

Fragen und Antworten zur Immobilientransaktionsdatenbank und zum Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum des vdp

Stand: 16. August 2010

1. Was befähigt den vdp, einen Immobilienpreisindex vorzustellen?

Der vdp und seine Mitgliedsinstitute, die einen erheblichen Teil der Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland finanzieren, kennen den hiesigen Immobilienmarkt so gut wie kaum ein anderer Marktteilnehmer. Die Beobachtung und Analyse von Immobilienmärkten zählen zu den Kernkompetenzen der Pfandbriefbanken.

Durch die Vielzahl der von ihnen finanzierten Transaktionen verfügen sie über ein in Breite und Tiefe außerordentliches Know-how auf diesem Feld. Diese in den einzelnen Häusern vorhandene Expertise führt der vdp zusammen und macht das gebündelte Wissen durch Produkte wie den vdp-Immobilienpreisindex für seine Mitglieder, aber auch für politische Institutionen und sonstige interessierte Kreise zugänglich. Damit leisten wir einen wichtigen Beitrag zur Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt.

2. Es gibt bereits eine Fülle von Immobilienindizes – braucht die Welt wirklich noch einen weiteren?

Der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum sowie die weiteren geplanten Bestandteile der Indexfamilie vdp-Immobilienpreisindex schließen eine Lücke. Es gibt in Deutschland zwar zahlreiche Immobilienpreisindizes, jedoch gibt es bisher keinen frei verfügbaren, der den Markt hinreichend abdeckt und vergleichende Analysen erlaubt. Die Marktteilnehmer und staatliche Institutionen benötigen jedoch Transparenz auf dem Markt für selbstgenutztes Wohneigentum. Angesichts der besonderen volkswirtschaftlichen Bedeutung von Immobilien ist diese Transparenz von großer Bedeutung.

3. Was zeichnet den vdp-Immobilienpreisindex gegenüber den anderen Indizes aus?

Im Gegensatz zu anderen Indizes basiert der vdp-Immobilienpreisindex nicht auf Schätzungen, sondern auf tatsächlichen, anonymisierten Transaktionsdaten, die bis ins Jahr 2003 zurückreichen und direkt von den finanzierenden Instituten stammen.

Dies ermöglicht eine Auswertung mit hedonischen Methoden. Dadurch werden die Preise um Qualitätsunterschiede bereinigt und das Problem der großen Heterogenität von Immobilien gelöst: Aus Transaktionspreisen und preisbestimmenden Eigenschaften wird eine Preisfunktion zur Errechnung qualitätsangepasster Preise gebildet. Auf ihnen basiert schließlich der Index.

Für diese Form der Auswertung wird eine große Anzahl von Transaktionen und Objekteigenschaften benötigt. Im Gegensatz zu vielen anderen Indexanbietern verfügen der vdp bzw. seine Mitgliedsinstitute über diese Datenbasis.

Inzwischen enthält die von vdpResearch betriebene und von vdp-Mitgliedern gespeiste vdp-Transaktionsdatenbank rund 560.000 Datensätze.

4. Aber es gibt doch auch andere Indizes, die auf hedonischen Methoden basieren und sich auf eine große Datenmenge stützen, die z.T. auch von anerkannten Stellen wie den regionalen Gutachterausschüssen stammen. Warum halten Sie den vdp-Immobilienpreisindex für überlegen?

Wir sehen drei Vorzüge des vdp-Immobilienpreisindex:

Erstens werden bei unserem Ansatz Daten aus dem gesamten Bundesgebiet nach einer einheitlichen Vorgehensweise zusammengetragen, dokumentiert und ausgewertet.

Zweitens werden in unserer Datenbank nicht nur die Transaktionspreise gesammelt, sondern auch die preisbestimmenden Objekteigenschaften wie etwa Lage, Alter und Ausstattung der Immobilie. Dies ist zum Beispiel bei den Gutachterausschüssen in aller Regel nicht der Fall.

Drittens werden wir in der Ausbaustufe Indizes zu allen maßgeblichen Immobilienteilmärkten aus einer Hand und mit einheitlicher Systematik anbieten.

5. Was macht die dem vdp-Immobilienpreisindex zugrunde liegenden Daten so hochwertig?

Unsere Daten sind tatsächliche Transaktionsdaten. Sie stammen direkt von den finanzierenden Instituten. Sie reflektieren also gezahlte Preise – und das flächendeckend für das gesamte Bundesgebiet. Die Datensätze enthalten über den reinen Preis hinaus Informationen über eine Fülle weiterer Objektdaten, die eine Anwendung der hedonischen Methoden und das Herausdestillieren der reinen Preisdaten ermöglichen.

Unsere Methodik wird wissenschaftlich begleitet durch Prof. Dr. Walter Assenmacher. Er ist Inhaber des Lehrstuhls für Statistik und Ökonometrie der Universität Duisburg-Essen.

6. Erklären Sie bitte in einfachen Worten, was hedonische Verfahren leisten und warum sie für diesen Zweck die richtigen Methoden sind?

Im Grunde ist die hedonische Methode die einzig mögliche für die statistische Erfassung von Immobilienpreisdaten in Deutschland:

Immobilien sind Güter. Anders als bei anderen Gütern gleicht aber keine Immobilie einer anderen, weil jedenfalls die Lage unterschiedlich sein muss. Mit dem hedonischen Verfahren werden die Immobilien gedanklich in ihre preisbestimmenden Eigenschaften zerlegt. Damit ist es möglich, die Immobilien untereinander an den Eigenschaften zu vergleichen und einen qualitätsangepassten Preisindex zu erstellen.

7. Worin bestehen die Vorzüge der hedonischen Methode?

Sie ermöglicht es, die reine Preisentwicklung zu zeigen. Dafür werden die Ausgangsdaten mit Hilfe statistischer Verfahren um Qualitätsunterschiede bereinigt. Die Preise werden auf der Grundlage von Bewertungsansätzen mittels eines Regressionsmodells in ihre preisbestimmenden Eigenschaften wie Lage, Alter, Ausstattung zerlegt. So ist es möglich, Qualitätsunterschiede, die aus der Heterogenität von Immobilien resultieren, zu berücksichtigen.

Das heißt, wir können aufgrund unserer Datenbasis feststellen, wie stark sich etwa der Faktor "München" im Vergleich zum Faktor "Freiburg" im Preis niederschlägt. Das gilt auch für unterschiedliche Lagen innerhalb dieser Städte.

8. Für wen ist der vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum von Bedeutung?

- **Pfandbriefbanken und andere Immobilienfinanzierer:** Preisindex als wichtige zusätzliche Datenbasis für ihre Geschäfts- und Risikosteuerung.
- **Wohnungspolitik:** Zuverlässiger Indikator für die Entwicklung der Angebots-Nachfrage-Relation auf dem Markt für selbstgenutztes Wohneigentum.
- **Geldpolitik:** Europäische Zentralbank und Deutsche Bundesbank messen Vermögenspreisen wichtige Funktion als Indikator für die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bei; der Index kann in die Erhebungen der Zentralbanken eingehen.
- **Sonstige Marktteilnehmer:** vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum als potenzielle Referenzgröße für nationale und internationale Preisvergleiche in diesem Marktsegment.

9. Welche Indizes werden künftig publiziert?

Zunächst wird der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum vierteljährlich, sechs Wochen nach jedem Quartalsende veröffentlicht.

Darüber hinaus wird die Indexfamilie nach und nach ausgebaut. Im Laufe des Jahres 2010 werden voraussichtlich Teilindizes für Mehrfamilienhäuser und Büroimmobilien (Büroflächen) vorgestellt. 2011 folgt der Teilindex für Einzelhandelsflächen.

Der aus vier Bestandteilen zusammengeführte vdp-Immobilienpreisindex wird dann mehr als 90 Prozent der Umsätze am deutschen Immobilienmarkt abdecken.

10. Warum haben Sie mit Wohneigentum und nicht mit Gewerbeimmobilien begonnen?

Der Markt für Wohnimmobilien ist der größere und aus volkswirtschaftlicher Sicht überragende Markt. Hier gibt es mehr Transaktionen und eine bessere Datenbasis.

11. Ist es möglich, gegen Bezahlung Zugang zu der Datenbank zu erhalten, z.B. für Makler oder Hausbesitzer?

Detailergebnisse stehen exklusiv den einliefernden Instituten zur Verfügung.

12. Welche Dienstleistungen bietet vdpResearch an?

vdpResearch bietet – allgemein gesprochen – Dienstleistungen rund um die quantitative Analyse der Immobilienmärkte. Vor allem geht es dabei um vier Themen:

Die Erfassung, Analyse und Prognose der Immobilienpreisentwicklung im Allgemeinen nach verschiedenen Objektarten brauchen Sie für die Index-Familie des vdp-Immobilienpreisindex. Die Analyse der Regionalmärkte liefert den finanzierenden Banken zudem Markteinschätzungen.

Die Prognose von Erlösquoten ist für finanzierende Banken ebenfalls wichtig, etwa wenn sie eine finanzierte Immobilie zwangsversteigern müssen.

vdpResearch misst Marktschwankungen. Zur Beobachtung der Marktschwankungen sind Immobilienfinanzierer aufsichtsrechtlich verpflichtet.

vdpResearch stellt Parameter für die Immobilienbewertung bereit. Das beschleunigt und versachlicht die Immobilienbewertung durch Bankgutachter.