

## Bewertungsfragen

# Die vdp-Transaktionsdatenbank als Basis für Immobilienpreisstatistiken

Thomas Hofer

**Wollen Immobilienfinanzierer den internen Ratingansatz nach Basel II nutzen und damit ihr Eigenkapital entlasten, müssen sie Risiken frühzeitig identifizieren. Um die Preisentwicklung an den Immobilienmärkten abzuschätzen, fehlte es bislang aber an einem Instrument, das den spezifischen Anforderungen der Kreditinstitute gerecht wird. Mit seiner Transaktionsdatenbank hat der Verband deutscher Pfandbriefbanken jetzt die Möglichkeit, einen hedonischen Preisindex für Gewerbe- und Wohnimmobilien abzuleiten. Der Autor beschreibt den Projektstand und zeigt, wo der Index noch verfeinert werden kann. (Red.)**

Die Kenntnis über Immobilienpreisbewegungen ist für Immobilienfinanzierer unverzichtbar. Die Bedürfnisse für und die Anforderungen an Immobilienpreisstatistiken sind dabei vielfältig. So dürfen im Rahmen von Basel II Banken, die über eine Messung der Verluste beim Ausfall von Engagements (Loss Given Default, LGD) niedrige Verlustquoten nachweisen, ihr Kreditgeschäft mit weniger Eigenkapital unterlegen als Institute, die das nicht tun.

### Messung von Immobilienpreisen

Um jedoch das Ausmaß eines potenziellen Verlustes zum Abwicklungszeitpunkt abzuschätzen, muss der aktuelle Marktwert des jeweiligen Objektes anhand einer Immobilienmarktprognose in die Zukunft fortgeschrieben werden. Hierfür werden belastbare Daten gebraucht, die der aufsichtlichen Prüfung standhalten.

Darüber hinaus benötigen Kreditinstitute ein Instrument, das für eine regelmäßige aufsichtlich verlangte Marktbeobachtung (Monitoring) nach § 20a Abs. 6 KWG geeignet ist. Es sollten sich aus einer Immobilienpreisdatenbank Informationen erzeugen lassen, die die laufende Immobilienbewertung unterstützen. Ein weiteres Ziel liegt in der Entwicklung eines transaktionsbasierten beziehungsweise transaktionsnahen Immobilienpreisindex der in der Lage wäre, die reine Preisbewegung auf dem Immobilienmarkt in Deutschland zuverlässig abzubilden. Ein grundsätzliches Problem für die Messung der Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt liegt in der Heterogenität des Gutes „Immobilie“. Denn aufgrund der Standortgebun-

denheit basiert die Preisbeobachtung unweigerlich auf unterschiedlichen Objekten mit voneinander abweichenden Standort- oder Lagequalitäten. Neben der Lage sind Größe und Zuschnitt des jeweiligen Objektes von großer Bedeutung. Außerdem beeinflussen Alter und Ausstattung den Preis.

Die zu verschiedenen Zeitpunkten gehandelten Immobilien unterscheiden sich hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mitunter sehr stark voneinander. Für die Messung der Preisentwicklung zwischen zwei Zeitpunkten bedeutet dies, dass eine Qualitätsbereinigung vorzunehmen ist, um die sich aus derartigen Struktureffekten ergebenden Verzerrungen herausfiltern zu können. Eine nahezu vollständige Qualitätsbereinigung ermöglicht die Anwendung hedonischer Verfahren, wie sie in der amtlichen Preisstatistik<sup>1)</sup> vielfach zum Einsatz kommen. Dabei wird der Preis einer Immobilie als Funktion seiner preisbestimmenden Eigenschaften erklärt. Die Umsetzung dieses Ansatzes erfolgt über eine multiple Regressionsgleichung.<sup>2)</sup>

### Gemeinsamer Datenpool der vdp-Mitgliedsinstitute

Da die gegenwärtig zugänglichen Quellen den eingangs geschilderten Anforderun-

### Der Autor

**Thomas Hofer** ist Referent im Bereich Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung beim Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V., Berlin.

ungen an die Datenqualität nicht oder nur eingeschränkt entsprechen, haben die im vdp zusammengeschlossenen Kreditinstitute 2004 ein eigenes Projekt zum Aufbau von Preisstatistiken für den Immobilienmarkt initiiert.

Im Rahmen der Darlehensvergabe werden Marktwertgutachten über die als Sicherheiten dienenden Immobilien angefertigt. Dabei wird eine Vielzahl quantitativer und qualitativer Merkmale festgehalten. Dieser Informationsumfang erlaubt eine nach sektoralen und regionalen Teilmärkten differenzierte systematische Auswertung zu Immobilienpreisen. Die Struktur der vorliegenden Daten ermöglicht eine vollständige Qualitätsbereinigung anhand des hedonischen Modells.

### Auswertungen zur Entwicklung der Immobilienpreise

Die Transaktionsdatenbank wird bei der Verbandsgeschäftsstelle des vdp geführt. Dort werden die Datensätze der einzelnen Institute in anonymisierter Form in den gemeinsamen Datenbestand überführt. Bisher nehmen zwölf Mitgliedsinstitute an dem Projekt teil, vier weitere Häuser treffen derzeit konkrete Vorbereitungen für eine künftige Teilnahme. Die Zusammensetzung der Teilnehmer sichert eine ausreichende räumliche Streuung der Objektdaten.

In der vdp-Transaktionsdatenbank, die für den Zeitraum von 2003 bis 2007 rund 300 000 Datensätze umfasst, werden die wesentlichen Teilmärkte des Wohn- respektive Gewerbeimmobilienmarktes erfasst. Besonders große Anteile am Datenbestand entfallen auf Wohnimmobilien (insbesondere Eigentumswohnungen und Eigenheime) und auf den Gewerbeimmobilienteilmarkt der Büro- und Verwaltungsgebäude.

Wenngleich sich die Transaktionsdatenbank in den ersten Jahren noch in der Aufbau- und Testphase befand, konnten inzwischen zahlreiche Auswertungen durchgeführt werden, die das breite Spektrum der verschiedenen mit dem Projekt verbundenen Nutzungsmöglichkeiten deutlich machen. So konnten 2008 den teilnehmenden Instituten wertvolle Informationen zur Struktur und Entwicklung der Preise für verschiedene Segmente des Wohn- beziehungsweise Gewerbeimmobilienmarktes bis auf Ebene verschiedener regionaler Teilmärkte zur Verfügung gestellt werden. Neben den Auswertungen zu Immobili-

enpreisen spielte auch die Ableitung bewertungsrelevanter Parameter eine wesentliche Rolle.

In Bezug auf die Messung der reinen Preisentwicklung wurden auf Grundlage des hedonischen Preismodells über einen mehrjährigen Zeitraum qualitätsbereinigte Preisindizes für den Wohnimmobilienmarkt erstellt. Die Abbildung zeigt die Entwicklung der Preise für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen über den Zeitraum von 2003 bis 2007.

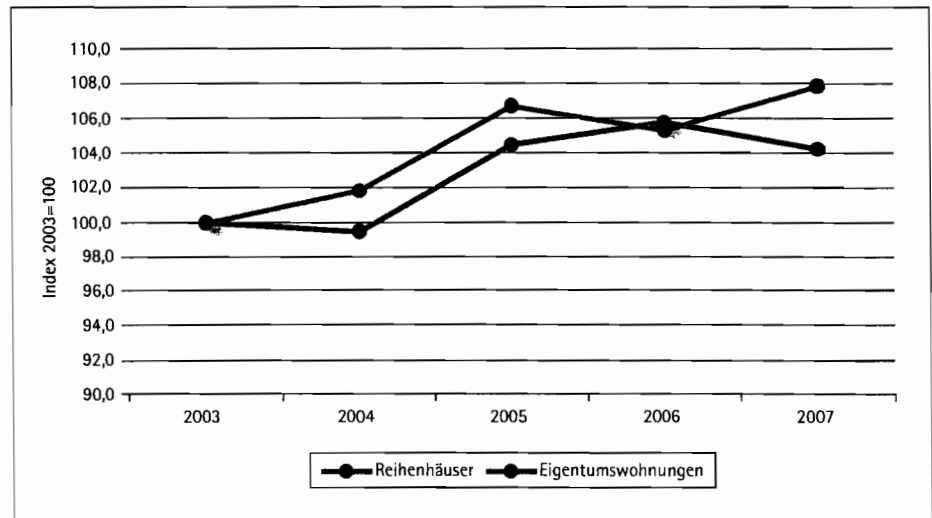
Über den Beobachtungszeitraum weisen beide Indizes insgesamt eine positive Entwicklung auf, wenngleich in einzelnen Jahren Rückgänge zu verzeichnen sind. Der durchschnittliche jährliche Preisanstieg liegt bei Reihenhäusern (1,05 Prozent per annum) etwas niedriger als bei Eigentumswohnungen (1,91 Prozent per annum). Insbesondere im Jahr 2005 ist für beide Objektarten mit jeweils rund fünf Prozent ein kräftiger Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen.

Dies geht einher mit einer gerade zum Jahresende hin stark anziehenden Nachfrage. So haben viele Privathaushalte angesichts der Abschaffung der Eigenheimzulage für Neufälle zum 1. Januar 2006 den Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung in das Jahr 2005 vorgezogen, um sich einen Anspruch auf den Erhalt der Förderung zu sichern. Dies hat zu einem kräftigen Preisanstieg geführt. Nach diesem Sprung haben sich die Preise – bei leichten Schwankungen um die Nulllinie – wieder verhalten entwickelt.

### Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Die vdp-Transaktionsdatenbank wurde ursprünglich vor dem Hintergrund der Umsetzung von Basel II initiiert. Inzwischen entwickelt sie sich zu einem wertvollen Marktbeobachtungsinstrument, das den teilnehmenden Banken in der Geschäfts- und Risikosteuerung von sehr großem Nutzen ist. Über die systematische Marktbeobachtung hinaus wird das Projekt zur Unterstützung des LGD-Projekts und des Monitorings nach § 20a Abs. 6 KWG eingesetzt. Daneben wird das Projekt im Hinblick auf die Gewinnung bewertungsrelevanter Informationen weiterentwickelt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Immobilienpreisindizes für verschiedene Immobilierteilmärkte zu erstellen, die auch als Grundlage für Immobilienindexderivate genutzt werden könnten. Die damit verbundenen metho-

**Abbildung: Preisindizes für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen in Deutschland 2003 bis 2007**



Quelle: vdp

dischen Anforderungen an das Auswertungskonzept werden bereits jetzt überwiegend erfüllt.

Da die Nutzungsmöglichkeiten der vdp-Transaktionsdatenbank weiter ausgebaut und die Ergebnisse teilweise auch wirtschaftlich genutzt werden sollen, haben sich die Mitgliedsinstitute des Verbandes dafür entschieden, das Projekt in eine Tochtergesellschaft des vdp auszulagern. Die Hyp Real Estate Index GmbH wurde Ende 2008 gegründet und wird im laufenden Jahr die Arbeiten an der Transaktionsdatenbank übernehmen.

### Unterjährige Auswertungen angestrebt

Die im Rahmen dieses Beitrages vorgestellten Indizes für die Entwicklung der Preise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden in diesem und in den kommenden Jahren fortgeführt und dabei auch weiterentwickelt. Mittelfristig wird angestrebt, unterjährige Auswertungen zur Preisentwicklung und eine tiefere regionale Gliederung vorzunehmen. Eine Verbreiterung der Datenbasis würde die Qualität der Immobilienpreisdatenbank erhöhen und die Nutzungsmöglichkeiten erweitern. Der vdp freut sich daher, dass weitere Kreditinstitute ihre Teilnahme an der Datenbank zugesagt haben und wird auch künftig – gemeinsam mit der Hyp Real Estate Index GmbH – die Verbreiterung des Teilnehmerkreises vorantreiben.

#### Fußnote

<sup>1)</sup> Das Statistische Bundesamt setzt in der Messung der Verbraucherpreise hedonische Schätzverfahren

für verschiedene Güterarten ein, so zum Beispiel bei Gebrauchtwagen, Personalcomputern, Waschmaschinen.

2) Zur Anwendung hedonischer Verfahren in der Immobilienpreisstatistik siehe: F. Eilers und T. Hofer (2007), Die statistische Erfassung der Immobilienpreisentwicklung in Deutschland, in: Professionelles Immobilien-Banking, Fakten und Daten 2007/2008, S. 50 ff.



Der Beleihungswert – Fundament für den Hypothekendarlehen

HypZert Eine Initiative der deutschen Finanzwirtschaft

HypZert zertifiziert Immobiliengutachter, die sich in der Beleihungswertermittlung bestens auskennen, nach den anspruchsvollen Kriterien der ISO 17024. Sie werden auch künftig dazu beitragen, die hohe Qualität des Hypothekendarlehens zu sichern.

HypZert GmbH · Tel.: +49 (0)30-20 62 29-0 · www.hypzert.de