

Bauer, Luise; Gerhard, Marcel

Article

Experimentelle Daten zu Hypothekenverträgen im Kontext der amtlichen Statistik

WISTA – Wirtschaft und Statistik

Provided in Cooperation with:

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

Suggested Citation: Bauer, Luise; Gerhard, Marcel (2023) : Experimentelle Daten zu Hypothekenverträgen im Kontext der amtlichen Statistik, WISTA – Wirtschaft und Statistik, ISSN 1619-2907, Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden, Vol. 75, Iss. 5, pp. 28-37

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/279660>

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.



Luise Bauer

hat einen Master of Science in IT-Management und ist Referentin im Referat „Verteilungsrechnung, Kontensystem, Vermögenseinkommen, Finanzielle Kapitalgesellschaften, Finanzierungsrechnung“ des Statistischen Bundesamtes. Sie ist zuständig für die Berechnung der Vermögenseinkommen sowie der indirekt gemessenen Finanzserviceleistungen (FISIM) in den Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen.



Marcel Gerhard

hat einen Master of Science in Computational Sciences und ist Wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Gruppe „Nationaleinkommen, Sektorkonten, Erwerbstätigkeit“ des Statistischen Bundesamtes. Er ist zuständig für das experimentelle Datenangebot EXSTAT, insbesondere für den Bereich der Wirtschaftsdaten.

EXPERIMENTELLE DATEN ZU HYPOTHEKENVERTRÄGEN IM KONTEXT DER AMTLICHEN STATISTIK

Luise Bauer, Marcel Gerhard

📌 **Schlüsselwörter:** Wohnungsbaukredite – Wohnimmobilienmarkt – experimentelles Datenangebot – Datenanalyse – EXSTAT – Bonitätscheck – Baugenehmigungen

ZUSAMMENFASSUNG

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht seit 2020 in der Rubrik [EXSTAT – Experimentelle Statistiken](#) neue, innovative Projektergebnisse auf der Grundlage neuer Datenquellen und Methoden und nutzt dafür zum Teil externe Quellen. Eine dieser Quellen ist der Informationsdienstleister SCHUFA Holding AG, welcher unter anderem einen Indikator mit der Anzahl neu abgeschlossener Hypothekenverträge zur Verfügung stellt. Dieser wöchentliche Indikator ermöglicht Einblicke in die Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts. Vergleichsanalysen mit amtlichen Statistiken aus diesem Bereich zeigen positive Zusammenhänge. Daher könnte dieser experimentelle Indikator künftig – insbesondere am aktuellen Rand – als Ergänzung zu den bereits vorhandenen amtlichen Statistiken dienen.

📌 **Keywords:** housing loans – residential property market – experimental data – data analysis – EXSTAT – credit check – building permits

ABSTRACT

Since 2020, the Federal Statistical Office has published new, innovative project results based on new data sources and methods in its [EXSTAT – Experimental statistics section](#), at times also using external sources for this purpose. One of these sources is SCHUFA Holding AG, a credit information provider whose information offerings include an indicator of the number of new mortgage agreements. This weekly indicator enables insights into the development of the residential property market. Comparative analyses using official statistics from this area show positive correlations. This experimental indicator could therefore serve to supplement existing official statistics in the future – especially for the most recent periods.

1

Einleitung

In den letzten Jahren, insbesondere zu Beginn der Corona-Pandemie, ist der Bedarf an schnell verfügbaren und belastbaren Daten gestiegen. Amtliche Statistiken allein können diesen Bedarf nicht immer decken. Das Statistische Bundesamt hat daher mit der Rubrik [EXSTAT – Experimentelle Statistiken](#) ein neues Datenangebot eingeführt, um zusätzlich zu den amtlichen Daten diesem Bedarf gerecht zu werden.

Die Rubrik EXSTAT bietet verschiedene Indikatoren zu aktuellen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen. Sie enthält neben Werkstattberichten zu Projekten, in denen neue Methoden der Datenerhebung und -auswertung getestet werden, auch einmalige Sonderauswertungen von Daten sowie regelmäßige Veröffentlichungen. Dabei wird auch auf Daten aus externen Quellen zurückgegriffen. Ein Fokus bei experimentellen Statistiken liegt auf der hohen Aktualität der Daten. Weiterhin ist charakteristisch, dass das Angebot mithilfe des Feedbacks der Nutzerinnen und Nutzer stetig weiterentwickelt wird. Damit reiht sich dieses Konzept in die entsprechenden Angebote des Statistischen Amtes der Europäischen Union ([Eurostat](#)), weiterer Behörden des Europäischen Statistischen Systems ([ESS](#)) sowie internationaler statistischer Behörden und Institute ein.

Das Statistische Bundesamt verwendet Daten aus externen Quellen unter verschiedenen Einschränkungen. Beispielsweise kann der externe Anbieter den datengenerierenden Prozess nicht immer vollumfänglich darlegen. Hierbei können etwa vertragliche Bestimmungen die vollständige Offenlegung der Details verhindern. Zudem werden die Daten im Allgemeinen aus privatwirtschaftlichen Erwägungen erfasst und nicht primär zum Zwecke der statistischen Betrachtung von Wirtschaft und Gesellschaft. Es ist daher essenziell, die Aussagefähigkeit dieser Daten detailliert zu analysieren.

Dieser Aufsatz beleuchtet einen der experimentellen Indikatoren näher und setzt ihn in den Kontext der amtlichen Statistik. Es handelt sich dabei um den Datensatz der neuen Hypothekenverträge des Informationsdienstleisters SCHUFA Holding AG (SCHUFA). Für diesen Indikator wird eine Korrelation zu amtlichen Statistiken zum Wohnungsmarkt untersucht.

Kapitel 2 stellt verschiedene Indikatoren der SCHUFA vor und erläutert die Zeitreihe der neuen Hypothekenverträge näher. Im dritten Kapitel folgen Vergleichsanalysen mit verschiedenen amtlichen Statistiken des Wohnungsmarkts aus den Bereichen Bautätigkeit sowie Immobilienfinanzierung. Der Aufsatz schließt mit einem Fazit der wesentlichen Erkenntnisse.

2

Experimentelle Indikatoren der SCHUFA

Die SCHUFA bezeichnet sich selbst als Deutschlands führenden Lösungsanbieter von Auskunft- und Informationsdienstleistungen für Verbraucher und Unternehmen. Sie verfügt über Informationen zu 6 Millionen Unternehmen und 68 Millionen natürlichen Personen und erteilt je Tag rund 510 000 Auskünfte an Vertragspartner sowie Verbraucherinnen und Verbraucher. Etwa 10 000 Firmenkunden aus Kreditwirtschaft, Handel und Dienstleistungen sind als Vertragspartner angeschlossen.¹ Das Statistische Bundesamt und die SCHUFA kooperieren bereits seit Mitte des Jahres 2020; aktuell werden wöchentlich [vier Indikatoren](#) erstellt:

- › Online-Transaktionen
- › neue Kreditverträge
- › Bonitätschecks von Wohnungssuchenden
- › neue Hypothekenverträge

Online-Transaktionen

Bevor ein Versandhändler einen Kauf auf Rechnung freigibt, ein Payment-Dienstleister ein Konto anlegt oder ein Onlinedienst freigeschaltet wird, werden Identität und Bonität einer Privatperson überprüft. Meist erfragen Informationsdienstleister dies bei der SCHUFA. Der Indikator zu Online-Transaktionen gibt die Anzahl dieser Überprüfungen wieder (Hauf, 2020) und bildet damit die Entwicklung von Onlinekäufen durch private Kundinnen und Kunden ab.

¹ Nähere Informationen zur SCHUFA enthält deren [Unternehmenswebseite](#).

Neue Kreditverträge

Der Indikator stellt die neu abgeschlossenen Konsumentenkreditverträge dar, die der SCHUFA durch Vertragspartner gemeldet werden. Dazu gehören auch Ratenkäufe, wenn diese über Banken abgewickelt werden. Die Kredite können sowohl in einer Bankfiliale als auch online abgeschlossen werden. Dieser Indikator liefert hoch aktuell wichtige Erkenntnisse über das Konsumverhalten der privaten Haushalte (Hauf, 2020).

Bonitätschecks von Wohnungssuchenden

Vermieterinnen und Vermieter verlangen häufig von potenziellen Mieterinnen und Mietern einen Bonitätscheck², bei welchem die Zahlungsfähigkeit beziehungsweise Zahlungsbereitschaft bewertet wird. Diese Bewertung wird bei der SCHUFA eingeholt. Der Indikator bildet somit die Nachfrageseite auf dem Wohnungsmarkt ab. Positive Veränderungsrate deuten auf eine steigende Nachfrage nach Mietwohnungen hin und umgekehrt.

² Ein Bonitätscheck gibt einen Überblick über die Bonität und dient der Bewertung des finanziellen Ausfallrisikos, im Hinblick auf Zahlungsfähigkeit und Kreditwürdigkeit.

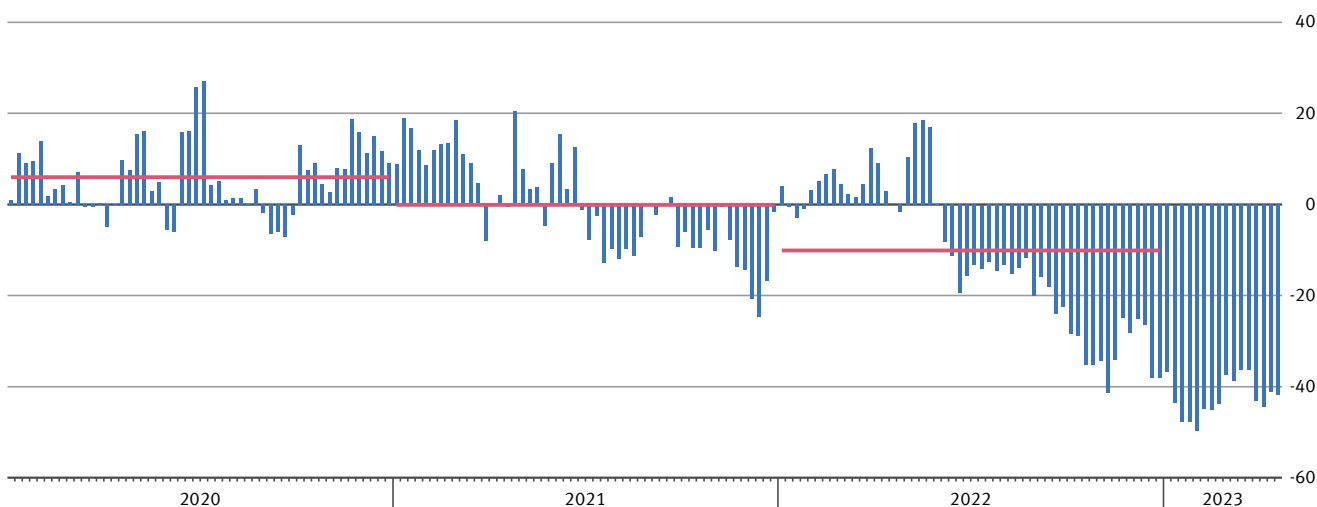
Neue Hypothekenverträge

Der vierte Indikator der SCHUFA stellt dar, wie viele Hypothekenverträge für Privatkunden in einer Kalenderwoche abgeschlossen wurden. Somit liefert er Informationen über die Aktivitäten beim Handel mit Bestandsimmobilien beziehungsweise beim Wohnimmobilienneubau von Privatkunden. Für den Indikator werden die neu abgeschlossenen Hypothekenverträge berücksichtigt, die Kreditinstitute, Bausparkassen und Versicherungen an die SCHUFA übermitteln. Bei diesem Indikator werden etwa 90 % aller antragstellenden natürlichen Personen erfasst, die bei einem deutschen Kreditinstitut einen Hypothekenvertrag abschließen.

➤ Grafik 1 zeigt, wie sich die Anzahl neuer Hypothekenverträge gegenüber der entsprechenden Kalenderwoche des Vorjahres prozentual verändert hat. Im Jahr 2020 war – trotz leichter Rückgänge zu Beginn der Coronapandemie – zur Jahresmitte und im September eine im Jahresdurchschnitt positive Veränderungsrate von etwa 6,0% gegenüber der Vorjahreswoche zu verzeichnen. Dies weist darauf hin, dass die Pandemie und die damit verbundenen Unsicherheiten am Arbeitsplatz keinen nennenswerten Einfluss auf Hypothekenabschlüsse der privaten Haushalte hatten. Der positive Trend konnte sich über das gesamte Jahr 2021 jedoch nicht fortsetzen.

Grafik 1

Entwicklung der wöchentlich neu abgeschlossenen Hypothekenverträge
Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: SCHUFA-Holding AG, Statistisches Bundesamt; siehe auch die Indikatoren zu den Kreditvergaben in der Kreditwirtschaft und Auskünfte für Online-Transaktionen in der Rubrik EXSTAT Experimentelle Statistiken unter www.destatis.de

zen: Zu Beginn des Jahres war die Entwicklung zwar noch positiv, in der zweiten Jahreshälfte jedoch war ein Rückgang der durchschnittlichen wöchentlichen Veränderungsrate gegenüber der Vorjahreswoche festzustellen. Für das Jahr 2022 ist in der ersten Jahreshälfte ein meist positiver Verlauf zu erkennen. Ab der Jahresmitte sinken die Neuabschlüsse für Hypothekenkredite jedoch stark, vermutlich aufgrund steigender Baupreise und einer Verteuerung der Kredite infolge gestiegener Zinsen. Diese Entwicklung setzt sich in den bislang vorliegenden Daten für das Jahr 2023 fort.

3

Amtliche Statistiken für den Wohnimmobilienmarkt

Um den SCHUFA-Indikator neuer Hypothekenverträge in den Kontext des Immobilienmarkts einzuordnen, wird dieser inhaltlich verwandten amtlichen Statistiken gegenübergestellt. Herangezogen werden zunächst die Neugeschäftsvolumina für Wohnungsbaukredite der privaten Haushalte aus der Bankenstatistik der Deutschen Bundesbank, da diese dem SCHUFA-Indikator inhaltlich sehr ähnlich sind. Danach erfolgt ein Vergleich mit den vom Statistischen Bundesamt erfassten Baugenehmigungen aus der Bautätigkeitsstatistik und den Auftrags-eingängen aus der Baugewerbestatistik. Ziel dieser Vergleiche ist zu analysieren, inwieweit der zeitlich sehr früh verfügbare SCHUFA-Indikator zu den neuen Hypothekenverträgen Rückschlüsse auf die Entwicklung der amtlichen Daten ermöglicht.

Dabei gilt es, folgende grundsätzlichen methodischen Einschränkungen zu berücksichtigen:

- › Es liegen keine Informationen über den zeitlichen Abstand zwischen Kreditabschluss, Erteilung der Baugenehmigung oder Auftragseingang im Bauunternehmen vor. Daher kann ein zeitlicher Zusammenhang nicht eindeutig untersucht werden (siehe unten).
- › Der vorliegende Zeitraum des SCHUFA-Indikators ab dem Jahr 2017 führt zu Einschränkungen bei der Analyse. Zum einen ist ein Zeitraum von sechs Jahren relativ kurz für eine Korrelationsanalyse. Zum anderen fallen die Corona-Pandemie und der russische Angriff auf die Ukraine mit seinen Effekten auf Energieversorgung und Preise in diesen Zeitraum, der somit als außergewöhnlich betrachtet werden muss.

