

Nutzen und Möglichkeiten der Indexbildung bei Hauspreisen

Martin Damaske und Sören Iden

Bisher interessierten sich hiesige Statistiker kaum für Hauspreise. Die Gründe für dieses „Versäumnis“ waren vielfältig. Eine niedrige Eigentumsquote und die glättende Wirkung des Verkehrswerts haben ebenso dazu beigetragen wie das Vorherrschen der Festzinshypotheken, durch die sich bei einem Preisanstieg der Immobilie deren Eigentümer nicht zusätzlich für Konsumzwecke verschulden konnte. Mit der europäischen Integration der Märkte wächst aber auch hierzulande der Bedarf an Hauspreisindizes. Die Autoren stellen eigene Produkte vor und nennen dabei auch grundsätzliche Probleme der Indexerstellung. (Red.)

Die Messung von Hauspreisen hat in allen entwickelten Volkswirtschaften eine erhebliche Bedeutung. Unter anderem benötigen sie Immobilieneigentümer für ihre Entscheidungen, Banken zur Bewertung ihrer Kreditrisiken, die sie dann mit entsprechendem Eigenkapital absichern, und schließlich sind sie für die Bemessung der Erbschaftssteuer notwendig.

Hauspreise sind jedoch im Vergleich mit anderen Preisen wie beispielsweise Energie oder Nahrungsmittel erheblich schwieriger zu messen und über die richtige Art und Weise der Messung wird seit Jahren umfangreich und fruchtbar diskutiert.

Die einfachste Art und Weise der Messung geschieht, indem man innerhalb bestimmter Grenzen (wie zum Beispiel Quadratmeterzahlen) einen „Warenkorb“ an Häusern zusammenfasst und daraus einen Index berechnet. Die Indexzahlen der jeweiligen Periode entstehen dann, indem ein Mittelwert oder Median der jeweils einbezogenen Objekte gebildet wird.

Methodische Probleme

Doch da das Gut „Wohnen“ äußerst heterogen ist und sich aus vielen Faktoren zusammensetzt, wurde bereits vor über einem halben Jahrhundert nach anderen Techniken gesucht, um die Schwächen der Verzerrung von Mittelwertindizes zu korrigieren. Für den Preis eines Hauses oder einer Wohnung spielt nämlich sowohl seine Ausstattung als auch seine Lage mit allen damit verbundenen ökonomischen Zusammenhängen eine bedeutende Rolle. Dies führt dazu,

dass sich keine zwei Häuser gleichen. Und selbst wenn sie es täten, so würden sie doch an unterschiedlichen Orten erheblich voneinander abweichende Preise erzielen.

Somit steht man vor dem Problem, dass sich der „Warenkorb“ selbst jede Periode erheblich ändert, ohne dass sich notwendigerweise die Preise der einzelnen Objekte darin geändert haben müssen. Als Beispiel kann angeführt werden, dass sich in einer Periode im Datensatz plötzlich mehr Objekte in Außengebieten von Städten befinden. Wenn diese selbst sich nicht im Preis geändert haben, so würde doch ein Mittelwertindex fallen, einfach weil diese Objekte in absoluten Werten günstiger sind.

Diese Problematik hat zur Entwicklung der sogenannten hedonischen Methode geführt, wobei mit Hilfe einer Regressionsanalyse der Einfluss einzelner hauspreisbestimmender Faktoren von der reinen Preisentwicklung getrennt werden kann. So kann zum Beispiel gemessen werden, um wie viel Objekte in Außengebieten billiger sind unabhängig von der Anzahl der Objekte.

Um jedoch mit dieser Methode einen verlässlichen Index berechnen zu können, ist die Datenverfügbarkeit in Form von Hauseigenschaften und Lagefak-

toren von erheblicher Bedeutung. In diesem Zusammenhang sind die angelsächsisch geprägten Länder Vorreiter bei der Ermittlung von hedonischen Immobilienpreisindizes, da die Daten in großem Umfang frei verfügbar sind beziehungsweise große Immobilienfinanzierer dieses Thema aktiv vorangetrieben haben. Doch auch in Ländern wie Frankreich und Norwegen sind hier erhebliche Fortschritte zu verzeichnen.

In Deutschland arbeitet das statistische Bundesamt mit Gutachterausschussdaten und hat bereits Hauspreisindizes berechnet. Unter anderem gibt es Bemühungen beim Verband deutscher Pfandbriefbanken und im privaten Sektor. Die Hypoport AG mit Sitz in Berlin berechnet seit 2005 einen bundesweiten mittelwertbasierten Index, den HPX und hat 2007 in Zusammenarbeit mit der Beratungsgesellschaft Finpolconsult auf die hedonische Methodik umgestellt.

Entwicklung eines hedonischen Index

Als Plattformanbieter zur Vermittlung von Immobilienfinanzierungen zwischen Finanzberatern und Banken verarbeitet Hypoport etwa 5 000 bis 8 000 echte Immobilienfinanzierungen und damit Immobilientransaktionen pro Monat. Die dadurch gewonnenen Daten können als repräsentativ für den deutschen Immobilienmarkt angesehen werden und haben den Vorteil, echte Transaktionsdaten darzustellen, da in den Immobilienfinanzierungsanträgen der Plattform die wahren Kaufpreise angegeben werden.

Als Daten sind vor allem Haus- und Apartamenteigenschaften wie Wohnflächen, Grundstücksflächen und Baualter verfügbar. Durch die Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Bau- und Raumwesen liegen jedoch auch Lagevariablen wie Pendelringe, Innenstadtbereiche und Fahrtzeiten in Zentren vor. Daraus wurde ein hedonisches Regressionsmodell aufgesetzt, um den reinen Preiseffekt von Effekten der Strukturveränderung zu trennen. Dieser hedonische HPX-hedonic ist ab August 2005 für Bestandskäufe, Neubauten und Apartments verfügbar und wird jeden Monat aktualisiert.

Im Vergleich zu dem von Hypoport ebenfalls weiter ermittelten Mittel-

Die Autoren

Martin Damaske war bis 9. Januar 2009 Mitglied des Vorstands der Hypoport Capital Market AG, Berlin. **Sören Iden** ist Business Analyst der Hypoport B.V., Amsterdam.

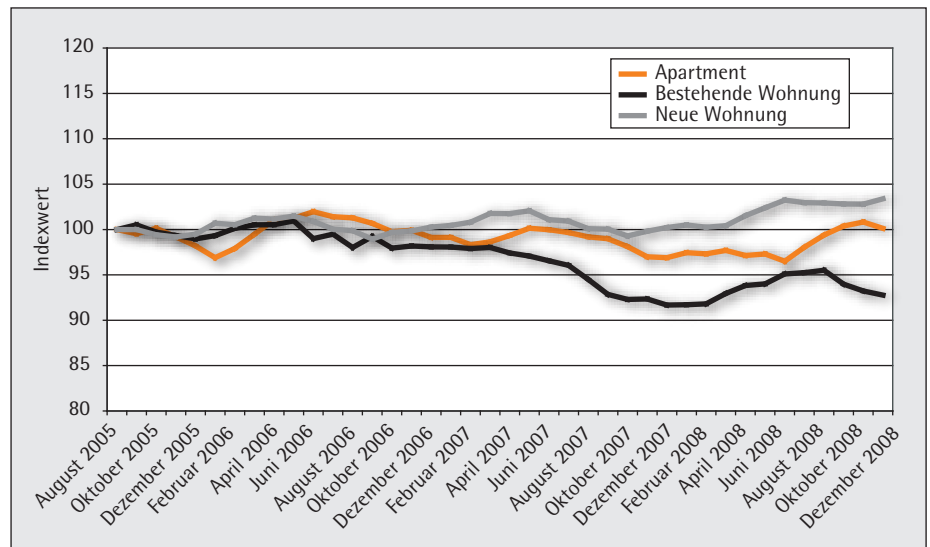
wertindex HPX-mean zeigt sich, dass der Preisverfall in Deutschland weniger stark ist als angenommen. Vor allem Apartments zeigen eine eher flache Preisentwicklung, während Neubauten leicht steigen und Bestandskäufe bei stärkerer Variation fallen.

Berücksichtigung regionaler Unterschiede

Ein oft angebrachter Kritikpunkt an der Ermittlung von bundesweiten Indizes ist, dass die Preisentwicklung in einzelnen Regionen sich stark unterscheiden kann. Mit der Entwicklung des bundesweiten hedonischen Index hat Hypoport entsprechend auch regionale Indizes für 15 deutsche Agglomerationsräume entwickelt, die auf individuelle Anfrage bezogen werden können. Diese wurden ebenfalls mit Hilfe von geographischen Daten des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung festgelegt.

Als Ausblick bleibt festzustellen, dass sich mit der Verfügbarkeit von hedonischen Indizes die Darstellung der

Abbildung: Die HPX-hedonic-Indizes in Deutschland



Quelle: Europace, Hypoport AG

Preisentwicklung in Deutschland erheblich verbessert hat. Dennoch bleibt natürlich zu wünschen, dass sich die Datenqualität noch weiter erhöht.

Auch kann die Technik der Regressionsrechnung noch weiter entwickelt wer-

den. Hypoport wird hier auch in Zukunft einen aktiven Beitrag liefern. ■

Der Beitrag basiert auf einer Rede von Martin Damaske auf der 43. Herbsttagung am 23. Oktober 2008 in Wiesbaden.