



Qualitätsbericht zu den Preisindizes für Wohnimmobilien auf Grundlage der Preisangaben der bulwiengesa AG¹

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben zur Statistik	2
1.1	Berichtskreis.....	2
1.2	Statistische Einheiten.....	2
1.3	Räumliche Abdeckung.....	2
1.4	Berichtszeitraum	2
1.5	Periodizität.....	2
1.6	Rechtsgrundlage.....	3
1.7	Geheimhaltung.....	3
1.8	Qualitätssicherung.....	3
2.	Inhalte und Nutzer	3
2.1	Inhalt der Veröffentlichung	3
2.2	Zweck der Statistik	3
3.	Methodik.....	4
4.	Genauigkeit und Zuverlässigkeit.....	6
4.1	Genauigkeit der Preisangaben der bulwiengesa AG.....	6
4.2	Genauigkeit der Gewichtung	7
4.3	Revisionen	7
5.	Aktualität und Pünktlichkeit	8
6.	Zeitliche Vergleichbarkeit	9
7.	Vergleich mit anderen Statistiken	9
8.	Veröffentlichungen	10

¹ Die Berechnung der Preisindizes erfolgt durch die Deutsche Bundesbank; neben den Preisangaben der bulwiengesa AG werden Angaben des Statistischen Bundesamtes sowie der vdpResearch GmbH verwendet.

1. Allgemeine Angaben zur Statistik

1.1 Berichtskreis

Gegenstand der Berichterstattung sind die Preise aller Wohneinheiten, die in Deutschland als Einzelobjekte veräußert werden. Hierzu gehören Wohnungen und freistehende oder gereichte Einfamilienhäuser. Ausgenommen sind dagegen als Ganzes veräußerte Mehrfamilienhäuser. Der Preis bezieht sich auf das Gebäude und das Grundstück beziehungsweise den Gebäude- und Grundstücksanteil einschließlich Umsatzsteuer. Nicht enthalten sind die mit der Immobilienübertragung verbundenen Nebenkosten (z.B. Grunderwerbsteuer, Kosten für die notarielle Beurkundung und die Grundbucheintragungen, Maklergebühren).

1.2 Statistische Einheiten

Die Statistik beruht auf den von der bulwiengesa AG übermittelten Einschätzungen zu den Preisen typischer Objekte. Als typische Objekte gelten eine Wohnung mit 65-95 Quadratmeter (qm) Wohnfläche, ein Reihen(mittel)haus mit 100-120 qm Wohnfläche und ein freistehendes Einfamilienhaus mit 150-200 qm Wohnfläche. Unterstellt wird, dass die Objekte mit einem Grundstück entsprechender Größe in mittlerer bis guter Lage verbunden sind und eine Ausstattung aufweisen, die gemeinhin als guter Wohnwert interpretiert wird.

Bei Wohnungen und Reihenhäusern wird zwischen Neubauten und gebrauchten Objekten unterschieden. Bei freistehenden Einfamilienhäusern liegen lediglich Preisangaben aus dem Wiederverkauf vor.

Berichtet wird jeweils das durchschnittliche Preisniveau im Kreis beziehungsweise in der (kreisfreien) Stadt. In die Berechnungen geht der Preis je qm ein, wobei die Mitte des für die typischen Objekte angesetzten Wohnflächenintervalls als Standardwohnfläche des entsprechenden Objekttyps angesetzt wird, d.h. 80 qm für eine Wohnung, 110 qm für ein Reihnhaus und 175 qm für ein freistehendes Einfamilienhaus.

1.3 Räumliche Abdeckung

Die Grunddaten decken das Gebiet der Bundesrepublik Deutschland vollständig ab. Aus den Preisangaben für die 401 Kreise und kreisfreien Städte lassen sich die Aggregate für Deutschland insgesamt berechnen. Hinzu kommen alle Teilaggregate, die auf der administrativen Gliederung nach Kreisen aufbauen. Daneben liegen Angaben für 61 kreiszugehörige Städte vor, die zusammen mit den Angaben für 66 kreisfreie Städte zur Berechnung von Indizes für Städtegruppen herangezogen werden.

1.4 Berichtszeitraum

Berichtszeitraum ist das jeweilige Kalenderjahr.

1.5 Periodizität

Die Periodizität ist jährlich. Preisindizes, die auf Basis von Grunddaten vergleichbarer regionaler und objektspezifischer Abdeckung nach einheitlichen Methoden ermittelt werden, liegen seit dem

Berichtsjahr 2003 vor. Frühere Zeiträume – bis maximal ins Jahr 1975 zurück – sind durch Preisindizes auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG zwar ebenfalls abgedeckt. Diese unterscheiden sich jedoch im Hinblick auf Methodik (z.B. Gewichtung) und regionale Abdeckung; vgl. dazu im Einzelnen Abschnitt 6.

1.6 Rechtsgrundlage

Die Preisindizes für Wohnimmobilien auf Grundlage der Preisangaben der bulwiengesa AG werden von der Deutschen Bundesbank im Rahmen der ihr im Gesetz über die Deutsche Bundesbank und dem Finanzstabilitätsgesetz zugewiesenen Aufgaben erstellt. Zudem ist das Europäische System der Zentralbanken (ESZB) nach Ratsverordnung Nr. 1096/2010 aufgefordert, den Europäischen Ausschuss für Systemrisiken (ESRB) auch im Bereich von Immobilienpreisstatistiken zu unterstützen.

1.7 Geheimhaltung

Die von der bulwiengesa AG zur Verfügung gestellten Grunddaten sind lizenzrechtlich geschützt und unterliegen der Geheimhaltung. Zulässig ist die Veröffentlichung aggregierter Preisindizes, die keine unmittelbaren Rückschlüsse auf die Einzelangaben zulassen.

1.8 Qualitätssicherung

Die Daten der bulwiengesa AG werden auf Vollständigkeit überprüft. Zudem werden Plausibilitätskontrollen zur Absicherung von interner Konsistenz und Richtigkeit der Daten durchgeführt. Auffälligkeiten werden mit dem Datenlieferanten besprochen.

2. Inhalte und Nutzer

2.1 Inhalt der Veröffentlichung

Preisindizes werden standardmäßig für Deutschland, 127 Städte und die sieben größten Städte² veröffentlicht. Sowohl für Deutschland als auch für die genannten Städteaggregate liegen Indizes für alle Objektarten sowie getrennt nach Wohnungen und Häuser (d.h. freistehende oder gereihte Einfamilienhäuser) vor. Zudem werden jeweils Ergebnisse für Neubauten und gebrauchte Objekte nachgewiesen. Daneben ist die Veröffentlichung von Sonderrechnungen (z.B. spezielle regionale Abgrenzungen) möglich.

2.2 Zweck der Statistik

Preisindizes für Wohnimmobilien sind integraler Bestandteil der Berichterstattung über die Lage an den Immobilienmärkten, die sowohl in makroökonomischen Analysen und Prognosen als auch in Untersuchungen zur Finanzstabilität Eingang findet.

Die Preisindizes für Wohnimmobilien auf Grundlage der Preisangaben der bulwiengesa AG bilden zusammen mit dem amtlichen Häuserpreisindex (HPI) und Indikatoren privater Anbieter (z.B. Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum des Verbands deutscher Pfandbriefbanken, vdp)

² Das sind Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf.

ein breit gefächertes Informationssystem über die Preisentwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt. Der Multi-Indikatoren-Ansatz ist vorteilhaft, weil alle gegenwärtig veröffentlichten Preisindizes aufgrund von Datenlücken und methodischen Herausforderungen insbesondere im Zusammenhang mit der Heterogenität von Immobilienmärkten statistische Unsicherheiten aufweisen; vgl. dazu auch Abschnitt 7.

3. Methodik

Zielsetzung ist die Messung der reinen Preisveränderung von Wohnimmobilien über die Zeit. Um aus den beobachtbaren Marktwerten die reine Preiskomponente zu extrahieren, muss um Einflüsse, die auf Veränderungen in der Zusammensetzung der veräußerten Objekte im Hinblick auf Größe, Lage, Alter, Ausstattung und andere preisbestimmende Faktoren zurückzuführen sind, korrigiert werden.

Die von der bulwiengesa AG bereitgestellten Preisangaben beziehen sich auf typische Objekte, deren Eigenschaften über die Zeit unverändert bleiben. Berichtet werden mithin nicht direkt am Markt beobachtete Preise, sondern Experteneinschätzungen für normierte Objekte. Aus methodischer Sicht handelt es sich um eine auf Expertenurteilen beruhende Qualitätsbereinigung. Dies ist eine in der Preisstatistik anerkannte Methode, die insbesondere dann gegenüber expliziten Verfahren (z.B. hedonische Regression) als vorteilhaft gilt, wenn die Grundgesamtheit besonders heterogen und die Verfügbarkeit von Daten begrenzt ist.³

Die Preisindizes werden nach der Formel von Laspeyres berechnet. Für die Basisperiode wird ein Gewichtungsschema ermittelt, das über mehrere Jahre konstant bleibt. Es werden Preisindizes auf Grundlage einer Transaktions- und einer Bestandsgewichtung angeboten.⁴ Der Turnus für die Aktualisierung der Transaktionsgewichtung beträgt fünf Jahre; im Fall der Bestandsgewichtung sind es zehn Jahre.

Transaktionsgewichtung

Als Datengrundlage der Transaktionsgewichtung dienen die von der vdpResearch GmbH bereitgestellten Angaben zu den Kauffällen veräußerter Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern in der Gliederung nach Kreisen und kreisfreien Städten. Dabei handelt es sich um Auswertungen der Marktberichte der jeweiligen Gutachterausschüsse, wobei eine systematische Untererfassung der Marktaktivitäten mittels Zuschlägen korrigiert wird. Ab dem Berichtsjahr 2015 werden die Kauffälle, gemittelt über die Jahre von 2015 bis 2017, zur Berechnung herangezogen; vor 2015 ist es der Mittelwert der Jahre von 2010 bis 2012.

Die Gewichtung beruht konkret auf den Flächenumsätzen, die sich daraus ergeben, dass die Kauffälle nach Objektart mit der entsprechenden Standardwohnfläche multipliziert werden; vgl. dazu Abschnitt 1.2.

³ Vgl. Eurostat, Handbook on Residential Property Price Indices (RPPIs), 2013 edition, Luxembourg: Publications Office of the European Union.

⁴ Den jeweils im Monatsbericht Februar ausgewiesenen Preisindizes liegt die Transaktionsgewichtung zugrunde.

Die Gewichte für kreiszugehörige Städte – notwendig für die Berechnung von Preisindizes nach Städtegruppen – werden mangels originärer Daten hilfsweise unter Berücksichtigung von Bestandsangaben unter der Annahme ermittelt, dass das Verhältnis der Kauffälle zwischen Kreis und kreiszugehöriger Stadt gleich dem Verhältnis der Immobilienbestände ist. Die Proportionalitätsannahme wird auch bei der Bestimmung der Gewichte zwischen freistehenden und gereihten Einfamilienhäusern getroffen.

Für die Ermittlung der Gewichte für Neubauten und gebrauchte Objekte kann auf die entsprechenden Wägungsanteile im HPI zurückgegriffen werden. Es liegt allerdings keine regionale Differenzierung vor. Die HPI-Wägungsanteile werden über den Jahresabschnitt gemittelt, der auch als Stützzeitraum bei der Ableitung der Gewichtung zur Aggregation der Regionaleinheiten zur Anwendung kommt.⁵

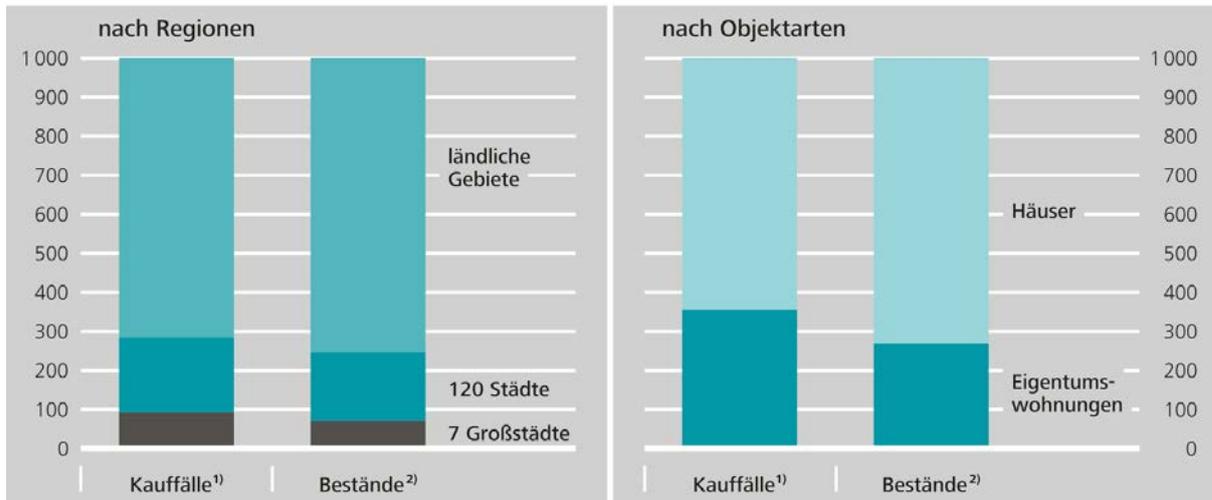
Bestandsgewichtung

Die Bestandsgewichtung beruht auf der Vollerhebung des Immobilienbestands im Rahmen des Zensus zum Stichtag 9. Mai 2011. Verwendet werden die Wohnflächenangaben zu Wohnungen in Wohngebäuden mit einer Wohnung im Gebäude nach dessen Bauweise (freistehendes Haus sowie Doppelhaushälfte und gereihtes Haus) sowie zu Wohnungen in nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilten Wohngebäuden. Für die Aufteilung in Erstbezug und Wiederverkauf kommen – einheitlich für alle Regionaleinheiten und Objektarten – die vorgenannten transaktionsbasierten HPI-Gewichte zur Anwendung.

⁵ Da der HPI auf Basis europäischer Vorgaben als Kettenindex berechnet wird, liegen die Wägungsanteile für Neubauten und gebrauchte Immobilien jährlich vor. Für eine genaue Beschreibung der Herleitung der Gewichte vgl. J. Dechent, Preisindizes für Wohnimmobilien, Wirtschaft und Statistik, November 2011, 1126-1134.

Immobilientransaktionen und -bestände in Deutschland

Gewichte in %



1 Durchschnitt der Jahre von 2015 bis 2017. Quelle: vdpResearch GmbH. 2 Flächenbestand gemäß Zensus 2011.

Deutsche Bundesbank

S3IN0515.Chart

4. Genauigkeit und Zuverlässigkeit

4.1 Genauigkeit der Preisangaben der bulwiengesa AG

Die Preisangaben der bulwiengesa AG resultieren aus einer detaillierten Marktbeobachtung, die eine wichtige Grundlage der Gutachtertätigkeit und anderer Dienstleistungen des Datenanbieters ist. Die Marktbeobachtung speist sich aus Primär- und Sekundärquellen.

Zentrale Primärquelle ist eine jährliche Befragung der Kontaktpersonen der bulwiengesa AG zu den Preisen der typischen Objekte in den 127 Städten. Ein möglichst fester Kreis von Sachverständigen (z.B. Makler, Immobilienfachleute in Banken, Projektentwickler, Investoren) geben ihre Beurteilungen mittels eines standardisierten Fragebogens ab, der jeweils im Herbst des Berichtsjahrs versendet und ausgewertet wird. Um ein umfassendes Bild der Marktlage zu erhalten, werden Preise für das jeweils obere, mittlere und untere Segment erfragt. Außerdem steigt in der Regel mit der Größe und Heterogenität der Teilmärkte die Zahl der Kontaktpersonen vor Ort. Die Auswertung erfolgt durch Experten der bulwiengesa AG, die über profunde Kenntnisse der von ihnen betreuten Regionalmärkte verfügen und die Angaben einer Qualitätsüberprüfung und Plausibilitätskontrolle unterziehen. Durch die zentrale Steuerung der Auswertungen wird auch die regionale Vergleichbarkeit der Angaben abgesichert.

Sekundärquellen sind unter anderem die Auswertungen der Gutachterausschüsse, einschlägige Veröffentlichungen von Marktteilnehmern und Immobilienmarktanalysen (z.B. Preisspiegel, Gutachten). Angebotsdaten (z.B. aus der Immoscout24-Plattform) dienen als Orientierungshilfe, wobei um systematische Abweichungen zwischen Angebots- und Transaktionspreisen korrigiert wird.

Die Preisangaben von Wohnimmobilien in den 312 Kreisen beruhen auf einer kleineren Informationsbasis. Im Vergleich zu den 127 Städten gibt es weniger Kontaktpersonen vor Ort, und die Informationsbeschaffung erfolgt nicht regelmäßig und systematisch durch Fragebögen. Größeres Gewicht hat die Analyse der Experten der bulwiengesa AG, die sich auf Befragungen der Kontaktpersonen und Sekundärquellen stützen.

Als zusätzliche Datenquelle dient die eigene Gutachtertätigkeit der bulwiengesa AG, bei der die Informationen der Auftraggeber der Gutachten als Zusatzinformationen über den Immobilienmarkt gewonnen werden.

4.2 Genauigkeit der Gewichtung

Die Daten zur Ableitung der Bestandsgewichtung sind der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 entnommen. Es handelt sich dabei um eine Vollerhebung, die von der amtlichen Statistik durchgeführt wurde. Daher ist von einer hohen Qualität der Angaben auszugehen.⁶ Die Bestandsgewichtung ist als genau einzustufen.

Zentrale Datenquelle der Transaktionsgewichtung sind die von der vdpResearch GmbH bereitgestellten Angaben zu den Kauffällen veräußerter Wohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern. Hierzu greift die vdpResearch GmbH auf Erhebungen der Gutachterausschüsse zurück, die bekanntermaßen Lücken aufweisen. Diese Lücken werden von der vdpResearch GmbH unter Verwendung statistischer Hochrechnungsverfahren geschlossen. Darüber hinaus wird in Ermangelung hinreichend disaggregierter Angaben zu Kauffällen teilweise auf Bestandsrelationen zurückgegriffen und eine Proportionalitätsannahme zwischen Transaktionen und Beständen getroffen. Insgesamt ist die Ableitung der Transaktionsgewichtung mit Unsicherheiten verbunden. Die Transaktionsgewichtung ist im Vergleich zur Bestandsgewichtung mithin weniger genau.

4.3 Revisionen

Die Preisindizes unterliegen Revisionen aufgrund veränderter Preisangaben der bulwiengesa AG (laufende Revisionen) und bedingt durch Umbasierung, Aktualisierung der Gewichtung oder methodische Veränderungen der Indexberechnung (Generalrevisionen).

Laufende Revisionen

Mit dem Konzept einer expertengestützten Preisschätzung ist verbunden, dass sich Preisangaben im Zeitablauf verändern können, weil Experten typischerweise mit der Zeit eine bessere Einschätzung über die Marktlage gewinnen. So kann es einerseits vorkommen, dass einzelne Preismeldungen, die zunächst als Ausreißer klassifiziert wurden, später in die Beurteilung der Grundtendenz einbezogen werden. Andererseits kann sich herausstellen, dass spezielle Preissignale vor schnell als Teil einer breit angelegten Dynamik interpretiert wurden.

Veränderungen in den Grunddaten der bulwiengesa AG führen zu Revisionen der Preisindizes. Neue Rechenstände für bereits statistisch abgedeckte Berichtsperioden werden in der Regel im Zusammenhang mit der Veröffentlichung von Angaben für ein neues Berichtsjahr bekannt gegeben. Laufende Revisionen beschränken sich zum weit überwiegenden Teil auf die Zeit bis drei Jahre nach Veröffentlichung des ersten Werts.

Revisionsmaße lassen sich vor dem Hintergrund, dass vergleichbare Echtzeitdaten erst ab dem Berichtsjahr 2014 zur Verfügung stehen, nur mit Vorsicht interpretieren. Im Auswertungszeitraum

⁶ Vgl. hierzu Statistisches Bundesamt, Gebäude- und Wohnungszählung 2011, Qualitätsbericht, Wiesbaden, 2016.

sind die Erstveröffentlichungen des Preisindex für Wohnimmobilien in Deutschland binnen Jahresfrist im Mittel um $\frac{3}{4}$ % nach oben korrigiert worden. Im zweiten und dritten Jahr hat es tendenziell weitere kleine Anpassungen nach oben gegeben. In diesen Größenordnungen liegen auch die Revisionen der Preisindizes für die wichtigen Städtegruppen (127 Städte und sieben größte Städte).

Generalrevisionen

Die Preisindizes werden in mehrjährigen Abständen Generalrevisionen unterzogen. Zu unterscheiden ist dabei zwischen den turnusmäßigen Neuberechnungen der Gewichtung und den methodischen Anpassungen. Bei den im fünf- beziehungsweise zehnjährigen Abstand durchgeführten Gewichtsaktualisierungen werden die Indexstände zurück bis zum jeweiligen Basisjahr revidiert. Bei Änderungen in der Methodik sind häufig sogar die gesamten Zeitreihen betroffen.

