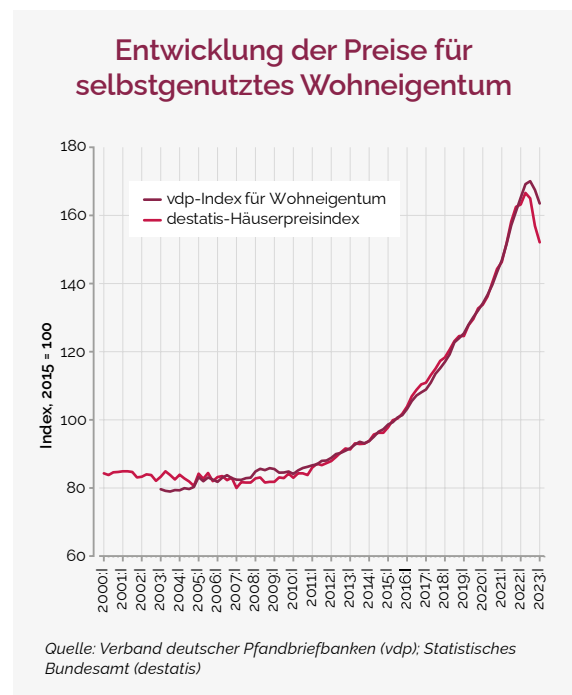


## Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes und der vdp-Preisindex für Wohneigentum

Die mit Abstand wichtigsten Indikatoren zur aktuellen Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland sind der vdp-Immobilienpreisindex für selbstgenutztes Wohneigentum und der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes. Über die lange Frist gesehen zeigen diese Indizes einen extrem hohen Gleichlauf. Beide Zeitreihen stimmen über den Zeitraum von Jahresanfang 2005 bis Jahresanfang 2022 fast vollständig überein. Dies hat sich zuletzt ein wenig geändert. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ist der Anstieg der Wohnimmobilienpreise schon im dritten Quartal 2022 in eine Abwärtsbewegung übergegangen, während der vdp-Index den Wendepunkt im vierten Quartal 2022 sieht, dem im dritten Quartal ein geringfügiger Anstieg vorausging. Zudem weist der amtliche Häuserpreisindex eine etwas deutlichere Abwärtsbewegung aus als der vdp-Index. Vor allem für das vierte Quartal 2022 kommt das Statistische Bundesamt auf ein ausgeprägtes Minus, wodurch die beiden Zeitreihen zuletzt ein wenig auf Distanz gegangen sind.

Was heißt das, was folgt daraus? Zunächst einmal ist es für den Verband



deutscher Pfandbriefbanken vermutlich ein wenig überraschend, dass die von ihm herausgegebene Messung, anders als in vielen Quartalen zuvor, nicht vollumfänglich bestätigt wurde. Der vdp veröffentlicht seine Messung immer rund 6 Wochen vor dem Statistischen Bundesamt. Andererseits besitzt auch die Bundesoberbehörde keinen Heiligenstatus und es muss sich noch herausstellen, ob

### Statistischer Überblick

	Häuserpreisindex	Preisindex für Wohneigentum
<b>Quelle</b>	Statistisches Bundesamt	Verband deutscher Pfandbriefbanken
<b>Periodizität</b>	vierteljährlich	
<b>Aktualität</b>	85 Tage nach Quartalsende	42 Tage nach Quartalsende
<b>Beginn der Zeitreihe</b>	1. Quartal 2000	1. Quartal 2003
<b>Teilindizes</b>	Preise für Transaktionen von bestehenden und neuen Wohnimmobilien	Preise für transagierte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen
<b>Räumliche Abdeckung</b>	Bundesrepublik Deutschland insgesamt	
<b>Datengrundlage</b>	Transaktionspreise	
<b>Methodik</b>	Hedonisch, Imputation	Hedonisch, Zeitvariablen-Methode

der aktuelle Preisrückgang tatsächlich so stark war, wie von ihr angegeben. Bei der Messung der Immobilienpreisentwicklung sollte man sich immer vor Augen führen, dass diese mit einem Problem konfrontiert ist, das auch in der einen oder anderen Preisstatistik eine wichtige Rolle spielt, nämlich dem Problem der Heterogenität. Keine Liegenschaft gleicht der anderen, jede ist ein Unikat – und deshalb ist hier die Preismessung wesentlich anspruchsvoller als bei homogenen Gütern. Das Statistische Bundesamt wie auch vdpResearch, die den Index für den vdp erstellen, messen die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise auf der Grundlage von aktuellen Kauffällen unter Anwendung hedonischer Methoden. Diese Methoden werden dazu verwendet, um die in die Preismessung eingehenden Immobilien, die sich meistens hinsichtlich Lage, Alter Wohnfläche, Ausstattung und anderen Eigenschaften deutlich unterscheiden, zu homogenisieren. Dabei weichen die angewandten hedonischen Methoden der beiden Häuser leicht voneinander ab, was gegen eine von Quartal zu Quartal perfekte Übereinstimmung in der Preismessung spricht. Entsprechen-

des gilt für die Erfassung der Transaktionen, die in die Preismessung eingehen. Wichtiger als die konkrete Zahl ist jedoch, was hinter den Zahlen steht. Beide Indizes zeigen eindeutig an, dass sich der Markt für selbstgenutztes Wohneigentum in einer Phase der Anpassung befindet. Die Anpassung hat sich bisher vor allem in Kaufzurückhaltung gezeigt, die in den letzten Quartalen zu einem Rückgang der Preise geführt hat. Wann diese Preisanpassung genau eingesetzt hat und wie stark die Preise bisher exakt nachgegeben haben, ist nicht auf Punkt und Komma genau zu sagen.

#### Autoren



Dr. Franz Eilers  
Leiter Immobilienmarktforschung



Andreas Kunert  
Director Research