Alle Analysen beziehen sich auf den Zeitraum von 2017 bis Anfang 2023. Während der SCHUFA-Indikator für neue Hypothekenverträge für jede Kalenderwoche ermittelt wird, handelt es sich bei den ausgewählten amtlichen Statistiken um monatliche Zeitreihen. [↪ Übersicht 1](#) Daher werden für die Vergleichsanalyse die SCHUFA-Daten auf Monatsebene aggregiert. Um Schwankungen auszugleichen, die durch Ungenauigkeiten bei der Zuordnung der Kalenderwochen auf die Monate entstehen können, werden sowohl der SCHUFA-Indikator für neue Hypothekenverträge als auch die Indikatoren der amtlichen Statistik als gleitende Dreimonatsdurchschnitte dargestellt. Damit nicht fälschlicherweise eine Trendkomponente die Zeitreihen und die berechneten Korrelationen beeinflusst, werden neben der direkten Gegenüberstellung der jeweiligen Zeitreihen auch die Veränderungsdaten untersucht. So wird die Trendkomponente weitestgehend eliminiert und die Vergleichbarkeit deutlich erhöht.

Übersicht 1

Aktualität und Periodizität verschiedener Indikatoren für den Wohnimmobilienmarkt

Indikator	Quelle	Aktualität	Periodizität
SCHUFA-Indikator Neue Hypothekenverträge	SCHUFA Holding AG	t + 4 Tage	wöchentlich
Neugeschäftsvolumen Wohnungsbaukredite	Bankenstatistik, Deutsche Bundesbank	t + 30 Tage	monatlich
Baugenehmigungen	Bautätigkeitsstatistik, Statistisches Bundesamt	t + 8 Wochen	monatlich
Auftragseingänge Bauhauptgewerbe	Baugewerbestatistik, Statistisches Bundesamt	t + 55 Tage	monatlich

Für alle Vergleichsanalysen werden die Bravais-Pearson-Korrelationen berechnet, da die zu vergleichenden Variablen metrisch skaliert sind. Außerdem zeigte die visuelle Kontrolle zum Beispiel mittels Streudiagramm lineare Beziehungen und eine Normalverteilung der Variablen. Damit sind die Voraussetzungen für die Berechnung der Korrelationen nach Pearson erfüllt.

Zur Validierung der Ergebnisse sollen jedoch auch die Korrelationskoeffizienten nach Spearman berechnet werden. Die Spearman-Korrelation basiert auf Rangwerten und nicht auf den Rohdaten der Variablen selbst. Sie wird verwendet, wenn keine Normalverteilung mit zahlreichen Ausreißern oder eine lineare Beziehung der Variablen vorliegt und gibt daher eine konservativere Einschätzung der Zusammenhänge wieder (Bishara/Hittner, 2015).

3.1 Neugeschäftsvolumen für Wohnungsbaukredite

Die Bankenstatistik der Deutschen Bundesbank stellt das Bankgeschäft in Deutschland in seiner ganzen Breite dar. Dafür werden verschiedene Bilanzpositionen der Geschäftsbanken aufbereitet, beispielsweise Kredite nach Wirtschaftssektoren, Branchen oder Fristen. Teil der Bankenstatistik ist die [MFI-Zinsstatistik](#) der Deutschen Bundesbank. Sie weist die von deutschen Banken

im Inland angewendeten Zinssätze sowie Volumina für Kredite und Einlagen privater Haushalte und nicht-finanzieller Kapitalgesellschaften aus Mitgliedstaaten der Europäischen Währungsunion in Deutschland aus. Dabei wird zwischen Monatsendbeständen und dem Neugeschäft eines Monats unterschieden.

Für den Vergleich mit dem SCHUFA-Indikator neu abgeschlossener Hypothekenverträge werden die Neugeschäftsvolumina für Wohnungsbaukredite der privaten Haushalte herangezogen. Die Zahlen der SCHUFA bilden Fallzahlen ab, während die Bankenstatistik Volumina ausweist. Der Verlauf der Zeitreihe der Deutschen Bundesbank passt – wie in [Grafik 2](#) zu sehen – gut zur Entwicklung des SCHUFA-Indikators für neue Hypothekenverträge. Zeile 1 in [Tabelle 1](#) zeigt die Korrelationskoeffizienten sowohl für die gleitenden Dreimonatsdurchschnitte als auch für die monatlichen Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahr. Der Korrelationskoeffizient zwischen beiden Indikatoren weist bei den gleitenden Dreimonatsdurchschnitten einen Wert von 0,92 aus und deutet damit auf einen ausgeprägten statistischen Zusammenhang hin. Ein Blick auf die Korrelation der Veränderungsraten gegenüber dem Vorjahresmonat bestätigt dieses Bild mit einem Wert von 0,81. Der Anteil an übereinstimmenden Vorzeichen bei den Vorjahresmonatsveränderungen weist eine Übereinstimmung von 70% auf. Grund für die im Vergleich

Grafik 2

Neue Hypothekenverträge und Neugeschäftsvolumina für Wohnungsbaukredite der privaten Haushalte
Gleitender Dreimonatsdurchschnitt, 2019 = 100

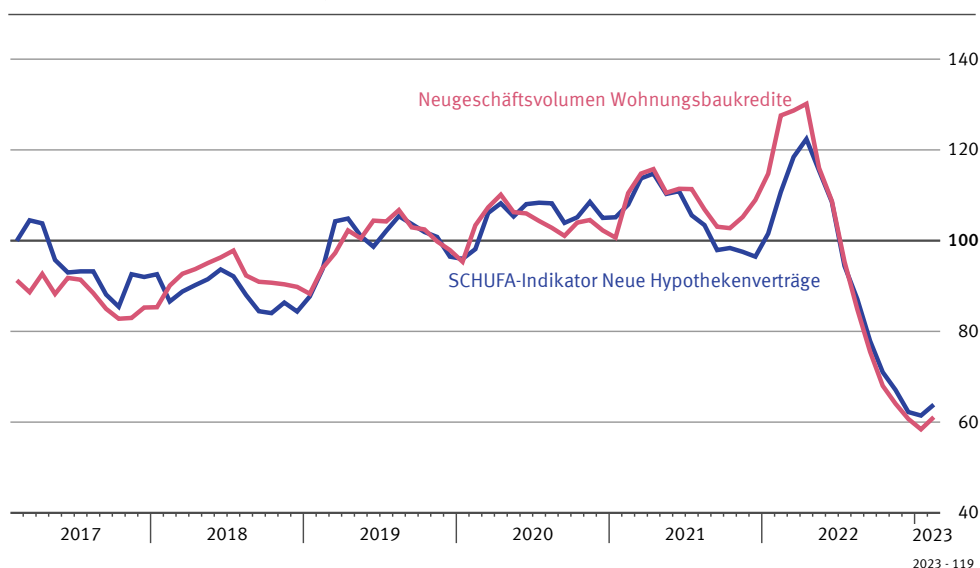


Tabelle 1

Empirischer Zusammenhang des SCHUFA-Indikators mit amtlichen Statistiken zwischen 2017 und 2023

Amtlicher Indikator	Korrelation des SCHUFA-Indikators mit amtlichen Indikatoren nach Bravais-Pearson (Spearman)		Übereinstimmung der Vorzeichen der Veränderungen zum Vorjahresmonat in %
	gleitende Dreimonats-durchschnitte	Veränderungsraten gegenüber Vorjahresmonat	
Neugeschäftsvolumen Wohnungsbaukredite, private Haushalte	0,92 (0,87)	0,81 (0,58)	70,0
Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Gebäude und für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, für Wohn- und Nichtwohngebäude, private Haushalte als Bauherren	0,71 (0,68)	0,61 (0,62)	81,7
Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe, Wohnungsbau, Volumenindex	0,78 (0,68)	0,67 (0,45)	73,3

zum Korrelationskoeffizient verhältnismäßig niedrigere Übereinstimmung sind höhere gleichgerichtete Veränderungsraten, also Veränderungsraten mit gleichem Vorzeichen. Bei unterschiedlichen Vorzeichen fallen die Veränderungsraten durchschnittlich geringer aus. Die statistische Signifikanz der Korrelationen wurde bei den Vergleichsanalysen aller amtlichen Statistiken mit dem SCHUFA-Indikator neuer Hypothekenverträge mittels Signifikanztests überprüft und bestätigt (p-Wert kleiner 5 % für alle Vergleiche).

Bemerkenswert ist, dass die Neugeschäftsvolumina der Wohnungsbaukredite eine solch hohe Korrelation zum SCHUFA-Indikator aufweisen, obwohl diese eine Preiskomponente enthalten. Die Anzahl neu aufgenommenen Kredite laut SCHUFA-Indikator ist zwischen 2018 und 2022 im Jahresdurchschnitt um etwa 8 % gestiegen. Der [Häuserpreisindex](#) des Statistischen Bundesamtes weist für diesen Zeitraum auch auf einen Anstieg der Immobilienpreise hin. Dies müsste einen deutlich höheren Anstieg der Kreditvolumina zur Folge haben. Das Neugeschäftsvolumen stieg jedoch nur um etwa 7%. Dieser Sachverhalt wird weiter untersucht, da die aktuelle Datengrundlage nicht ausreicht, um dies abschließend beurteilen zu können.

3.2 Baugenehmigungen

Die [Baustatistiken](#) des Statistischen Bundesamtes, bestehend aus Bautätigkeitsstatistik und Baugewerbestatistik, bilden das Baugeschehen von der Planung bis hin zur Fertigstellung von Bauvorhaben ab. Die Bautätigkeitsstatistik umfasst dabei unter anderem die Statistik der Baugenehmigungen. Diese enthält alle genehmigungspflichtigen beziehungsweise ihnen gleichgestell-

ten Bauvorhaben³ von Personen, Unternehmen und anderen Institutionen, die Wohn- oder Nutzraum schaffen oder verändern. Falls es sich um einen Neubau oder eine Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude handelt (zum Beispiel eine Erweiterung um eine Etage oder ein Zimmer), ist der Baugenehmigung auch eine Statistikmeldung anzuhängen.

Konkret wird nun der SCHUFA-Indikator für neue Hypothekenverträge von Privatkunden den Baugenehmigungen im Hochbau gegenübergestellt, bei denen private Haushalte die Bauherren von Wohn- und Nichtwohngebäuden sind. Es werden dabei sowohl Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Gebäude als auch für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden berücksichtigt.

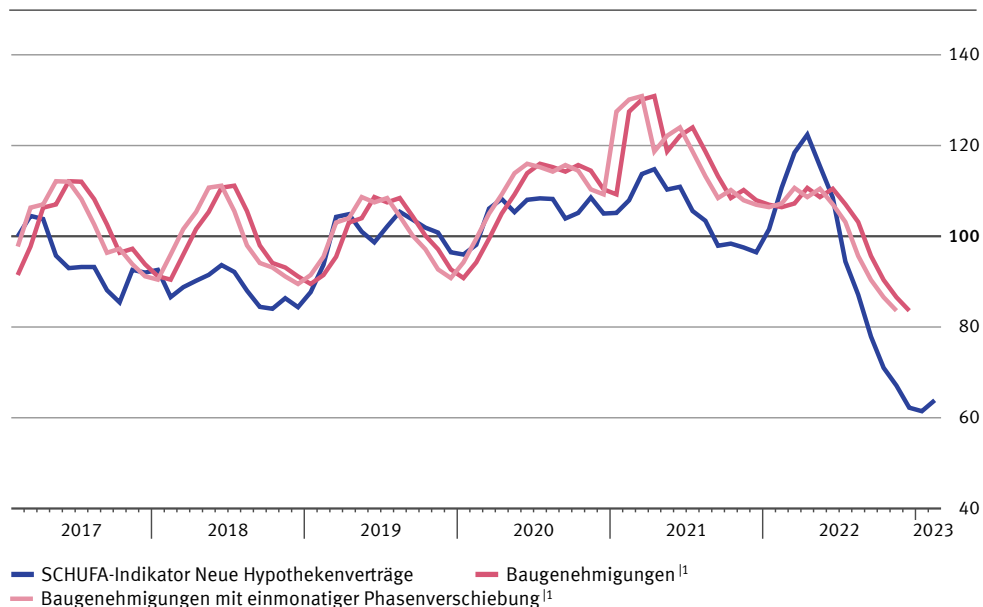
Bis zum Jahr 2019 sind die Baugenehmigungen geprägt von einem saisonalen Jahresverlauf mit den Jahreshöchstwerten in den Monaten Mai und Juni. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Niveauanstieg zu beobachten. Ihren bisherigen Höhepunkt hatte die Zahl der Baugenehmigungen in dieser Zeitreihe im März 2021. Ein Grund dafür war das Auslaufen des Baukindergeldes. Diese staatliche Fördermaßnahme konnten Familien mit Kindern oder Alleinerziehende für selbst genutztes Wohneigentum beantragen, wenn bis Ende März 2021 eine Baugenehmigung vorlag. Seit Mitte 2022 ist aufgrund höherer Finanzierungskosten durch steigende Zinsen und Baukosten ein anhaltend negativer Trend bei den Baugenehmigungen zu beobachten. [↪ Grafik 3](#)

Tabelle 1 zeigt auch hier die statistischen Zusammenhänge der beiden Zeitreihen. Beim Vergleich der beiden Indikatoren ergibt sich ein Korrelationskoeffizient

³ Darunter sind „genehmigungsfreigestellte“ Verfahren zu verstehen. In einigen Bundesländern werden diese auch als „Anzeigeverfahren“ oder „Kenntnisgabe“ bezeichnet. Diese müssen den Baubehörden nur angezeigt werden und benötigen keine Genehmigung, da sie beispielsweise dem Bebauungsplan entsprechen.

Grafik 3

Neue Hypothekenverträge und Baugenehmigungen
Gleitender Dreimonatsdurchschnitt, 2019 = 100



¹ Baugenehmigungen zur Errichtung neuer Gebäude und für Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, für Wohn- und Nichtwohngebäude, private Haushalte als Bauherren.

2023 - 120

von 0,71. Dieser deutet auf einen positiven und ausgeprägten statistischen Zusammenhang hin. Verschiebt man die Baugenehmigungen um einen Monat nach hinten, um so den Januar-Wert des SCHUFA-Indikators mit dem Februar-Wert der Baugenehmigungen zu vergleichen, erhöht sich der Korrelationskoeffizient nochmals leicht auf 0,75. Dieser lässt sich durch eine weitere Phasenverschiebung der Baugenehmigungen nicht weiter erhöhen. Eine Phasenverschiebung erscheint plausibel, da private Haushalte wahrscheinlich zunächst die Frage der Finanzierung klären und einen Kredit aufnehmen, bevor sie anschließend die erforderlichen Baugenehmigungen einholen. Werden die Veränderungsdaten gegenüber dem Vorjahresmonat korreliert, ergibt sich mit 0,61 jedoch ein geringerer statistischer Zusammenhang. Die Übereinstimmung der Vorzeichen bei den Veränderungsdaten fällt mit 81,7% dagegen höher aus.

Ursachen für den ausgeprägten, aber im Verhältnis zum vorherigen Vergleich niedrigeren statistischen Zusammenhang finden sich in den methodischen Unterschieden beider Indikatoren. Es ist zu beachten, dass die Baugenehmigungsstatistik nur Vorhaben umfasst, bei denen Wohn- oder Nutzfläche geschaffen oder verän-

dert wird. Für Schönheitsreparaturen oder rein energetische Sanierungen an Bestandsimmobilien benötigen Immobilienkäufer keine Baugenehmigung. Diese Immobilienkäufe werden somit in der Statistik nicht erfasst, jedoch im SCHUFA-Indikator neuer Hypothekenverträge berücksichtigt, wenn für den Kauf ein Kredit aufgenommen wird. Vermutlich machen gerade Immobilienkäufe, die keine genehmigungspflichtige oder ihnen gleichgestellte Bauvorhaben nach sich ziehen, einen wesentlichen Anteil der Immobilienkäufe aus. Darüber hinaus weisen die Baugenehmigungen ein stärker ausgeprägtes saisonales Muster auf als der SCHUFA-Indikator zu den neuen Hypothekenverträgen. Diese methodischen Unterschiede schlagen sich wie erwartet in einer geringeren Korrelation als beim Vergleich mit den Daten der Deutschen Bundesbank nieder.

3.3 Auftragseingänge für Wohnungsbau

Die Statistik zu den Auftragseingängen enthält sowohl Konjunkturindikatoren als auch Strukturdaten zur Bau-tätigkeit in Deutschland, wie Beschäftigte oder nach Bauarten gegliederte Auftragseingänge und Umsätze.

Meldepflichtig sind Betriebe des Bauhauptgewerbes mit 20 und mehr tätigen Personen (Statistisches Bundesamt, 2023). Der SCHUFA-Indikator zu den neuen Hypothekenvträgen wird hier mit dem Auftragseingang für den Wohnungsbau verglichen. Dazu zählen alle von Bauunternehmen fest akzeptierte (angenommene) Bauaufträge für Bauleistungen. Für die Gegenüberstellung wird der Volumenindex der Auftragseingänge herangezogen, da dieser die preisbereinigte Entwicklung des Auftragseingangs abbildet und es sich beim SCHUFA-Indikator um eine Fallzahlbetrachtung ebenfalls ohne Preiseffekte handelt. Die Auftragseingänge eignen sich gut als Indikator für die Entwicklung der Nachfrage nach Bauleistungen bei Unternehmen des Bauhauptgewerbes.

Bei den Auftragseingängen lässt sich ab dem Beginn der Betrachtung im Jahr 2017 ein leichter Aufwärtstrend beobachten, bis gegen Jahresende 2020 der bisher höchste Auftragseingang zu verzeichnen ist. Seit Mitte 2022 ist die Entwicklung der realen Auftragseingänge für den Wohnungsbau – ähnlich wie bei den Baugenehmigungen – stark rückläufig. [↪ Grafik 4](#)

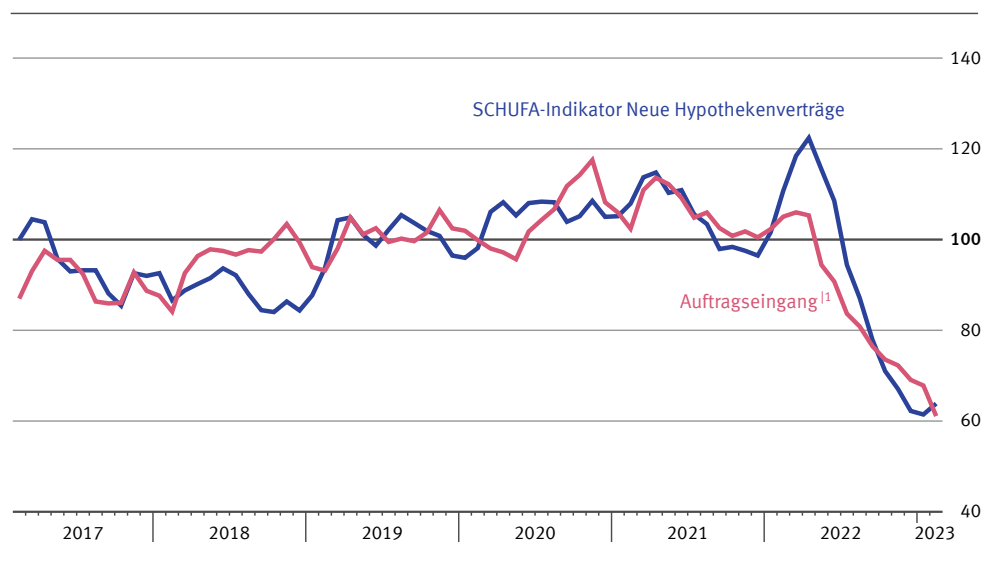
Im direkten Vergleich des SCHUFA-Indikators zu den neuen Hypothekenvträgen mit den realen Auftragseingängen im Wohnungsbau zeigt sich ein Korrela-

tionskoeffizient von 0,78 (siehe Tabelle 1). Dieser Korrelationskoeffizient lässt sich auch durch eine Phasenverschiebung nicht signifikant erhöhen. Die Korrelation der Veränderungsraten zum Vorjahresmonat zeigt einen mittleren Zusammenhang der beiden Zeitreihen von 0,67. Die Vorzeichen der Veränderungen zum Vorjahresmonat stimmen in 73,3% der Fälle überein.

Ein Grund für die an dieser Stelle nicht höher ausfallenden Korrelationen ist vermutlich die beim Auftragseingang fehlende Eingrenzung auf den Sektor der privaten Haushalte als Bauherren. Außerdem ist es wahrscheinlich, dass nicht jeder Hypothekenkredit einen Auftragseingang im Baugewerbe auslöst, ähnlich wie bei Baugenehmigungen. Weiterhin deckt die Baugewerbestatistik nur Betriebe mit 20 oder mehr Beschäftigten ab. Auftragseingänge bei Kleinstbetrieben oder Solo-Selbstständigen sind somit nicht enthalten. Dies sind alles Hinweise dafür, dass methodisch an dieser Stelle kein enger Zusammenhang besteht. Durch die Berechnung der Korrelation anhand der Veränderungsraten wurde jedoch zumindest ausgeschlossen, dass die Korrelation lediglich einen gemeinsamen Trend abbildet.

Grafik 4

Neue Hypothekenvträge und Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe für den Wohnungsbau
Gleitender Dreimonatsdurchschnitt, 2019 = 100



1 Auftragseingang im Bauhauptgewerbe, Wohnungsbau, Volumenindex.

4

Fazit

Für Vergleichsanalysen zwischen dem SCHUFA-Indikator neuer Hypothekenverträge und den Daten aus den amtlichen Statistiken sind zuerst die methodischen Unterschiede zu untersuchen. Sie sind letztlich maßgeblich dafür, ob ein enger statistischer Zusammenhang besteht. So ist es nicht verwunderlich, dass es einen vergleichsweise hohen Zusammenhang in der Entwicklung zwischen neuen Hypothekenkrediten an Privatkunden, wie sie die Bankenstatistik der Deutschen Bundesbank zeigt, und dem SCHUFA-Indikator zu den neuen Hypothekenverträgen gibt.

Für die anderen hier untersuchten Statistiken ist der Zusammenhang etwas weniger stark ausgeprägt, jedoch konnte dieser mittels Bravais-Pearson-Korrelationsanalyse festgestellt werden. Einschränkungen beim Vergleich dieser Zeitreihen sind neben den erläuterten methodischen Unterschieden auch die zeitliche Abfolge, die statistisch nicht zufriedenstellend abgebildet werden kann. Die Untersuchung der Spearman-Korrelation konnte einen vorhandenen Zusammenhang gleichwohl nochmals erhärten.

Trotz der methodischen Unterschiede im direkten Vergleich mit den anderen Zeitreihen bietet der SCHUFA-Indikator der neuen Hypothekenverträge für sich allein dennoch zusätzlichen Informationsgehalt. Er erweitert die bestehenden Statistiken für den Immobilienmarkt um einen interessanten Aspekt, nämlich die Anzahl der neuen Hypothekenverträge von Privatkunden abzubilden. Hierbei liegt der Vorteil insbesondere in der schnellen Verfügbarkeit und der hohen Frequenz der Daten. Daher hat der Indikator das Potenzial, künftig insbesondere am aktuellen Rand als nützliche Ergänzung zur amtlichen Statistik herangezogen zu werden. **!!!**

LITERATURVERZEICHNIS

Bishara, Anthony J./Hittner, James B. *Reducing Bias and Error in the Correlation Coefficient Due to Nonnormality*. In: Educational and Psychological Measurement. Band 75. Ausgabe 5/2015, Seite 785 ff.

DOI: [10.1177/0013164414557639](https://doi.org/10.1177/0013164414557639)

Hauf, Stefan. [*Experimentelle Daten zu Online-Transaktionen, Privatkundenkredit*](#)
[*und Hypothekenverträgen*](#). In: WISTA Wirtschaft und Statistik. Ausgabe 4/2020,
Seite 89 ff.

Statistisches Bundesamt. *Monatsbericht im Bauhauptgewerbe*. Qualitätsbericht.
2023. [Zugriff am 29. Juni 2023]. Verfügbar unter: www.destatis.de

Herausgeber

Statistisches Bundesamt (Destatis), Wiesbaden

Schriftleitung

Dr. Daniel Vorgrimler

Redaktion: Ellen Römer

Ihr Kontakt zu uns

www.destatis.de/kontakt

Erscheinungsfolge

zweimonatlich, erschienen im Oktober 2023

Ältere Ausgaben finden Sie unter www.destatis.de sowie in der [Statistischen Bibliothek](#).

Artikelnummer: 1010200-23005-4, ISSN 1619-2907

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.