

Berlin, 23. Mai 2011  
vdp-Meldung Nr. 4

### **Pfandbriefbanken stellen Indizes für deutschen Büroimmobilienmarkt vor**

- Beitrag zur Verbesserung der Markttransparenz
- Seit 2003 insgesamt stabile Entwicklung der Preise und Mieten für Büroimmobilien
- Indizes für selbstgenutztes Wohneigentum haben sich bereits etabliert

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat heute in Frankfurt am Main neue Indizes vorgestellt, welche die Miet- und Kapitalwertentwicklung von Büroflächen in Deutschland abbilden. Durch sie wird die Familie der vdp-Immobilienpreisindizes, die mit den im Februar 2010 vorgestellten Preisindizes für selbstgenutztes Wohneigentum begann, erstmals erweitert. Ein weiterer Ausbau ist geplant, folgen sollen unter anderem Indizes für Einzelhandelsflächen.

Sämtliche Indizes werden von der vdp-Tochtergesellschaft vdpResearch errechnet und beruhen auf hochwertigen Transaktionsdaten, die im Rahmen der Darlehensvergabe durch Pfandbriefbanken erfasst werden.

„Die im vdp zusammengeschlossenen Pfandbriefbanken sind führend in der Finanzierung von Gewerbeimmobilien in Deutschland und kennen den hiesigen Büroimmobilienmarkt so gut wie kaum ein anderer Marktteilnehmer“, sagte Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp. „Durch die Vielzahl der von ihnen finanzierten Transaktionen verfügen die Pfandbriefbanken über ein in Breite und Tiefe außerordentliches Know-how auf diesem Feld.“ Diese vorhandene Expertise führt der vdp zusammen und macht das gebündelte Wissen durch seine Immobilienindizes seinen eigenen Mitgliedern, aber auch politischen Institutionen und sonstigen interessierten Kreisen zugänglich. „Nach den Indizes für selbstgenutztes Wohneigentum sind die Büroimmobilienindizes ein weiterer wichtiger Beitrag des Verbandes zur Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt“, so Tolckmitt.

Bislang existieren nur wenige Miet- und Preisindizes zum deutschen Büroimmobilienmarkt, die zudem meist nur einmal im Jahr aktualisiert werden und häufig auf das Spitzensegment weniger Großstädte begrenzt sind. Die transaktionsbasierten vdp-Indizes für Büroimmobilien erfassen hingegen seit Anfang 2008 Quartal für Quartal die Entwicklung aller Büroimmobilienmärkte in Deutschland. Sie geben Aufschluss über die Miet- und Preisentwicklung auf dem gesamten Markt für

Büroimmobilien in Deutschland. „Damit sind sie eine wichtige Ergänzung der bereits existierenden Indizes“, meinte Tolckmitt.

### **Indizes zeigen stabile Entwicklung der deutschen Büroimmobilienmärkte**

Über die vergangenen acht Jahre zeigt der vdp-Immobilienindex für Büromieten eine stabile Entwicklung. Unterbrochen von den für den Büromarkt typischen zyklischen Schwankungen ist das Gesamtbild von einer Seitwärtsbewegung geprägt. Im ersten Quartal 2011 lag der Mietindex mit 96,9 Punkten nur leicht unter dem Basiswert für 2003 (100). Entgegen mancher Vermutung hatten die Finanzmarktkrise und der darauf folgende gesamtwirtschaftliche Einbruch in Deutschland damit nur eine gebremste Wirkung auf die Entwicklung der Büromieten. Bereits im Jahr 2010 konnte der Rückgang der Büromieten aus dem Jahr 2009 zur Hälfte wieder ausgeglichen werden.

Eine etwas höhere Volatilität als der Mietindex zeigt der vdp-Kapitalwertindex für Büroimmobilien. Diese erklärt sich dadurch, dass Investoren in zyklischen Abschwungphasen vorsichtiger agieren und eine höhere Risikoprämie verlangen. Vor allem während der Finanzmarktkrise war das Marktverhalten durch eine vergleichsweise hohe Risikoaversion geprägt. Gemessen an den Wertentwicklungen in anderen Ländern sind jedoch auch die Schwankungen der Kapitalwerte für Büroimmobilien in Deutschland vergleichsweise gering. Mit zunehmender Klarheit über die gute gesamtwirtschaftliche Entwicklung hat sich die für das Investitionsrisiko zu zahlende Prämie wieder reduziert. Dies und die leicht steigenden Mieten begründen, warum die Wertentwicklung in den letzten Quartalen tendenziell wieder von einer leichten Aufwärtsentwicklung geprägt war.

