

Rußig, Volker; Dorffmeister, Ludwig

Article

Dreizehn Jahreseinkommen für ein Reihenhaus - Zu Niveau und Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Rußig, Volker; Dorffmeister, Ludwig (2005) : Dreizehn Jahreseinkommen für ein Reihenhaus - Zu Niveau und Entwicklung der Wohnimmobilienpreise, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 58, Iss. 13, pp. 20-30

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/164200>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

In Deutschland gibt es in der amtlichen Statistik bislang keine Daten zur Entwicklung der Wohnimmobilienpreise. Die Deutsche Bundesbank hat vor einiger Zeit – basierend auf Angaben der BulwienGesa AG – »quasi-amtliche« Preisindikatoren für Wohnimmobilien vorgelegt. Danach sind die Preise für Standard-Reihenhäuser und -Eigentumswohnungen in Westdeutschland seit 1975 unter leichten Schwankungen zwar deutlich gestiegen, in realer Betrachtung waren sie aber deutlich rückläufig. Für den Erwerb eines Reihenhauses mussten 2004 – bei deutlich fallender Tendenz – rund 13 durchschnittliche Jahreseinkommen (Volkseinkommen pro Einwohner) aufgewandt werden. Insbesondere in Irland und Spanien sind die Wohnimmobilienpreise in den letzten Jahren weitaus schneller und auch wesentlich stärker als die Einkommen gestiegen.

Dieser Beitrag geht – nach einigen Angaben zu Wohnungsbestand und -versorgung in Deutschland – auf die unterschiedlichen Datenquellen für Wohnungspreise und auf ausgewählte methodische Aspekte ein. Anschließend werden die Datenreihen der Deutschen Bundesbank für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen dargestellt und in Relation zur »allgemeinen« Inflation sowie zur Einkommensentwicklung gesetzt. In einem knappen »Blick über den Tellerrand« erfolgt ein Vergleich der Entwicklungen von Wohnungspreisen und Volkseinkommen in ausgewählten europäischen Ländern.

Wohnungsbestand: Nur ungenaue Angaben zum hohen Niveau ...

Nach der amtlichen Fortschreibung des Wohnungsbestands gab es Anfang 2004 in Deutschland fast 17,3 Mill. *Wohngebäude* mit knapp 38,4 Mill. *Wohnungen* (30,8 Millionen in West- und 7,6 Millionen in Ostdeutschland; vgl. Statistisches Bundesamt 2004a). Bei rund 80,5 Mill. Einwohnern und etwa 38,6 Mill. Privathaushalten kann von einer im Durchschnitt quantitativ guten Wohnungsversorgung gesprochen werden: Zumindes rechnerisch wird das Kriterium »Pro Haushalt eine Wohnung« erfüllt, für eine ausgewogene Beurteilung der Versorgungslage müssen allerdings regionale Unterschiede beachtet und Differenzierungen nach Einkommen, Status, Haushaltsgröße usw. berücksichtigt werden.

Grundlage für die Angaben zum Wohnungsbestand sind zum einen die letzten *Gebäude- und Wohnungszählungen* (1987 in West- und 1995 in Ostdeutschland) und zum anderen die amtliche *Fortschreibung des Wohnungsbestands*. Hierbei werden jährlich die durch Fertigstellungen hinzugekommenen Wohneinheiten zum Gesamtbestand hinzuaddiert (Bruttozugänge durch Neubau und Bestandsmaßnahmen), während im Gegenzug die physi-

schen Abgänge (vor allem durch Abriss) abgezogen werden.

Während die *Fertigstellungen* in der Bautätigkeitsstatistik ziemlich lückenlos und präzise erfasst werden, sind die *Wohnungsabgänge* aufgrund fehlender Berücksichtigung bestimmter struktureller Veränderungen im Bestand, wie etwa der Zusammenlegung mehrerer Wohnungen oder der Umwandlung von Wohnungen in Büros oder Arztpraxen, systematisch unterschätzt. Der amtlich fortgeschriebene Wohnungsbestand wird daher überhöht nachgewiesen. Da die angesprochenen Effekte in früheren Zeiten jedoch wesentlich stärker ausgeprägt waren, als sie es heute sind (vgl. z.B. Görhely und Rußig 1994), ist eine genaue Abschätzung des tatsächlichen Wohnungsbestands derzeit kaum möglich – hierzu müssten zusätzliche, für Außenstehende nur schwer zugängliche Informationen herangezogen und restriktive Annahmen getroffen werden.

Eine durchschnittliche Wohnung verfügte Ende 2003 über rund 85 m² *Wohnfläche* (89 m² in West- und 72 m² in Ostdeutschland) und über vier Wohnräume (vgl. Statistisches Bundesamt 2004a). Ein Einfamilienhaus hatte im Durchschnitt 119 m² *Wohnfläche*, Wohnungen in Zweifamilienhäusern dagegen nur 88 m²; wer eine Wohnung in einem Mehrfamilienge-

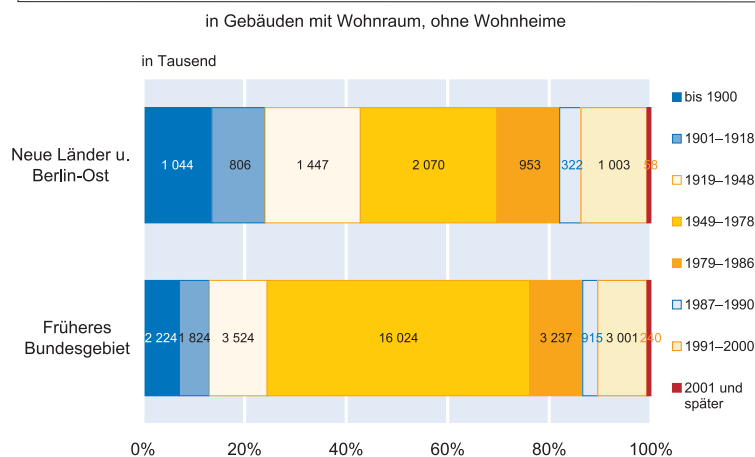
bäude bewohnte (fast 54% aller Wohnungen entfallen auf diese Gebäudekategorie), der musste sich zwar mit durchschnittlich 66 m² zufrieden geben, aber auch bei der Wohnfläche pro Einwohner wird mittlerweile ein hohes Versorgungsniveau erreicht.

... bei guter Qualität, aber erheblichen Auslastungsproblemen

Bei der Altersstruktur der Wohngebäude gibt es aufgrund der historischen Entwicklungen große Unterschiede zwischen neuen und alten Bundesländern. In Ostdeutschland verteilen sich die Wohneinheiten in Gebäuden mit Wohnraum 2002 relativ gleichmäßig auf die einzelnen Alterklassen (vgl. Abb. 1; vgl. Statistisches Bundesamt 2004b). Mit einem Anteil von über einem Viertel wurden die meisten der heute existierenden Wohneinheiten in der Zeit zwischen 1949 und 1978 errichtet. Aus der Zeit vor 1900 stammen immerhin noch rund 14% des Bestands. In Westdeutschland gibt es nur noch relativ wenige Wohnungen aus der Zeit vor 1949; fast jede zweite Wohneinheit des heutigen Wohnungsbestands wurde in den knapp drei Jahrzehnten zwischen 1949 und 1978 errichtet. Durch die nach Wende und Wiedervereinigung verstärkte Wohnungsbautätigkeit in den neuen Ländern hat sich die Altersstruktur des Wohnungsbestands in den beiden Teilgebieten stark angeglichen.

Der Wohnungsleerstand hat sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. 2002 standen bundesweit nahezu 3,2 Mill. Wohnungen leer (vgl. Statistisches Bundesamt 2004b und 2000).¹ Das entspricht – bei einer »normalen« Fluktuationsreserve von 2 bis 3% – einem Anteil von über 8% am Wohnungsbestand. Während in Westdeutschland »nur« etwa jede 15. Wohnung dauerhaft oder längere Zeit unbewohnt war (Leerstandsquote rund 6 1/2%), war es im Osten jede siebte Wohnung (rund 14 1/2% des Bestands). Als Ursachen hierfür sind neben der durch die zunehmende Perspektivlosigkeit auf den Arbeitsmärkten induzierten Abwanderung der ostdeutschen Bevölkerung die »Flucht aus der Platte« in andere Wohnformen und die nach der Wende überwiegend aus Spekulationsgründen in großer Zahl neu errichteten Wohnungen zu nennen. Viele dieser Wohnungen, deren Entstehung einer exzessiven staatlichen Subventionspolitik zu verdanken ist, wurden vom Markt letztlich nicht angenommen. Als »rationale Konsequenz« aus dieser Entwicklung wird nach der Neuerrichtung jetzt der Abriss von Wohngebäuden mit staatlichen Mitteln gefördert.

Abb. 1
Altersstruktur des Wohnungsbestandes in West- und Ostdeutschland 2002



Quelle: Statistisches Bundesamt (2004b).

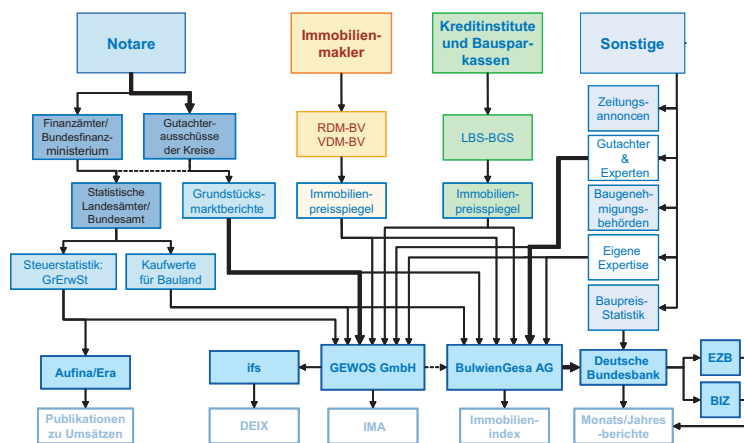
Nach einer auf Umfragen bei den zuständigen Landesbehörden basierenden Schätzung des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) gab es 2002 in Deutschland rund 2 1/2 Mill. Sozialwohnungen. Deren Anteil am Wohnungsbestand lag demnach bei etwa 6 1/2%. Bis 2010 werden voraussichtlich deutlich über eine Million dieser Wohnungen aus unterschiedlichen Gründen aus der Bindung ausscheiden. Die Zusammenstellung des BMVBW berücksichtigt allerdings bereits die Auswirkungen des Anfang 2002 in Kraft getretenen Förderrechts. Das neue Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) verfolgt das Ziel, eine flexiblere und bedarfsgerechtere soziale Wohnraumförderung für Personen sicherzustellen, die sich aufgrund ihrer Einkommensverhältnisse aus eigener Kraft nicht ausreichend mit Wohnraum versorgen können. Damit gibt es allerdings eine zweite Kategorie von Sozialwohnungen. Der Bestand an »klassischen« Sozialwohnungen dürfte nach BMVBW-Angaben derzeit noch bei knapp 2 Mill. Wohneinheiten liegen.

Große Vielfalt an Datenquellen und Angaben zu Wohnimmobilienpreisen

Angesichts der mit diesen Angaben bloß skizzierten Bedeutung der Wohnungsmärkte ist nur schwer zu verstehen, dass es in Deutschland zu Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen weder offizielle Statistiken und damit amtliche Daten noch (bis vor kurzem) verlässliche Zahlenangaben von anderen »neutralen« Institutionen gibt. Dies bedeutet allerdings nicht, dass bislang ein Mangel an »irgendwelchen« Werten zu diesen wichtigen Variablen in einem von Politik und Öffentlichkeit besonders beachteten Bereich unserer Volkswirtschaft besteht – im Gegenteil: In die Lücke, die von der amtlichen Statistik gelassen wird, drängen in großer Zahl kommerziell ausgerichtete Privatunternehmen sowie die Verbände von unterschiedlichen Marktteilnehmern.

¹ Diese offiziellen Angaben zum Wohnungsleerstand werden von Fachleuten allerdings mit beachtenswerten methodischen Argumenten als überhöht angesehen (vgl. Freise und Ulbrich 2004).

Abb. 2
Datenquellen zu Wohnimmobilienpreisen und -umsätzen



Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts (2005).

Zu den Institutionen, die über originäre bzw. primäre oder aber über sekundäre, auf alle Fälle jedoch größere Fallzahlen umfassende Informationen zu *Preisen und Transaktionsvolumina* von (Wohn-)Immobilien verfügen (könnten), zählen insbesondere (vgl. Abb. 2):

- *Notare* aus ihrer Amtstätigkeit,
- *Immobilienmakler* und *Bausparkassen* aus der Vermittlungstätigkeit,
- *Kreditinstitute* und *Bausparkassen* aus dem Kreditgeschäft,
- Verlage über *Annoncen* (z.B. im Immobilienteil von Tageszeitungen) oder Provider o.Ä. für *Offerten* im Internet sowie
- Gremien von *Experten* und *Sachverständigen* (z.B. Gutachter in Grundstücksangelegenheiten, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte).

In dieser Auflistung und in der graphischen Übersicht zu den theoretisch denkbaren und/oder tatsächlich zugänglichen Primär- und Sekundärquellen für Preise von und Umsätze mit (Wohn-)Immobilien wurde bewusst nicht auf die einzelnen Käufer und Verkäufer (vor allem Privathaushalte, aber auch Unternehmen und Staat) oder auf einzelne »Zwischeninformanten« (z.B. Kreditinstitute, Makler) abgestellt. Das Augenmerk richtete sich vielmehr auf *Informationssammelstellen*, bei denen eine Vielzahl an Informationen anfällt und teilweise auch schon aufbereitet wird. Bei einigen der aufgeführten, z.T. gar nicht explizit angesprochenen Institutionen müssen die Einzeldaten allerdings über aufwändige Befragungen oder Erhebungen und eigene Auswertungen gewonnen werden.

Notare mit vollständigen und differenzierten, aber »geheimen« Primärdaten

Jeder Vertrag über einen Grundstücks- bzw. Immobilienkauf bedarf grundsätzlich der notariellen oder gerichtlichen Be-

urkundung. Deshalb verfügen die Notare über umfangreiches Datenmaterial zur Ermittlung von *Preisindizes für Wohnimmobilien*. Da in den von ihnen beurkundeten Kaufverträgen sowohl Angaben zum Gesamtpreis als auch zu den Grundstücksgrößen bzw. zu den Wohn- und Nutzflächen von Wohnimmobilien und überdies Informationen zur Lagequalität der Grundstücke und zu weiteren Gebäudeeigenschaften enthalten sind, gibt es bei ihnen eine ungewöhnlich umfangreiche und differenzierte, theoretisch nahezu »perfekte« Datenbasis.

Die bei den Notaren gespeicherten Informationen sind allerdings nicht nur für Einzelpersonen bzw. die Öffentlichkeit, sondern auch für wissenschaftliche Zwecke nicht zugänglich (auch nicht in aggregierter oder anonymisierter Form). Die vorhandenen Daten können für statistische Auswertungen und empirische Analysen also nicht genutzt werden.² Die Notare unterliegen aber gegenüber den *Finanzämtern* (Berechnung und Erhebung der Grunderwerbsteuer) und den *Vermessungsämtern* (Änderung der Bodenkataster bzw. Grundbücher) sowie gegenüber den *Gutachterausschüssen* für Grundstückswerte (Ermittlung von Bodenrichtwerten) und der *amtlichen Statistik* einer direkten oder indirekten Auskunftspflicht. Wegen der unterschiedlichen Aufgabenstellung werden von diesen Ämtern bzw. Gremien längst nicht alle Informationen, die für den Aufbau eines verlässlichen amtlichen Preisindizes für Wohnimmobilien benötigt werden, auch tatsächlich ausgewertet und bereitgestellt.

Die in der *Grunderwerbsteuerstatistik* des Statistischen Bundesamtes nachgewiesenen Angaben zum Steueraufkommen werden von diversen Institutionen regelmäßig für Hochrechnungen zu den Immobilienumsätzen herangezogen. Die amtliche Statistik verwendet für die *Kaufwerte für Bauland* lediglich die Angaben zu den unbebauten Grundstücken, wobei nur die Zahl der Kauffälle und die Gesamtumsätze sowie – daraus abgeleitet – die durchschnittlichen Kaufwerte für unterschiedliche Kategorien von Flächen, aber keine »echten« Grundstückswerte ausgewiesen werden.³ Außer den Kaufwerten für Bauland verfügt die amtliche Statistik über

² Anders sieht es dagegen in Frankreich aus: Nach Auskunft der Deutschen Bundesbank wird dort ein auf den Notarverträgen basierendes Preisbeobachtungssystem aufgebaut, das zur Schätzung von *hedonischen Wohnungspreisen* verwendet wird bzw. werden soll.

³ In der Fachliteratur wird darauf hingewiesen, dass die amtlichen durchschnittlichen *Kaufwerte* für unbebautes Land die »wahren« *Grundstückswerte* für alle bebauten und bebaubaren Grundstücke nicht korrekt, sondern mit einem »bias« wiedergeben, weil unbebaute Grundstücke typischerweise in größerer Zentrumsentfernung liegen und daher weniger kosten als bebaute Grundstücke bzw. weniger wert sind als die Grundstücksanteile von (Wohn-)Immobilien (vgl. z.B. Kleiber, Simon und Weyers 2002). Flächendeckende Informationen für eine Korrektur der Wertansätze stehen allerdings nicht zur Verfügung.

zwei weitere Indikatoren zu den Immobilienwerten, nämlich die *veranschlagten Baukosten* für neu errichtete Wohngebäude/Wohnungen und die *Preise für Bauleistungen im Wohnungsbau*. Beide »Ersatzgrößen« sind für die Bestimmung der Wertentwicklung von Wohnungen bzw. Wohngebäuden jedoch nur sehr bedingt geeignet.

Weitere Datenquellen zu Wohnimmobilienpreisen ...

Auf der Grundlage der von den Finanzämtern und Gutachterausschüssen bereitgestellten Informationen zu Verkaufsfällen und Kaufwerten bzw. zum Grunderwerbsteuereinkommen ermittelt *Gewos GmbH* (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung) Preise und Umsätze auf den (Wohn-)Immobilienmärkten. Fehlende oder lückenhafte Angaben werden dabei durch eigene Erhebungen und Expertise ergänzt, es erfolgt aber keine Standardisierung oder weitergehende Typisierung der Wohngebäude bzw. Wohnungen. Die (nur teilweise frei zugänglichen) Ergebnisse zu den *Durchschnittspreisen* für Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen werden auch von anderen Institutionen (z.B. von der *BulwienGesa AG*) genutzt. Eine Sonderaufbereitung erfolgt für das *ifs* (Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V.), das mit diesen Daten den Deutschen Eigentums-Immobilien-Index (DEIX) berechnet.

Im Rahmen ihrer Berufsausübung erhalten *Immobilienmakler* aus einer primären Quelle, nämlich direkt von den Kauf-/Verkaufswilligen, einen guten Überblick über einen Teil des Immobilienmarktgeschehens in ihrem in aller Regel regional und unter Umständen auch sachlich abgegrenzten Betätigungsfeld. Sie sind daher »von Berufs wegen« Experten für die Entwicklung der Preise von Wohnimmobilien. Der seit 1973 vom RDM (Ring Deutscher Makler; ähnlich auch vom VDM – Verband Deutscher Makler; mittlerweile vereinigt zum IVD – Immobilienverband Deutschland) erstellte *Immobilienpreisspiegel* basiert auf Maklerangaben; er liefert eine Vielzahl stark differenzierter Wohnimmobilienpreise aus 255 ausgewählten deutschen Städten. Es muss jedoch davon ausgegangen und berücksichtigt werden, dass bei weitem nicht jede Immobilientransaktion über Makler abgewickelt wird, also lediglich ein nicht voll repräsentativer Teilmarkt abgebildet wird. Sowohl das Niveau als auch die Entwicklung der so ermittelten Wohnimmobilienpreise können also (unkontrollierbare) Verzerrungen aufweisen.

Mit ähnlichen Problemen hat der von der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen erarbeitete *LBS-Immobilienpreisspiegel* zu kämpfen. Zwar fallen sowohl im Darlehensgeschäft als auch bei der von den Landesbausparkassen betriebenen umfangreichen Maklertätigkeit detaillierte Informationen über die Entwicklung der unterschiedlichen Immobilienmärkte an, es bleiben aber Zweifel hinsicht-

lich der regionalen und bundesweiten Repräsentativität der Daten. Auch von anderen (Gruppen oder Verbände von *Kreditinstituten*, z.B. vom *VDH* (Verband deutscher Hypothekenbanken), werden die bei ihnen anfallenden und gesammelten Geschäftsdaten mit dem Ziel ausgewertet, Angaben zur Entwicklung der Wohnimmobilienpreise zu erhalten (beim *VDH* wird die Schätzung hedonischer Preisindizes vorbereitet).

... mit eingeschränkter Verwendbarkeit als Preisindizes für Wohnimmobilien

Die gelegentlich vorgeschlagene oder praktizierte Auswertung von *Zeitungsannoncen* und/oder *Internetofferten* zur Gewinnung von Preisindikatoren für Wohnimmobilien ist nicht nur zeit- und arbeitsintensiv, sie erweist sich auch als höchst fragwürdig, weil die tatsächlich gezahlten Preise (effektive Marktpreise) nicht ermittelt werden können. Die in diesen Anzeigen bzw. Offerten angegebenen Preise spiegeln lediglich Erwartungen bzw. »Wünsche« der Verkäufer wider. Außerdem können Wohnobjekte mehrfach und mit unterschiedlichen Preisangaben angeboten werden.

Andere Institutionen haben zur Bereitstellung von Wohnimmobilienpreisen (Niveau und Veränderung) einen anderen Ansatzpunkt gewählt: Die *BulwienGesa AG* (früher *Bulwien AG*), die sich in einem Schwerpunkt mit der Analyse der Wohnimmobilienmärkte beschäftigt, stützt ihre Preisangaben vorwiegend auf eigenes Expertenwissen und »örtlichen« Sachverstand sowie auf eine umfangreiche Datensammlung und auf die im Rahmen ihrer Gutachtertätigkeit angefertigten *Markt- und Standortanalysen*. Durch gezielte empirische Erhebungen und umfangreiche Vorortbefragungen von *Experten* sowie durch Zeitungsauswertungen und Testkäufe wird diese Datengrundlage ständig erweitert. Außerdem werden von der *BulwienGesa AG* die Veröffentlichungen von *Maklerverbänden* (RDM und VDM bzw. IVD) und die Marktberichte von überregional arbeitenden Sachverständigen und Organisationen (z.B. der *IHKn*) sowie der *Bausparkassen* und der *Gutachterausschüsse* einbezogen.

