

# Preise

## Häuserpreisindex



Erscheinungsfolge: jährlich  
Erschienen am 01.02.2018

Ihr Kontakt zu uns:  
[www.destatis.de/kontakt](http://www.destatis.de/kontakt)  
Telefon:+49 (0)611 / 75 24 05

# Kurzfassung

- 1 Allgemeine Angaben zur Statistik** **Seite 3**
- *Grundgesamtheit:* Preise aller Ein- / Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die in Deutschland als Kombination von Gebäude und Grundstück ge- beziehungsweise verkauft werden.
  - *Statistische Einheiten:* Beobachtet werden die Preise für alle Transaktionen von neuen und bestehenden Wohnimmobilien.
  - *Räumliche Abdeckung:* Der Häuserpreisindex wird für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt berechnet.
  - *Periodizität:* Die Preiserhebung und die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgen quartalsweise.
  - *Rechtsgrundlagen und andere Vereinbarungen:* Europäische Verordnung zur Erhebung von Häuserpreisen, Bundesstatistikgesetz.
- 2 Inhalte und Nutzerbedarf** **Seite 4**
- *Inhaltliche Schwerpunkte der Statistik:* Es werden Preisindexreihen für die in Deutschland verkauften Wohnimmobilien insgesamt und für entsprechende Teilaggregate bereitgestellt.
  - *Statistische Konzepte und Definitionen:* Der Häuserpreisindex soll die Preisentwicklung von Wohnimmobilien (Gesamtpaket aus Gebäude und Grundstück) widerspiegeln.
  - *Nutzerbedarf:* Der Häuserpreisindex wird beispielsweise innerhalb von Indikatorensystemen und für internationale Vergleiche genutzt.
- 3 Methodik** **Seite 5**
- *Konzept der Datengewinnung:* Für die Ermittlung der Preisentwicklung werden Transaktionspreise bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erhoben. Für die Berechnung der Wägungsschemata werden zusätzlich weitere Sekundärstatistiken verwendet.
  - *Vorbereitung und Durchführung der Datengewinnung:* Für die Preiserhebung werden die Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte mittels IDEV und eStatistik.core übermittelt.
  - *Datenaufbereitung (einschl. Hochrechnung):* Um die Messung der reinen Preisveränderung zu gewährleisten wird eine hedonische Qualitätsbereinigung durchgeführt. Anschließend wird für alle vier Positionen des Wägungsschemas ein Elementarindex nach der Formel von Jevons erstellt. Die Aggregation der Elementarindizes erfolgt anhand der Formel nach Laspeyres.
- 4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit** **Seite 7**
- *Qualitative Gesamtbewertung der Genauigkeit:* Die Preisentwicklung kann nahezu direkt für das Aggregat gemessen werden, sodass der Häuserpreisindex mit Ausnahme von Baden-Württemberg nach 2013 nicht durch Stichprobenfehler verzerrt wird.
  - *Revisionen:* Mit der Veröffentlichung des Folgequartals wird das Vorquartal revidiert. Das Vorjahr wird mit dem ersten Quartal des Folgejahres revidiert. Die Umstellung auf eine neue Indexbasis findet alle zehn Jahre statt. Zuletzt wurde 2017 auf das Basisjahr 2015 umgestellt.
- 5 Aktualität und Pünktlichkeit** **Seite 8**
- *Aktualität:* Vorläufige Ergebnisse liegen üblicherweise 85 Tage nach dem Berichtsquartal vor, endgültige Ergebnisse mit der Revision des vierten Quartals eines Jahres.
  - *Pünktlichkeit:* Im Regelfall werden alle angekündigten Veröffentlichungstermine eingehalten.
- 6 Vergleichbarkeit** **Seite 9**
- *Räumliche Vergleichbarkeit:* Die Vergleichbarkeit auf europäischer Ebene ist sichergestellt.
  - *Zeitliche Vergleichbarkeit:* Die zeitliche Vergleichbarkeit des HPI ist seit dem Jahr 2014 gewährleistet. Zuvor befand sich der Häuserpreisindex noch in der Aufbauphase.
- 7 Kohärenz** **Seite 9**
- *Statistikübergreifende Kohärenz:* Es gibt keine einschlägigen amtlichen Statistiken mit denen die Ergebnisse des Häuserpreisindex sinnvollerweise verglichen werden könnten.
- 8 Verbreitung und Kommunikation** **Seite 9**
- *Verbreitungswege:* Ergebnisse zum Häuserpreisindex werden auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) in Form von Tabellen und in der Datenbank [Genesis-Online](#) bereitgestellt.
- 9 Sonstige fachstatistische Hinweise** **Seite 10**
- keine

# 1 Allgemeine Angaben zur Statistik

## 1.1 Grundgesamtheit

Grundgesamtheit des Häuserpreisindex sind die Preise aller Ein- / Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die in Deutschland als Kombination von Gebäude und Grundstück beziehungsweise verkauft werden, unabhängig vom Veräußernden (zum Beispiel privater oder gewerblicher Verkäufer) und unabhängig davon, ob die Immobilie selbst bewohnt oder vermietet wird. Der Häuserpreisindex beschränkt sich damit nicht nur auf selbstgenutzte Wohnimmobilien sondern schließt auch die Preisentwicklung von Mietobjekten mit ein. Die zu erfassenden Wohnimmobilienpreise beziehen sich auf Gesamtpakete von schlüsselfertigem Gebäude und Grundstück und setzen sich somit aus dem Gebäudepreis als auch dem anteiligen Grundstückspreis zusammen.

Nicht berücksichtigt für die Grundgesamtheit des Häuserpreisindex werden Preise von Wohnimmobilien, die erstellt und nicht veräußert werden oder ein Grundstück das separat erworben wird, auf welchem dann ein Gebäude in Eigenbau oder im Fertigteilbau errichtet wird. Darüber hinaus werden auch Verkäufe, die nicht unter üblichen Marktbedingungen erfolgen (zum Beispiel bei Zwangsversteigerungen oder innerfamiliären Kaufabschlüssen) von der Grundgesamtheit des Häuserpreisindex ausgeschlossen.

## 1.2 Statistische Einheiten (Darstellungs- und Erhebungseinheiten)

Erhebungseinheit: Erhoben werden die Preise und Informationen über preisbestimmende Merkmale bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte.

Beobachtungseinheit: Beobachtet werden die Preise für alle Transaktionen von neuen (innerhalb der letzten beiden Jahre gebauten) und bestehenden (mindestens drei Jahre alten) Ein- / Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen, wobei bei neuen Wohnimmobilien lediglich schlüsselfertige Objekte berücksichtigt werden (siehe 1.1). Es werden nur die reinen Kaufpreise erfasst, das heißt nicht einbezogen werden Grunderwerbssteuer und andere Kosten im Zuge der Eigentumsübertragung (Transaktionskosten). Die beobachteten Preise beziehen sich auf das Datum der notariellen Unterzeichnung.

Darstellungseinheit: Die Ergebnisse des Häuserpreisindex werden als Gesamtergebnis und in der Differenzierung nach Neubau und Bestand veröffentlicht. Alle Ergebnisse werden als Preisindizes dargestellt.

## 1.3 Räumliche Abdeckung

Der Häuserpreisindex wird für die Bundesrepublik Deutschland insgesamt berechnet, Ergebnisse für Bundesländer liegen nicht vor.

## 1.4 Berichtszeitraum/-zeitpunkt

Berichtszeitraum ist das jeweilige Quartal. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte melden die Transaktionen 60 Tage nach Ende des Berichtsquartals an das Statistische Bundesamt.

## 1.5 Periodizität

Die Preiserhebung und die Veröffentlichung der Ergebnisse erfolgen quartalsweise.

## 1.6 Rechtsgrundlagen und andere Vereinbarungen

Für die Erhebung von Häuserpreisen bis einschließlich 2016 gilt die Verordnung (EG) Nr. 2494/95 des Rates in Verbindung mit Verordnung (EU) Nr. 93/2013 der Kommission. Ab 2017 gilt die Verordnung (EU) Nr. 2016/792 des Europäischen Parlaments und des Rates.

Die Rechtsakte der EU in der jeweils geltenden Fassung und in deutscher Sprache sind auf der Internetseite des Amtes für Veröffentlichungen der Europäischen Union unter <http://eur-lex.europa.eu/> zu finden.

Für die Auskunftspflicht der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind zudem die §§ 15 und 18 des Gesetzes über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz - BStatG) relevant.

Der Wortlaut der nationalen Rechtsvorschriften in der jeweils geltenden Fassung ist unter <https://www.gesetze-im-internet.de> zu finden.

## 1.7 Geheimhaltung

### 1.7.1 Geheimhaltungsvorschriften

Die erhobenen Einzelangaben werden nach § 16 BStatG grundsätzlich geheim gehalten. Nur in ausdrücklich gesetzlich geregelten Ausnahmefällen dürfen Einzelangaben übermittelt werden. Nach § 16 Absatz 6 BStatG ist es zulässig, den Hochschulen oder sonstigen Einrichtungen mit der Aufgabe unabhängiger wissenschaftlicher Forschung für die Durchführung wissenschaftlicher Vorhaben

- Einzelangaben zu übermitteln, wenn die Einzelangaben so anonymisiert sind, dass sie nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand an Zeit, Kosten und Arbeitskraft den Befragten oder Betroffenen zugeordnet werden können (faktisch anonymisierte Einzelangaben),
- innerhalb speziell abgesicherter Bereiche des Statistischen Bundesamtes und der statistischen Ämter der Länder Zugang zu Einzelangaben ohne Name und Anschrift ( formal anonymisierte Einzelangaben ) zu gewähren, wenn wirk-

same Vorkehrungen zur Wahrung der Geheimhaltung getroffen werden. Die Pflicht zur Geheimhaltung besteht auch für Personen, die Einzelangaben erhalten.

### **1.7.2 Geheimhaltungsverfahren**

Es werden auch auf der tiefsten Veröffentlichungsebene nur stark aggregierte Ergebnisse veröffentlicht. Das Auswahlverfahren stellt sicher, dass veröffentlichte Preisreihen durch eine hinreichend große Zahl von Preisbeobachtungen abgesichert sind.

## **1.8 Qualitätsmanagement**

### **1.8.1 Qualitätssicherung**

Die Erstellung des Häuserpreisindex für Deutschland erfüllt die umfangreichen Vorschriften in den Rechtsgrundlagen und den unter anderem in Methodenhandbüchern dokumentierten methodischen Vorgaben und Anforderungen, die sich im Wesentlichen aus europäischen Vorgaben ableiten.

Die Daten der Gutachterausschüsse werden auf Vollständigkeit und auf Einhaltung der statistischen Konzepte und Definitionen des HPI überprüft. Zudem werden durch Plausibilitätskontrollen interne Konsistenz und Richtigkeit der Daten kontrolliert. In fragwürdigen Fällen wird Kontakt mit den Datenlieferanten aufgenommen und deren Expertise einbezogen.

### **1.8.2 Qualitätsbewertung**

Der Häuserpreisindex zeichnet sich insgesamt mittlerweile durch eine hohe Genauigkeit, Aktualität und Pünktlichkeit sowie Vergleichbarkeit aus. Durch die Konzeption als Quasi-Vollerhebung sind die veröffentlichten Ergebnisse als repräsentativ einzustufen. Es kann eine hohe Qualität der Daten vorausgesetzt werden, da die Gutachterausschüsse eine Erfassungspflicht der Kauffälle haben und diese auch für eigene Zwecke benötigen (§§ 192 ff. Baugesetzbuch (BauGB)). Gemeinden aus Baden-Württemberg mit weniger als 20.000 Einwohnern sind von der Erhebung ausgenommen und bilden somit die einzige Abweichung in Bezug auf die bundesweite Repräsentativität (siehe auch 3.1). Das Statistische Bundesamt ist bei der Berechnung des Häuserpreisindex ausschließlich auf administrative Datenquellen angewiesen und hat damit auf die Qualität der Datenerhebung keinen unmittelbaren Einfluss. Jedoch stehen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Statistischen Bundesamtes in regem Austausch mit den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte, um eine für den Häuserpreisindex angemessene Datenqualität zu ermöglichen.

Bis einschließlich 2013 meldeten weitaus weniger Gutachterausschüsse als zu den nachfolgenden Lieferterminen (inklusive Nachlieferungen). Die quantitative Abdeckung ist somit seit 2014 deutlich besser. Aufgrund des vergleichsweise hohen Aufwandes bei der Datenaufbereitung konnten die von Eurostat vorgegebenen Lieferfristen bis zum dritten Quartal 2015 nicht eingehalten werden. Außerdem musste in den Jahren 2014 und 2015 ein Rückstand von 9 Monaten aufgeholt werden. Durch eine bessere Abdeckung (unter anderem durch das erneute Versenden des Heranziehungsbescheides) und die Überarbeitung des Datenaufbereitungs- und Verarbeitungssystems konnten sowohl die Qualität als auch die Quantität der verfügbaren Daten gesteigert werden und darüber hinaus der zeitliche Verzug seit Ende 2015 vollständig aufgeholt werden.

## **2 Inhalte und Nutzerbedarf**

### **2.1 Inhalte der Statistik**

#### **2.1.1 Inhaltliche Schwerpunkte der Statistik**

Für den Häuserpreisindex werden Preisindexreihen für die in Deutschland verkauften Ein- / Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen insgesamt und für entsprechende Teilaggregate (Neubau und Bestand) bereitgestellt.

#### **2.1.2 Klassifikationssysteme**

Neben dem Gesamtindex unterscheidet der HPI wie in der Verordnung (EU) 93/2013 vorgeschrieben zusätzlich zwischen neuen und bestehenden Wohnimmobilien.

#### **2.1.3 Statistische Konzepte und Definitionen**

Die zentralen Konzepte und Definitionen des Häuserpreisindex folgen international anerkannten Richtlinien wie sie im internationalen Handbuch für den Wohnimmobilienpreisindex (International Handbook on Residential Property Price Index) festgehalten sind:

- Der HPI ist als Indikator zur preisstatistischen Erfassung von Ausgaben für Wohnimmobilien im Sinne von Investitionsgütern konzipiert. Er soll die Preisentwicklung von Wohnimmobilien widerspiegeln, die als Gesamtpaket (Gebäudepreis und anteiliger Grundstückspreis) verkauft beziehungsweise erworben werden.
- Grundgesamtheit des HPI sind die Preise aller Ein- / Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen, die in Deutschland beziehungsweise verkauft werden, unabhängig von der Art des Veräußernden, des Käufers und des Verwendungszwecks. Preise von Wohnimmobilien, die erstellt und nicht veräußert beziehungsweise die anderweitig erworben werden, insbesondere durch den separaten Erwerb eines Grundstücks in Verbindung mit Eigenbau und Fertigteilbau, sind nicht Bestandteil der Grundgesamtheit des Häuserpreisindex.

- Erfasst werden die zwischen den Käufern und Verkäufern vertraglich vereinbarten Verkaufspreise inklusive Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer). Entscheidend für den Berichtszeitraum ist der Zeitpunkt der notariellen Unterzeichnung.

Es werden reine Preisveränderungen gemessen.

## 2.2 Nutzerbedarf

Der Häuserpreisindex wird von unterschiedlichen Nutzergruppen für unterschiedliche Verwendungszwecke genutzt:

- Makroökonomischer Indikator für die Wirtschaftslage als Bestandteil der Principal European Economic Indicators (PEEI)
- Indikator für die Beobachtung der wirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Entwicklung (Principal Global Indicator)
- Indikator für das Verfahren bei einem [makroökonomischen Ungleichgewicht \(MIP-Indikator\)](#)
- Verwendung in der Geldpolitik und bei Festlegung und Messung von Inflationszielen
- Einer der Financial Soundness Indicators des Internationalen Währungsfonds, anhand derer die Stabilität der nationalen Finanzsysteme beurteilt werden soll
- Anhaltspunkt für individuelle Entscheidungen für den Verkauf/Kauf einer Immobilie
- Internationale Vergleiche

## 2.3 Nutzerkonsultation

Wichtige Nutzerinnen und Nutzer werden bei Entscheidungen über die Weiterentwicklung des Häuserpreisindex in unterschiedlicher Weise einbezogen:

- Im Rahmen von Arbeitsreffen,
- in bilateralen Gesprächen,
- im Rahmen von anlassbezogenen Konferenzen und Workshops, wie der Nutzerkonferenz am 30.06.2016 ([www.destatis.de](http://www.destatis.de) > Über uns > Veranstaltungen > Veranstaltungsarchiv > Nutzerkonferenz: Immobilienpreise - Was bietet die amtliche Statistik?)
- im Rahmen von internationalen Workshops (insbesondere bei Eurostat, dem Statistischen Amt der Europäischen Union),
- durch die Teilnahme des Statistischen Bundesamtes an wissenschaftlichen Konferenzen.

## 3 Methodik

### 3.1 Konzept der Datengewinnung

Zur Ermittlung des Häuserpreisindex für Deutschland werden verschiedene Formen der Datengewinnung genutzt. Für die Ermittlung der Preisentwicklung werden Transaktionspreise bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte erhoben. Für die Berechnung der Wägungsschemata werden zusätzlich weitere Sekundärstatistiken verwendet.

Preiserhebung:

Zur Ermittlung des Häuserpreisindex erfolgt eine Erhebung bei den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte. Hausbeziehungsweise Wohnungsverkäufe und Käufe müssen in Deutschland notariell beglaubigt werden und eine Kopie des jeweiligen Kaufvertrages an den jeweiligen Gutachterausschuss weitergeleitet werden. Daher basiert der Häuserpreisindex nahezu auf einer Vollerhebung. Die einzige Ausnahme ist Baden-Württemberg, wo Gutachterausschüsse sehr kleinteilig auf Gemeindeebene organisiert sind. Aus diesem Grund werden in Baden-Württemberg nur Gemeinden in den HPI einbezogen, deren Einwohnerzahl über 20.000 liegt. Neben den Preisen werden auch entsprechende preisrelevante Merkmale der Wohnimmobilien erfasst. Dies ist notwendig, um mit Hilfe hedonischer Qualitätsbereinigungsmethoden Wohnimmobilien untereinander vergleichbar zu machen und die "reine" Preisentwicklung zu messen (siehe 3.3). Insgesamt werden drei Preisindizes veröffentlicht: der Häuserpreisindex insgesamt, der Index für neu erstellte Wohnimmobilien und der Index für bestehende Wohnimmobilien. Diese werden vierteljährlich ermittelt.

Datenquellen für die Gewichtung:

Die Gewichte für den HPI (Neubau und Bestand) werden, wie in der Verordnung (EG) Nr. 93/2013 vorgeschrieben, jährlich überprüft und gegebenenfalls angepasst. Zur Ermittlung der Gewichte werden derzeit verschiedene externe Datenquellen und Daten des Statistischen Bundesamtes herangezogen und ausgewertet. Eine Ermittlung der Gewichte aufgrund von Jahresumsätzen ist derzeit noch nicht möglich. Hierzu wurden vom Statistischen Bundesamt bereits mehrere Projekte durchgeführt in denen sich leider keine zufriedenstellenden Ergebnisse produzieren ließen. Da im Statistischen Bundesamt eine weitere Einteilung nach bebauten Grundstücken (Ein- und Zweifamilienhäuser) und Wohnungseigentum vorgenommen wird, besteht auch die Notwendigkeit für diese eine Wägung zu erstellen, die jedoch nur alle 5 Jahre angepasst wird.

## 3.2 Vorbereitung und Durchführung der Datengewinnung

Preiserhebung:

Die Daten der Gutachterausschüsse werden vierteljährlich an das Statistische Bundesamt mittels IDEV und eStatistik.core übermittelt. Darüber hinaus ist keine gesonderte Datengewinnung erforderlich. Bei Übermittlungsproblemen oder dem Aufbau einer geeigneten Lieferdatei steht das Statistische Bundesamt den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte beratend zur Seite. Zudem haben mehrere Softwareanbieter in Zusammenarbeit mit dem Statistischen Bundesamt elektronische Schnittstellen von den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse zu den Onlinemeldevorfahren des Statistischen Bundesamtes entwickelt, die eine automatisierte Datenversendung ermöglichen und so den zusätzlichen Aufwand so weit wie möglich reduzieren. Derzeit verwenden ca. 80% der Gutachterausschüsse solch eine Softwarelösung.

Datenquellen für die Gewichtung:

Die benötigten Daten bezieht das Statistische Bundesamt aus hauseigenen Veröffentlichungen (Fachserien) und externen Berichten.

## 3.3 Datenaufbereitung (einschl. Hochrechnung)

Preisindexberechnung:

Nach der Übermittlung der Daten der verkauften Wohnimmobilien inklusive preisbestimmender Merkmale durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte werden die Daten innerhalb des Statistischen Bundesamtes weiter aufbereitet. Dabei werden für die Berechnung des Index einige relevante Merkmale zum Teil imputiert, wenn sie nicht vorhanden sind (beispielsweise der Berichtsmonat und das Berichtsjahr für die korrekte Zuordnung des Datensatzes zu einem bestimmten Quartal). Neben technischen Korrekturen werden den Datensätzen (falls nötig) korrekte amtliche Gemeindeclüssel zugeordnet und der entsprechende Kreistyp nach der (intern ergänzten) Systematik des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zugewiesen. Diese Merkmale sind für die spätere Plausibilitätskontrolle wichtig. Da die Gutachterausschüsse häufig ergänzte Datensätze, teilweise aber auch identische Datensätze mehrfach liefern, ist eine Bereinigung von Dubletten erforderlich, bei der nur der jeweils aktuellste Datensatz zu einem bestimmten Kauffall beibehalten wird.

An die Datenaufbereitung schließt sich die Plausibilitätsprüfung an. Diese wird für bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum, unterteilt nach Neubau und Bestand, innerhalb des zugehörigen Kreistyps nach Gutachterausschüssen durchgeführt. Dabei werden Ausreißer und Extremwerte ausgeschlossen. Geprüft werden die Kernmerkmale (Kaufpreis, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert) sowie Kombinationen aus ihnen. Um mögliche systematische Softwarefehler identifizieren zu können, wird jeder Datensatz mit der entsprechenden Kaufpreissammlung gekennzeichnet.

Die in einem Quartal verkauften Wohnimmobilien unterscheiden sich von Berichtszeitraum zu Berichtszeitraum hinsichtlich zahlreicher preisrelevanter Merkmale wie Baujahr, Größe, Lage oder Ausstattung. Daher ist es beim HPI im Gegensatz zu anderen Preisstatistiken wie beispielsweise dem Verbraucherpreisindex (VPI) nicht möglich, für jeden Berichtszeitraum die Preisentwicklungen identischer Produkte zu messen. Wohnimmobilien, die in einem Quartal verkauft werden, werden in der Regel erst zu viel späteren Zeitpunkten wieder am Markt gehandelt. Um dennoch die Messung der "reinen Preisentwicklung" auch beim HPI zu gewährleisten, werden mit Hilfe hedonischer Regressionen die Werte preisrelevanter Merkmale wie beispielsweise der Wohnfläche oder von Lageparametern ermittelt und daraus geschätzte Preise für jede der verkauften Wohnimmobilien auch in der Vorperiode oder in nachfolgenden Perioden ermittelt. Damit wird analytisch die Möglichkeit geschaffen, Preisentwicklungen für eine identische Wohnimmobilie über mehrere Perioden darzustellen.

Im Anschluss an die hedonische Qualitätsbereinigung wird für alle vier Positionen des Wägungsschemas (neu gebaute Eigentumswohnungen, bestehende Eigentumswohnungen, neu gebaute Ein- / Zweifamilienhäuser sowie bestehende Ein- / Zweifamilienhäuser) ein Elementarindex nach der Jevons-Formel erstellt. Mit Hilfe des Wägungsschemas werden diese zunächst zu Teilindizes (Neubau und Bestand) und schließlich zu einem Gesamtindex aggregiert.

Die Aggregation der Elementarindizes erfolgt anhand der Formel nach Laspeyres. Diese wird in der deutschen Preisstatistik überwiegend angewendet. Kennzeichnend für diesen Indextyp ist, dass er die Preisentwicklung im Zeitverlauf misst und Mengen- sowie Qualitätsänderungen ausschließt.

Preisveränderungsraten - wie beispielsweise die Veränderungsrate zum Vorjahresquartal - werden am Ende des Aufbereitungsprozesses aus den jeweiligen Preisindexreihen abgeleitet.

## 3.4 Preis- und Saisonbereinigung; andere Analyseverfahren

Für den HPI werden keine kalender- oder saisonbereinigten Reihen bereitgestellt.

## 3.5 Beantwortungsaufwand

Der Beantwortungsaufwand für die Erhebungseinheiten (Gutachterausschüsse) ist als gering einzustufen, da diese auch unabhängig von der Berechnung des HPI zur Führung einer Kaufpreissammlung verpflichtet sind (§ 193 BauGB). Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte melden jedes Quartal die Preise verkaufter Wohnimmobilien inklusive weiterer preisrelevanter Merkmale über die internetgestützten Verfahren eStatistik.core und IDEV an das Statistische Bundesamt.

## 4 Genauigkeit und Zuverlässigkeit

### 4.1 Qualitative Gesamtbewertung der Genauigkeit

Die zentrale Aufgabe des Häuserpreisindex ist die Ermittlung der Preisentwicklung für private Wohnimmobilien (Ein- / Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen) in Deutschland. Dazu werden die registrierten Transaktionen aller Gutachterausschüsse in Deutschland erhoben, mit Ausnahme Baden-Württembergs. Der HPI wird daher, abgesehen von dieser Ausnahme, nicht durch Stichprobenfehler verzerrt. Allerdings bestehen Einschränkungen bei der Indexreihe bis einschließlich 2013, da sich der HPI zuvor in der Aufbauphase befand. Nicht-stichprobenbedingte Fehler werden beim HPI nicht quantifiziert. Durch eine kontinuierliche Verbesserung der Methoden sowie durch vielfältige Maßnahmen der Qualitätssicherung auf unterschiedlichen Ebenen wird versucht, diese soweit wie möglich zu reduzieren. Jedoch können nicht alle gelieferten Datensätze verarbeitet werden, da es zu Antwortausfällen und einer Reduktion der Daten aufgrund von Plausibilitätsprüfungen kommt (siehe hierzu 4.3 - Verzerrung durch Antwortausfälle auf Ebene der Einheiten und Merkmale).

### 4.2 Stichprobenbedingte Fehler

Die Ermittlung des HPI basiert ab dem Berichtsjahr 2014 (siehe auch 4.1) nahezu auf einer Vollerhebung und enthält daher keinen beziehungsweise einen nur sehr geringen Stichprobenfehler. Lediglich in Baden-Württemberg werden – basierend auf einer gezielten Auswahl von Kommunen mit über 20.000 Einwohnern – nur etwa 11% der Gutachterausschüsse und 50% des Wohnungsbestands in Baden-Württemberg abgedeckt.

### 4.3 Nicht-Stichprobenbedingte Fehler

Nicht-stichprobenbedingte Fehler werden beim HPI nicht quantifiziert. Durch eine kontinuierliche Verbesserung der Methoden wird versucht, diese so weit wie möglich zu reduzieren. Im Einzelnen bezieht sich das insbesondere auf folgende Fehlerarten:

- Systematische Fehler durch Mängel in der Erfassungs-/Auswahlgrundlage: Erfassungsgrundlage des HPI sind die Meldungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese decken im Grundsatz die Transaktionen auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland vollständig ab. Lücken in der Erfassungsgrundlage können bei der Erhebung der Merkmale zu den Wohnimmobilien entstehen, die von den Gutachterausschüssen (zum Beispiel durch Käuferbefragungen oder Bauaktenrecherchen) gesondert erhoben werden müssen, weil keine entsprechenden Angaben in den Kaufverträgen enthalten sind.
- Verzerrungen durch Antwortausfälle auf Ebene der Einheiten und Merkmale: Zu Antwortausfällen bei den Berichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte kann es vereinzelt aufgrund von Personalengpässen kommen. Zudem ist es generell möglich, dass eine Berichtsstelle (Gutachterausschuss) in einem Berichtsquartal für einen bestimmten Teilindex (zum Beispiel neugebaute Eigentumswohnungen) keine Daten liefert, weil keine Wohnimmobilien verkauft wurden. In diesen Fällen erfolgt keine Fortschreibung der Daten aus den Vorquartalen, sondern es werden für diese Berichtsstellen, die für die Basisperiode herangezogen wurden, für den betreffenden Teilindex in diesem Quartal keine Daten berücksichtigt.

Außerdem kommt es in einzelnen preisbestimmenden Merkmalen zu Antwortausfällen, die dazu führen, dass der jeweilige Datensatz nicht mit in die Indexberechnung eingehen kann. Am aktuellen Rand werden inklusive Nachlieferungen ca. 150.000 Datensätze pro Quartal durch die Gutachterausschüsse an das Statistische Bundesamt übermittelt. Davon sind ca. 1/3 mehrfach gelieferte Datensätze. Das bedeutet, dass Gutachterausschüsse entweder inhaltlich komplett übereinstimmende Datensätze mehr als einmal übermitteln oder bereits vorliegende Datensätze aktualisiert (um weitere Merkmale ergänzt) erneut senden. Letztere finden bei den routinemäßigen Revisionen Berücksichtigung finden (siehe Abschnitt 4.4). Bei der Dublettenbereinigung wird dem Prinzip gefolgt, immer nur den aktuellsten und vollständigsten Datensatz für die Berechnung beizubehalten. Von den ungefähr 100.000 potenziell zur Berechnung am aktuellen Rand zur Verfügung stehenden Datensätzen können ca. 45 % nicht weiter verarbeitet werden, da mindestens ein für die Berechnung relevantes Merkmal nicht vorhanden ist.

- Verzerrungen durch Mess- und Aufbereitungsfehler: Um Mess- beziehungsweise Erfassungsfehler zu verhindern, werden routinemäßig Konsistenz- und Plausibilitätskontrollen durchgeführt. Bei der Ergebnisberechnung werden Extremwerte und Ausreißer identifiziert und aussortiert. Unter Extremwerten und Ausreißern werden solche Fälle verstanden, die von den Daten der anderen Gutachterausschüsse eines bestimmten Kreistyps bei bestimmten Merkmalen und Merkmalskombinationen stark abweichen.

Außerdem werden Kontrollen auf unerwünschte Datenbearbeitungen der Gutachterausschüsse und systematischer Fehler durchgeführt. Unerwünschte Datenbearbeitungen umfassen beispielsweise die Übernahme bekannter Angaben zu einer Eigentumswohnung in den Datensatz anderer, zum gleichen Zeitpunkt verkauften Wohnungen. Auffällig wird dies, wenn mehrere Datensätze innerhalb einer vergleichbaren Lage exakt dieselben Angaben beispielsweise der Wohnfläche haben, diese jedoch nicht zum angegebenen Preis passt.

Fallen diese Kontrollen positiv aus, wird Kontakt mit dem Melder (Gutachterausschuss) aufgenommen, um abzuklären, ob es sich um korrekte Angaben handelt. Erweisen sich die Angaben als fehlerhaft, werden die entsprechenden Fälle für die Berechnung ausgeschlossen und eine erneute Lieferung der korrigierten Daten erbeten. Dies geschieht auch, um künftige Fehler dieser Art zu vermeiden.

- **Modellbedingte Effekte:** Die Messung der Preisentwicklung mit Hilfe von Laspeyres-Indizes hat bestimmte Aussagegrenzen. In der klassischen Anwendung der Laspeyres-Formel wird die Gewichtung oft über eine relativ lange Periode konstant gehalten (Festbasisindex). In der Realität verändern sich die Immobilienmärkte zwar langsam, aber dennoch von Jahr zu Jahr. Um den sich wandelnden Veränderungen auf dem Wohnimmobilienmarkt Rechnung zu tragen, wird das HPI-Wägungsschema jährlich aktualisiert. Im Gegensatz zu vielen anderen Indizes der deutschen Preisstatistik ist der HPI ein Laspeyres-Kettenindex, der auf eine Neuberechnung von Vergangenheitswerten aufgrund von Änderungen im Wägungsschema verzichtet. Daher wird der HPI auch durch wechselnde Angebots- und Nachfragekonstellationen auf dem Immobilienmarkt und methodische Veränderungen beeinflusst.

## 4.4 Revisionen

### 4.4.1 Revisionsgrundsätze

**Routinemäßige Revisionen:** Beim Häuserpreisindex werden neben den Endergebnissen auch vorläufige Ergebnisse veröffentlicht. Die vorläufigen Ergebnisse werden 85 Tage nach Ende des Berichtsquartals ( $t + 85$ ) an Eurostat gemeldet. Im Folgequartal ( $t + 175$ ) werden dann Ergebnisse auf Basis der dann ergänzt vorliegenden Daten der Gutachterausschüsse veröffentlicht. Endgültige Ergebnisse werden derzeit mit der Revision des 4. Quartals in Form von Jahresrevisionen zur Verfügung gestellt.

**Methodenwechselbedingte Revisionen:** Die Umstellung auf eine neue Indexbasis findet alle zehn Jahre statt. Zuletzt wurde 2017 auf das Basisjahr 2015 umgestellt.

**Außerplanmäßige Revisionen:** Außerplanmäßige Revisionen stellen einen Sonderfall dar und sind Revisionen, die gegenüber der ursprünglichen Planung zusätzlich durchgeführt werden, nicht plan- und regelmäßig stattfinden und daher nicht immer langfristig im Voraus angekündigt werden können. Der HPI wurde bisher einmal außerplanmäßig für die kompletten Jahre 2014 und 2015 revidiert, da es aufgrund von Nachlieferungen nach der erneuten Heranziehung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu einer deutlichen Verbesserung der Datenlage kam.

### 4.4.2 Revisionsverfahren

**Routinemäßige Revisionen:** Routinemäßig werden der Häuserpreisindex und die Teilindizes für Neubau und Bestand mit dem Folgequartal sowie mit dem ersten Quartal des Folgejahres revidiert.

**Methodenwechselbedingte Revisionen:** Die Einführung einer neuen Indexbasis alle zehn Jahre wird durch eine Verordnung festgelegt und erfolgt in der Regel durch eine reine Umbasierung vorhandener Preisreihen.

**Außerplanmäßige Revisionen:** Im Juni 2016 wurden die Revisionen aller Quartale der Jahre 2014 und 2015 vom Statistischen Bundesamt veröffentlicht. Diese Revisionen wurden durchgeführt, da sich die Datenqualität und der Umfang der Daten auch rückwirkend seit der Heranziehung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im April 2015 stark erhöht haben. Zudem hat es die verbesserte Datenlage für das Statistische Bundesamt möglich gemacht die Plausibilitätsprüfungen zu überarbeiten und an die vorliegende Datenstruktur anzupassen.

### 4.4.3 Revisionsanalysen

**Routinemäßige Revisionen:** Die unter 4.4.1 und 4.4.2 beschriebene regelmäßige Revision wird seit dem Berichtsjahr 2016 durchgeführt. In dem Zeitraum seit Einführung der regelmäßigen Revisionen lagen die Revisionsdifferenzen für den Häuserpreisindex (insgesamt) zwischen  $-0,3$  und  $+0,5$  Indexpunkten. Die Teilindizes betreffend lagen sie für neu erstellte Wohnimmobilien zwischen  $-0,6$  und  $+0,3$  Indexpunkten und für bestehende Wohnimmobilien zwischen  $-0,3$  und  $+0,6$  Indexpunkten.

**Methodenwechselbedingte Revisionen:** Revisionsanalysen im Zuge von methodenwechselbedingten Revisionen wurden bisher noch nicht durchgeführt.

**Außerplanmäßige Revisionen:** Für die Jahre 2014 und 2015 ergaben sich für den Häuserpreisindex insgesamt Revisionsdifferenzen von  $-0,2$  bis  $+1,1$  Indexpunkte im Vergleich zum vorläufigen Ergebnis. Die Teilindizes betreffend lagen sie für neu erstellte Wohnimmobilien bei  $-1,3$  bis  $+0,5$  Indexpunkten und für bestehende Wohnimmobilien bei  $-0,3$  bis  $+1,2$  Indexpunkten.

## 5 Aktualität und Pünktlichkeit

### 5.1 Aktualität

**Vorläufige Ergebnisse:** Vorläufige Ergebnisse für den Häuserpreisindex werden üblicherweise 85 Tage nach Quartalsende ( $t + 85$ ) an Eurostat übermittelt und einen Tag danach auf nationaler Ebene veröffentlicht. Ausnahmen aufgrund von Kalenderunregelmäßigkeiten können festgelegt werden. Diese werden vor Beginn des Kalenderjahres in die Terminpläne für die Veröffentlichung eingearbeitet und im Veröffentlichungskalender des Statistischen Bundesamtes bekanntgegeben. Mit dem Folgequartal ( $t + 175$ ) werden dann überarbeitete Ergebnisse zur Verfügung gestellt.

**Endgültige Ergebnisse:** Die endgültigen Ergebnisse für den HPI werden derzeit zusammen mit der Revision des vierten Quartals eines jeweiligen Jahres veröffentlicht.

### 5.2 Pünktlichkeit

Im Regelfall werden mittlerweile alle angekündigten Veröffentlichungstermine eingehalten. In der Phase des Aufbaus des Häuserpreisindex kam es gemessen an den europäischen Aktualitätsanforderungen zu Verzögerungen.

## 6 Vergleichbarkeit

### 6.1 Räumliche Vergleichbarkeit

Der Häuserpreisindex wird nur für Deutschland insgesamt und nicht für die einzelnen Bundesländer gesondert berechnet. Ein räumlicher Vergleich auf subnationaler Ebene ist daher derzeit nicht möglich. Der HPI wird nach internationalen Standards berechnet und auch von Eurostat veröffentlicht. Da auch die weiteren Mitgliedsländer der Europäischen Union an diesen Standard gebunden sind, ist die Vergleichbarkeit des HPI auf europäischer Ebene sichergestellt.

### 6.2 Zeitliche Vergleichbarkeit

Die zeitliche Vergleichbarkeit des HPI ist seit dem Jahr 2014 gewährleistet. Zuvor befand sich der Häuserpreisindex noch in der Aufbauphase. Methodische Änderungen oder eine Berücksichtigung von veränderten Angebot-Nachfrage Konstellationen auf dem Immobilienmarkt erfolgen jährlich, um die Verlässlichkeit und die länderübergreifende Vergleichbarkeit des HPI zu verbessern. Die jährlichen Anpassungen können allerdings auf Grund der fehlenden Rückrechnung auch zu methodischen Brüchen in den Zeitreihen für Teilindizes führen, die die zeitliche Vergleichbarkeit des HPI einschränken. In Einzelfällen kann für bestimmte Fragestellungen die Vergleichbarkeit hergestellt werden, wenn die erforderlichen Daten verfügbar sind.

## 7 Kohärenz

### 7.1 Statistikübergreifende Kohärenz

Es gibt keine einschlägigen amtlichen Statistiken mit denen die Ergebnisse des Häuserpreisindex sinnvollerweise verglichen werden könnten. Lediglich der Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum (OOHPI) ist als verwandte Statistik vorhanden, welche sich jedoch zum Teil aus dem Häuserpreisindex ableitet beziehungsweise in den anderen Erhebungsteilen (Teilindizes) anderen Grundlagen unterliegt.

Außerhalb des Statistischen Bundesamtes existieren weitere Statistiken, die sich mit Immobilienpreisen befassen. Hier gibt es allerdings Unterschiede in der Datengrundlage sowie den verwendeten Berechnungsmethoden. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hat im Jahr 2010 einen detaillierten [Artikel](#) hierzu herausgegeben. Zusätzlich erhält man bei der Bundesbank einen Überblick über die [aktuellen Ergebnisse](#) der wichtigsten Indizes.

### 7.2 Statistikinterne Kohärenz

Der HPI für Deutschland ist intern weitgehend kohärent. Einschränkungen gibt es lediglich bei längeren Zeitvergleichen (siehe Abschnitt 6.2).

### 7.3 Input für andere Statistiken

Der Häuserpreisindex fließt in die Berechnung des Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum ein.

## 8 Verbreitung und Kommunikation

### 8.1 Verbreitungswege

#### Pressemitteilungen

Die Veröffentlichung der Ergebnisse des Häuserpreisindex wird bislang nicht von einer Pressemitteilung begleitet.

#### Veröffentlichungen

Die wichtigsten aktuellen Ergebnisse zum HPI befinden sich auf der Themenseite „Bau- & Immobilienpreise“ unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) > Zahlen & Fakten > Preise > Bau- & Immobilienpreise im Bereich „Tabellen“ unter dem Reiter Wohnimmobilien.

#### Online-Datenbank

Über das Datenbanksystem Genesis-Online ([www.destatis.de](http://www.destatis.de) > Genesis-Online > 61 > 612 > 61262 > Tabellen) können die Ergebnisse für den HPI insgesamt sowie für die Teilindizes „Neu erstellte Wohnimmobilien“ und „Bestehende Wohnimmobilien“ in unterschiedlichen Dateiformaten (.xls, .html und .csv) direkt abgerufen werden.

#### Zugang zu Mikrodaten

Mikrodaten sind nicht verfügbar.

#### Sonstige Verbreitungswege

Die Ergebnisse des HPI für Deutschland als auch für die Mitgliedstaaten der Europäischen Union können über den Internetauftritt des [Statistischen Amtes der Europäischen Union \(Eurostat\)](#) abgerufen werden. Diesen erreichen Sie zum Beispiel über die Homepage des Statistischen Bundesamtes ([www.destatis.de](http://www.destatis.de) > Presse & Service > Statistisches Adressbuch).

### 8.2 Methodenpapiere/Dokumentation der Methodik

Methodenpapiere und Nachlesen zu Konferenzen des HPI erscheinen in folgenden Formaten:

- Wirtschaft und Statistik

- Methoden-Verfahren-Entwicklungen (MVE)

Diese Dokumente sind auf unserer Homepage unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) > Zahlen & Fakten > Preise > Bau- & Immobilienpreise im Bereich „Methoden“ (Erläuterungen zur Statistik) zu finden. Dort finden Sie auch allgemeine methodische Erläuterungen unter anderem zur Qualitätsbereinigung (hier Hedonik).

### **8.3 Richtlinien der Verbreitung**

#### **Veröffentlichungskalender**

Die Ankündigung der Veröffentlichungstermine erfolgt am Ende eines Kalenderjahres für das darauffolgende Kalenderjahr.

#### **Zugriff auf den Veröffentlichungskalender**

Der aktuelle Veröffentlichungskalender (Jahresveröffentlichungsvorschau) kann über die Internetseite des Statistischen Bundesamtes [www.destatis.de](http://www.destatis.de) > Presse > Terminvorschau eingesehen werden.

#### **Zugangsmöglichkeiten der Nutzer/-innen**

Die Ergebnisse des HPI werden gleichzeitig auf der Themenseite „Bau- und Immobilienpreise“ und in Genesis-Online über das Internetangebot des Statistischen Bundesamtes bereitgestellt.

### **9 Sonstige fachstatistische Hinweise**

./.