Die Preisindizes für Wohnimmobilien auf Grundlage von Preisangaben der bulwiengesa AG wurden nach den derzeit gültigen Rechenstandards und Gewichtungsschemata erstmals im Februar 2015 veröffentlicht. Die angebotenen Zeitreihen reichen bis ins Jahr 2004 zurück. Die Transaktionsgewichtung wurde turnusgemäß mit der Veröffentlichung des Berichtsjahrs 2019 aktualisiert, wobei die Indexstände bis zum Jahr 2015 revidiert wurden. Im August 2018 gab es eine methodische Anpassung, die dem Umstand Rechnung trug, die von der bulwiengesa AG gelieferten Angaben über Preise für Reihenhäuser in 312 Kreisen aufgrund von Qualitätsproblemen nicht in die Indexberechnung einzubeziehen. Die Revisionen betrafen jeweils die gesamten Zeitreihen, waren quantitativ aber von geringem Umfang. Die Anpassungen bei den Jahresveränderungsraten für die Wohnimmobilienpreise für Deutschland insgesamt lagen beispielsweise im engen Intervall von -0,3 bis +0,2 Prozentpunkten.

Die vor der Generalrevision vom Februar 2015 bereitgestellten Preisindizes beruhten aufgrund erheblicher Datenlücken, die neben den Preisangaben vor allem auch die Informationsbasis für die Gewichtung betrafen, auf anderen Abgrenzungen und Rechenkonzepten. Berichtszeiträume vor 2004 können nur mit den so gerechneten Preisindizes abgedeckt werden. Vgl. dazu auch die Hinweise im Abschnitt 6.

5. Aktualität und Pünktlichkeit

Die Preisindizes für die beiden Städtegruppen (127 Städte, sieben größte Städte) mit ersten Ergebnissen für das aktuelle Berichtsjahr werden zeitgleich mit der Februar-Ausgabe des Monatsberichts der Deutschen Bundesbank im Folgejahr veröffentlicht. Das war in den vergangenen fünf Jahren ein Termin zwischen dem 12. und 20. Februar. Mit einer Publikationsverzögerung von t+40 bis t+50 Tagen gehören die Preisindizes auf Grundlage der Angaben der bulwiengesa AG für die Städtegruppen zu den am frühesten verfügbaren Informationen über die Preisentwicklung am Wohnimmobilienmarkt des jeweiligen Vorjahres.⁷ Der angestrebte Veröffentlichungstermin wurde bislang stets eingehalten.

⁷ Die vdpResearch GmbH veröffentlicht ihre Preisindizes praktisch zeitgleich. Der HPI wird gegenwärtig rund ein Monat später veröffentlicht (t+85 Tage).

Die Preisindizes für Deutschland sowie für die Teilaggregate, welche auf der administrativen Kreisgliederung beruhen, werden in der Regel ein bis zwei Monate später veröffentlicht. Der Veröffentlichungstermin schwankte in den vergangenen fünf Jahren zwischen dem 30. März und dem 12. April.

6. Zeitliche Vergleichbarkeit

Die Preisreihen, die mit dem Berichtsjahr 2004 beginnen, sind im Hinblick auf Datengrundlage und Methodik als homogen einzustufen. Die zeitliche Vergleichbarkeit der Preisindizes ist mit Blick auf diese Kriterien seit 2004 gegeben. Um Repräsentativität zu gewährleisten, ist es Teil des Indexkonzepts, möglichst aktuelle Gewichte zu verwenden. Die turnusmäßigen Anpassungen der Gewichtung führen konzeptionsbedingt dazu, dass die Jahresveränderungsraten in den jeweiligen Basisjahren nicht ausschließlich auf reinen Preisveränderungen beruhen. Der Gewichtungsanpassungseffekt dürfte in aller Regel jedoch sehr gering sein. So beträgt die Jahresveränderungsrate des Preisindex für Wohnimmobilien in Deutschland für das Jahr 2015 nach derzeitigem Rechenstand 6,7 %. Vor der Aktualisierung der Gewichtung belief sie sich – bei ansonsten identischen Datengrundlagen – auf 6,9 %.

Darüber hinaus gibt es Preisreihen, die nach den bis zur Generalrevision vom Februar 2015 gültigen Abgrenzungen und Rechenkonzepten erstellt wurden. Preisindizes dieser Art werden für zwei Städteaggregate (125 Städte, sieben größte Städte) und verschiedene Objektarten ausgewiesen. Als Wägung wird eine Einwohnergewichtung verwendet. Die Preisreihen beginnen mit dem Berichtsjahr 1995 und enden 2003. Bei Bedarf werden dazu konsistente Preisindizes bis zum aktuellen Rand zur Verfügung gestellt.

Lange Reihen auf Grundlage von Preisangaben der bulwiengesa AG reichen bis 1975. Im Zeitraum von 1975 bis 1994 ist die zeitliche Vergleichbarkeit der Preisindizes eingeschränkt. Ausschlaggebend sind Veränderungen in der Zusammensetzung der Städteaggregate (1975-1989: 50 westdeutsche Städte einschließlich Berlin-West, 1990-1994: 100 westdeutsche Städte einschließlich Berlin-West) sowie Unklarheiten mit Blick auf die Konfiguration der typischen Objekte.

7. Vergleich mit anderen Statistiken

Die Preisindizes für Wohnimmobilien auf Grundlage von Preisangaben der bulwiengesa AG gehören zu den Preisindikatoren für den deutschen Wohnimmobilienmarkt, welche die Deutsche Bundesbank im Rahmen ihres Multi-Indikatoren-Ansatzes für analytische Zwecke nutzt. Die Preisindizes setzen sich im Hinblick auf eine Reihe von statistischen Kriterien insbesondere Periodizität, Aktualität, Preiserhebungskonzept, Indexberechnung sowie regionale und objektspezifische Disaggregation vom HPI und den Preisindizes privater Anbieter ab.

Als Vorteil der Preisindizes auf Grundlage der Angaben der bulwiengesa AG ist zu werten, dass sich Preisbewegungen für eine Vielzahl von regionalen Abgrenzungen und nach verschiedenen Objektarten darstellen lassen. Darüber hinaus reichen die Zeitreihen mit Daten aus dieser Quelle so weit zurück wie für keinen anderen Preisindikator. Damit sind Preisvergleiche über längere Zeit-

räume – maximal zurück bis 1975 – grundsätzlich möglich, wenngleich aufgrund heterogener Datengrundlagen und methodenbedingter Wechsel Abstriche bei der Genauigkeit in Rechnung zu stellen sind. Dass nur jährliche Preisangaben zur Verfügung stehen, ist ein Nachteil.

Die Preisangaben der bulwiengesa AG beruhen auf Expertenschätzungen für typische Objekte. Alternative Preisindizes wie der HPI oder die Ergebnisse der vdpResearch GmbH basieren hingegen auf Preisen, die im Rahmen von Immobilienveräußerungen tatsächlich gezahlt wurden. Transaktionspreise gelten in der Preisstatistik allgemein als die beste Datenquelle. Die Qualitätsbereinigung stellt angesichts der Heterogenität der gehandelten Immobilien allerdings eine Herausforderung dar. Ist die explizite Qualitätsbereinigung beispielsweise bei einer begrenzten Datenverfügbarkeit mit großen statistischen Unsicherheiten verbunden, kann die Preisschätzung für typische Objekte, die sich auf einer Qualitätsbereinigung mittels Expertenurteil stützt, vorteilhaft sein.

8. Veröffentlichungen

Neben der regelmäßigen Veröffentlichung der ersten Ergebnisse der Preisindizes für die beiden Städtegruppen (127 Städte, sieben größte Städte) in der Februar-Ausgabe des Monatsberichts der Deutschen Bundesbank werden die aggregierten Zeitreihen auch auf der Webseite der Bundesbank als Bestandteil des Indikatorensystems Wohnimmobilienmarkt sowie in der Zeitreihendatenbank verfügbar gemacht.

Weitere Informationen zu den Preisindizes für Wohnimmobilien auf Grundlage von Angaben der bulwiengesa AG sind unter anderem den folgenden Veröffentlichungen zu entnehmen:

Deutsche Bundesbank (2003), Preisindikatoren für den Wohnungsmarkt, Monatsbericht, September 2003, 45-59.

Leifer, Hans-Albert (2004) Preisindikatoren für Wohnimmobilien in Deutschland, Allgemeines Statistisches Archiv 88, 435-450.