Bei der Ermittlung der Preise für *standardisierte Reihenhäuser* und *Eigentumswohnungen* für das gesamte bzw. nur für das frühere Bundesgebiet, die bei der *BulwienGesa AG* auf den Preisangaben für 50 west- und 10 ostdeutsche Städte beruht, wird der unterschiedlichen Größe der Städte durch die Gewichtung der Ergebnisse mit der (konstanten) Einwohnerzahl Rechnung getragen.⁴ Mit der Beschränkung auf lediglich 60 deutsche Städte bleibt das Marktgeschehen in der Mehrzahl der deutschen Gemeinden, insbesondere im ländlichen Raum, unberücksichtigt. Es stellt sich die Frage,

⁴ Für Preisindizes angemessener wäre wohl die Zusammengewichtung der Angaben für die verschiedenen Standorte mit den Umsatzanteilen aus den entsprechenden Immobilientransaktionen.

ob die Immobilienpreisentwicklung in den größeren Städten als *voll repräsentativ* für den (west-)deutschen Gesamtmarkt angesehen werden kann. Detaillierte Angaben über die Gewinnung der Einzelindikatoren werden nicht publiziert, so dass die *Transparenz* (Quellen, Methodik der Erhebung und Gewichtung) kritisch zu beurteilen ist.

Preisindizes für Wohnimmobilien: Strenge Anforderungen und spezifische Probleme ...

Die kritische Betrachtung ausgewählter nicht-amtlicher *Preisindikatoren für Wohnimmobilien* in Deutschland (vgl. ausführlicher hierzu Rady und Rußig 2004) hat gezeigt: Ein »Volltreffer« ist offensichtlich nicht darunter. Dies liegt auch an den (zumindest in der Theorie) ziemlich strengen Anforderungen, die an die Erhebung und Aufbereitung der Basisdaten sowie an die Berechnung von Preisindizes gestellt werden.

Generell sollen *Preisindizes* die »reine« Verteuerung bzw. Verbilligung von Gütern (Waren und Dienstleistungen) im Zeitablauf widerspiegeln; sämtliche *Qualitätsveränderungen* sollen ausgeklammert oder explizit berücksichtigt und herausgerechnet werden. Diese Vorgaben gelten auch für *Wohnungsnutzungen* (tatsächlich gezahlte oder fiktive Mieten oder Wohnkosten) und für *Wohnimmobilien*. Damit unterscheiden sich Preisindizes grundlegend von *Durchschnittswerten* (Ausgaben oder Kosten) einer Grundgesamtheit oder einer Stichprobe. Der Durchschnittsumsatz mit (Wohn-)Immobilien oder der durchschnittliche Transaktionswert der in einer Periode gehandelten (neuen oder gebrauchten) Wohnungen sind Angaben von ganz anderer Qualität als ein *Preisindex für Wohnimmobilien*.

Allerdings stehen die »an sich« benötigten Preise für ein und dieselbe Wohnung oder »identische« Wohnungen zu verschiedenen, nicht zu weit auseinander liegenden Zeitpunkten nicht oder nur ausnahmsweise zur Verfügung. Man muss also auf unterschiedliche, aber möglichst »ähnliche« Objekte zurückgreifen. Dabei ergibt sich das Problem, dass *Wohngebäude und Wohnungen* (Eigenheime sowie Miet- oder Eigentumswohnungen; Neubau und Bestand) sehr *heterogene Güter* sind, die sich nach einer großen Zahl von Merkmalen voneinander unterscheiden:⁵

Einerseits nach

- Größe des Grundstücks(-anteils)
- Gebäudegröße und -typ
- Baujahr und Modernitätsgrad bzw. Bauzustand

- Wohnfläche (Haupt- und Nebenräume)
- Etage und Ausstattungsqualität
- Transaktionsverfahren (z.B. mit/ohne Makler, Vermögensberater oder Bank),

andererseits nach

- Region (früheres Bundesgebiet oder neue Länder, Bundesland, Großstadt oder peripheres Gebiet)
- kleinräumiger Lage (z.B. Erreichbarkeit, Nachbarschaft, Zentrumsentfernung, Umgebung)
- Einzel- oder Paketverkauf
- Freiwilliger Verkauf oder Zwangsversteigerung
- Eigentübertypen bei Verkäufern und Käufern.

Insbesondere die *Immobilität* von Wohngebäuden bzw. Wohnungen führt dazu, dass der *Faktor Boden* mitsamt seinen Nutzungsbeschränkungen und der *Standort* sowie die *Lage* bei Wohnungen bzw. Wohngebäuden zu preisbestimmenden Merkmalen von herausragender Bedeutung werden.

Selbst bei konstanten Preisen für jede einzelne Wohnung können Preisindizes für Wohnimmobilien im Gesamtgebiet oder in Teilgebieten stark variieren und unterschiedlich starke Schwankungen im Zeitablauf aufweisen, wenn sich die Zusammensetzung des »Warenkorbes« an einem Stichtag oder zu verschiedenen Zeitpunkten nach einem oder mehreren der genannten Kriterien ändert. Es treten nicht nur *Niveaueffekte* auf, wenn »mehr München« und »weniger Paderborn« berücksichtigt wird, vielmehr kann auch die *Volatilität* der Zeitreihe stark beeinflusst werden, wenn *Struktureffekte* gegenüber den reinen *Preis(änderungs)effekten* ein mehr oder weniger großes Gewicht bekommen.

... sowie unterschiedliche Methoden zu ihrer Ermittlung

Zur bestmöglichen Ausschaltung des Einflusses der *Qualität der Wohnungen* auf Niveau und Entwicklung bzw. Fluktuation von *Preisindizes für Wohnimmobilien* wurde eine ganze Reihe von Methoden entwickelt. Die wichtigsten Verfahren lassen sich kurz wie folgt charakterisieren (vgl. Deutsche Bundesbank 2003; EZB 2003):

- *Mehrfach-Transaktionen derselben oder einer »identischen« Wohnung*
Dieses Verfahren ähnelt der bei der Ermittlung von Preisindizes für »andere« Güter häufig angewandten *»matched model-Methode«*, bei der die Preise von (für eine Produkt- oder Leistungsgruppe) typischen umsatzstarken Gütern beobachtet und erfasst werden. Ein und dieselbe Wohnung und selbst »identische« Objekte werden allerdings nur in größeren zeitlichen Abständen veräußert,

⁵ Auf die meisten anderen Waren, auch auf langlebige Wirtschaftsgüter (z.B. Autos; Möbel) trifft dies nur in eingeschränktem Maße bzw. in geringerem Umfang zu. Die Vielfalt der Merkmale und Merkmalsausprägungen ist bei anderen Gütern wesentlich kleiner.

so dass dieses Verfahren für Deutschland (anders als z.B. für die USA) als wenig geeignet erscheint. Probleme ergeben sich dadurch, dass

- sich die (subjektive) Beurteilung der Lage einer Wohnung bzw. eines Eigenheimes zwischen »entfernteren« Beobachtungszeitpunkten geändert haben kann,
 - die Zuordnung der Preisänderungen zu einer bestimmten Periode (Jahre, Quartale) bei zeitlich relativ weit auseinander liegenden Transaktionen nur ungenau bzw. schätzungsweise möglich ist,
 - es zu Verzerrungen kommen kann, wenn und soweit die in die Beobachtungen einbezogenen Objekte nicht repräsentativ für die Grundgesamtheit sind und eine geringere oder größere Volatilität aufweisen.
- **Standardisierung oder Typisierung der Wohnobjekte**
Hierbei werden nur »ähnliche« Wohngebäude (freistehende Eigenheime, Doppelhäuser oder Reihenhäuser) oder (Eigentums- bzw. Miet-)Wohnungen einbezogen, die sich nach Lage, Grundstücksgröße, Wohnfläche, Baujahr, Ausstattung, Bauzustand usw. möglichst wenig unterscheiden (*Methode der typischen Fälle*). Ein einfaches Verfahren für eine derartige (unvollkommene) Normierung ist die Verwendung von Quadratmeterpreisen für Wohnungen in Mehrfamiliengebäuden. Zur Ausschaltung des Einflusses der großräumigen Lage können Teilindizes für bestimmte Regionen oder Regionstypen gebildet werden, wobei sich allerdings die Frage nach der adäquaten Methode für die Zusammengewichtung zu einem Gesamtindikator ergibt (z.B. Einwohner oder Wohnungsbestand oder noch besser Transaktionsvolumen).
 - **Ökonometrische Schätzung von »hedonischen« Wohnungspreisen**
Diejenigen Teile der Preisänderungen, die von Qualitätsunterschieden oder -veränderungen der jeweils in die Beobachtungen einbezogenen Wohnungen bzw. Wohngebäude verursacht wurden, werden mit regressionsanalytischen Ansätzen »explizit« den einzelnen qualitäts- und damit preisbestimmenden Merkmalen zugeordnet. Der bei einer derartigen »Qualitätsadjustierung« verbleibende Rest stellt dann die »reine« Preisveränderung für eine hypothetische Wohnung dar (vgl. EZB 2002). Für die Schätzung *hedonischer Wohnungspreise* wird eine Vielzahl von Informationen über sämtliche preisbestimmenden Faktoren benötigt; die Datenverfügbarkeit (Anzahl der Fälle bzw. der Beobachtungen; harte und »weiche« Qualitätsindikatoren) erweist sich also als »Hemmschuh« für den Einsatz dieses Verfahrens.⁶ Wenn die Qualitätsbereinigung nur unvollständig gelingt (und sämtliche Qualitätseinflüsse werden sich wohl nie bestimmten – beobachteten und erfassten –

Merkmale zuordnen lassen), kommt es zu Verzerrungen bei der »reinen« Preiskomponente; dieser »Fehler« kann im Zeitablauf oder in Teilgebieten unterschiedlich groß ausfallen.

Aussagekräftige Preisindikatoren von BulwienGesa/Bundesbank und Gewos

Trotz einiger Kritikpunkte (vgl. oben und Übersicht) sind die von der BulwienGesa AG ermittelten und bereitgestellten *Preisindizes für Wohnimmobilien* wohl die bestgeeigneten und durchaus brauchbare Preisindikatoren für Standard-Reihenhäuser und -Eigentumswohnungen in Deutschland (vgl. Bulwien 2004; Deutsche Bundesbank 2003). Sieht man von den Kaufwerten für Bauland ab, ist die Länge der verfügbaren Zeitreihen (ab 1975 für neu errichtete Wohngebäude und ab 1990 für Bestandsobjekte) konkurrenzlos. Als weitere wichtige Vorteile sind die relativ enge Standardisierung bzw. Typisierung bei Reihenhäusern und Eigentumswohnungen sowie die rasche und unkomplizierte Datenbereitstellung hervorzuheben.

Die *Deutsche Bundesbank* hat sich nach sorgfältiger kritischer Prüfung sämtlicher verfügbarer Daten und Informationen dazu entschlossen, als Grundlage für die eigenen *Preisindikatoren für Wohnimmobilien* die Angaben der BulwienGesa AG zu verwenden. Als Hauptgrund für diese Entscheidung wird auf die Standardisierung der Ausgangsdaten verwiesen, die es ermöglicht, einigermaßen unverzerrte Preise für typische Reihenhäuser und Eigentumswohnungen zu ermitteln. Es gibt damit und seitdem in Deutschland also »quasi-amtliche« Daten zu Wohnungspreisen. Eine weitere Verbesserung der Datenlage und für differenzierte Analysen kann von den angekündigten *Quartalswerten* erwartet werden.

Für seine (gebührenpflichtige) *Immobilienmarktanalyse IMA* werden von Gewos GmbH jährlich die Zahl der abgeschlossenen Grundstückskaufverträge und die damit verbundenen Umsätze für alle deutschen Stadt- und Landkreise erhoben. Grundlage hierfür sind die Berichte der *Gutachterausschüsse für Grundstückswerte* mit Korrekturen und Ergänzungen. Durch diese vollständige Flächendeckung unterscheiden sich die Angaben von Gewos GmbH positiv von denen der BulwienGesa AG (und damit der Deutschen Bundesbank).

Eine *Qualitätsbereinigung* der Wohngebäude bzw. Wohnungen (Standardisierung bzw. Typisierung), bei der zumindest nach Lage und Größe, nach Möglichkeit aber nach weiteren Merkmalen differenziert werden sollte, erfolgt bei Gewos GmbH allerdings nicht. Die *durchschnittlichen Preise* für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser können also stark von Qualitätsänderungen beeinflusst sein. Angesichts

⁶ Das Ifo Institut hat vor längerer Zeit im Rahmen des Projektes »Wohnungsnachfrageprognose-Modell« mit gutem Erfolg *hedonische Wohnungsmieten* (nicht -preise) für (West-)Deutschland berechnet. Vgl. Behring, Börsch-Supan und Goldrian 1988 und Behring 1988.

**Übersicht
Ausgewählte Preisindikatoren für Wohnimmobilien in (West-)Deutschland**

Institution	Charakteristika und Kritik
BulwienGesa AG (früher Bulwien AG)	<ul style="list-style-type: none"> • Lange Zeitreihen für neu errichtete Wohnbauten (ab 1975; für Bestandswohnungen/-gebäude ab 1990) • Standardisierung und Typisierung für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen • Probleme: Transparenz (Ursprungsdaten und Methodik), Flächenabdeckung und gesamtäumliche Differenzierung, Zusammengewichtung der Einzelstädte über (konstante) Einwohnerzahlen, grobe Typisierung nach Lagekriterien • keine vollständigen und konsistenten Immobilienumsätze • Angaben auch zu ausgewählten Nichtwohngebäuden
Deutsche Bundesbank	<ul style="list-style-type: none"> • Datenbasis: BulwienGesa AG, deshalb gleiche Vorteile und Probleme (Umrechnung aus den Index-Angaben mit Absolutwerten von BulwienGesa AG erforderlich) • Angaben nach kritischer Prüfung der Datenlage und »quasi-amtlich« • Regelmäßige Aktualisierung (mit Quartalswerten) vorgesehen, aber Einbeziehung von Nichtwohngebäuden erst für später geplant • Angaben zu Immobilienumsätzen nicht verfügbar und nicht im Programm
Gewos GmbH	<ul style="list-style-type: none"> • Umfangreiche Datenbasis mit voller Flächenabdeckung (nicht nur Städte, auch ländliche Gebiete) bei geringer Transparenz zu Daten und Methoden • Standardisierung erfolgt nicht, nur reine Durchschnittsbetrachtung von erfassten Kauffällen • Relativ kurze Zeitreihen (erst ab 1990) • Flächendeckende Angaben zu Immobilientransaktionen mit Differenzierung nach Gebäudekategorien • Keine Preisangaben zu Nichtwohngebäuden verfügbar
Statistisches Bundesamt	<ul style="list-style-type: none"> • Nur Durchschnittswerte aus Kauffällen von unbebauten Grundstücken (nach Kategorien, aber mit »bias« wegen Stadt-Umland); allenfalls als Referenzgrößen geeignet • Sehr lange Zeitreihen mit Quartalswerten • Flächendeckung mit tiefer regionaler Untergliederung (Bundesländer sowie Raumordnungsregionen, Stadt- und Landkreise)

Quelle: Zusammenstellung des ifo Instituts (2005).

der oben angesprochenen Heterogenität von (Wohn-)Immobilien stellt diese Vorgehensweise einen wesentlichen Nachteil für die Beobachtung von Preisentwicklungen dar. Die von Gewos GmbH konsistent zu den Preisen ermittelten *Immobilienumsätze* werden um Grundstücksübertragungen aus Zwangsversteigerungen und Gefälligkeitsakten sowie um Verträge über vorweggenommene Erbschaften und ähnliche Vorgänge bereinigt.

Möglicherweise »aufgeschreckt« von der Veröffentlichung von Preisindizes für Wohnimmobilien durch die Deutsche Bundesbank sowie die Europäische Zentralbank und die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, aber wohl auch wegen der großen Bedeutung von fundierten Informationen und Daten über die Preisentwicklung auf den (Wohn-)Immobilienmärkten hat das *Statistische Bundesamt* 2003 die Arbeiten an einem eigenen Immobilienpreisindex begonnen; erste Ergebnisse sollen in Kürze vorgelegt werden.⁷ Insoweit

⁷ Zunächst sollen nur Informationen zur Preisentwicklung bei *neu errichteten Wohngebäuden* bereitgestellt werden. Die Einbeziehung des *Gebrauchwohnungsmarktes* sowie von *Nichtwohngebäuden* ist erst für einen späteren Zeitpunkt geplant.

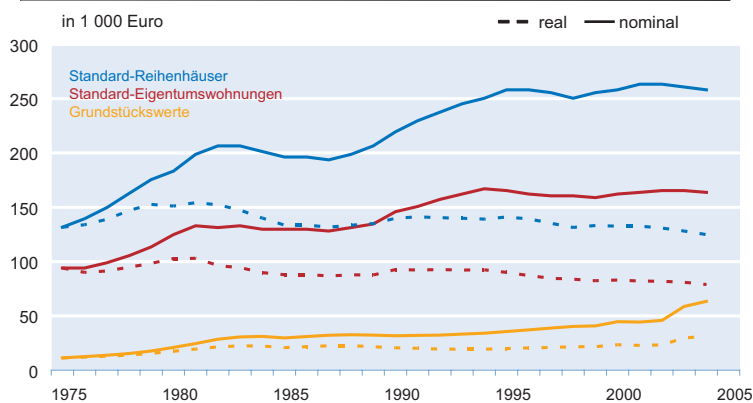
hierbei auf die Kaufwerte für Bauland und auf die Bauleistungspreise zurückgegriffen werden soll, erscheint eine gewisse Skepsis angezeigt.

Leichter Rückgang der realen Wohnungspreise in Westdeutschland

Verknüpft man die von der *Deutschen Bundesbank* bereitgestellten Indexwerte zur Preisentwicklung bei neu errichteten Wohnimmobilien in Westdeutschland mit den Absolutwerten der ihnen zugrunde liegenden Preisangaben der BulwienGesa AG, so erhält man nominale Preisreihen für *standardisierte Reihenhäuser* bzw. *Eigentumswohnungen* in den letzten 30 Jahren (vgl. Abb. 3). Beide Kurven zeigen im Zeitraum 1975 bis 2004 eine klare, nur von relativ leichten Schwankungen überlagerte Aufwärtstendenz. Die Preisdynamik ist bei den Reihenhäusern wesentlich stärker ausgeprägt als bei den Eigentumswohnungen.

Eine erste Welle mit kräftigen Wertzuwächsen gab es im früheren Bundesgebiet zu Beginn des Beobachtungszeit-

Abb. 3
Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Westdeutschland 1975 bis 2004^{a)}



^{a)} Deflationierung bis 1999 mit Preisindex für die Lebenshaltung für Westdeutschland, ab 2000 mit dem Verbraucherindex für Gesamtdeutschland.

Quelle: Bulwien AG (2004); Deutsche Bundesbank (2005); Statistisches Bundesamt (2005b und 2005d); Berechnungen des ifo Instituts.

raumes (Mitte der siebziger und Anfang der achtziger Jahre). Nach einer Phase mit deutlichen Preisrückgängen, insbesondere bei Reihenhäusern, folgte eine Periode mit stark anziehenden Preisen. Innerhalb eines Jahrzehnts wurden bei diesen kleineren Eigenheimen und auch bei Eigentumswohnungen Wertsteigerungen von über 30% beobachtet. Diese Entwicklung steht in Zusammenhang mit hohen, schon vor der Wiedervereinigung einsetzenden und danach verstärkten Zuwanderungen und mit den höheren Einkommenszuwächsen. Seit Mitte der neunziger Jahre stagnieren die Preise für beide Wohnungstypen auf hohem Niveau.

Ein *Standard-Reihenhaus* (Neubau in mittlerer bis guter Lage, rund 100 bis 120 m² Wohnfläche) kostete 1975 rund 131 500 €, 2001 waren es fast 263 500 € (Anstieg um 100%). Bis 2004 ist der Kaufpreis um fast 2% zurückgegangen. Für eine *Standard-Eigentumswohnung* (Erstbezug eines Neubaus in mittlerer bis guter Lage, rund 70 m² Wohnfläche) musste man Mitte der siebziger Jahre etwas mehr als 94 000 € bezahlen; der Spitzenwert wurde bereits 1994 mit knapp über 167 000 € erreicht (+ 78%), aber 2003 war der Aufwand nicht wesentlich kleiner (rund 165 400 €; gegenüber 1975: + 76%), und im vergangenen Jahr lagen die Preise um fast 1% niedriger.

Deflationiert man die einzelnen Absolutwerte der Haus- bzw. Wohnungspreise mit dem Preisindex für die Lebenshaltung bzw. mit dem – jetzt nur noch für Gesamtdeutschland ausgewiesenen – Verbraucherpreisindex, so erhält man ein etwas überraschendes Ergebnis: In *realer Betrachtung* sind die *Wohnimmobilienpreise* bis 2004 deutlich unter den Ausgangswert von 1975 *gesunken* (Reihenhäuser – 5,2% und Eigentumswohnungen – 16,2%; vgl. erneut Abb. 3). Vor allem von den hohen Preissteigerungen für Konsumgüter Anfang der achtziger Jahre hatten sich die Wohnimmobilien-

märkte abgekoppelt; in diese Zeit fällt ein Großteil der *realen Wertminderung* von Wohnungen, die sich am aktuellen Rand erneut beschleunigt hat.

Im Gegensatz dazu erreichten die »unechten« *Grundstückspreise* (berechnet aus den *Kaufwerten* für unbebautes baureifes Land multipliziert mit einer *Grundstücksgröße* von 500 m²; zur Kritik an diesen Angaben vgl. oben) nicht nur nominal, sondern auch real beachtlich hohe Zuwächse. Nach den amtlichen Kaufwerten kostete ein derartiges Grundstück 1975 nur knapp 11 300 €, 2004 aber in jeweiligen Preisen bereits fast 64 000 € und preisbereinigt nur wenig unter 31 500 € (Zunahme um über 460 bzw. fast 180%).

Immer weniger Pro-Kopf-Einkommen für den Erwerb einer Wohnimmobilie

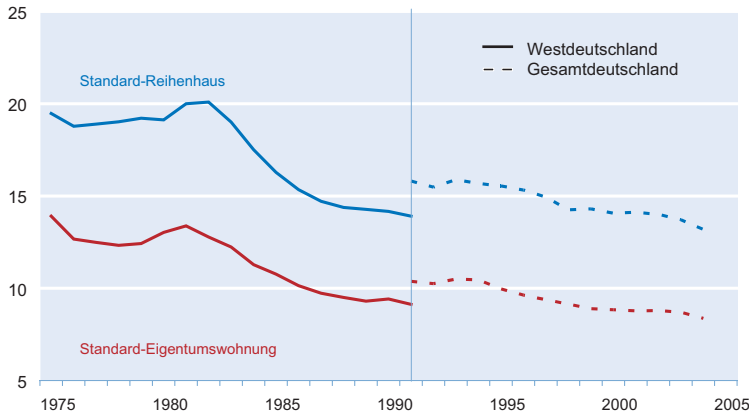
Setzt man die nominalen Preise für Reihenhäuser bzw. für Eigentumswohnungen in Beziehung zum durchschnittlichen Bruttojahreseinkommen, das hier zur Vereinfachung und besseren internationalen Vergleichbarkeit als *Volkseinkommen pro Einwohner* (VGR-Abgrenzung) berechnet wird, so erhält man die *Zahl der Jahreseinkommen*, die ein Durchschnittsbürger für den Erwerb einer Wohnimmobilie im früheren Bundesgebiet bzw. in Deutschland (mit den entsprechenden Preisen nach BulwienGesa AG) aufzubringen hatte.

Angesichts der in den letzten 30 Jahren in realer Betrachtung tendenziell gefallenem Wohnimmobilienpreise und gestiegenem Pro-Kopf-Einkommen kann es nicht verwundern, dass die für den Erwerb einer Wohnimmobilie erforderliche »Sparleistung« nach diesem Indikator im Beobachtungszeitraum deutlich *abgenommen* hat (vgl. Abb. 4):

- Für ein *Standard-Reihenhaus* mussten im ehemaligen Bundesgebiet 1975 durchschnittlich etwa 19½ und 1982 sogar etwas mehr als 20 Jahreseinkommen zusammengebracht werden. Bis zur Wiedervereinigung sank der Indikatorwert auf unter 14 (1991), aber auch danach setzte sich die Abwärtstendenz in Deutschland fast kontinuierlich fort (2004: wenig über 13 Jahreseinkommen).
- Bei den *Standard-Eigentumswohnungen* wurde der Spitzenwert mit knapp 14 Jahreseinkommen bereits 1975 erreicht. Auf ein leichtes Wiederanziehen folgte ein ziemlich stetiger Rückgang des Indikatorwertes (2004 für Deutschland: rund 8½ Jahreseinkommen).

Besonders deutlich ist die so definierte Zahl der Jahreseinkommen, die im Gesamtdurchschnitt für die »eigenen vier Wände« aufzubringen sind, zu Beginn der achtziger Jahre zurückgegangen. In dieser Zeit ist einerseits der Preisindex

Abb. 4
Anzahl der Jahreseinkommen für Reihenhaus und Eigentumswohnung



Quelle: Bulwien AG (2004); Deutsche Bundesbank (2005); Statistisches Bundesamt (2005a und 2005c); Berechnungen des ifo Instituts.

für die Lebenshaltung beschleunigt gestiegen, während die (Wohn-)Immobilienpreise nachgegeben haben, andererseits zog ab 1983 das Volkseinkommen pro Einwohner wieder stärker an. Der statistische Bruch und die besondere wirtschaftliche Situation zu Beginn der neunziger Jahre führten zwar zu einer leichten Niveaushiftung nach oben, jedoch zu keiner Umkehrung des Abwärtstrends.

Wesentlich höhere Indikatorwerte erhält man, wenn zu ihrer Berechnung statt des VGR-Volkseinkommens pro Einwohner das (früher allerdings vom Erwerb einer Wohnimmobilie zur Selbstnutzung stark beeinflusste) verfügbare Einkommen pro Haushalt und/oder anstelle der Standardwohnungen ein durchschnittliches Eigenheim oder eine größere Eigentumswohnung mit »gehobener« Ausstattung und in besserer Wohngegend verwendet werden. In attraktiven und deshalb teuren Regionen und Lagen kann der für den Bau oder Kauf eines freistehenden Eigenheimes aufzuwendende Betrag derzeit beim 18- oder 20-fachen Jahreseinkommen eines Durchschnittsbürgers oder sogar noch höher liegen.⁸

Steiler Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Irland und Spanien

In einigen europäischen Ländern ist die Datenlage bei den Preisen für Wohnimmobilien zwar besser als hierzulande, aber insgesamt sind die Beobachtungs- und Analyse-möglichkeiten für »einschlägige« Fragestellungen in ganz Europa stark durch fehlende oder mangelbehaftete Daten beeinträchtigt. Die europäische Zentralbank (EZB) hat (wie auch die Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, BIZ) über die nationalen

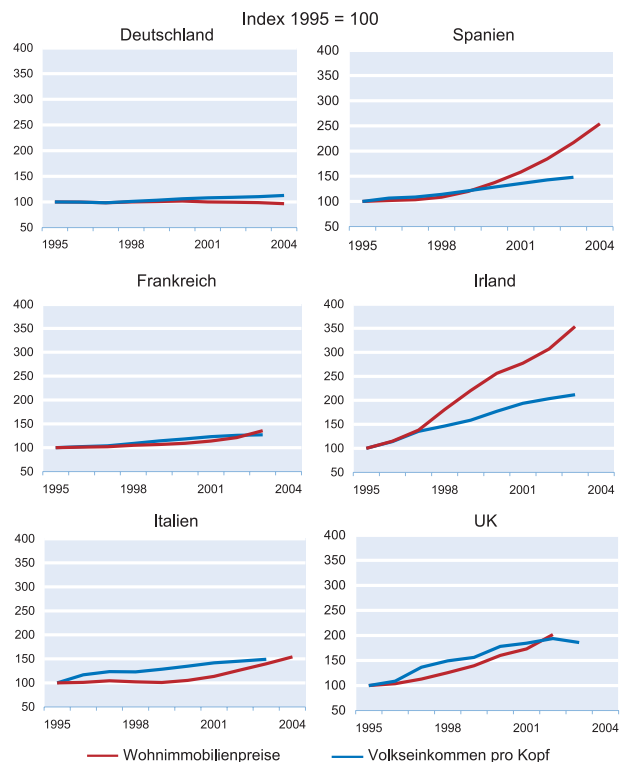
⁸ Für Bayern errechnete das IVD-Marktforschungsinstitut, dass 2004 das 20-Fache des (nicht präziser bezeichneten) »verfügbaren Einkommens« aufzubringen war, um ein Einfamilienhaus zu erwerben (1989 das 27- und 1992 sogar das 33-Fache eines Durchschnittseinkommens; vgl. IVD Süd e.V., Pressemitteilung vom 29. Juni 2005).

Zentralbanken ein Indikatorensystem aufgebaut, in dem allerdings nur ein aggregierter (Wohn-)Immobilienpreisindex für »Euro-land« bzw. die EU-Staaten nachgewiesen wird (vgl. EZB 2005; Rußig und Scharmanski 2004).

Da Angaben zu den Absolutpreisen von Wohnimmobilien (standardisierte bzw. vergleichbare Eigenheime oder Wohnungen) aus diesen Quellen nicht zur Verfügung stehen, werden hier für eine Auswahl von sechs europäischer Ländern einerseits die Wohnimmobilienpreise nach EZB, andererseits die nominalen Pro-Kopf-Einkommen (Volkseinkommen je Einwohner nach den VGR) in einer Indexdarstellung seit 1995 = 100 und bis zum aktuellen Rand (2002 bzw. 2003 bzw. 2004; vgl. Abb. 5 mit einheitlicher Ordinaten-Skalierung) dargestellt:

- Die Wohnimmobilienpreise sind im Beobachtungszeitraum in Irland und Spanien, aber auch im Vereinigten Königreich kräftig gestiegen; in Irland betrug der Anstieg in diesen acht Jahren (bis 2003) über 250%, in Spanien bis 2004 immerhin über 150%, und im Vereinigten Königreich haben sie sich bis 2002 verdoppelt. Nur einen

Abb. 5
Entwicklung von Wohnimmobilienpreisen und Jahreseinkommen



Quelle: EZB (2005; Sonderauswertung; Eurostat (2005; Internet-Datenbank); Berechnungen des ifo Instituts.

schwachen Preisanstieg hatten Italien und Frankreich zu verzeichnen, und in Deutschland haben die Preise für Wohnimmobilien stagniert.

- Während die Zunahme der *Pro-Kopf-Einkommen* in Irland und Spanien (trotz beachtlich großen Steigerungen um über 110 bzw. fast 50%) weit hinter dem Anstieg der Wohnimmobilienpreise zurückgeblieben ist, sind die beiden Größen im Vereinigten Königreich ungefähr gleich schnell und auch in Frankreich und Deutschland »im Gleichschritt« gestiegen. Nach Stagnation der Pro-Kopf-Einkommen bis 2000 wurde in Italien der »Vorsprung« der Wohnungspreise inzwischen wieder ausgeglichen.

Die Preisbildung wird auch bei Wohnimmobilien stark von den *Erwartungen* über die zukünftigen Entwicklungen in der Gesamtwirtschaft und auf den (regionalen) Wohnungsmärkten bestimmt. Deshalb fällt es schwer, eindeutige und abgesicherte Aussagen darüber zu machen, ob z.B. in Irland und Spanien eine weniger von der steigenden Wirtschaftsleistung als von spekulativen Anlegern getriebene »Immobilienpreisblase« entstanden ist, deren »Platzen« gravierende negative Auswirkungen nicht nur für die Bau- und Immobilienwirtschaft, sondern auch für die Gesamtwirtschaft haben könnte (vgl. EEAG 2005). Es gibt allerdings Hinweise, dass die »Euphorie« im Wohnungsneubau zumindest in Irland und Spanien demnächst abklingen könnte (z.B. abflachender Baupreisanstieg und rückläufige Bautätigkeit im Ausblick bis 2007; vgl. Euroconstruct 2005).

Fazit: Real rückläufige Preise für Wohnimmobilien und weniger Jahreseinkommen für ein Eigenheim

Für die Wohnimmobilienpreise gibt es (nicht nur) in Deutschland keine offiziellen, aber von der Deutschen Bundesbank – basierend auf BulwienGesa AG – seit einiger Zeit »quasi-amtliche« Zahlen. Im Zeitraum 1975 bis 2004 sind die Wohnungspreise im ehemaligen Bundesgebiet unter leichten zyklischen Schwankungen gestiegen (Reihenhäuser + 100%, Eigentumswohnungen + 76%). In den letzten Jahren dominierte allerdings eine stagnierende oder sogar leicht rückläufige Tendenz.

In realer Betrachtung, also deflationiert mit dem allgemeinen Verbraucherpreisindex, ergab sich ein völlig anderes Bild: Preisbereinigt sind die Durchschnittspreise sowohl für typische Reihenhäuser als auch für gängige Eigentumswohnungen in diesem fast 30 Jahre umfassenden Zeitraum leicht zurückgegangen (Reihenhäuser über – 5%, Eigentumswohnungen rund – 16%). Am aktuellen Rand hat sich die Abwärtstendenz eher noch beschleunigt.

Mit dem Volkseinkommen pro Einwohner als Indikator für das Durchschnittseinkommen zeigt sich, dass der Aufwand

für den Erwerb von Wohneigentum in den letzten drei Jahrzehnten in (West-)Deutschland tendenziell abgenommen hat: Mussten 1975 für ein neues Reihenhaus noch nahezu 20 Jahreseinkommen eingesetzt werden, so waren es 2004 nur noch etwas mehr als 13; bei typischen Eigentumswohnungen sank der Indikatorwert im gleichen Zeitraum von knapp 14 auf nur noch rund 8^{1/2} Jahreseinkommen. Wesentlich größer ist der Aufwand für freistehende Eigenheime bzw. bei gehobener Ausstattung und Lage sowie bei Bezugnahme auf die verfügbaren Einkommen pro Haushalt.

In Irland und Spanien, aber auch im Vereinigten Königreich (und in weiteren europäischen Ländern) sind die Wohnimmobilienpreise in den letzten Jahren weit stärker gestiegen als hierzulande (Irland 1995 bis 2003 um über + 250%, Spanien bis 2004 um deutlich mehr als + 150%, UK bis 2002 um rund + 100%). Die Pro-Kopf-Einkommen sind in dieser Zeit vor allem in Irland (+ 110%) und in Spanien (+ 50%) wesentlich schwächer angehoben worden. Insbesondere mit Blick auf diese Länder ist der Frage nachzugehen, ob sich dort nicht eine »Immobilienpreisblase« gebildet hat, deren baldiges »Platzen« zu befürchten ist – mit gravierenden Auswirkungen nicht nur auf die Bau- und Immobilienmärkte, sondern auch auf die Gesamtwirtschaft.

Literatur

- Behring, K. (1988), »Miethöhe: Bonus für Seßhaftigkeit – Eine Berechnung der Mietpreisbestandteile für freifinanzierte Mietwohnungen«, *ifo Schnelldienst* 41(11), 7–13.
- Behring, K., A. Börsch-Supan und G. Goldrian (1988), *Wohnungsnachfrageprognose 1995 – Analyse und Prognose der Nachfrage nach Miet- und Eigentümerwohnungen*, Schriftenreihe des ifo Instituts für Wirtschaftsforschung Nr. 121, Duncker & Humblot, Berlin, München.
- Bulwien AG (2004), *Immobilienindex 1975 bis 2003 für Wohnen und Gewerbe/Mieten und Preise in 125 deutschen Städten*, München, Berlin; sowie Aktualisierungen (2005).
- Deutsche Bundesbank (2003), »Preisindikatoren für den Wohnungsmarkt«, *Monatsbericht* September, 45–59; mit Aktualisierungen (2005).
- Euroconstruct (2005; Ed.: Experian), *Prospects for the European Construction Markets 2005 to 2007 – Country Report of the 59th Euroconstruct Conference*; Cardiff/UK.
- European Economic Advisory Group at CESifo, EEAG (2005), *Report on the European Economy 2005*, ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München.
- EZB (2005), *Jahresbericht 2004*, Frankfurt am Main.
- EZB (2003, Hrsg.), *Structural Factors in the EU Housing Markets*, Frankfurt am Main.
- EZB (2002, Hrsg.), »Hedonic house prices without characteristics: The case of new multiunit housing«, Working Paper No. 117, Frankfurt am Main.
- Freise, D.C. und R. Ulbrich (2004), »Leerstände im Osten sind deutlich niedriger als bisher angenommen«, *vhw Forum Wohneigentum* (3), 160–162.
- Gewos GmbH, Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung (2004, Hrsg.), *Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland. Eine Untersuchung für das ifo Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen*, Hamburg; sowie: Aktualisierung aus der IMA®-Datenbank (2005).
- Görhely, T. und V. Rußig (1994), »Wohnungsversorgung bis 2000: Nur langsamer Abbau des Defizits. »ifo Bauvorausschätzung« korrigiert Niveau des Wohnungsbestandes und aktualisiert Versorgungsindikator«, *ifo Schnelldienst* 47(9), 9–15.
- Kleiber, W., J. Simon und G. Weyers (2002), *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, Bundesanzeiger Verlag, Köln.
- Rady, S. und V. Rußig (2004), *Fluktuationen des Wohnimmobilienmarktes*, ifo Forschungsbericht Nr. 23, ifo Institut für Wirtschaftsforschung, München.
- Rußig, V. mit L. Dorffmeister, A. Scharanski und A. Kuhlmann (2005), *Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft*, Studie des ifo Ins-

tituts für Wirtschaftsforschung im Auftrag der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (gif), als Manuskript, München.

Rußig, V. und A. Scharmanski (2004), »Wohnimmobilienpreise in Europa: Anhaltende Aufwärtstendenz mit stark ausgeprägten Entwicklungsunterschieden«, *ifo Schnelldienst* 57(11), 30–36.

Statistisches Bundesamt (2005a), *Fachserie 1/Reihe 1.3: Bevölkerungsfortschreibung 2003*, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2005b), *Fachserie 17/Reihe 5: Preise, Kaufwerte für Bauland*, 3. Vierteljahr 2004, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2005c), *Fachserie 18 / Reihe 1.2: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen*, Vorbericht 2004, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2005d), *Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Lange Reihen ab 1948*, März 2005, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2004a), *Fachserie 5/Reihe 3: Bautätigkeit und Wohnungen, Bestand an Wohnungen*, 31. Dezember 2003; Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2004b), *Fachserie 5/Heft 1: Bautätigkeit und Wohnungen, Mikrozensus-Zusatzerhebung 1998, Bestand und Struktur der Wohneinheiten, Wohnsituation der Haushalte*, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2000), *50 Jahre Wohnen in Deutschland – Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken*, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (1995), *Fachserie 5/Heft 1: Bautätigkeit und Wohnungen, 1%-Gebäude- und Wohnungsstichprobe 1993, Gebäude und Grundstücke – Struktur und Nutzung*, Wiesbaden.