



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Bremer Landesbank ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank ... Deutsche Bank Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank DVB Bank ... Hamburger Sparkasse ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... ING-DiBa ... Kreissparkasse Köln Landesbank Berlin ... LBBW ... Münchener Hyp ... NATIXIS Pfandbriefbank ... NORD/LB ... SaarLB ... Santander Consumer Bank ... SEB Sparkasse KölnBonn ... UniCreditBank ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... WestImmo ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

Der deutsche Immobilienmarkt und seine sektoralen Teilmärkte in Zahlen: die Immobilien-Indizes des vdp

Seit 2010 leisten die deutschen Pfandbriefbanken mit ihren auf Transaktionsdaten basierenden Indizes einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Transparenz auf dem heimischen Immobilienmarkt. Mit den Indizes zu Einzelhandelsimmobilien ist die Indexfamilie jetzt komplett. Die bis 2003 zurück reichenden Indizes sind bundesweit einzigartig.

Pfundbriefbanken verfügen über eine enorme Kenntnis der deutschen Immobilienmärkte: sie haben Marktanteile von etwa 30 Prozent in der Wohn- und 60 Prozent in der Gewerbeimmobilienfinanzierung. Aus der Vielzahl von Finanzierungen liegen Pfandbriefbanken die tatsächlichen Kauf- und/oder Mietverträge sowie Grundbuchauszüge vor. Die bei der Vergabe von Immobilienkrediten erstellten Objektgutachten enthalten eine Fülle weiterer preisrelevanter Informationen wie Aussagen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu Alter und Ausstattung. Die Idee, diese Expertise an einer Stelle zu bündeln und wissenschaftlich auszuwerten wird vom vdp seit 2004 umgesetzt. Inzwischen liefern über 260 Kreditinstitute aus allen drei Säulen des deutschen Bankwesens anonymisierte Daten in die vdp-Transaktionsdatenbank ein – bis heute über 2,3

Millionen Datensätze. Mit ihrer Auswertung befasst sich seit 2009 die Verbandstochter vdpResearch.

Große Indexfamilie ...

Die große Datenmenge über einen Zeitraum von mehreren Jahren ermöglicht eine Auswertung mit so genannten hedonischen Methoden. Sie zerlegen Immobilien gedanklich in ihre preisbestimmenden Eigenschaften. Aus Transaktionspreisen bzw. -mieten und preisbestimmenden Eigenschaften wird eine Funktion zur Errechnung qualitätsangepasster Preise, Mieten und empirischer Liegenschaftszinsen gebildet. Auf diesen Preisen, Mieten und Liegenschaftszinsen basiert der jeweilige Index.

Seit 2010 veröffentlicht vdpResearch in jedem Quartal Indexdaten. Den Anfang machten die Preise für selbst genutztes Wohneigentum, aufgeteilt in je

einen Index für Eigenheime und Eigentumswohnungen. 2011 kamen Indizes für Büroimmobilien hinzu. Sie bestehen – wie die 2012 gestarteten Indizes für vermietete Mehrfamilienhäuser – aus je einem Kapitalwertindex, der aus der gemessenen Miet- und Liegenschaftszinsentwicklung errechnet wird.

Diese Indizes haben in der Fachwelt eine große Resonanz erfahren. Die Indizes für selbst genutztes Wohneigentum werden regelmäßig in die Konjunkturberichterstattung der Deutschen Bundesbank einbezogen, die Europäische Zentralbank misst damit für den deutschen Teilmarkt die Immobilienpreisentwicklung in der Euro-Zone.

... jetzt komplett

Im April 2014 haben die Indizes zu Einzelhandelsimmobilien die Immobilienindexfamilie des vdp komplettiert. Sie

sind strukturell ebenso aufgebaut wie die Indizes für Büroimmobilien und Mehrfamilienhäuser und werden wie alle anderen Indizes künftig quartalsweise errechnet und veröffentlicht.

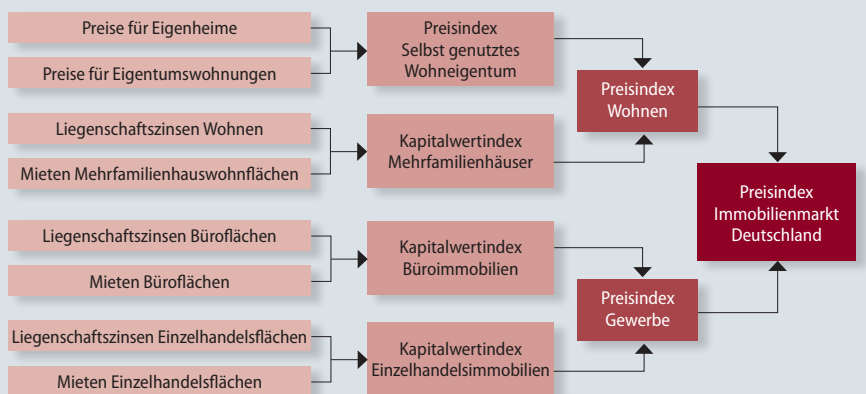
Die Immobilienpreisindexfamilie des vdp bildet den deutschen Immobilienmarkt umfassend ab. Das ermöglicht auch die Errechnung von Indizes für größere Gruppen von Immobilien (vgl. Abbildung). So wird aus den beiden Indizes für Wohnimmobilien der Index „Wohnen“ gebildet, indem der Indexwert für selbstgenutztes Wohneigentum mit der Wohneigentumsquote gewichtet wird. Aus den Kapitalwertindizes für Büro-

Online-Handel in den letzten Jahren erheblich zu, dagegen ging der Marktanteil traditioneller Fachgeschäfte deutlich zurück. Auch der Umsatzanteil klassischer Warenhäuser schrumpfte. Insgesamt gingen die Einzelhandelsumsätze inflationsbereinigt in den letzten zehn Jahren um acht Prozent zurück. Umsatzeinbrüche brachte etwa die Finanz- und Wirtschaftskrise der Jahre 2006 bis 2009 mit sich. Zahlreiche Schließungen und Insolvenzen in dieser Branche sind auch die Folge sich nur mäßig entwickelnder Umsätze. Entsprechend spiegeln sich in den Indexwerten die jeweiligen Marktphasen wider. Bundesweit ist der Markt für Ein-

Deutschland sehr heterogen. 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 so kann der deutsche Immobilienmarkt in seiner ganzen Vielfalt ansatzweise wiedergegeben werden.

Die von der vdpResearch ausgewertete vdp-Transaktionsdatenbank bietet auch hierfür eine ausgezeichnete Basis. Die Vielzahl und das breite Spektrum der einliefernden Kreditinstitute sorgen dafür, dass es keine regionalen oder segmentspezifischen Schwerpunkte gibt. Das gewährleistet, dass die Indizes des vdp ein sehr gutes Abbild des gesamten Marktes sind. Weil die Datenbank für eine sehr große Zahl von Objekten bundesweit sowohl Preise und/oder Mieten als auch die preis- und mietbestimmenden Eigenschaften enthält, lassen sich für die in die Datenbank einliefernden Institute miteinander vergleichbare regionale Miet- und Preisübersichten für ganz Deutschland erstellen. Bei Wohnimmobilien ist das bis zur Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte möglich, bei gewerblich genutzten Immobilien werden alle relevanten regionalen Märkte abgebildet. Diese Transparenz ist einmalig am deutschen Markt. Sie liefert auch wichtige Informationen zur Situation, in der sich jeder einzelne Immobilienmarkt in Deutschland befindet. Das ist mit Blick auf die Bedeutung, die der Immobilienmarkt auch für die Finanzmarktstabilität eines Landes hat, ein nicht zu unterschätzender Vorteil.

Immobilienpreis-Indexfamilie des vdp



und Einzelhandelsimmobilien entsteht der Index „Gewerbe“, die Gewichtung lag Ende 2013 bei etwa 60:40 zugunsten von Büroimmobilien. Schließlich entsteht aus den Indizes Wohnen und Gewerbe der Gesamtindex. In ihm machen Wohnimmobilien etwa 76, gewerblich genutzte etwa 24 Prozent aus.

Beispiel Einzelhandelsimmobilien

Anhand der Bewegung der Indizes lassen sich die Entwicklungen in den einzelnen Segmenten gut einordnen. Am Beispiel Einzelhandelsimmobilien: Kaum ein Immobiliensegment war in den letzten zehn Jahren einem derartigen Strukturwandel unterworfen. Dies zeigt sich auch mit Blick auf die Betriebsformen – gemessen an Umsatzanteilen legte etwa der Versand-, insbesondere der

zelhandelsimmobilien gesättigt, allerdings gibt es erhebliche Unterschiede in Abhängigkeit von der Betriebsform und der örtlichen wie innerörtlichen Lage. Der künftige Flächenbedarf hängt eng mit der regionalen demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung zusammen.

Regionale Mieten und Preise

Es wird deutlich, dass die Indizes die Entwicklungen für das gesamte Bundesgebiet repräsentativ abbilden, eine Befassung mit dem jeweiligen lokalen Markt aber nicht ersetzen können. Diese sind in

Das vdp SPOTLIGHT „Der Markt für Einzelhandelsimmobilien von 2003 bis heute“ kann in der vdp-Geschäftsstelle bestellt oder von der Webseite www.pfandbrief.de heruntergeladen werden.

vdp

VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN