



Frank Brunßen

ist Diplom-Ökonom und arbeitet seit 2014 im Statistischen Bundesamt im Bereich der Immobilienpreisstatistiken. Dort ist er unter anderem für die Berechnung und Weiterentwicklung des Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum zuständig.



Eva-Maria Diehl-Wolf

ist Diplom-Sozialwissenschaftlerin und seit 2011 im Statistischen Bundesamt tätig, zunächst in der Bevölkerungsstatistik. Seit 2014 arbeitet sie in der Gruppe „Preise“ und befasste sich seitdem vor allem mit der Weiterentwicklung des Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum, der Agrarpreisstatistik und dem Bodenmarkt.

PREISINDIZES FÜR SELBST GENUTZTES WOHN-EIGENTUM

Frank Brunßen, Eva-Maria Diehl-Wolf

↘ **Schlüsselwörter:** Selbst genutztes Wohneigentum – Käufe von Wohnraum – Eigentum an Wohnraum – Preisindizes – Immobilienpreisstatistik

ZUSAMMENFASSUNG

Die Bedeutung von selbst genutztem Wohneigentum ist in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union unterschiedlich groß. In Deutschland besteht etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes aus selbst genutzten Häusern und Wohnungen, in den meisten anderen Ländern liegt dieser Anteil über 70 %. Kann die Preisentwicklung der Ausgaben für selbst genutztes Wohneigentum als Teil der Entwicklung der Verbraucherpreise adäquat und europäisch vergleichbar abgebildet werden? Eurostat fordert hierfür Preisindizes zu den Ausgaben privater Haushalte für selbst genutztes Wohneigentum. Der Artikel erläutert die vom Statistischen Bundesamt verwendeten Methoden und Verfahren zur Berechnung solcher Preisindizes, die einzubeziehenden Ausgabenkategorien sowie die verwendeten Datengrundlagen. Aktuelle Ergebnisse und ein Ausblick auf Weiterentwicklungen runden die Ausführungen ab.

↘ **Keywords:** owner-occupied housing – acquisitions of residential property – ownership of residential property – price indices – real property price statistics

ABSTRACT

The scope of owner-occupied housing differs between the Member States of the European Union. While roughly half of the German housing stock is owner-occupied, the proportion is more than 70 % in most other countries. Is it possible to represent the price development regarding expenditure on owner-occupied housing as part of the development of consumer prices, so that the representation is adequate and comparable at the European level? Eurostat demands price indices for the expenditure of households on owner-occupied housing. This article explains the methods and procedures applied by the Federal Statistical Office to calculate such price indices, the categories of expenditure to be included and the data bases used. Current results and an outlook on further developments conclude the article.

1

Hintergrund

Ziel des Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) ist es, die Preisentwicklung der privaten Konsumausgaben in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) nach einheitlichen Regeln zu messen. Der HVPI wird als Maß der Inflation in der EU und der Eurozone verwendet. Ein wichtiger Bestandteil sind die Ausgaben für Wohnen. Während bei Mietwohnungen die geleistete Miete den Ausgaben für das Wohnen entspricht, stellt sich die Frage, wie die Preisentwicklung der Ausgaben für selbst genutztes Wohneigentum adäquat abgebildet werden kann. Im nationalen Verbraucherpreisindex werden die Ausgaben für selbst genutztes Wohneigentum durch unterstellte Mieten repräsentiert.¹ Im HVPI fehlen diese Ausgaben. Um die vorhandene Lücke des HVPI zu schließen, initiierte das Statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat) Anfang der 2000er-Jahre Pilotprojekte zur preisstatistischen Erfassung des selbst genutzten Wohneigentums. Im Jahr 2013 wurde dann eine europäische Rechtsverordnung² verabschiedet, die von den Mitgliedstaaten die Lieferung für folgende Ausgabenkategorien fordert:

0.1 Von Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum getätigte Wohnraumausgaben

0.1.1 Käufe von Wohnraum

0.1.1.1 Neuer Wohnraum

0.1.1.1.1 Käufe von neuem Wohnraum

0.1.1.1.2 Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen

0.1.1.2 Bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft

0.1.1.3 Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum

0.1.2 Eigentum an Wohnraum

0.1.2.1 Größere Reparaturen und Instandhaltung

0.1.2.2 Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum

0.1.2.3 Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum

Der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum (im europäischen Kontext: Owner Occupied Housing – OOH) erfasst damit die Entwicklung sowohl der Anschaffungspreise des selbst genutzten Wohnraums als auch die der Kaufnebenkosten sowie für die Waren und Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Besitz beziehungsweise Unterhalt von selbst genutztem Wohneigentum. Dabei stützt sich der Index auf das Nettoerwerbskonzept, sodass nur Wohnraum eingeht, der dem Haushaltssektor neu zugeht. Damit sind Transaktionen für Immobilienkäufe zwischen privaten Haushalten ausgeschlossen.

Die genannten Preisindizes sind grundsätzlich 85 Tage nach Ablauf des Berichtsquartals vom Statistischen Bundesamt an Eurostat zu übermitteln, das kurze Zeit danach die Daten der Mitgliedstaaten veröffentlicht.³ Das Statistische Bundesamt publiziert die Quartalszahlen in der Regel am Folgetag der Datenübermittlung an Eurostat, sodass das europäische Statistikamt die Daten vor der nationalen Veröffentlichung noch auf Stimmigkeit prüfen kann. Das Bestreben, die Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum voll in den HVPI zu integrieren, kann allerdings in Deutschland und den anderen Mitgliedstaaten vor allem aus Gründen von zeitlichen Differenzen bei der Bereitstellung der Indizes nicht umgesetzt werden. Stattdessen werden die OOH-Preisindizes vierteljährlich separat veröffentlicht.

Da die Daten der zugrunde liegenden Datenquellen häufig sukzessive anfallen, werden vorläufige Ergebnisse bei späteren Berechnungen überarbeitet und verbessert. Das derzeitige Revisionschema sieht vor, dass mit Veröffentlichung der Indexstände für ein Berichtsquartal die Zahlen für das Vorquartal aktualisiert werden können. Endgültige Ergebnisse für das komplette Berichtsjahr liegen normalerweise im Juni des Folgejahres vor.

1 Siehe hierzu unter anderem Buchwald (2004) und Statistisches Bundesamt (2018a).

2 Verordnung (EU) Nr. 93/2013 der Kommission vom 1. Februar 2013 zur Festlegung von Durchführungsbestimmungen zu der Verordnung (EG) Nr. 2494/95 des Rates über harmonisierte Verbraucherpreisindizes über im Hinblick auf die Schaffung von Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum (Amtsblatt der EU Nr. L 33, Seite 14), eingebettet in die Verordnung (EU) 2016/792 über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex (Amtsblatt der EU Nr. L 135, Seite 11).

3 Für weitere Informationen über Immobilienpreisindizes auf europäischer Ebene besuchen Sie die Internetseite von Eurostat unter <http://ec.europa.eu> sowie deren Datenbank [abgerufen am 10. September 2018].

Daneben ist eine außerordentliche Revision unabhängig davon möglich, etwa wenn sich die Zusammensetzung von Warenkörben und Wägungsschemata, die bestimmten Teilindizes unterliegen, ändert. So musste im Oktober 2018 eine Neuberechnung der gesamten Zeitreihe vorgenommen werden. Hintergrund dafür war, dass in einige OOH-Teilindizes verschiedene Baupreisindizes sowie ein Erzeugerpreisindex eingehen (siehe das folgende Kapitel), die vor Kurzem auf die Basis 2015 = 100 umgestellt wurden. Dies erforderte eine Revision des OOH-Preisindex.

Der OOH-Preisindex wird zwar zentral vom Statistischen Bundesamt berechnet, umfasst jedoch mehrere Teile, die mithilfe der Statistischen Ämter der Länder bestimmt werden. Die Ermittlung der einzelnen Indizes ist in Kapitel 2 dargestellt. Auf die Ableitung des Wägungsschemas geht Kapitel 3 genauer ein. Die ab dem Jahr 2010 vorliegenden Ergebnisse des OOH-Preisindex werden in Kapitel 4 beschrieben. Fazit und Ausblick schließen den Artikel ab.

2

Ermittlung der Indizes

Die OOH-Preisindizes sollen die im HVPI bisher fehlenden Preisentwicklungen für selbst genutztes Wohneigentum abbilden. Die Preisentwicklungen für darunter fallende konsumierte Waren und Dienstleistungen der privaten Haushalte zielen darauf ab, den HVPI zu komplettieren. Einige dieser Ausgaben sind bereits Bestandteil des HVPI, wie die Kosten für den Kaminkehrer oder die Grundsteuer B. Andere Posten, beispielsweise die Grunderwerbsteuer, sind dagegen bisher nicht enthalten.⁴ Um einen OOH-Preisindex zu erhalten, der alle verbleibenden – also bislang nicht im HVPI einbezogenen – relevanten Ausgaben abdeckt, werden unterschiedliche Datenquellen und Berechnungsverfahren verwendet und daraus zunächst Teilindizes ermittelt. Mit diesen Teilindizes und ihren entsprechenden Gewichten können die im Lieferprogramm geforderten übergeordneten Indizes berechnet werden.

4 Weitere Informationen über die Inhalte des (europäischen) HVPI und des nationalen VPI und deren Unterschiede, stehen auf der Themenseite „Verbraucherpreisindizes“ unter www.destatis.de zur Verfügung.

Der OOH-Gesamtindex (O.1) errechnet sich durch die Gewichtung der beiden Teilindizes für Käufe von neuem Wohnraum (O.1.1) und für Eigentum an Wohnraum (O.1.2). Deren Zusammensetzung und Berechnung wird nachfolgend getrennt erläutert.

2.1 Preisindex für Käufe von neuem Wohnraum

Der Index für Käufe von neuem Wohnraum (O.1.1) setzt sich ebenfalls aus verschiedenen Teilindizes zusammen, die über mehrere Stufen aggregiert werden. Auf der tiefsten Ebene sind folgende Indizes zu ermitteln:

Die Preisentwicklung für Käufe von neuem Wohnraum bildet ein entsprechender Teilindex des Häuserpreisindex⁵ ab, nämlich der für neu erstellte Wohnimmobilien. Damit kann der Posten O.1.1.1.1 des Lieferprogramms ressourcenschonend bestimmt werden. Der Häuserpreisindex misst seinerseits die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien, die als „Gesamtpaket“ aus Grundstück und Gebäude verkauft beziehungsweise erworben werden.⁶ Dazu zählen sowohl der Erwerb von neu erstellten als auch der Erwerb von bestehenden Wohnimmobilien, unabhängig vom Veräußernden und vom Verwendungszweck.

Für den Index Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen (O.1.1.1.2) des Lieferprogramms wird zum einen der Baupreisindex Neubau von Wohngebäuden herangezogen (weiterführende Informationen: Statistisches Bundesamt, 2012 und 2018b). Die dahinterliegende Erhebung der Bauleistungspreise erfolgt dezentral durch die Statistischen Ämter der Länder anhand einer gezielten Auswahl von bis zu 5 000 Unternehmen (zur Berechnung und zu Hintergründen siehe Vorholt, 2013). Für den vorliegenden Index werden etwa 125 Bauleistungen bei rund 3 600 Berichtsfirmen erfragt. Es wird davon ausgegangen, dass bei großen Renovierungen die gleichen Preisbestimmungsfaktoren zum Tragen kommen wie beim Eigenbau.

5 Nähere Informationen enthält die Homepage des Statistischen Bundesamtes unter www.destatis.de

6 Streng genommen sollte die Komponente Grundstücke beim OOH-Preisindex nicht enthalten sein. Wegen methodischer Probleme der Mitgliedstaaten, diese Bedingung umzusetzen, wird von Seiten der EU derzeit jedoch nicht darauf bestanden.

Zusätzlich geht der Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Holz in vorgefertigter Bauweise (Fertigteilbau) der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (zusätzliche Informationen: Statistisches Bundesamt, 2018c) in den Unterindex O.1.1.1.2 ein. Aus den Monatsindizes wird durch Berechnung eines arithmetischen Mittels ein Quartalsindex bestimmt. Die beiden Indizes der Baupreise und der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte werden sodann zum Teilindex Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen (O.1.1.1.2) aggregiert. Insgesamt handelt es sich bei dieser Lieferposition um den Index mit dem höchsten Wägungsanteil (siehe Kapitel 3).

Durch Zusammenfassung dieses Unterindex mit dem für Käufe von neuem Wohnraum (O.1.1.1.1) errechnet sich der übergeordnete Teilindex Neuer Wohnraum (O.1.1.1).

Um die kompletten Lieferverpflichtungen im Zusammenhang mit Käufen von Wohnraum (O.1.1) abzudecken, sind zwei weitere Preisindizes erforderlich, nämlich für die Positionen O.1.1.2 und O.1.1.3.

Die Position Bestehender Wohnraum, neu von Haushalten gekauft (O.1.1.2) wird bislang vom Statistischen Bundesamt nicht veröffentlicht. Nach dem Nettoerwerbsprinzip handelt es sich hierbei nur um Käufe privater Haushalte von anderen Sektoren. Daher wurde im Jahr 2017 untersucht, welche Rolle diese Art von Immobilienkäufen auf dem deutschen Markt spielen, ob es eine geeignete Wägungsquelle dafür gibt und ob ein solcher Index berechnet werden kann. Für die Untersuchung wurden die Einzeldaten des Häuserpreisindex für acht Quartale herangezogen. Dabei zeigte sich Folgendes: Es ist zwar möglich, eine entsprechende Gewichtung aus diesen Daten abzuleiten, jedoch weist der experimentell ermittelte hedonische Index⁷ für den betrachteten Zeitraum keine ausreichende Qualität für eine Veröffentlichung auf. Aus diesem Grund und aufgrund eines vergleichsweise geringen Wägungsanteils wird eine Integration des experimentellen Index für Sektorwechsel von bestehendem Wohnraum in den OOH-Preisindex derzeit nicht für sinnvoll erachtet. Nach weiteren Analysen und Testrechnungen über einen längeren Zeitraum kann erneut darüber entschieden werden.

7 Eine detaillierte Beschreibung verschiedener hedonischer Verfahren sowie von Qualitätsbereinigungsverfahren der Preisstatistik im Allgemeinen findet sich bei Linz und andere, 2009.

Der Index für Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum (O.1.1.3) enthält seinerseits Indizes zu drei Erwerbsnebenkosten: Gebühren für Notar und Grundbucheintragung, Maklercourtage und Grunderwerbsteuer. Zur Ermittlung der jeweils aufzubringenden Kosten werden anteilige Preise auf Basis einer Durchschnittsimmobilie ermittelt. Grundlage für diese sind die Daten des Häuserpreisindex. Für den Notar- und Grundbuchgebührenindex leiten sich die Gebühren aus der entsprechenden Gebührenordnung nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz⁸ ab. Der Index über Maklergebühren wird durch die Verbraucherpreisstatistik bereitgestellt. Die Statistischen Ämter der Länder ermitteln dafür durch Befragungen bei Maklerinnen und Maklern, wie hoch ihre Courtage für einen vermittelten Verkauf mit vorgegebenem Wohnimmobilienwert wäre. Das Statistische Bundesamt bildet aus den übermittelten Meldungen einen Quartalsindex für Deutschland. Zur Bestimmung des Index der Grunderwerbsteuer werden die aktuellen Grunderwerbsteuersätze der Bundesländer mit den Landesgewichten zu einem durchschnittlichen Steuersatz für Deutschland errechnet. Dieser Steuersatz wird auf den Wert der durchschnittlichen Wohnimmobilie angewendet. Schließlich werden die drei Posten zum übergeordneten Index O.1.1.3 aggregiert. Etwaige Finanzierungskosten beim Kauf einer Immobilie, wie auch Zinsen für Kreditzahlungen beim Eigentum an Wohnraum, sind im Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum nicht abgebildet.

2.2 Preisindex für Eigentum an Wohnraum

Neben dem Kaufpreis und den Nebenkosten bei der Anschaffung von neuem Wohnraum entstehen den Eigentümerinnen und Eigentümern auch Kosten für die Nutzung und den Unterhalt dieses Wohnraums. Die damit zusammenhängenden Ausgaben erfasst der Teilindex Eigentum an Wohnraum (O.1.2). Die EU-Verordnung sieht vor, hierfür drei Unterindizes zu bilden:

Für den Unterindex Größere Reparaturen und Instandhaltung (O.1.2.1) wird der Baupreisindex Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen

8 Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz – GNotKG) vom 23. Juli 2013 (BGBl. I Seite 2586), das zuletzt durch Artikel 26 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I Seite 2208) geändert worden ist.

genutzt. Hier fließen annähernd 100 unterschiedliche Bauleistungen von diversen Maler- und Lackierarbeiten bis hin zu Rollladenarbeiten ein, welche anschließend mittels ihrer spezifischen Gewichte zum Gesamtindex aggregiert werden. Die Preise als Basis für die Indexermittlung erheben dezentral die Statistischen Ämter der Länder. Insgesamt werden zu diesem Zweck fast 2 900 der 5 000 Baufirmen, die hinter der Erhebung der Bauleistungspreise stehen, befragt (weitere Erläuterungen siehe Vorholt, 2013). Von den drei Indizes zu Eigentum an Wohnraum nimmt der beschriebene Unterindex O.1.2.1 das größte Gewicht ein (siehe Kapitel 3).

Unter Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum (O.1.2.2) fällt der klassische Versicherungsfall der verbundenen Gebäudeversicherung. Dabei werden die Kategorien der Schadensversicherungen „Feuer, Sturm und Leitungswasser“ zusammengefasst. Die dem Index zugrunde liegenden Prämien werden auf zwei Arten erhoben. Für einige Versicherungen stehen im Internet Online-Rechner zur Verfügung, anhand derer individuelle Prämien zentral im Statistischen Bundesamt mittels Web Scraping⁹ ermittelt werden können. Bei weiteren Versicherern, die keine Online-Rechner zur Verfügung stellen, werden die entsprechenden Tarife erfragt. Die Prämienhebung wird bei konstanten Versicherungsleistungen anhand zweier gleichbleibender Musterhäuser durchgeführt (einem Neubau und einem Bestandshaus). Grundlage für die regionale Abdeckung der Preiserhebung ist das Regionsmodell, das auch im Verbraucherpreisindex zur Gewährleistung der Repräsentativität angewandt wird (Sandhop/Behrmann, 2016). Im Verlauf der Indexberechnung werden die Prämien je Versicherungsunternehmen und Bundesland aggregiert. Ferner werden die einzelnen Prämien für den Index anhand der Umsatzhöhe¹⁰ der Versicherungsunternehmen gewichtet.

Der Unterindex Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum (O.1.2.3) enthält schließlich Hausverwaltungskosten, welche insbesondere bei selbst genutzten Eigentumswohnungen anfallen. Die Erhebung der Hausverwaltungskosten für ein Zehnfamilienhaus erfolgt bei Hausverwaltungen

dezentral durch die Statistischen Ämter der Länder im Rahmen des Verbraucherpreisindex. Weitere in diesem Bereich relevante Dienstleistungen (wie Schornsteinfegergebühren und Ähnliches) sind bereits im HVPI enthalten (den detaillierten Aufbau findet man beispielsweise in Statistisches Bundesamt, 2018d) und werden im Rahmen des OOH-Preisindex daher nicht berücksichtigt. Verfügbar ist dieser Unterindex seit dem ersten Quartal 2017.

3

Ableitung des Wägungsschemas

Für die Ermittlung eines Preisindex wird neben den Preisentwicklungen auch eine Gewichtung benötigt, häufig abgeleitet von Ausgabenanteilen oder Marktanteilen. Dadurch wird die Bedeutung der einzelnen Waren und Dienstleistungen (im Falle des OOH-Preisindex beispielsweise des Erwerbs im Vergleich zum Besitz von Wohneigentum) widerspiegelt. Bereiche mit einem hohen Umsatz fließen somit auch mit einem höheren Gewicht in die entsprechenden Aggregate ein. Die den Preisindizes zugrunde liegenden Gewichte beziehungsweise das Wägungsschema sind zu ermitteln, jährlich anzupassen und jeweils im Juni an Eurostat zu übermitteln.

Aufgrund der Komplexität in der Zusammensetzung der OOH-Teilindizes ist es nötig, verschiedene Datenquellen für die Wägung heranzuziehen. Hierbei wird das Augenmerk in der Regel auf die Verwendung von Umsätzen des Vorjahres gelegt, es leiten sich so beispielsweise aus den Umsätzen des Jahres 2017 die Gewichte für 2018 ab. Die ermittelten Gewichte werden – im Unterschied zu den Indizes – nicht revidiert. Die aktuellen Umsätze entstammen Daten des Statistischen Bundesamtes aus der Bautätigkeitsstatistik, der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014 zu Bestand und Struktur der Wohneinheiten (Wohnsituation der Haushalte), den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen sowie der Strukturhebung im Dienstleistungsbereich. Zusätzlich findet die Bauvolumenrechnung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) Verwendung, welche ihrerseits auf Basis der Daten der Baufertigstellungen der Bautätigkeitsstatistik des Statistischen Bundesamtes erstellt wird.

9 Nähere Informationen zum Thema Web Scraping siehe beispielsweise Blaudow, 2018.

10 Entnommen aus der Umsatztafel zu gebundenen Wohngebäudeversicherungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Da lediglich Ausgaben für selbst genutztes Wohneigentum betrachtet werden sollen, liegt der Wägungsermittlung eine Eigentümerquote nach Gebäudeart zugrunde (jeweils für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser als Repräsentanten von Eigentumswohnungen). Ermittelt wird diese mithilfe der Mikrozensus-Zusatzerhebung zur Wohnsituation (Statistisches Bundesamt, 2016)¹¹ und den Ergebnissen der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen aus der Bautätigkeitsstatistik (aktuelle Resultate finden sich in Statistisches Bundesamt, 2018e).

Zu Beginn der Wägungserstellung ist es erforderlich, die den Waren und Dienstleistungen zugrunde liegenden Umsätze zu bestimmen. Das Gesamtvolumen der Ausgaben für OOH ergibt sich aus den Summen der Käufe von Wohnraum (O.1.1) und dem Eigentum an Wohnraum (O.1.2). Wie die Volumina im Einzelnen bestimmt werden, wird nachfolgend detaillierter dargestellt. Für das finale Wägungsschema werden nach der Ermittlung dieser letztendlich die jeweiligen Promilleanteile der einzelnen Indizes berechnet. Tabelle 1 am Ende dieses Kapitels (Abschnitt 3.3) stellt die Wägungsanteile der letzten drei Berichtsjahre dar.

3.1 Umsatzermittlung für Käufe von Wohnraum

Die Grundlage des Umsatzes des aggregierten Index O.1.1 bilden die Bauinvestitionen in Wohnbauten gemäß den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (Statistisches Bundesamt, 2017 und 2018f). Das Volumen für den darunter fallenden Teilindex Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum (O.1.1.3) wird durch die Berechnungen der Ausgaben für Grundstücksübertragungskosten aus den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen bestimmt. Darunter fallen die Ausgaben für Immobilienmaklerinnen und -makler, Notarinnen und Notare, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, Gerichtskosten und die Grunderwerbsteuer. Weiterhin werden aus der gleichen Quelle die Umsätze der baufachlichen Gutachterinnen und Gutachter, von Vermessungsbüros und der Bauamtsgebühren

11 Bis einschließlich 2016 wurden Ergebnisse des Zensus 2011 verwendet (siehe beispielsweise Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2014). Aus Aktualitätsgründen wurde danach auf die Zahlen des Mikrozensus umgestellt.

entnommen. Durch die Subtraktion dieser Umsätze von denen für Käufe von Wohnraum ergibt sich sodann das Volumen für den Teilindex Neuer Wohnraum (O.1.1.1). Der dazugehörige Unterindex Käufe von neuem Wohnraum (O.1.1.1.1) wird hier als Käufe von Wohnraum in schlüsselfertig erstellten Gebäuden interpretiert. Das Volumen hierfür wird ermittelt durch das Volumen des Neuen Wohnraums abzüglich des Volumens von Umbauten. Dieses leitet sich seinerseits aus den Bauinvestitionen in Wohnbauten ab, von denen sowohl das DIW-Neubauvolumen (Gornig und andere, 2018) als auch das der Sonstigen Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum abgezogen wird. Dieses Resultat wird sodann mit dem Anteil des konventionellen schlüsselfertigen Bauens gemäß der Bautätigkeitsstatistik multipliziert. Der Umsatz für den weiteren Unterindex Selbstgebaute Wohnraum und größere Renovierungen (O.1.1.1.2) resultiert aus der Summe der Volumina der Umbauten, die auch für den Eigenbau und Fertigteilbau (beide O.1.1.1.1) angesetzt werden.

3.2 Umsatzermittlung für Eigentum an Wohnraum

Die Ausgaben im Zusammenhang mit den Größeren Reparaturen und Instandhaltung (O.1.2.1) werden aus den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen abgeleitet. Hier finden die Ergebnisse der Bauinvestitionsrechnung Verwendung, nämlich der nicht werterhöhenden Bauleistungen. Auch für das Volumen der Ausgaben für Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum (O.1.2.2) sind die Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen relevant. Es werden dafür die Dienstleistungsentgelte des Zweiges der verbundenen Gebäudeversicherung ermittelt.¹² Basis für den Umsatz des letzten Teilindex Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum (O.1.2.3) sind die Ausgaben, die Eigentümerinnen und Eigentümern von selbst genutzten Eigentumswohnungen für Hausverwaltungen entstehen. Verwendet werden Daten der Strukturhebung im Dienstleistungsbereich (für weitergehende Informationen und aktuelle Resultate siehe Statistisches Bundesamt, 2018g), genauer der Umsatz der Verwaltung von Wohnimmobilien für Dritte. Das

12 Das betrifft „eigene“ Kosten der Versicherungsunternehmen ohne denjenigen Anteil der Prämie, der für die Schadensdeckung aufgewendet wird.

Gesamtvolumen von O.1.2 ergibt sich schließlich aus der Addition der ermittelten Volumina von O.1.2.1 Größere Reparaturen und Instandhaltung, O.1.2.2 Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum und O.1.2.3 Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum.

3.3 Wägungsschemata der Jahre 2016 bis 2018

Das Statistische Bundesamt übermittelt an Eurostat das Wägungsschema entsprechend dem Lieferprogramm des OOH-Preisindex.¹³ Die Wägungsanteile der einzelnen Positionen für die Jahre 2016 bis 2018 zeigt [Tabelle 1](#).

Prägend ist die Kategorie O.1.1.1.2 Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen mit einem Gewicht von über 70%. Bezüglich des Oberindex der Käufe von Wohnraum (O.1.1) sind nach wie vor die Wägungsanteile beider Bestandteile des Neuen Wohnraumes überwiegend, jedoch nimmt die Bedeutung der Kaufnebenkosten (O.1.1.3) im Trend zu. Die Käufe von Wohnraum bleiben in ihrer Bedeutung für den OOH-Preisindex maßgeblich, wenngleich sich in der Tendenz über die vergangenen drei Jahre eine leichte Verschiebung der Gewichte zugunsten der Ausgaben bezüglich des Eigentums an Wohnraum (O.1.2) zeigt.

13 Dabei geht O.1.1.2 mit dem Gewicht 0 in den Gesamtindex ein.

Tabelle 1

Wägungsschema für die Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum nach Ausgabenkategorien

	2016	2017	2018
	‰		
O.1 Von Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum getätigte Wohnraumausgaben	1 000	1 000	1 000
O.1.1 Käufe von Wohnraum	902,87	893,34	894,39
O.1.1.1 Neuer Wohnraum	834,59	823,51	820,43
O.1.1.1.1 Käufe von neuem Wohnraum	102,15	109,83	113,50
O.1.1.1.2 Selbstgebauter Wohnraum und größere Renovierungen	732,44	713,68	706,93
O.1.1.3 Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum	68,28	69,83	73,96
O.1.2 Eigentum an Wohnraum	97,13	106,66	105,61
O.1.2.1 Größere Reparaturen und Instandhaltung	84,89	86,97	84,54
O.1.2.2 Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum	12,24	14,34	15,83
O.1.2.3 Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum	–	5,35	5,24

4

Aktuelle Ergebnisse

Nach der Beschreibung der Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum und der Wägungsermittlung für die einzelnen Positionen werden nun die zugehörigen Indexreihen ab der Erstveröffentlichung 2010 vorgestellt und die wichtigsten Entwicklungen aufgezeigt. Quartals- und Jahresergebnisse der Indizes stehen in der Datenbank GENESIS-Online¹⁴ in den Tabellen 61262-0003 (Jahre) und -0004 (Quartale) zur Verfügung. Die Ergebnisse sind seit Juni 2017 auf der Basis 2015 = 100 veröffentlicht.

Der OOH-Gesamtindex hat sich vom ersten Quartal 2010 bis zum zweiten Quartal 2018 um 25,3% erhöht. Die beiden Teilindizes über Käufe von Wohnraum (O.1.1) und Eigentum an Wohnraum (O.1.2) haben sich in dieser Zeit ähnlich entwickelt. Dabei ist der Teilindex über Käufe von Wohnraum aufgrund des hohen Wägungsanteils von fast 90% bestimmend für den Gesamtindex.

[Grafik 1](#)

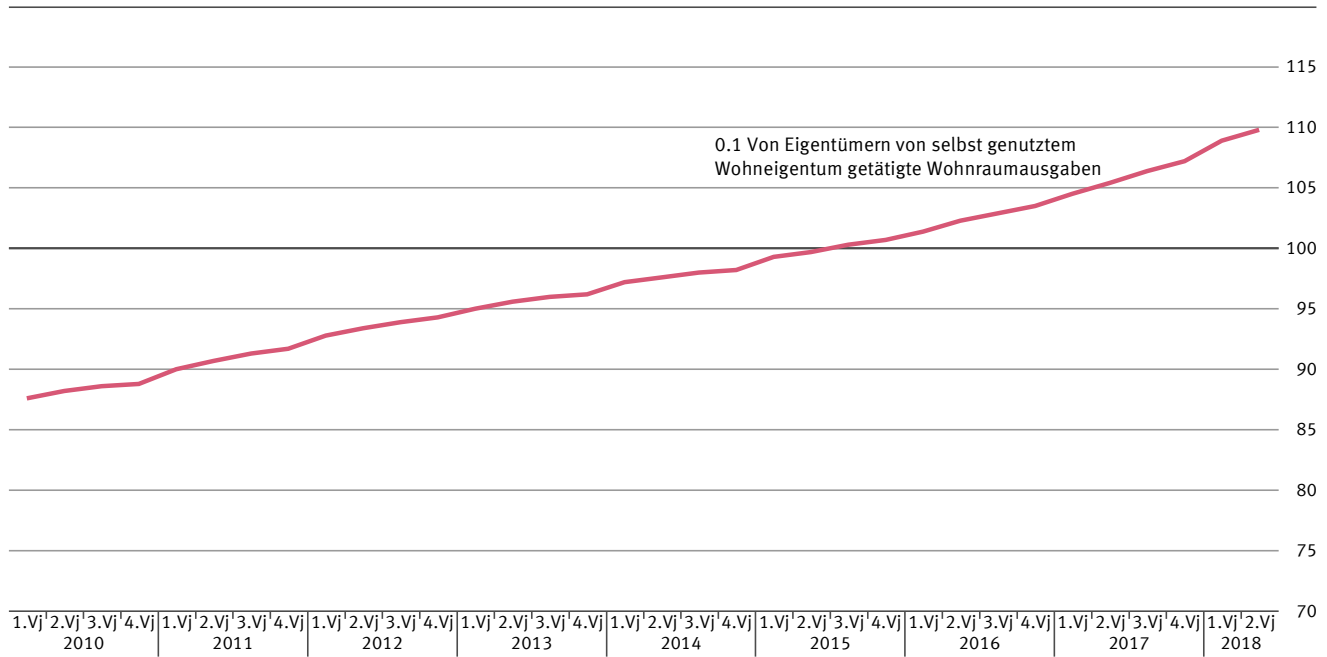
Der gewichtige Teilindex über die Käufe von Wohnraum (O.1.1) weist für den gesamten Zeitraum durchgängig Preisanstiege auf. Dies ergibt sich aus den dem Index zugrunde liegenden Teilindizes auf der Grundlage der Ergebnisse des Häuserpreisindex und der Baupreisindizes. Diese Indizes stiegen in den vergangenen Jahren im Schnitt tendenziell an. Die Baupreisindizes für Wohn-

14 www-genesis.destatis.de

Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum

Grafik 1

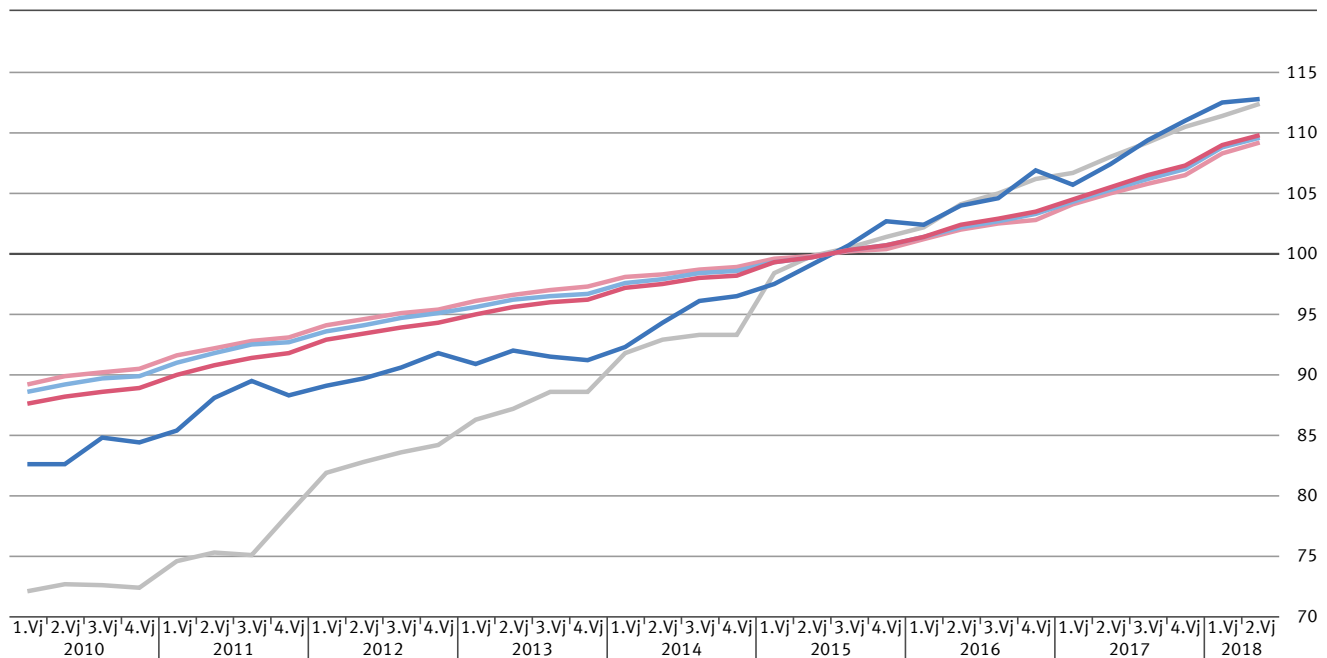
Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum
2015 = 100



2018 - 01 - 0673

Grafik 2

Preisindizes für die Käufe von Wohnraum
2015 = 100



— 0.1.1 Käufe von Wohnraum
 — 0.1.1.1 Neuer Wohnraum
 — 0.1.1.1.1 Käufe von neuem Wohnraum
 — 0.1.1.1.2 Selbstgebautes Wohnraum und größere Renovierungen
— 0.1.1.3 Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum

2018 - 01 - 0674

gebäude nehmen seit 2010 kontinuierlich zu. Beim Fertigteilbau hat es einzig Mitte 2014 hingegen einen schwachen Rückgang gegeben. Dementsprechend ist der Indexverlauf für Selbstgebauten Wohnraum und größere Renovierungen (O.1.1.1.2) stetig steigend mit einer Erhöhung von 22,4% über die vergangenen achteinhalb Jahre. [↪ Grafik 2](#)

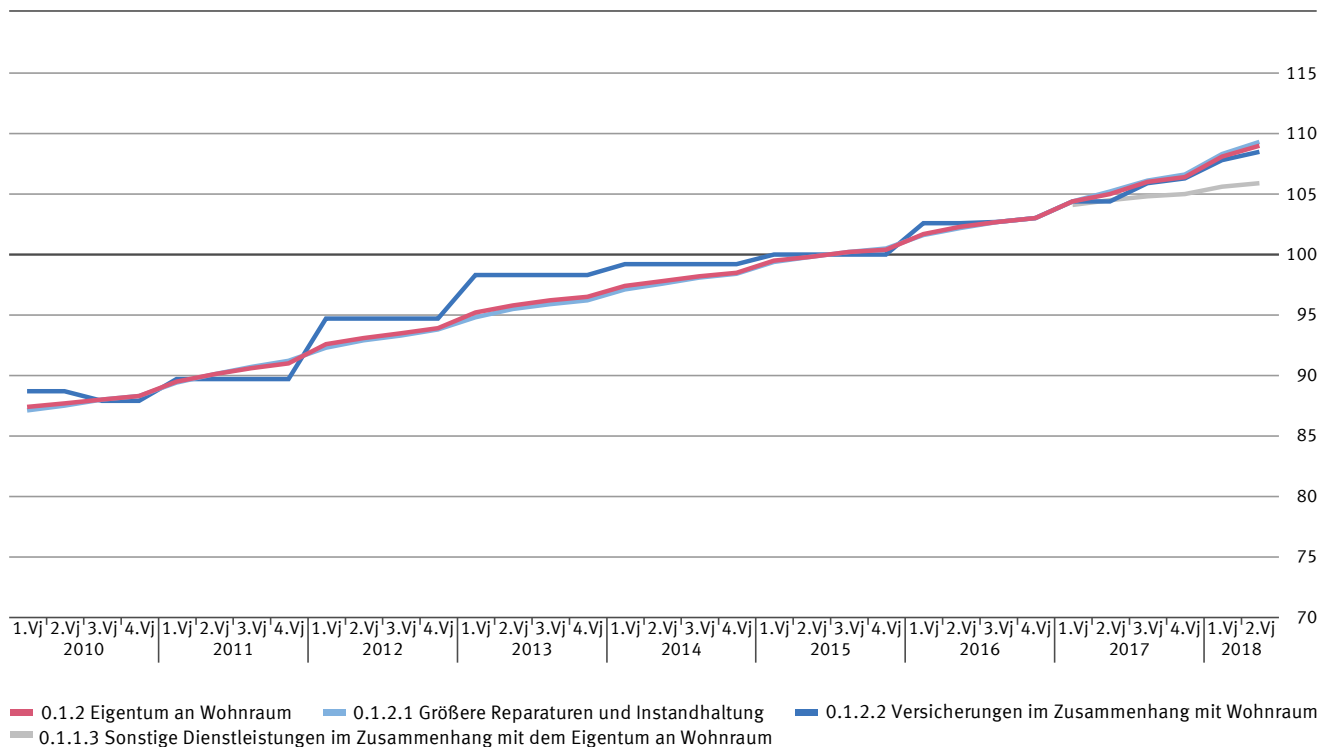
Die Preise für Käufe von neuem Wohnraum (O.1.1.1.1) haben sich seit Beginn der Indexreihe um insgesamt 36,6% erhöht. Insbesondere von Ende 2013 bis zum aktuellen Rand ist bei diesen Preisen eine besonders starke Steigerung zu beobachten. Das höchste Wachstum aller Preisindizes war jedoch für Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Wohnraum (O.1.1.3) festzustellen. Insgesamt ist dieser Teilindex in dem genannten Zeitraum um fast 56% gestiegen. Hierauf hat die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in 14 von 16 Bundesländern von 3,5% auf bis zu 6,5% einen starken Einfluss. Die Aufwendungen für Maklergebühren stiegen ebenfalls leicht. Den kleinsten Ausgabenanteil innerhalb der Erwerbsnebenkosten haben die Grundbuch- und Notargebühren, die gleichfalls zunahmen.

Das ist vor allem auf die gestiegenen Kaufpreise und das neue, zum 1. August 2013 in Kraft getretene Gerichts- und Notarkostengesetz zurückzuführen.

↪ Grafik 3 zeigt, dass der Teilindex Eigentum an Wohnraum zu Beginn eines jeden Jahres einen größeren Anstieg verzeichnet als unterjährig. Dies ist durch die „Sprünge“ beim dazugehörigen Unterindex Versicherungen im Zusammenhang mit Wohnraum (O.1.2.2) begründet. Diese sind insbesondere auf die meist zu Jahresbeginn durchgeführte Prämienanpassung¹⁵ durch die Versicherungsunternehmen zurückzuführen. Die Veränderung der Versicherungssteuer bewirkte einen einmaligen Rückgang im zweiten Halbjahr 2010. Im gesamten Betrachtungszeitraum betrug der Preisanstieg 24,7%. Der Unterindex Größere Reparaturen und Instandhaltung (O.1.2.1) hingegen verzeichnet keine besonderen Ausschläge. Dieser prägt aber den Teilindex Eigentum

15 Hintergrund sind die für den Schadensfall notwendigen Anpassungen hinsichtlich des Gebäudeneuwertes, die sich anhand von Baukostenindex und Tariflohnindex für das Baugewerbe ändern. Der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) berechnet hierfür einen Gleitenden Neuwertfaktor.

Grafik 3
Preisindizes für das Eigentum an Wohnraum
2015 = 100



2018 - 01 - 0675

an Wohnraum durch sein hohes Gewicht innerhalb dieses Index (8,5 von 10,6 % des Gewichtes von Eigentum an Wohnraum insgesamt). Für Größere Reparaturen und Instandhaltung haben sich die Preise von 2010 bis zum zweiten Quartal 2018 um 25,5 % erhöht. Der Verlauf des Unterindex über Sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Eigentum an Wohnraum (O.1.2.3) ist, wie bereits erwähnt, erst seit dem ersten Quartal 2017 Bestandteil des OOH-Preisindex und hat seitdem auch lediglich eine Steigerung um 1,7 % erfahren.

5

Fazit und Ausblick

Die OOH-Preisindizes haben inzwischen einen hohen Entwicklungsstand erreicht. Die Ergebnisse werden daher quartalsweise ab dem Berichtsjahr 2010 vom Statistischen Bundesamt bereitgestellt. Dabei erfolgt die Berechnung der OOH-Preisindizes ressourcenschonend, indem – soweit möglich – auf bereits verfügbare Teilindizes und Ausgangsdaten zurückgegriffen wird, und zwar sowohl bei den Preisreihen als auch für das Wägungsschema. Punktuelle Weiterentwicklungen zur weiteren Erhöhung der Qualität sind noch denkbar. Insbesondere soll noch die regionale Abdeckung der Erhebung der Maklergebühren verbessert werden und es soll geprüft werden, ob die Aufnahme von Elementarversicherungen in den Index zur Wohngebäudeversicherung sinnvoll ist.

Die ursprüngliche Intention, die Lücke im HVPI hinsichtlich des selbst genutzten Wohneigentums durch die Integration des Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum zu schließen, kann jedoch nicht erreicht werden. Momentan wird zwar auf europäischer Ebene noch diskutiert, ob die in den EU-Mitgliedstaaten entwickelten OOH-Preisindizes tatsächlich integraler Bestandteil des HVPI werden sollen. Eine Integration würde ihn vervollständigen und wäre damit grundsätzlich wünschenswert. Allerdings wird der HVPI monatlich und sehr kurzfristig, nämlich wenige Tage nach Ende des Berichtsmontats, veröffentlicht. Diese Anforderungen können in Deutschland und den meisten anderen Mitgliedstaaten mit den vorliegenden OOH-Preisindizes nicht erfüllt werden. Nach Artikel 3 Absatz 7 der europäischen Verordnung (EU) 2016/792 hat die Europäische Kommission bis Ende 2018 einen Bericht über die Angemessenheit

einer Integration des OOH-Preisindex in den HVPI für das Europäische Parlament und den Rat zu erstellen. Je nach Schlussfolgerungen ist mit Folgeprozessen durch die Kommission zu rechnen. Unabhängig davon, ob es zu einer Integration in den HVPI kommen sollte oder nicht, schließt der OOH-Preisindex als eigenständiger Indikator die Erfassungslücke für das selbst genutzte Wohneigentum im HVPI. [uu](#)

LITERATURVERZEICHNIS

Blaudow, Christian. *Fortschritte und Herausforderungen beim Web Scraping – Automatisierung von Preiserhebungen im Internet*. In: Methoden – Verfahren – Entwicklungen. Ausgabe 1/2018, Seite 3 ff.

Buchwald, Wolfgang. *Vom Preisindex für die Lebenshaltung zum Verbraucherpreisindex. Rückschau und Ausblick*. In: Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 1/2004, Seite 11 ff.

Gornig, Martin und andere. *Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2017*. BBSR-Online-Publikation (im Erscheinen). Bonn 2018.

Linz, Stefan/Beisteiner, Alexandra/Böttcher, Michaela/Dorka, Katrin/Evangelista, Rui/de Haan, Jan/Handmann, Peter/Lohn, Alexandra/Mota, Daniel/van Mulligen, Peter Hein/Murray, Andrew/Ribe, Martin/Taschowsky, Peter/Vos, Marc. *Handbook on the application of quality adjusted methods in the Harmonised Index of Consumer Prices*. Statistics and Science. Volume 13. Wiesbaden 2009.

Sandhop, Karsten/Behrmann, Timm. *Weiterentwicklung der Stichprobe in der Verbraucherpreisstatistik*. In: WISTA Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 5/2016, Seite 73 ff.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder. *Zensus kompakt – Endgültige Ergebnisse*. Wiesbaden 2014. [Zugriff am 10. September 2018]. Verfügbar unter: www.zensus2011.de

Statistisches Bundesamt. *Qualitätsbericht: Preisindizes für die Bauwirtschaft*. Wiesbaden 2012. Verfügbar unter: www.destatis.de

Statistisches Bundesamt. *Fachserie 5 Heft 1 – Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014: Bestand und Struktur der Wohneinheiten*. Wiesbaden 2016. Verfügbar unter: www.destatis.de

Statistisches Bundesamt. *Fachserie 18 Reihe 1.4: Inlandsproduktberechnung – Detaillierte Jahresergebnisse 2016*. Wiesbaden 2017. Verfügbar unter: www.destatis.de

Statistisches Bundesamt. *Qualitätsbericht: Verbraucherpreisindex für Deutschland*. Wiesbaden 2018a. Verfügbar unter: www.destatis.de

Statistisches Bundesamt. *Fachserie 17 Reihe 4: Preisindizes für die Bauwirtschaft*. Wiesbaden 2018b. Verfügbar unter: www.destatis.de

Statistisches Bundesamt. *Fachserie 17 Reihe 2: Preise und Preisindizes für gewerbliche Produkte (Erzeugerpreise)*. Wiesbaden 2018c. Verfügbar unter www.destatis.de

Statistisches Bundesamt. *Qualitätsbericht: Harmonisierter Verbraucherpreisindex*. Wiesbaden 2018d. Verfügbar unter: www.destatis.de

LITERATURVERZEICHNIS

Statistisches Bundesamt. *Fachserie 5 Reihe 1: Bautätigkeit 2017*. Wiesbaden 2018e. Verfügbar unter: www.destatis.de

Statistisches Bundesamt. *Fachserie 18 Reihe 1.4: Inlandsproduktberechnung – Detaillierte Jahresergebnisse 2017 (vorläufige Ergebnisse)*. Wiesbaden 2018f. Verfügbar unter: www.destatis.de

Statistisches Bundesamt. *Fachserie 9, Reihe 4.3: Strukturerhebung im Dienstleistungsbereich – Grundstücks- und Wohnungswesen 2016*. Wiesbaden 2018g. Verfügbar unter: www.destatis.de

Vorholt, Hubert. *Neuberechnung der Baupreisindizes auf Basis 2010*. In: *Wirtschaft und Statistik*. Ausgabe 11/2013, Seite 821 ff.

RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetz über Kosten der freiwilligen Gerichtsbarkeit für Gerichte und Notare (Gerichts- und Notarkostengesetz – GNotKG) vom 23. Juli 2013 (BGBl. I Seite 2586), das zuletzt durch Artikel 26 des Gesetzes vom 5. Juli 2017 (BGBl. I Seite 2208) geändert worden ist.

Verordnung (EU) Nr. 93/2013 der Kommission vom 1. Februar 2013 zur Festlegung von Durchführungsbestimmungen zu der Verordnung (EG) Nr. 2494/95 des Rates über harmonisierte Verbraucherpreisindizes im Hinblick auf die Schaffung von Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum (Amtsblatt der EU Nr. L 33, Seite 14).

Verordnung (EU) 2016/792 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 11. Mai 2016 über harmonisierte Verbraucherpreisindizes und den Häuserpreisindex sowie zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 2494/95 des Rates (Amtsblatt der EU Nr. L 135, Seite 11).

Herausgeber

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

Schriftleitung

Dr. Sabine Bechtold

Redaktionsleitung: Juliane Gude

Redaktion: Ellen Römer

Ihr Kontakt zu uns

www.destatis.de/kontakt

Erscheinungsfolge

zweimonatlich, erschienen im Oktober 2018

Das Archiv aller Ausgaben ab Januar 2001 finden Sie unter www.destatis.de/publikationen

Print

Einzelpreis: EUR 18,- (zzgl. Versand)

Jahresbezugspreis: EUR 108,- (zzgl. Versand)

Bestellnummer: 1010200-18005-1

ISSN 0043-6143

ISBN 978-3-8246-1072-3

Download (PDF)

Artikelnummer: 1010200-18005-4, ISSN 1619-2907

Vertriebspartner

IBRo Versandservice GmbH

Bereich Statistisches Bundesamt

Kastanienweg 1

D-18184 Roggentin

Telefon: +49 (0) 382 04 / 6 65 43

Telefax: +49 (0) 382 04 / 6 69 19

destatis@ibro.de

Papier: Metapaper Smooth, FSC-zertifiziert, klimaneutral, zu 61% aus regenerativen Energien

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.