

Berlin, 24. Februar 2010
vdp-Meldung Nr. 2

Pfandbriefbanken stellen Preisindex für Wohnimmobilien vor

- Bestandteil der Indexfamilie German Real Estate Index, die sukzessive auf andere Marktsegmente ausgedehnt werden soll
- Wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Markttransparenz
- Index zeigt seit 2003 leichten Aufwärtstrend der Preise für Wohneigentum

Die deutschen Pfandbriefbanken wollen einen Beitrag zur Verbesserung der Transparenz auf dem heimischen Immobilienmarkt leisten. Diesem Zweck dient ein neuer, auf Transaktionsdaten basierender Index für die Preisentwicklung selbstgenutzten Wohneigentums, den der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) heute in Berlin vorgestellt hat. Der auf hochwertigen, aktuellen Transaktionsdaten basierende und deshalb besonders aussagekräftige Wohneigentums-Index gehört zur Indexfamilie German Real Estate Index, die von der neu gegründeten vdp-Tochtergesellschaft vdpResearch im Auftrag des Verbandes entwickelt und in diesem sowie im kommenden Jahr sukzessive ausgebaut wird.

„Der vdp und seine Mitgliedsinstitute, die einen erheblichen Teil der Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland finanzieren, kennen den hiesigen Immobilienmarkt so gut wie kaum ein anderer Marktteilnehmer“, erklärte Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp. „Die Pfandbriefbanken verfügen durch die Vielzahl der von ihnen finanzierten Transaktionen über ein in Breite und Tiefe außerordentliches Know-how auf diesem Feld. Diese in den einzelnen Häusern vorhandene Expertise führt der vdp zusammen und macht das gebündelte Wissen durch Produkte wie den German Real Estate Index für seine eigenen Mitglieder, aber auch für politische Institutionen und sonstige interessierte Kreise zugänglich. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt.“

Neuer Index des vdp schließt Marktlücke

Bisher gibt es in Deutschland kaum frei verfügbare Informationen mit vergleichbar hoher Datenqualität, welche die reine Preisentwicklung auf dem Markt für selbstgenutztes Wohneigentum abbilden. Der jetzt vorgestellte Preisindex für Wohnimmobilien schließt diese Lücke. Da er die Segmente Eigenheime und Eigentumswohnungen berücksichtigt, gibt er Aufschluss über die Preisentwicklung auf dem gesamten Markt für selbstgenutztes Wohneigentum.

Der Index basiert auf anonymisierten Objektdaten über tatsächlich gehandelte Immobilien. Diese reichen bis ins Jahr 2003 zurück, decken das gesamte Bundesgebiet ab, stammen direkt von den finanzierenden Instituten und werden in einer von vdpResearch geführten Datenbank ausgewertet. Der Preisindex zeigt die reine Preisentwicklung. Dafür werden die Ausgangsdaten mit Hilfe statistischer Verfahren um Qualitätsunterschiede bereinigt. Die Preise werden auf der Grundlage von Bewertungsansätzen mittels eines hedonischen Regressionsmodells in ihre preisbestimmenden Eigenschaften zerlegt. So ist es möglich, Qualitätsunterschiede, die aus der Heterogenität von Immobilien resultieren, zu berücksichtigen.

Für diese Form der Auswertung ist eine große Zahl von Objektdaten mit Angaben zu Kaufpreisen und wertbeeinflussenden Eigenschaften wie Baujahr, Lage und Ausstattung erforderlich. Mit über 520.000 Datensätze erfüllt die Transaktionsdatenbank diese Anforderung in vollem Umfang.

„Unser Index ist „state of the art“ hinsichtlich Methodik und Datenbasis, so Reiner Lux, Geschäftsführer von vdpResearch. „Angesichts der bisherigen Ergebnisse und der positiven Resonanz bei den vdp-Mitgliedsinstituten werden wir in absehbarer Zeit für weitere Marktsegmente entsprechend aufbereitete Indizes vorlegen. Für das laufende Jahr sind Teilindizes für Büroflächen und Mietwohnflächen in Planung. Im 1. Halbjahr 2011 folgt dann der Index für Einzelhandelsflächen. Ein aus vier Bestandteilen zusammengeführter Gesamtindex wird dann mehr als 90 Prozent der Umsätze am deutschen Immobilienmarkt abdecken. Der German Real Estate Index hat damit beste Aussichten, in den kommenden Jahren ein zentraler Indikator für die Preisentwicklung des Gesamtmarktes zu werden.“ Neben der aggregierten Darstellung der allgemeinen Preisentwicklung in ganz Deutschland werden getrennt für die einzelnen Segmente die regionalen Preisstrukturen gemessen und analysiert.

Große Relevanz für Banken und Politik

Bereits der Index für selbstgenutztes Wohneigentum als erster Baustein der Indexfamilie stößt auf breites Interesse bei Marktteilnehmern. Entstanden ist er als Initiative „von Banken für Banken“: Er gibt den Instituten - wie später auch andere Teilindizes - eine wichtige zusätzliche Datenbasis für ihre Geschäfts- und Risikosteuerung.

Über die unmittelbare Bedeutung für die vdp-Mitglieder hinaus ist der Index ein zuverlässiger Indikator für die Entwicklung der Angebots-Nachfrage-Relation auf dem Markt für selbstgenutztes Wohneigentum. Er kann somit der Politik als Instrument dienen, die Situation auf dem Wohnungsmarkt einzuschätzen und politische Entscheidungen in diesem Bereich besser zu fundieren. Auch für die Geldpolitik besitzt der Preisindex für Wohnimmobilien große Relevanz. Häuser und Wohnungen bilden für Privathaushalte in Deutschland den bedeutendsten Vermögenswert. Der Preisentwicklung der Wohnimmobilie kommt daher große öffentliche Aufmerksamkeit zu.

Die Deutsche Bundesbank hat die Entwicklung des Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum begleitet. Wie die Europäische Zentralbank (EZB) misst sie den Vermö-

genspreisen eine wichtige Funktion als Indikator für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bei. „Der vdp ist zuversichtlich, dass sich der Index für selbstgenutztes Wohneigentum auch als Referenzgröße für nationale und internationale Preisvergleiche in diesem Marktsegment etablieren kann“, so vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt.

„Preisentwicklung belegt Krisenfestigkeit des deutschen Immobilienmarktes“

Die Quartalsauswertungen der Daten für die Jahre 2003 bis 2009 zeigen einen leichten Aufwärtstrend der Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland. Den Ergebnissen der vdpResearch zufolge sind die Preise in diesem Marktsegment zwischen 2003 und 2009 um insgesamt 6,6 Prozent gestiegen. Im vergangenen Jahr kam es zu einer Seitwärtsentwicklung, die nach Ansicht der vdpResearch 2010 anhalten wird.

„Dieses Ergebnis ist ein erneuter Beleg für die hohe Stabilität und Krisenfestigkeit des deutschen Immobilienmarktes. Dazu leisten auch die Pfandbriefbanken mit ihren langfristigen Finanzierungen und ihrer maßgeblich durch Pfandbriefe gewährleisteten langfristigen Refinanzierung einen wichtigen Beitrag“, resümierte Tolckmitt.

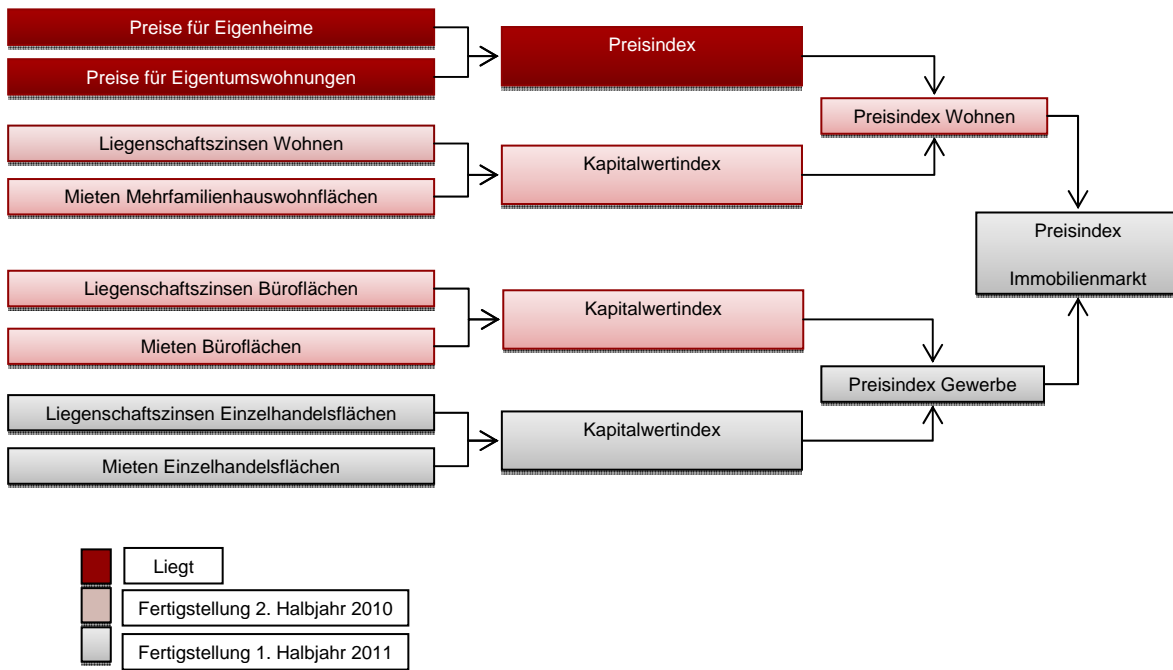
Der neue Preisindex für Wohnimmobilien wird künftig vierteljährlich veröffentlicht, jeweils sechs Wochen nach Quartalsende.

Pressekontakt:

Dr. Helga Bender, Tel. 030 20915-330
E-Mail: bender@pfandbrief.de

Felix Schnellbacher, Tel. 030 20915-380
E-Mail: schnellbacher@pfandbrief.de

vdp-Indexfamilie German Real Estate Index



Entwicklung der Preise für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland

