



## VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung  
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Deutsche Schiffsbank Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... DVB Bank ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... IKB Deutsche Industriebank ... Kreissparkasse Köln LBBW ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... PB Firmenkunden ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCredit Bank VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... WestImmo ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

# Mehr Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt: Der German Real Estate Index des vdp

Mit einer neuen, auf Transaktionsdaten basierenden Indexfamilie leisten die deutschen Pfandbriefbanken einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Transparenz auf dem heimischen Immobilienmarkt. Einen ersten Index hat der vdp bereits der Öffentlichkeit vorgestellt. Die neue Verbandstochter vdpResearch kann aber noch mehr.

**D**ie Immobilienwirtschaft ist ein Sektor von erheblicher volkswirtschaftlicher Bedeutung. Häuser und Wohnungen bilden den größten Teil der privaten Kapitalanlagen. Das Immobilienkreditgeschäft ist gerade für die Mitgliedsinstitute des vdp von herausragender Bedeutung. Die Messung der Immobilienpreisentwicklung in Deutschland in Form eines zeitlichen Verlaufs von Mieten und Preisen auf aggregierter Ebene ist also von besonderer Relevanz.

Pfandbriefbanken finanzieren einen erheblichen Teil der Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Anders ausgedrückt: Sie kennen den hiesigen Immobilienmarkt so gut wie kaum ein anderer Marktteilnehmer. Beobachtung und Analyse von Immobilienmärkten zählen zu ihren Kernkompetenzen. Diese Expertise führt ihr Verband, der vdp,

zusammen und nutzt das gebündelte Wissen. Die vdp Research GmbH, eine Verbands-Tochter, hat Ende Februar den ersten Teilindex des „German Real Estate Index“ präsentiert. Alle Indizes dieser Familie basieren auf hochwertigen, aktuellen Transaktionsdaten und sind deshalb besonders aussagekräftig.

### **Basis Transaktionsdatenbank**

Grundlage für die verschiedenen Indizes ist die vdp-Transaktionsdatenbank. Der vdp sammelt seit 2004 systematisch objektbezogene Angaben über tatsächlich gehandelte Immobilien in Deutschland. Bei der Vergabe von Immobilienkrediten werden gewöhnlich Markt- und Beleihungswerte bestimmt. Die von Immobiliengutachtern oder durch geschulte Bankmitarbeiter (bei Kleindarlehen)

erstellten Objektgutachten enthalten eine Fülle preisrelevanter Informationen. Neben dem Kaufpreis und dem Kaufdatum gehören dazu etwa Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und zu ihrer Ausstattung. Solche Daten wurden und werden in anonymisierter Form regelmäßig an den vdp geliefert – direkt von derzeit 18 Kreditinstituten. Über die Jahre sind so über 520.000 Datensätze zusammengekommen. Diese Zahl wird weiter deutlich wachsen: aktuell werden mit weiteren Instituten Gespräche über eine Teilnahme geführt.

### **Hedonik entscheidend**

Die große Datenmenge über einen Zeitraum von mehreren Jahren ermöglicht eine Auswertung mit so genannten

hedonischen Methoden. Sie bereinigen die Preise um Qualitätsunterschiede und lösen so das Problem der großen Heterogenität von Immobilien. Keine Immobilie gleicht einer anderen, weil jedenfalls die Lage unterschiedlich sein muss. Hedonische Verfahren zerlegen Immobilien gedanklich in ihre preisbestimmenden Eigenschaften. Aus Transaktionspreisen und preisbestimmenden Eigenschaften wird eine Preisfunktion zur Errechnung qualitätsangepasster Preise gebildet. Auf ihnen basiert schließlich der Index.

## Wachsende Indexfamilie ...

Die von vdpResearch veröffentlichten Preisindizes für Eigenheime und Eigentumswohnungen werden künftig in vierteljährlichen Abständen aktualisiert. Gemeinsam bilden sie den Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum. Dieser Index bildet mit dem Index für Mehrfamilienhäuser, der in der zweiten Jahreshälfte 2010 erstmals vorliegen wird, den Preisindex „Wohnen“. Für die gewerblichen Marktsegmente „Büro“ und „Einzelhandelsflächen“ werden ab dem ersten Halbjahr 2011 Kapitalwertindizes vorliegen, die jeweils aus der gemessenen Miet- und Liegenschaftszinsentwicklung errechnet werden. Aggregiert ergeben diese beiden Kapitalwertindizes den Preisindex „Gewerbe“. Die Teilindizes „Wohnen“ und „Gewerbe“ wiederum werden gemeinsam den German Real Estate Index bilden, der über neunzig Prozent des deutschen Immobilienmarktes abdecken wird.

## ... und regionale Mieten und Preise

Ein Indexwert allein kann allerdings keine Auskunft über sämtliche lokalen Märkte geben. Der deutsche Immobilienmarkt ist sehr heterogen. Es gibt ausgeprägte regionale Unterschiede im Niveau der Mieten, Preise und Liegenschaftszinssätze. Privathaushalte und Unternehmen haben deutliche Präferenzen für einzelne Regionen und innerhalb dieser für einzelne innerregionale Lagen. Für eine umfassende und wirklichkeitsnahe Darstellung ist es deshalb notwendig, zwischen- und innerörtliche Übersichten über Immobilienpreise, Mieten und andere wichtige Marktvariablen zu erstellen. Nur auf diese Weise kann der deutsche Immobilienmarkt in seiner ganzen Vielfalt ansatz-

weise wiedergegeben werden.

Die Transaktionsdatenbank bietet auch hierfür eine ausgezeichnete Basis. Da sie für über eine halbe Million Objekte bundesweit sowohl Preise und Mieten als auch die damit korrespondierenden preis- und mietbestimmenden Eigenschaften beinhaltet, lassen sich miteinander vergleichbare Miet- und Preisübersichten für nahezu alle kreisfreien Städte und Landkreise in Deutschland sowie für verschiedene Objektarten erstellen.

Die Tabelle zeigt derartige Übersichten für die Städte Hamburg und Duisburg. Ausgewiesen werden Preise für neuwertige Eigenheime mit einer Geschoss-

sprechende Objekte in einfacher Wohnlage, führt eine sehr gute Ausstattung gegenüber einer einfachen Ausstattung nur zu einem Aufschlag von etwas mehr als 20 Prozent. Dagegen beeinflusst in Duisburg die Lage das Preisniveau deutlich geringer. Wohnlagen sind hier also weniger stark ausdifferenziert als in Hamburg.

## Leistungsspektrum der vdpResearch

Die Transaktionsdatenbank erlaubt darüber hinaus differenzierte Immobilienpreisvergleiche zwischen und innerhalb

### Preisübersicht für Eigenheime in € je m<sup>2</sup> Wohnfläche, 2009: Hamburg und Duisburg

Freie und Hansestadt Hamburg		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	3.565	2.730	2.230	1.965
	gut	3.310	2.535	2.070	1.825
	mittel	3.020	2.310	1.890	1.665
	einfach	2.930	2.245	1.835	1.615
Kreisfreie Stadt Duisburg		Lage			
		sehr gut	gut	mittel	einfach
Ausstattung	sehr gut	2.080	1.800	1.590	1.450
	gut	1.930	1.670	1.475	1.345
	mittel	1.765	1.525	1.345	1.230
	einfach	1.705	1.480	1.305	1.190

Die ausgewiesenen Werte gelten für neuwertige Objekte mit einer Geschossflächenzahl von 0,7.  
Quelle: vdp Research GmbH

flächenzahl (GFZ) von 0,7 unter differenzierter Beachtung von Lage und Ausstattung. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit werden hier weitere erklärende Objekteigenschaften, wie die Größe der Häuser, nicht berücksichtigt. Deshalb wird in jedem Feld nur ein mittlerer Wert und nicht die Spanne der jeweils vorkommenden Werte ausgewiesen.

Es wird deutlich, dass die Preise in Abhängigkeit von Ausstattung und Lage erheblich differieren. Vor allem in Hamburg dominiert dabei der Faktor „Wohnlage“ gegenüber dem Faktor „Ausstattung“. Während hier Eigenheime mit sehr guter Ausstattung in sehr guter Wohnlage um über 80 Prozent teurer sind als ent-

von Städten. Dies ist möglich, weil die zugrunde liegenden Objektdaten mit einer einheitlichen Systematik erhoben, aufbereitet, ausgewertet und dargestellt werden.

Die in die Datenbank einliefernden Institute erhalten solche regionalen Preisübersichten für Eigenheime und Eigentumswohnungen. Entsprechende Übersichten gibt es für weitere Marktsegmente. Die vdpResearch kann auch Miet- und Liegenschaftszinsübersichten für den Mietwohnungsmarkt und den Markt für Büroimmobilien erstellen. Die empirische Belegung solcher Übersichten sowie die fast vollständige regionale Abdeckung dürften in Deutschland einmalig sein.



**VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN**