



## VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Repräsentant  
und Stimme seiner  
Mitgliedsinstitute

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 ... HypoVereinsbank ... IKB Deutsche Industriebank Kreissparkasse Köln ... LBBW ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... PB Firmenkunden ... SEB ... Sparkasse KölnBonn VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

# Immobilienpreisdaten von hoher Qualität

Mit der vdp-Transaktionsdatenbank sollen belastbare Informationen über die Entwicklung der Immobilienpreise gewonnen werden. Doch der daraus entwickelte vdp-Immobilienpreisindex kann mehr. Die inzwischen 324.000 Datensätze lassen sich in vielfältiger Weise für die Geschäfts- und Risikosteuerung von Immobilienfinanzierern nutzen.

**D**ie Kenntnis von Immobilienpreisbewegungen ist für Immobilienfinanzierer unverzichtbar. Dies gilt vor allem für die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) zusammengeschlossenen Mitgliedsinstitute: Sie sind Marktführer bei der gewerblichen Immobilienfinanzierung in Deutschland. Die umfassende Kenntnis des Geschehens auf den Immobilienmärkten ist für die Finanzierer von herausragender Bedeutung.

Aber es gibt noch einen zweiten Grund: Bankrecht und Bankaufsicht verpflichten Immobilienfinanzierer zur Beobachtung der Märkte, in denen sie aktiv sind. Damit gab es 2004 gleich zwei Anreize, ein Projekt zum systematischen Aufbau von Preisstatistiken für den Immobilienmarkt zu starten.

## Zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten

Ursprünglich wurde die vdp-Transaktionsdatenbank vor dem Hintergrund der Umsetzung neuer Eigenkapitalrege-

lungen für Banken („Basel II“) initiiert. Sie sollte nicht nur bei der Erfüllung aufsichtsrechtlicher Anforderungen helfen, sondern auch die laufende Immobilienbewertung unterstützen. Und ein transaktionsbasierter bzw. transaktionsnaher Immobilienpreisindex sollte entwickelt werden, der reine Preisbewegungen auf dem deutschen Immobilienmarkt abbilden kann.

## Auswertung von Immobilienpreisentwicklungen

Die Preisbildung bei Immobilien hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Aufgrund der Standortgebundenheit stellt die Lagequalität einen der wichtigsten Einflussfaktoren dar. Daneben sind Größe und Zuschnitt der Immobilie von großer Bedeutung, zusätzlich beeinflussen Alter und Ausstattung den Preis. Um die reine Preisentwicklung zu ermitteln, muss deshalb eine Qualitätsbereinigung vorgenommen werden, die die unterschiedlichen Immobilien vergleichbar

macht. Die Anwendung so genannter hedonischer Verfahren, wie sie auch in der amtlichen Preisstatistik bei Personalcomputern oder Gebrauchtwagen verwendet werden, ermöglicht eine nahezu vollständige Qualitätsbereinigung. Dabei wird der Preis einer Immobilie als Funktion seiner preisbestimmenden Eigenschaften erklärt. Die Umsetzung dieses Ansatzes erfolgt über eine multiple Regressionsgleichung.

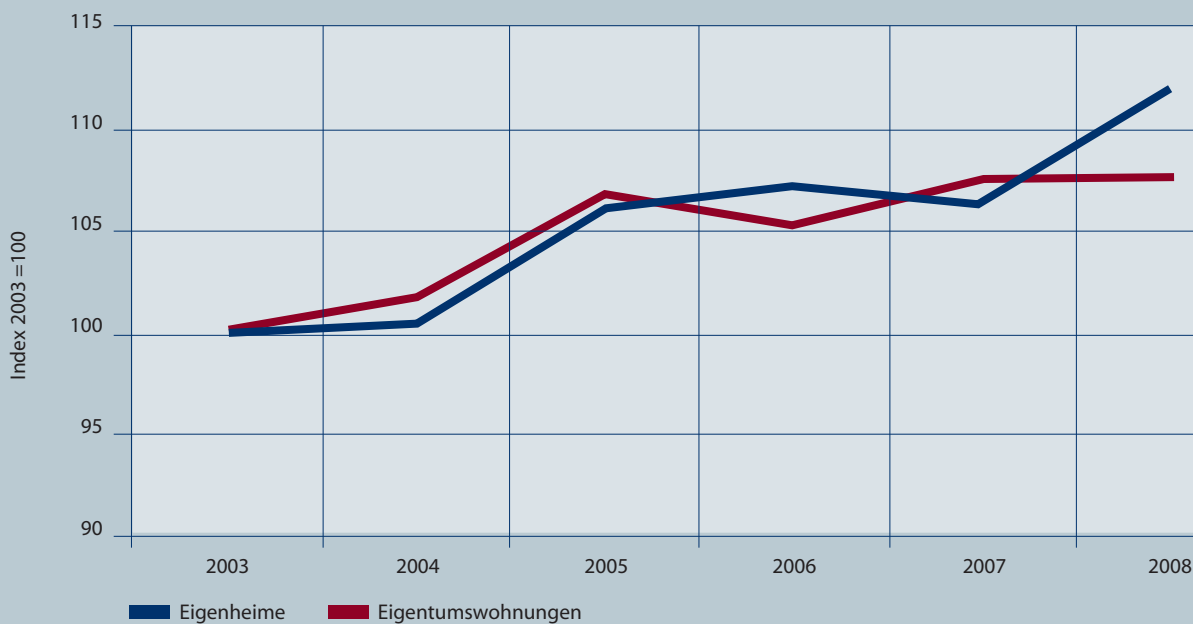
Wenn Pfandbriefbanken Immobilien finanzieren, erhalten oder erstellen sie Marktwertgutachten. Darin wird eine Vielzahl quantitativer und qualitativer Merkmale festgehalten. Gemeinsam mit den aus der eigentlichen Transaktion gewonnenen Informationen ermöglichen diese Daten Auswertungen zur reinen Preisentwicklung für verschiedene Immobilienteilmärkte.

## Umfangreiche Datenbank

Die teilnehmenden Institute übermitteln ihre Daten zu Immobilientransaktio-

## vdp-Immobilienpreisindex 2003-2008

Entwicklung der Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Deutschland



vorläufige Ergebnisse, Stand: März 2009; Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank

nen an die Geschäftsstelle des Verbandes, wo sie anonymisiert und in einen gemeinsamen Datenbestand überführt werden. Auf diese Weise sind 324.000 Datensätze über Transaktionen ab dem Jahr 2003 zusammengesommen. Besonders große Anteile entfallen dabei auf Wohnimmobilien (insbesondere Eigentumswohnungen und Eigenheime) sowie auf Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die Zusammensetzung der Teilnehmer am Projekt sichert eine ausreichende räumliche Streuung der Objektdaten. Der Informationsumfang ermöglicht deshalb auch eine nach sektoralen und regionalen Teilmärkten differenzierte systematische Auswertung zu den Immobilienpreisen. Die Datenbank enthält Daten in einer Fülle und Qualität, wie sie von privater Seite in Deutschland nirgendwo sonst erreicht werden kann.

### Immobilienindizes und mehr

Den teilnehmenden Instituten werden wertvolle Informationen zur Struktur und Entwicklung der Preise für verschiedene regionale und sektorale Teilmärkte zur Verfügung gestellt. Der hedonische Auswertungsansatz erlaubt die Erstellung von Preisspiegeln und Preiszeitreihen, die hinsichtlich ihrer Aussagebreite über die

anderer Informationsquellen hinausgehen. So wurden bereits dem Stand der Wissenschaft entsprechende Preisindizes für den Wohnimmobilienmarkt über einen mehrjährigen Zeitraum erstellt.

Die Abbildung zeigt die Entwicklung der Preise für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen für den Zeitraum 2003 bis 2008. Weil zum 1. Januar 2006 die Eigenheimzulage für Neufälle abgeschafft wurde, haben viele Haushalte den Erwerb in das Jahr 2005 vorgezogen. Der entsprechend kräftige Preisanstieg für beide Wohnimmobilienarten im Jahr 2005 ist im Index deutlich erkennbar. Im Jahr 2008 stiegen die Preise für Einfamilienhäuser nochmals um 5 Prozent an, was letztlich auf die stark gestiegenen Baukosten zurückzuführen sein dürfte.

Mittelfristig sollen weitere Indizes für verschiedene Immobilienteilmärkte entwickelt werden. Außerdem wird angestrebt, auch unterjährige Auswertungen zur Preisentwicklung und eine tiefere regionale Gliederung vorzunehmen. Weil

die Möglichkeiten der Transaktionsdatenbank auch wirtschaftlich genutzt werden sollen, haben sich die Mitgliedsinstitute des vdp entschlossen, das Projekt in eine Tochtergesellschaft auszulagern. Inzwischen hat die Hyp Real Estate Index GmbH, Berlin (HypIndex) die Arbeiten an der Transaktionsdatenbank übernommen.

### Fazit

Die im vdp zusammengeschlossenen deutschen Pfandbriefbanken kennen den deutschen Immobilienmarkt. Die vdp-Transaktionsdatenbank ermöglicht die Ermittlung von Marktinformationen, über die kein anderer Marktteilnehmer verfügt. Die teilnehmenden Institute erhalten Informationen, die für ihre Geschäfts- und Risikosteuerung von großer Bedeutung sind. Die Transaktionsdatenbank und die daraus ermittelten Immobilienpreisindizes leisten so einen Beitrag zur Erhöhung der Transparenz der Immobilienmärkte.

vdp

VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN