicher Erfahrungswerte und Annahmen im Abgleich mit Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin).

## 4.1 Eigenbau und Fertigteilbau

Zur Erfassung der Erwerbsfälle Eigenbau und Kauf eines Fertighauses konnten die Ergebnisse der amtlichen Baupreisstatistik („Preisindizes für die Bauwirtschaft“) genutzt werden.

Zur Abdeckung des Eigenbaus war es erforderlich, die Ausgaben der privaten Haushalte, die hier als Bauherren agieren, für die zum Bau von Häusern (vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser) benötigten Materialien und Dienstleistungen, also Bauleistungen von Bauunternehmen, zu erfassen. Es erfolgte daher ein Rückgriff auf den Preisindex für den Neubau von Einfamiliengebäuden in konventioneller Bauart.

Für den Teilbereich des Fertigteilbaus diente als Datenquelle der Preisindex für den Neubau von Einfamiliengebäuden in vorgefertigter Bauart ohne Unterkellerung. Dabei wird unterstellt, dass insbesondere Fertighäuser ohne im Rahmen von Vorfertigungsprozessen hergestellte Keller (Fertigkeller) Marktbedeutung haben.

## 4.2 Schlüsselfertiges Bauen

Das schlüsselfertige Bauen umfasst in diesem Kontext den Erwerb von neu erbauten, konventionell erstellten schlüsselfertigen Ein- und Zweifamilienhäusern und Wohnungen direkt von Bauträgern. Verglichen mit den beiden Erwerbsfällen Eigenbau sowie Fertigteilbau entsteht beim Kauf einer schlüsselfertigen Wohnimmobilie ein weiteres Gewinnelement, nämlich der Gewinn des Bauträgers, da dieser als Zwischenhändler auftritt.

Die größte Herausforderung innerhalb dieses Projekts lag und liegt in der Abdeckung des schlüsselfertigen Bauens. Dieser Sektor wird bislang in der amtlichen Statistik nicht erfasst. Weder Baupreis- noch Bautätigkeitsstatistik liefern für diesen Teilbereich zufriedenstellende Ergebnisse, da sie die genannten Gewinnaufschläge der Bauträger nicht berücksichtigen. Diese Gewinnmargen dürften je nach Konjunkturlage jedoch deutlich schwanken.

Um den Aufbau aufwändiger statistischer Berichtssysteme für einen Häuserpreisindex zu vermeiden und den Aufwand für die Datenrecherche in vertretbaren Grenzen zu halten, wurde zur Abdeckung des Teilmarktes des schlüsselfertigen Bauens auf Datenmaterial der so genannten Gutachterausschüsse für Grundstückswerte<sup>5)</sup> zurückgegriffen. Dieses Vorgehen gewährleistet, dass die zukünftige Statistik einen Beitrag zur Entlastung der Unternehmen von statistischen Berichtspflichten leistet.

### 4.2.1 Datenabfrage

Für Zwecke der Datenabfrage bei ausgewählten Gutachterausschüssen waren zu Beginn des Pilotprojekts vom Statistischen Bundesamt Fragebogen entwickelt worden, anhand derer die aus statistischer Sicht relevanten Informationen sowohl für von Bauträgern schlüsselfertig neu erstellte Ein-

und Zweifamilienhäuser als auch für neu gebaute Eigentumswohnungen erfasst werden konnten. Mittlerweile liefern die Gutachterausschüsse die Daten ausschließlich elektronisch nach den damals getroffenen Vorgaben. Die abgefragten Daten stellen dabei üblicherweise einen vom Statistischen Bundesamt definierten Auszug der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlungen dar.

Durch die gezielte Abfrage ausgewählter Parameter wurde ein hinreichend hoher Harmonisierungsgrad bezüglich der zu liefernden Daten der Gutachterausschüsse geschaffen. Die Datensammlung sowie -analyse erfolgte zentral im Statistischen Bundesamt unter Nutzung einer zu diesem Zweck erstellten Datenbank. Grundsätzlich wurden folgende preisrelevante Parameter von den Gutachterausschüssen erhoben:

- Objektart (Ein- bzw. Zweifamilienhaus oder Eigentumswohnung)
- Haustyp, sofern Ein- bzw. Zweifamilienhaus (freistehend, Reihemittel-, Reihenendhaus, Doppelhaushälfte)
- Bauart (konventionell, vorgefertigt)
- Datum des Erwerbs laut Kaufvertrag
- Baujahr
- Gesamtkaufpreis (Transaktionspreis) inklusive 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)
- Unterkellerung
- Stellplatz (Anzahl an Garagen und offenen Stellplätzen)
- Ausbau des Dachgeschosses
- Einbauküche
- Anzahl an Räumen

### 4.2.2 Erweiterter regionaler Abdeckungsgrad – Datenstruktur und -umfang

Seit Beginn der Pilotarbeiten ist es dem Statistischen Bundesamt mittlerweile gelungen, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus folgenden sieben Bundesländern für eine Mitarbeit am Pilotprojekt zu gewinnen:

5) 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 so genannte Kaufpreissammlungen geführt.

- Brandenburg
- Hessen
- Niedersachsen
- Nordrhein-Westfalen
- Rheinland-Pfalz
- Sachsen
- Sachsen-Anhalt

Im Vergleich zu früheren Berichten konnten – trotz der nach wie vor eingeschränkten Anzahl involvierter Bundesländer – bereits deutliche Verbesserungen erzielt werden, zumindest was den Umfang der Daten in den einbezogenen Bundesländern anbetrifft. So werden Brandenburg, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt mittlerweile flächendeckend erfasst, das heißt Daten aller im jeweiligen Bundesland ansässigen Gutachterausschüsse können zu Auswertungen herangezogen werden. Aus Hessen liefern 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. Insgesamt konnte die Zahl der Daten liefernden Gutachterausschüsse um etwa 70% erhöht werden. Die Zahl der für Auswertungszwecke verfügbaren Kauffälle hat sich dadurch ebenfalls deutlich erhöht, und dies trotz rückläufiger Baugenehmigungsanträge in den zurückliegenden Jahren. Aufgrund der regional stark unterschiedlichen Bauaktivität weist die Zahl der in den einzelnen Bundesländern verfügbaren Kauffälle jedoch beachtliche Differenzen auf. Für Auswertungszwecke standen für Niedersachsen beispielsweise durchschnittlich 600 Beobachtungen je Vierteljahr zur Verfügung. Davon entfielen rund 350 Transaktionen auf Häuser und 250 auf Wohnungen. Für Rheinland-Pfalz umfasste die Datenbasis aufgrund der mittlerweile flächendeckenden Erfassung etwa 380 Beobachtungen pro Quartal; dies ist gleichbedeutend mit einer Erhöhung der Fallzahl um das Acht- bis Neunfache im Vergleich zu früheren Auswertungen. Auch die beteiligten Gutachterausschüsse in Hessen meldeten im Durchschnitt ungefähr 380 Kauffälle. Für Sachsen konnten durchschnittlich 200 Kauffälle je Vierteljahr ausgewertet werden, was immerhin eine Verdoppelung der verfügbaren Transaktionen im Vergleich zu früheren Auswertungen bedeutet. Erstmals lieferten auch die Gutachterausschüsse aus Brandenburg und Nordrhein-Westfalen Daten an das Statistische Bundesamt. Hierbei wurden aus Brandenburg durchschnittlich etwas mehr als 100 Kauffälle je Quartal gemeldet, für Nordrhein-Westfalen belief sich diese Zahl auf etwa 280. Lediglich für Sachsen-Anhalt standen nur knapp 60 Beobachtungen pro Vierteljahr zur Verfügung.

## 5 Beschreibung der Berechnungsmethode für das schlüsselfertige Bauen

### 5.1 Qualitätsbereinigung

Das Ziel der amtlichen Preisstatistik besteht grundsätzlich darin, „reine“ Preisänderungen unbeeinflusst von Ände-

rungen der Verbrauchsgewohnheiten, Güterarten oder Güterqualitäten zu messen. Dies entspricht dem Laspeyres-Prinzip, bei dem ein Warenkorb mit bestimmten Gütern festgelegt und über einen definierten Zeitraum nach Möglichkeit konstant gehalten wird.

Der in vielen Bereichen der amtlichen Preisstatistik in Bezug auf standardisierte „identische“ Güter angewandte so genannte Matched-Model-Ansatz, der eine kontinuierliche Preisbeobachtung möglich macht, führt bei der Abbildung der Preisentwicklung für Häuser und Wohnungen nicht zum Erfolg. Der Grund hierfür liegt in der speziellen Natur des Gutes Haus bzw. Wohnung: Jede Wohnimmobilie ist letztlich „einzigartig“, da stets Unterschiede hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung bestehen.

Um dennoch aussagekräftige zeitliche Preisvergleiche für Häuser und Wohnungen zu ermöglichen, müssen die unterschiedlichen Qualitäten der jeweiligen Objekte angemessen berücksichtigt werden. Hierfür wurde die so genannte hedonische Methode als spezielles Verfahren der Qualitätsbereinigung implementiert. Im Rahmen umfangreicher Analysen konnte dabei insbesondere die „vollständige Imputation“ – eine spezielle Form der „Imputationsmethode“ – überzeugen. Die vollständige Imputation bildete deshalb auch die Grundlage der durchgeführten Berechnungen.

### 5.2 Regressionsanalyse<sup>6)</sup>

Als Funktionsform wurde der doppelt-logarithmische Ansatz gewählt, da hiermit die robustesten Resultate erzielt werden konnten. Da je nach Objektart (Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen) teilweise unterschiedliche Qualitätsmerkmale preisbestimmend waren, wurden zwei geringfügig voneinander abweichende Regressionsmodelle entwickelt.

– Ein- und Zweifamilienhäuser:

$$\ln(p) = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{grund}) + \beta_2 \cdot \ln(\text{flaeche}) + \beta_3 \cdot d_{\text{haus}} + \beta_4 \cdot d_{\text{keller}} + \beta_5 \cdot d_{\text{stellplatz}} + \sum_{i=1}^9 \beta_{5+i} \cdot d_{\text{BRW\_i}} + \sum_{i=1}^j \beta_{14+i} \cdot d_{\text{kreis\_i}} + \varepsilon$$

– Eigentumswohnungen:

$$\ln(p) = \beta_0 + \beta_1 \cdot \ln(\text{flaeche}) + \beta_2 \cdot d_{\text{stellplatz}} + \beta_3 \cdot d_{\text{erdgeschoss}} + \sum_{i=1}^3 \beta_{3+i} \cdot d_{\text{w\_einheit\_i}} + \sum_{i=1}^9 \beta_{6+i} \cdot d_{\text{BRW\_i}} + \sum_{i=1}^j \beta_{15+i} \cdot d_{\text{kreis\_i}} + \varepsilon$$

Die abhängige (endogene) Zielvariable ist in beiden Fällen der Gesamtkaufpreis  $p$  des Hauses bzw. der 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>

Qualitative Variablen:

<sup>6)</sup> Siehe hierzu auch Behrmann, T./Kathe, A.: „Zur Anwendung hedonischer Methoden beim Häuserpreisindex“ in WiSta 5/2004, S. 525 ff., sowie Dechent, J., Fußnote 1.

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

$d_{\text{haus}}$  = 1, wenn Haus frei steht und kein Reihenhäuser ist; 0 sonst

$d_{\text{keller}}$  = 1, wenn Haus unterkellert ist; 0 sonst

$d_{\text{stellplatz}}$  = 1, wenn mindestens ein Stellplatz vorhanden ist; 0 sonst

$d_{\text{erdgeschoss}}$  = 1, wenn Wohnung im Erdgeschoss liegt; 0 sonst

$d_{\text{w-einheit}_i}$  = 1, wenn Wohnung in Größenklasse  $i$  liegt; 0 sonst

$d_{\text{BRW}_i}$  = 1, wenn Haus/Wohnung in Bodenrichtwertklasse  $i$  liegt; 0 sonst

$d_{\text{kreis}_i}$  = 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 spielt insbesondere auch der Standort bzw. die Lage – sowohl im groß- als auch im kleinräumigen Vergleich – eine entscheidende preisbestimmende Rolle. In der Regressionsrechnung wurde die Lage anhand der beiden Merkmale „Bodenrichtwert“<sup>7)</sup> sowie „Kreis“ abgebildet. In früheren Berechnungen war anstelle des Parameters „Kreis“ der so genannte „Kreistyp“<sup>8)</sup> berücksichtigt worden. Mittlerweile hat sich allerdings herausgestellt, dass die Variable „Kreis“ die Lagequalitäten besser erklärt als die zuvor genutzte Variable „Kreistyp“. Außerdem liegen inzwischen ausreichend Beobachtungen je „Kreis“ je Vierteljahr für Auswertungszwecke vor. Der Parameter „Kreis“ umfasst hierbei die im amtlichen Gemeindeverzeichnis definierten Landkreise und kreisfreien Städte in Deutschland. So lässt sich zum Beispiel anhand der in der Regression ermittelten Koeffizienten ablesen, dass Häuser gleicher Ausstattung in einem eher verstädterten Kreis teurer sind als in ländlich geprägten Kreisen.

Auch die übrigen anhand der Regressionen errechneten Koeffizienten entsprechen den Erwartungen. Die Koeffizienten waren im Zeitablauf stabil, Multikollinearität<sup>9)</sup> trat nicht auf. Das Bestimmtheitsmaß  $R^2$  als Maßzahl für den Erklärungsgehalt bzw. die Güte des Modells lag bei den Berechnungen für Häuser durchschnittlich bei etwa 67%, für Wohnungen betrug dieser Wert im Schnitt 71%. Im europäischen Vergleich – dies zeigen die Ergebnisse anderer EU-Mitgliedstaaten aus der ersten Pilotstudie – lagen die Werte für das Bestimmtheitsmaß teilweise deutlich unter 40%,

sodass die innerhalb der deutschen amtlichen Statistik erzielten Resultate überaus positiv zu beurteilen sind.

Durch vollständige Imputation wurden schließlich qualitätsbereinigte Preisreihen berechnet. Der Index für eine Güterart (Häuser bzw. Wohnungen) wurde dann jeweils als geometrisches Mittel der Veränderungsdaten aus allen qualitätsbereinigten Preisreihen ermittelt. Da in der Pilotphase bislang lediglich für sieben Bundesländer Preisindizes für schlüsselfertig erstellte Häuser und Wohnungen berechnet werden konnten, wurde zur Ermittlung experimenteller gesamtdeutscher Preisindizes eine Hochrechnung auf Basis der Umsätze im Baugewerbe nach Bundesländern durchgeführt.

### 5.3 Bereinigung der Gesamtkaufpreise um die anteiligen Grundstückspreise

Bei der Datenabfrage zum schlüsselfertigen Bauen war zu berücksichtigen, dass die erhobenen Preise Gesamtkaufpreise darstellen und somit – im Gegensatz zu den genutzten Preisindizes der Baupreisstatistik – auch die anteiligen Grundstückspreise enthalten.

Die Frage nach der Einbeziehung bzw. nach dem Ausschluss des Preises der Grundstückskomponente bei der Betrachtung der auszuweisenden Preisentwicklung wurde auf europäischer Ebene in der Arbeitsgruppe „Harmonisierter Verbraucherpreisindex“ kontrovers diskutiert. Schlussendlich kam man überein, dass der Gesamtkaufpreis prinzipiell um den anteiligen Preis für das Grundstück zu bereinigen ist. Als Begründung hierfür wird angeführt, dass lediglich dem Gebäude bzw. der Wohnung ein konsumtiver Charakter unterstellt werden kann, da einzig das Gebäude „produziert“ und über einen längeren Zeitraum „konsumiert“, das heißt bewohnt, wird. Die Bauland- bzw. Grundstückskomponente verkörpert hingegen eher den Vermögens- bzw. Investitionsanteil („non-produced asset“) und ist somit nicht den Konsumausgaben der privaten Haushalte zuzurechnen. Da sich die Preise von Immobilie und Bauland durchaus unterschiedlich entwickeln können – insbesondere wird bei der Preisentwicklung der Grundstücke eine höhere Volatilität vermutet –, ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, die Bruttopreise (Preise inklusive Grundstücksanteil) um die Grundstückskomponenten zu bereinigen. Hierfür wurde im Statistischen Bundesamt mit der Entwicklung eines experimentellen Preisindex für Bauland – beschränkt auf baureifes Land in Wohn- und Dorfgebieten – begonnen. In der amtlichen Statistik liegt ein solches Produkt bislang nicht vor; bei der Statistik der Kaufwerte für Bauland werden zurzeit lediglich durchschnittliche Kaufwerte (Preisniveaus) für verschiedene Baulandarten, das heißt durchschnittliche Ausgaben für Grundstücke zu einem Zeitpunkt, ermittelt. Eine Qualitätsbereinigung wird dabei nicht durchgeführt. Ausgabenunterschiede zwischen zwei Zeitpunkten

7) 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 (EUR je m<sup>2</sup>) in einem Gebiet mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsbedingungen zu verstehen. Sie werden nach der Erfahrung mit früheren Bodenrichtwerten und nach der Marktkennntnis der Mitglieder der Gutachterausschüsse abgeleitet. 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.

8) Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung stellt u. a. so genannte siedlungsstrukturelle Kreistypen zur räumlichen Differenzierung zur Verfügung. Die in früheren Berechnungen genutzten neun unterschiedlichen Kreistypen dienen insbesondere dem intraregionalen Vergleich.

9) Der Varianzinflationsfaktor als Maß für die wechselseitige Abhängigkeit der erklärenden Variablen (Multikollinearität) nimmt überwiegend Werte deutlich unter zwei an.

sind somit nicht nur Folge von Preisveränderungen, sondern auch von Änderungen in der Struktur, also den Qualitätseigenschaften wie zum Beispiel Lage oder Zuschnitt der in die Auswertung eingehenden Grundstücke.

Bei der Entwicklung eines experimentellen Preisindex für Bauland wurde in einem ersten Schritt auf die bereits bestehenden und verfügbaren Tabellen der Kaufwertestatistik für Bauland zurückgegriffen. Das Problem der fehlenden Qualitätsbereinigung wurde dadurch reduziert, dass Durchschnittswert-Messzahlenreihen für möglichst feine Kategorien („Zellen“) gebildet und diese – nach dem Laspeyres-Prinzip mit den Verkaufsumsätzen im Basisjahr gewogen – zu einem „Preisindex“ verdichtet wurden.

Den Auswertungen wurde von den verfügbaren Baulandarten nur baureifes Land zugrunde gelegt. Dieses wurde für einen ersten experimentellen Preisindex für Bauland nach Bundesländern und Baugebieten differenziert. Die Wahl dieser Differenzierung ergab sich dadurch, dass die entsprechenden Tabellendaten sowohl in der Quartals- als auch in der Jahresaufbereitung der Kaufwertestatistik für Bauland verfügbar sind. Die Jahrestabellen dienten dabei als Referenztabellen für die Quartalsreihen.

Ein Problem ergab sich bei der Gewichtung der Messzahlenreihen, da die Ergebnisse der Kaufwertestatistik für Bauland hierfür nur eingeschränkt verwendet werden konnten. Wegen der Untererfassung der Kauffälle in den Bundesländern, in denen die Finanzämter als Berichtsstellen agieren, hätten die Preisreihen für diese Bundesländer ein zu geringes Gewicht erhalten. Um diese Verzerrungen auszugleichen, wurden neben der Nutzung der Baulandumsätze der Kaufwertestatistik für Bauland noch ergänzend Informationen aus der amtlichen Bauberichterstattung sowie der Bautätigkeitsstatistik herangezogen. Die Gewichtung der Messzahlenreihen (Basisjahr 2000 = 100) erfolgte somit auf der Grundlage einer arithmetischen Mittelung von Baulandumsätzen, baugewerblichen Umsätzen sowie Baugenehmigungen für Wohngebäude. Der Rückgriff auf die Zahl der Baugenehmigungen basiert auf der Unterstellung, dass mit nahezu jeder Baugenehmigung auch ein Baulandkauf bzw. -verkauf verbunden sein dürfte.

Zur Bereinigung der Entwicklung der Gesamtkaufpreise für schlüsselfertig erstellte Wohnbauten um die Entwicklung der Grundstückspreise diente eine experimentelle Zeitreihe eines Preisindex für baureifes Land, die auf Basis eines gleitenden Durchschnitts mit drei Perioden errechnet wurde. Durch die Wahl des gleitenden Durchschnitts sollten eventuell noch vorhandene, zufällige Indexvolatilitäten reduziert werden.

Bei der Bereinigung der Preisindizes für schlüsselfertiges Bauen um die Entwicklung der Baulandpreise wurde darüber hinaus der jeweilige prozentuale Anteil der Grundstückspreise an den Gesamtkaufpreisen berücksichtigt. Der Anteil der Grundstückspreise an den Gesamtkaufpreisen konnte anhand der vorliegenden Daten der Gutachterausschüsse als arithmetisches Mittel aller vorliegenden Kauffälle getrennt für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen ermittelt werden. Auf diese Weise

konnten zwei Teilindizes für Häuser und Wohnungen – bereinigt um die jeweiligen Grundstücksanteile – errechnet werden.

In einem nächsten Schritt wurden die Teilindizes für Ein-/Zweifamilienhäuser und für Eigentumswohnungen zu einem Preisindex für das schlüsselfertige Bauen zusammengeführt. Die beiden Teilindizes wurden hierzu mit Gewichtungsfaktoren ( $w^{Whg}$ ,  $w^{Haus}$ ) versehen, die aus der amtlichen Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungen bzw. -fertigstellungen) abgeleitet wurden.

$$(3) I_{t,T}^{SB} = w^{Whg} \cdot I_{t,T}^{Whg} + w^{Haus} \cdot I_{t,T}^{Haus}$$

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

## 6 Berechnung des Häuserpreisindex

Wie in Abschnitt 2.1 bereits beschrieben, setzt sich der Häuserpreisindex für den Neubau selbst genutzter Häuser und Wohnungen derzeit aus den drei Sektoren „Eigenbau“ (EB), „Fertigteilbau“ (FB) und „schlüsselfertiges Bauen“ (SB) zusammen.

Für die vierteljährliche Berechnung und Aktualisierung des Häuserpreisindex für den Zeitraum 2000 bis 2005 wurden erstmals die um den Grundstücksanteil bereinigten Ergebnisse zum schlüsselfertigen Bauen herangezogen.

Die Ableitung der Wägungsanteile der jeweiligen Teilindizes ( $w^{EB}$ ,  $w^{FB}$ ,  $w^{SB}$ ) erfolgte anhand des verfügbaren Datenmaterials der amtlichen Bautätigkeitsstatistik (Baugenehmigungen und -fertigstellungen) im Abgleich mit Schätzungen und Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin). Grundlage bildeten hierbei vornehmlich Informationen zur Anzahl an Wohnungen sowie Angaben auf Basis der Parameter „Quadratmeter Wohnfläche“ als auch „veranschlagte Kosten“. Die genutzten Daten beziehen sich dabei stets auf die Ausweisung für neu errichtete Wohngebäude bzw. Wohnungen innerhalb dieser Wohngebäude.

Der vierteljährliche Häuserpreisindex auf Basis 2000=100 wurde wie folgt berechnet:

$$(4) I_{Ges}^{HPI} = w^{EB} \cdot I^{EB} + w^{FB} \cdot I^{FB} + w^{SB} \cdot I^{SB}$$

$$\text{mit } w^{EB} + w^{FB} + w^{SB} = 1$$

## 7 Ausblick

In der aktuellen Projektphase hat sich das Statistische Bundesamt gegenüber Eurostat verpflichtet, erste Pilotergebnisse für einen Preisindex für Bestandsimmobilien zu ermitteln. Mit der Erhebung der Daten für bestehende Wohnimmobilien bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wurde bereits begonnen. Es ist geplant, auch für den Bereich der Bestandsimmobilien hedonische Methoden für die Qualitätsbereinigung einzusetzen. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist vorgesehen, erste experimentelle Ergebnisse in Form eines Preisindex für gebrauchte Wohnimmobilien nach Abschluss der aktuellen Projektphase in der zweiten

Jahreshälfte 2007 zu präsentieren. Das Statistische Bundesamt hat Eurostat darüber hinaus auch zugesichert, einen aggregierten Preisindex für Häuser und Wohnungen – die Bereiche Neubau und Bestand abdeckend – experimentell zu berechnen.

Des Weiteren plant das Statistische Bundesamt zu prüfen – insbesondere auch, um den Bedarf wichtiger Nutzer wie der Europäischen Zentralbank und der Deutschen Bundesbank zu berücksichtigen –, inwiefern beim Häuserpreisindex regionale Differenzierungen umgesetzt werden können.

Das Statistische Bundesamt ist außerdem bestrebt, die Arbeiten an der Entwicklung eines Preisindex für Bauland fortzusetzen. Die bisherigen experimentellen Ergebnisse stellen lediglich einen ersten wichtigen Schritt in Richtung eines aussagekräftigen Indikators zur Beobachtung der Preisentwicklung von Grundstücken dar. Mittelfristig ist geplant, dass die Statistischen Ämter der Länder dem Statistischen Bundesamt detailliertes Datenmaterial über ge- und verkaufte Baulandflächen für weitergehende Auswertungszwecke zur Verfügung stellen. So soll künftig untersucht werden, inwiefern hedonische Methoden zur Berechnung eines Preisindex für Bauland implementiert werden können.

Das Pilotprojekt wird nach erfolgreichem Abschluss der aktuellen Projektphase auf europäischer Ebene wahrscheinlich fortgesetzt. Zahlreiche methodische Fragen konnten bislang noch nicht hinreichend geklärt werden. Diskussionsbedarf wird insbesondere noch hinsichtlich des Umgangs mit Revisionen, der Aktualität der Ergebnisse bzw. der Verzögerungen bei der Indexerstellung, der Einhaltung der Vergleichbarkeitsanforderungen des Harmonisierten Verbraucherpreisindex, des geographischen Abdeckungsgrades der Indizes sowie der Indexperiodizität gesehen. Zudem wird nach wie vor eine vollständige Abbildung des „Wohnens im eigenen Heim“ angestrebt. Dazu gehören ergänzend zu den bisherigen Arbeiten vorrangig eine Erfassung der mit dem Erwerb von Wohneigentum verbundenen Transaktionskosten (Kosten, die durch den Kaufakt entstehen) sowie eine Abdeckung der Ausgaben für Großreparaturen, Instandhaltungs- und Umbaumaßnahmen. Die Entwicklungsarbeiten zur Abdeckung dieser genannten Bereiche konnten bislang noch nicht gestartet werden und werden voraussichtlich die Schwerpunkte künftiger Untersuchungen bei weitergehenden Pilotstudien bilden. Darüber hinaus sahen die ursprünglichen Planungen Eurostats vor, das Pilotprojekt nach Abschluss der derzeitigen Studie Mitte 2007 auf alle Mitgliedstaaten der Europäischen Union auszudehnen.

Aus den genannten Gründen ist aus derzeitiger Sicht erst nach Abschluss des Projekts und eingehender Beratung der Pilotergebnisse auf europäischer Ebene mit einer Entscheidung für oder gegen eine Implementierung des Häuserpreisindex in den Harmonisierten Verbraucherpreisindex zu rechnen. Als Alternative wird ein eigenständiger Häuserpreisindex diskutiert.

Da der Zeitpunkt des Projektabschlusses zum jetzigen Zeitpunkt noch völlig unklar ist, insbesondere aber wegen der positiven Ergebnisse der bisherigen deutschen Projektarbeit, beabsichtigt das Statistische Bundesamt so schnell wie möglich mit einer laufenden Berechnung und Veröffent-

lichung eines Häuserpreisindex – vorerst beschränkt auf die Abdeckung des Neubausektors – zu starten. Hierzu soll bereits mit Beginn des Jahres 2007 versucht werden, Daten in Vierteljahresabständen von den Gutachterausschüssen zu erheben, insbesondere auch um zu prüfen, mit welchem Zeitunterschied zwischen Erhebungszeitraum und Veröffentlichung der Ergebnisse zum Häuserpreisindex gerechnet werden kann.

In diesem Zusammenhang ist das Statistische Bundesamt weiterhin bestrebt, Gutachterausschüsse aus weiteren Bundesländern für die Datenlieferung zum schlüsselfertigen Bauen zu gewinnen, speziell auch vor dem Hintergrund der äußerst heterogenen regionalen Entwicklung von Bauaktivität und Baupreisen. Ziel ist die flächendeckende Erfassung der Bundesrepublik Deutschland. Gegebenenfalls wird es hierfür notwendig sein, geeignete Stichprobenpläne zu entwickeln, um insbesondere auch Bundesländer abdecken zu können, in denen die Zahl der Gutachterausschüsse aufgrund ihrer ausgeprägt regionalen Organisation sehr groß ist. [uu](#)

## Auszug aus Wirtschaft und Statistik

© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2007

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

Herausgeber: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden

Schriftleitung: N. N.  
Verantwortlich für den Inhalt:  
Brigitte Reimann,  
65180 Wiesbaden

- Telefon: +49 (0) 6 11/75 20 86
- 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)