„Dieses Ergebnis ist ein erneuter Beleg für die hohe Stabilität und Krisenfestigkeit des deutschen Immobilienmarktes. Dazu leisten auch die Pfandbriefbanken mit ihrer auf Langfristigkeit ausgerichteten Finanzierungs- und Refinanzierungskultur einen wichtigen Beitrag“, sagte Tolckmitt.

### **Analysen für einzelne regionale Teilmärkte möglich**

Eine große Stärke der vdp-Indizes liegt darin, dass sie auf anonymisierten Daten zu Kaufpreisen und Mietverträgen tatsächlich gehandelter Büroimmobilien basieren, die bis ins Jahr 2003 zurückreichen. Diese Objektdatenbank gestattet zudem die Betrachtung der Miet-, Preis- und Kapitalwertentwicklung für den deutschen Immobilienmarkt bis hinunter in einzelne regionale Teilmärkte.

Aufgrund der stark ausgeprägten Unterschiede zwischen einzelnen Immobilien kommen hierbei hedonische Verfahren zur Anwendung, welche die Qualitätsunterschiede der in der Datenbank enthaltenen Einzelobjekte herausfiltern und die reine Miet- und Preisentwicklung messen. Für diese anspruchsvolle Form der Auswertung ist eine große Zahl von Objektdaten mit Angaben zu Mietverträgen, Kaufpreisen und wertbeeinflussenden Eigenschaften wie Baujahr und Lage erforderlich. Die Datenbank des vdp enthält aktuell rund 50.000 Mietverträge zur Ermittlung des Büro-Mietindex und rund 13.000 Büroimmobilien-Transaktionen zur Berechnung des Büroimmobilien-Kapitalwertindex. Zusätzlich enthält die Datenbank jeweils differenzierte Angaben zu miet- und preisbestimmenden Eigenschaften wie dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, der Lage und der Qualität der Mietflächen. Die Zahl der Datensätze lässt seit 2008 eine quartalsweise Auswertung zu.

„Es gibt weltweit nur wenige Indizes für Büroimmobilien, die es hinsichtlich Methodik und Datenbasis mit diesen Indizes aufnehmen können“, so Reiner Lux, Geschäftsführer von vdpResearch. „Noch im laufenden Jahr werden wir weitere Teilindizes für Mietwohnimmobilien veröffentlichen. Im ersten Halbjahr 2012 sollen dann die Indizes für Einzelhandelsimmobilien folgen. Der aus den vier Kategorien „selbstgenutztes Wohneigentum“, „Büroimmobilien“, „Mietwohnimmobilien“ und „Einzelhandelsimmobilien“ zusammengeführte Gesamtindex wird dann mehr als 90 Prozent der Umsätze am deutschen Immobilienmarkt abdecken. Damit hat er beste Aussichten, in den kommenden Jahren ein zentraler Indikator für die Preisentwicklung des deutschen Immobilienmarktes zu werden“, sagte Lux.

### **Indizes für selbstgenutztes Wohneigentum haben sich etabliert**

Die Anfang 2010 vorgestellten und seitdem regelmäßig veröffentlichten Indizes für selbstgenutztes Wohneigentum stoßen auf ein breites Interesse bei Marktteilnehmern und Fachmedien. Wie jetzt auch die Büroimmobilienindizes und die weiteren künftigen Teilindizes der vdp-Immobilien-Indexfamilie liefern sie den Banken wichtige zusätzliche Daten für ihre Geschäfts- und Risikosteuerung. Die Deutsche Bundesbank zieht sie in ihre regelmäßige Berichterstattung zu diesem Thema ein.

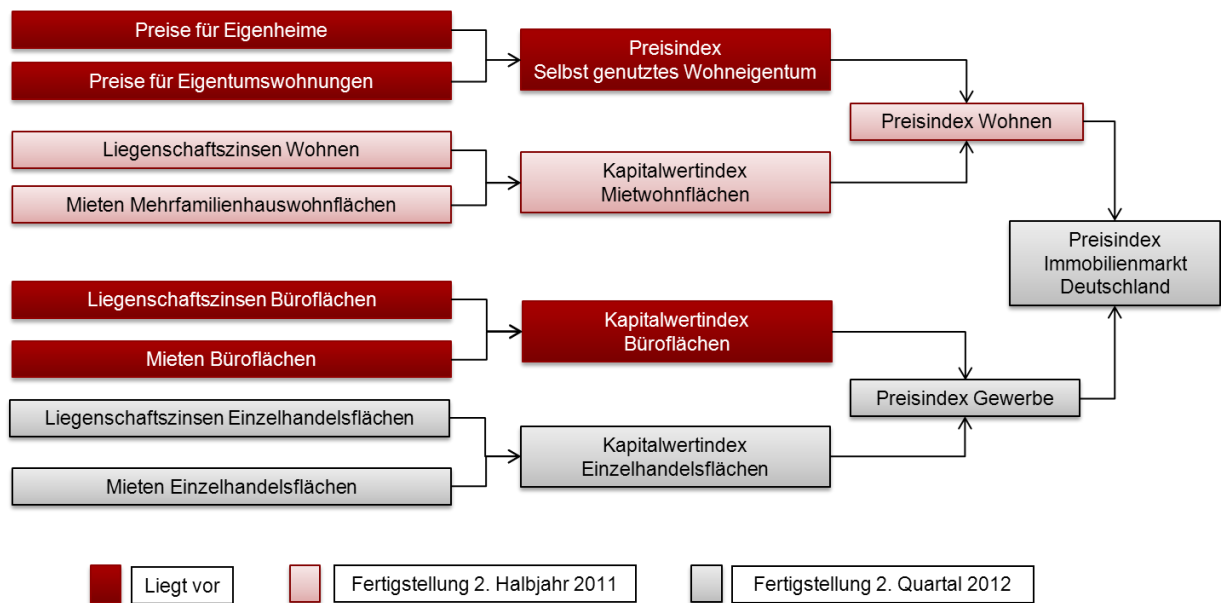
Zudem sind die Indizes zuverlässige Indikatoren für die Entwicklung der Angebots-Nachfrage-Relation auf dem jeweiligen Markt. „Die vdp-Indizes für Büroimmobilien sind hervorragende Referenzgrößen für nationale und internationale Preisvergleiche in diesem Marktsegment“, so vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt.

#### **Pressekontakt:**

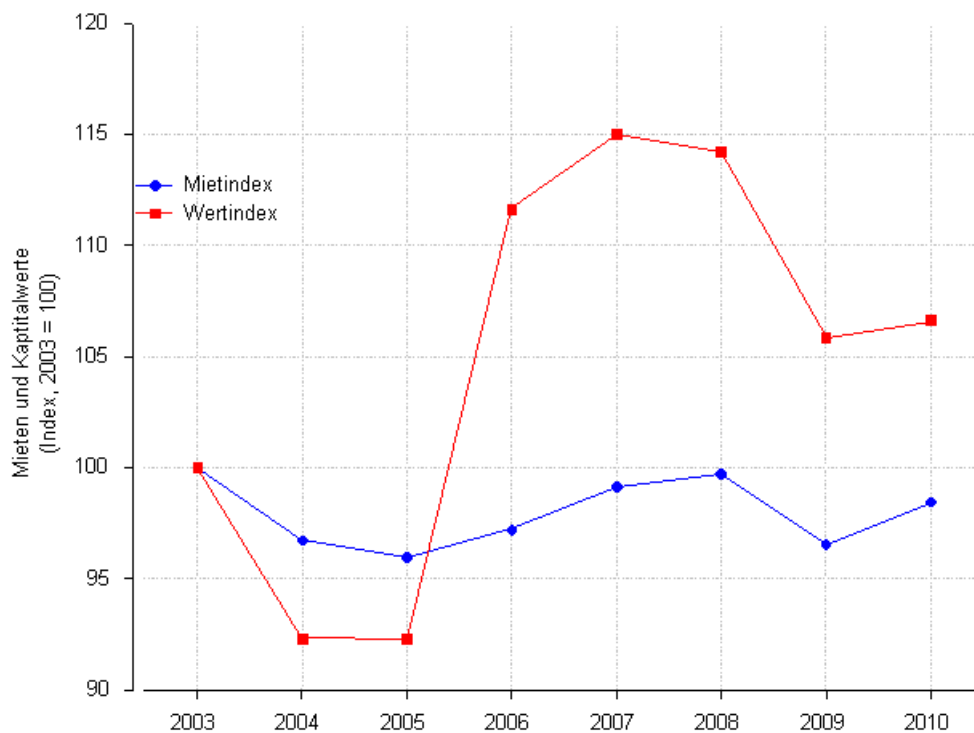
Dr. Helga Bender, Tel. 030 20915-330  
E-Mail: [bender@pfandbrief.de](mailto:bender@pfandbrief.de)

Felix Schnellbacher, Tel. 030 20915-380  
E-Mail: [schnellbacher@pfandbrief.de](mailto:schnellbacher@pfandbrief.de)

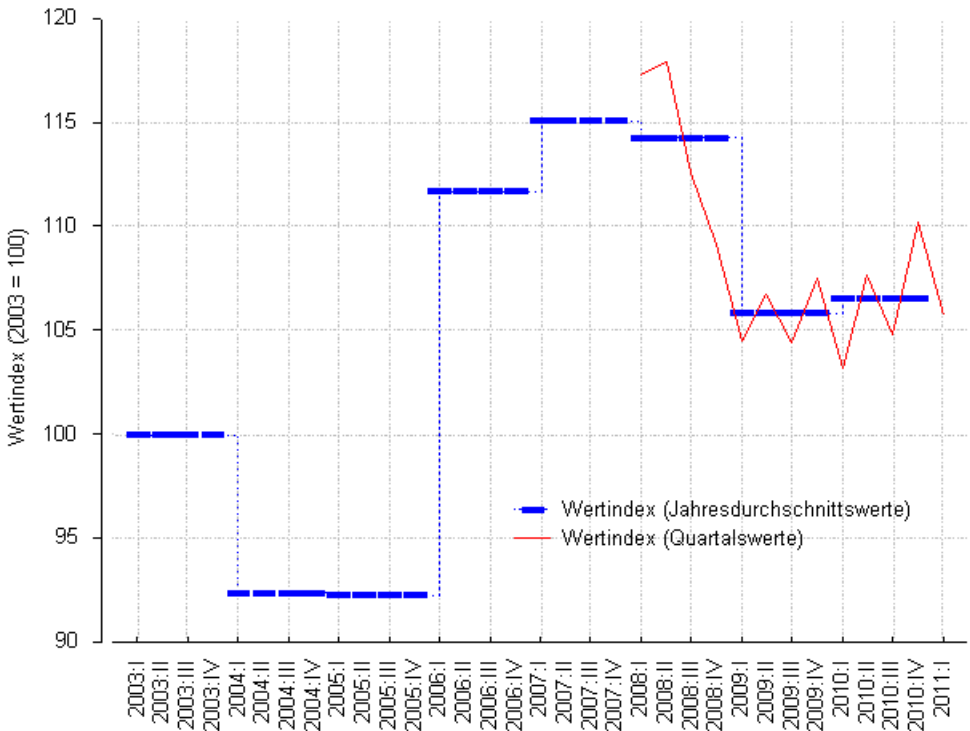
## Die vdp-Immobilienindex-Familie:



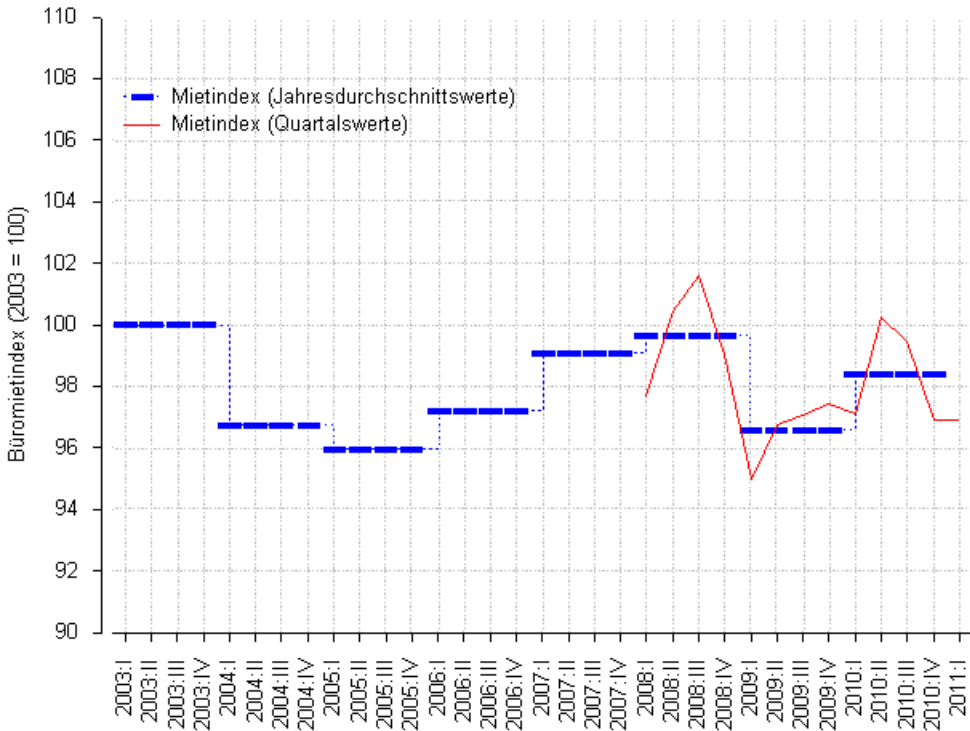
## Büroimmobilienmarkt Deutschland: Entwicklung der Mieten und Kapitalwerte (Jahresdurchschnittswerte)



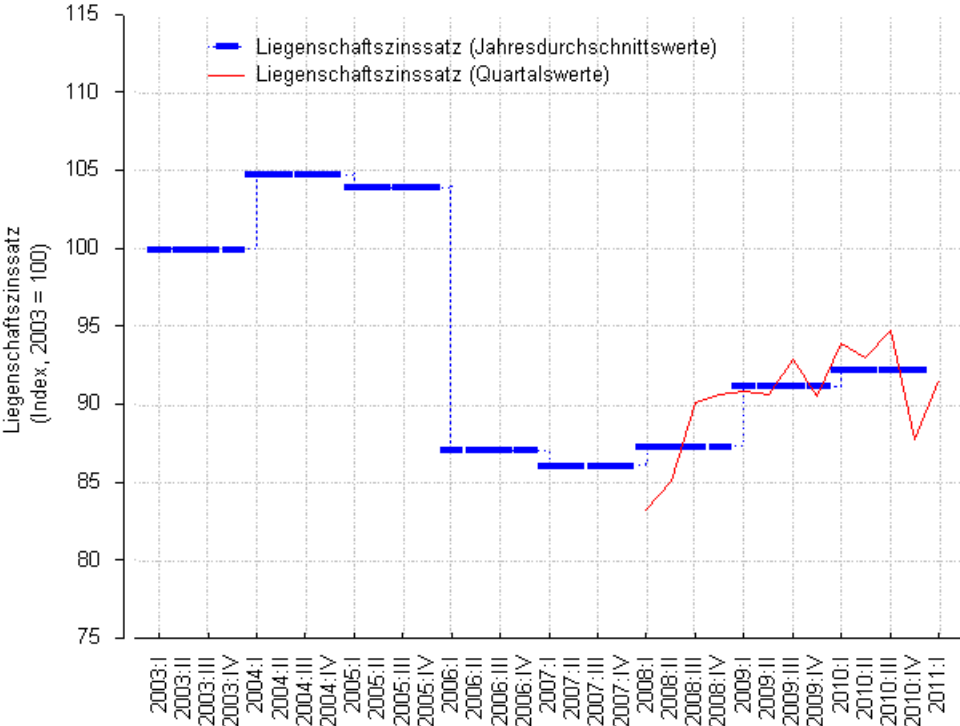
### Büroimmobilienmarkt Deutschland: Entwicklung der Kapitalwerte



### Büroimmobilienmarkt Deutschland: Entwicklung der Neuvertragsmieten



# Büroimmobilienmarkt Deutschland: Entwicklung der Liegenschaftszinssätze



		<b>vdp-Indizes für Büroimmobilien</b>		
<b>Jahr</b>		<b>Mietindex</b>	<b>Liegenschafts- zinsindex</b>	<b>Kapitalwert- index</b>
2003	JD	100,0	100,0	100,0
2004	JD	96,8	104,8	92,3
2005	JD	96,0	103,9	92,3
2006	JD	97,3	87,1	111,7
2007	JD	99,1	86,2	115,0
2008	JD	99,7	87,3	114,2
2009	JD	96,6	91,2	105,9
2010	JD	98,4	92,3	106,6
	Q			
2008	I	97,7	83,2	117,3
	II	100,4	85,1	117,9
	III	101,6	90,1	112,6
	IV	99,1	90,7	109,1
2009	I	95,0	90,8	104,6
	II	96,8	90,6	106,8
	III	97,1	92,9	104,5
	IV	97,4	90,5	107,6
2010	I	97,1	93,9	103,4
	II	100,2	92,9	107,7
	III	99,5	94,7	105,0
	IV	96,9	87,8	110,4
2011	I	96,9	91,5	105,9

Der Mietindex bezieht sich auf die Nettokaltmiete in Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche.  
Der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz ist ein empirischer Liegenschaftszinssatz. Der Zinssatz entspricht hier dem Verhältnis aus dem Reinertrag und dem Kaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) für neuwertige Objekte mit ähnlicher Restnutzungsdauer.  
Der Kapitalwertindex ergibt sich als rechnerische Größe aus der Entwicklung der Mieten und des Liegenschaftszinssatzes.  
Berechnungen der vdpResearch GmbH auf Grundlage der vdp-Transaktionsdatenbank