

Schwerpunkt: Bewertung und Inflation

Immobilienpreisindizes – verlässliche Instrumente der Marktbeobachtung

Bernd Leutner und Julian Wartenberg

Deutschlands Immobilienmärkte sind in den letzten Jahren deutlich transparenter geworden. Dennoch erfüllt das Erreichte noch nicht ganz die Anforderungen der Kreditwirtschaft und ihrer Aufsicht. Deshalb wird weiterhin intensiv nach einem Preisindex gesucht, der den hohen Ansprüchen hinsichtlich Objekteigenschaften, Rhythmus und regionaler Tiefe gerecht wird. So präsentieren die Autoren einen weiteren hedonischen Preisindex, der auf Daten aus Miet- und Kaufangeboten zurückgreift. Da diese jedoch keine realen Transaktionspreise liefern, sind die Indexersteller auf Schätzungen angewiesen. (Red.)

Die Zahl veröffentlichter Immobilienindizes nimmt stetig zu. Geholfen ist denjenigen, die nach verlässlichen Aussagen zur Immobilienpreisentwicklung suchen, damit allerdings wenig, da der Informationsgewinn oft begrenzt ist. Selbst dann, wenn die Ersteller der Indizes Angaben zu Methodik und Daten machen, ist dem statistischen Laien eine Bewertung der Qualität der Indizes zu meist kaum möglich.

Ohnehin spielt die Qualität von Daten und Methoden oft keine Rolle: Wer eine Zeitreihe benötigt, geht die üblichen Verdächtigen der Anbieter¹⁾ durch und wählt den Index, der ihm hinsichtlich der Wertentwicklung für seine Ziele am passendsten erscheint. In erster Linie wird hier auf die Vergleichbarkeit der regionalen Zuordnung geachtet. Problematisch ist, dass nur selten Daten in der gewünschten regionalen Tiefe verfügbar sind.

Unterschiedliche Ziele und unterschiedliche Anwendungsfelder

Hinsichtlich der Aussagekompetenz eines Index lässt sich zwar in einzelnen Punkten darüber streiten, welches statistische Verfahren angemessen ist; die objektiven Anforderungen aus wissenschaftlicher und finanzmarktpolitischer Sicht schränken die möglichen Methoden für die verschiedenen Anwendungen von Indizes jedoch stark ein. Zum Beispiel:

- Trendaussagen zur regionalen Marktentwicklung setzen eine breite empirische Basis, möglichst bundesweit, voraus.
- Die Risikoeinschätzung für Investoren erfordert trennscharfe Indikatorensysteme und aktuelle Daten.

- Benchmarking für Bestands- und Zielportfolios erfordert eine Überprüfbarkeit der Daten bis auf die Ebene der Einzelobjekte.

- Die Wertüberwachung/das Monitoring hat regional differenziert für die jeweiligen Sicherheitenportfolios der Finanzinstitute zu erfolgen.

- Das Aufzeigen von Mietänderungspotenzialen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft setzt eine regionale Differenzierung bis auf die Ebene der Quartiere voraus.

- Die Lageberichterstattung mit einer Analyse des Marktrisikos setzt immer präzisere Indikationen für regionale Trends voraus.

- Das Underlying für Immobilienderivate ist in der Zukunft nur mit validen Indexprodukten denkbar.

Aus methodischer Sicht am anspruchsvollsten ist sicherlich die Nutzung des Index für das Underlying von Immobilienderivaten. Hier wurde bisher in Deutschland nur auf den Performance-Index von IPD²⁾ zurückgegriffen. Ein Index, der die Wertentwicklung von Wohnimmobilien flächendeckend und zeitnah in angemessener statistischer Sorgfalt aufzeigt, ist bisher allerdings

Die Autoren

Dr. Bernd Leutner ist Geschäftsführer und **Julian Wartenberg** ist Mitarbeiter der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg.

nicht verfügbar. Die höchsten Anforderungen in Bezug auf die Regionalisierung der Aussagen ergeben sich aus den aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Beobachtung von Marktschwankungen bei der Überwachung belasteter Immobilien. Hierzu ist die Verwendung statistischer Verfahren zulässig. Die Marktschwankungskonzepte des Zentralen Kreditausschusses (ZKA) sind als solche grundsätzlich akzeptiert. Allerdings weist die BaFin darauf hin, dass die Institute sicherstellen müssen, dass die aggregierten Daten der Konzepte geeignet sind, Marktschwankungen in angemessener Weise zu beobachten. Je nach Struktur des zu überwachenden Portfolios wird deshalb das Erfordernis gesehen, eine granulare, das heißt regional und nach Objektarten stärker differenzierte Beobachtung der Immobilienpreisentwicklung einzurichten.

Deutschlandweite Indizes mit unterschiedlichen Ergebnissen

Auch die Anfang 2010 veröffentlichten Indizes der Vdp Research GmbH (GREX) und von Immobilienscout 24 (IMX) differenzieren die Ergebnisse nur bis zur Kreisebene, allerdings auch hier nicht flächendeckend. Kleinräumige Analysen sind bisher nicht oder nur mit häufigen Sprüngen in den Zeitreihen verfügbar; Letzteres würde hinsichtlich der Marktschwankungsbeobachtung allerdings zu regelmäßigem Neubewertungsbedarf führen, welcher von den Instituten verständlicherweise nicht gewünscht ist – sofern es sich um rein statistisch bedingte Sprünge handelt.

Stellt man die Ergebnisse der wichtigsten derzeit verfügbaren Indikatoren für Deutschland insgesamt gegenüber, so zeigen sich zudem gravierende Unterschiede. Während der GREX der Vdp Research GmbH einen Preisrückgang bei Einfamilienhäusern von 2,4 Prozent konstatiert, sehen die Statistiken von Immobilienscout 24 mit ihrem IMX einen Anstieg von 2,0 Prozent für denselben Zeitraum (vergleiche Tabelle).

Ein neuer Index – Versuch einer stärkeren Regionalisierung

Zur Bereitstellung stärker differenzierter Daten über Immobilienpreistrends hat F+B Forschung und Beratung im Rahmen einer aktuellen Analyse mit dem F+B-Marktmonitor kleinräumige Immobilienpreisreihen auf Ebene der Postleitzahlen (PLZ) unter Verwendung einer an

Tabelle: Vergleich der Preisentwicklung ausgewählter aktueller Indizes für Deutschland (Angaben in Prozent)

| Anbieter | Index | Baujahr | Einfamilienhaus | Doppelhaushälfte/ Reihenhaus | Eigentumswohnung | Mehrfamilienhaus | Zeitraum |
|--------------------|--------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------|------------------|---|
| F+B | Marktmonitor | Gesamt Neubau/Bestand | 1,0 1,1/0,8 | 1,8 1,4/1,9 | 1,3 1,6/1,2 | 1,1 - | Februar 2010 zu Februar 2009 |
| Vdp Research | GREX | Gesamt Neubau/Bestand | - 2,4 | | - 1,6 | | 1. Quartal 2010 zum 1. Quartal 2009 |
| ImmobilienScout 24 | IMX | Gesamt Neubau/Bestand | 2,0/1,7 | | 5,1/1,5 | | Februar 2010 zu Februar 2009 |
| Hypoport | HPX | Gesamt Neubau/Bestand | 0,0/0,1 | | 0,9 | | März 2010 zu März 2009 |

Quelle: F+B Vergleich auf der Basis aktueller Presseveröffentlichungen

internationale Standards der Immobilienpreisberichterstattung angelehnten Methodik entwickelt, die Verzerrungen in der Preisentwicklung vermeidet. Grundlage sind umfangreiche Datenbanken mit mehreren Millionen Objekten pro Jahr und eine hohe Qualität bei der Datenaufbereitung (aufwendige Adressprüfung, strenge Dublettenfilterung und empirische Transaktionsabschlüsse für Angebotsdaten).

Das Erfordernis kleinräumiger Differenzierung bei der Preisbeobachtung lässt sich anhand der Preisunterschiede innerhalb vieler kreisfreier Städte und Landkreise verdeutlichen. Bei Betrachtung der Trends auf PLZ-Ebene innerhalb der 413 bundesdeutschen Kreise und kreisfreien Städte zeigen sich nicht selten Unterschiede von mehr als 15 Prozent in drei Jahren zwischen den PLZ mit der jeweils besten und schlechtesten Entwicklung innerhalb der Regionseinheit (vergleiche Abbildung 1).

Insbesondere bei freistehenden Einfamilienhäusern (EFH) und bei Mehrfamilienhäusern (MFH) gehen die Entwicklungen auseinander, in etwa einem Drittel der Kreise divergieren die auf Postleitzahlenebene beobachteten Trends um mehr als fünf Prozent pro Jahr. Die Abbildung 1 verdeutlicht, dass zur Marktbeobachtung die Ebene der Kreise und kreisfreien Städte oft nicht ausreicht. Eine Aussage hinsichtlich eines möglichen Neubewertungsbedarfes im Sinne der Marktschwankungskonzepte lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.

Anforderungen an regionalisierte Immobilienpreisindizes

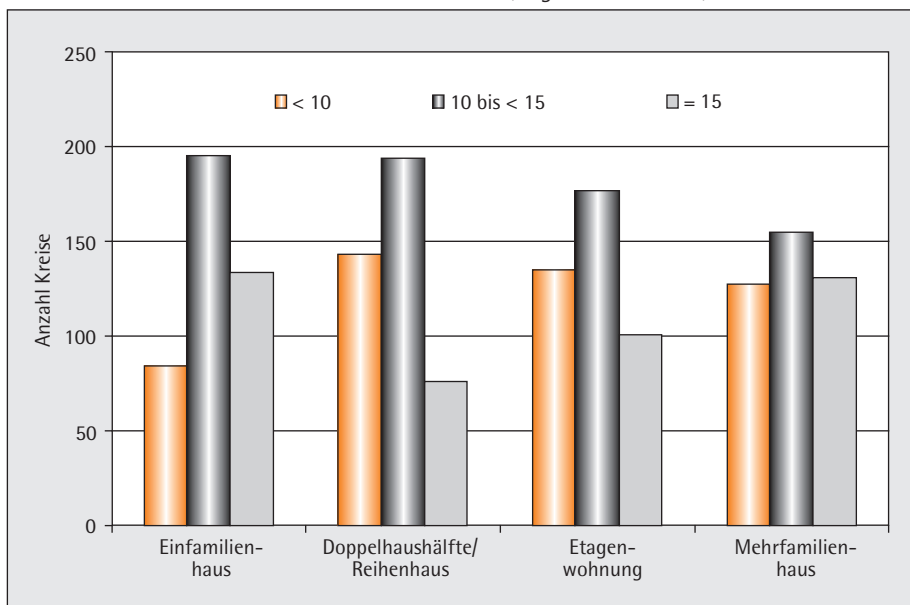
Die verfügbaren Immobilienindizes unterscheiden sich hinsichtlich der Datengrundlage und der angewendeten Methodik. Welche Methode angemessen ist, dürfte hauptsächlich von der Zielgröße abhängig sein, also davon, welchen Aus-

sagewert der Index haben soll. Auch Qualität und Umfang der verfügbaren Datenbasis sind relevant, ebenso die Ansprüche des Erstellers hinsichtlich der zugrunde liegenden statistischen und ökonomischen Verfahren.

Akzeptanz und Anwendbarkeit eines Index wachsen mit dem Erfüllungsgrad der in der wissenschaftlichen Diskussion entwickelten Kriterien. Die wichtigsten Anforderungen an verlässliche und praxistaugliche Indizes werden im Folgenden mit Bezug auf die Fachdiskussion über Immobilienpreisindizes kurz erläutert.

- **Repräsentativität:** Der Index muss die regionale Entwicklung verlässlich widerspiegeln. Ein bundesweiter Index kann nur zur Aussage über die durchschnittliche Entwicklung in Deutschland verwendet werden, nicht aber für kleinräumige Preisentwicklungen. Auch innerhalb der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte gibt es in der Regel divergierende Tendenzen, nicht nur in Großstädten wie Berlin oder Hamburg, sondern insbesondere auch in heterogenen Kreisen wie Nordfriesland (Insel Sylt) oder den Berliner Umlandkreisen. Die Trendanalysen müssen daher in diesen Regionen bis auf die Ebene von Stadtteilen, PLZ-Bereichen und kleinen Gemeinden vertieft werden.

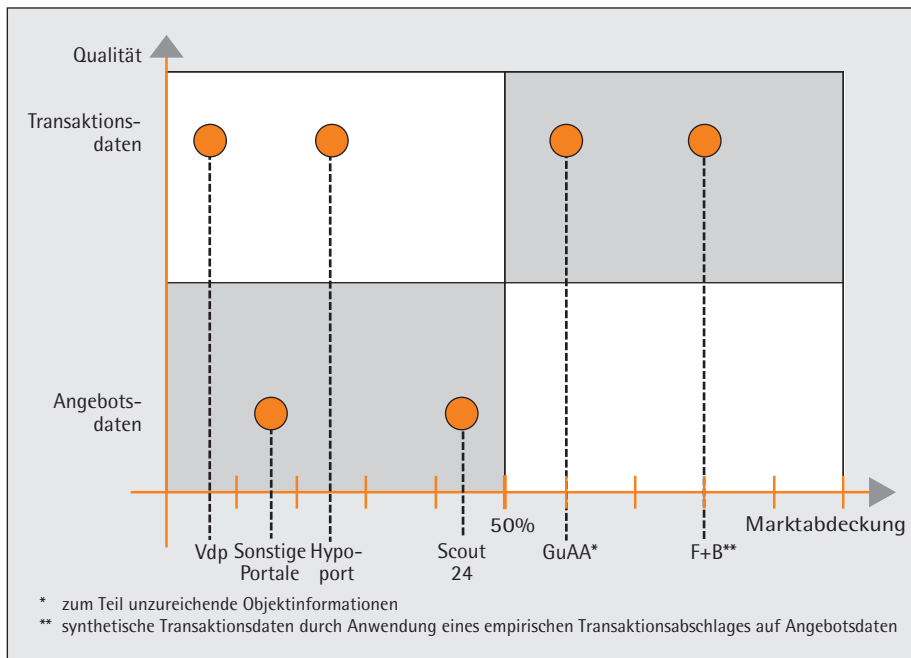
- **Objektivität:** Der Index muss frei von subjektiven Einflüssen sein. Dies ist dann nicht der Fall, wenn von Gutachtern der Wert synthetischer oder realer Objekte zu einem bestimmten Zeitpunkt festgelegt oder die Wertentwicklung anhand bestimmter willkürlich abgeleiteter Indikatoren geschätzt wird. Objektivität verlangt, dass der Indexersteller keinen Einfluss auf die Werthöhe der auszuwertenden Objekte hat und nicht nach (mehr oder weniger) willkürlichen Vorgaben Objekte aus der Analyse ausschließt oder einbezieht. Unabhängigkeit und Neutralität des Indexerstellers spielen dabei eine wichtige Rolle.

Abbildung 1: Divergenzen in der Preisentwicklung innerhalb der Kreise und kreisfreien Städte zwischen 2006 und 2009 (Angaben in Prozent)

Quelle: F+B-Marktmonitor 2010

© F+B 2010

Abbildung 2: Marktabdeckung und Transaktionsnähe der Datengrundlagen verschiedener Anbieter



Quelle: F+B-Marktmonitor 2010

© F+B 2010

● **Unverzerrtheit:** Die Wertentwicklung muss unabhängig von der Zusammensetzung der Datenbasis zu den einzelnen Zeitpunkten sein. Dieses Problem tritt auf, wenn die Eigenschaften der zu analysierenden Objekte nicht differenziert betrachtet, sondern unabhängig von ihren Charakteristika intertemporal verglichen werden. Liegen beispielsweise zu zwei verschiedenen Zeitpunkten Objekte aus unterschiedlichen Baualtersklassen vor, kann eine reine Mittelwert- oder Medianbildung dazu führen, dass Preisänderungen angezeigt werden, die lediglich auf unterschiedlichen Merkmalen der zugrunde liegenden Objekte basieren. Die Preisentwicklung würde somit verzerrt wiedergegeben werden.

● **Zeitkonsistenz:** Bei der Aktualisierung des Index dürfen sich die Indexwerte vorheriger Schätzungen nicht ändern. Hierzu kommt es in der Regel bei Verwendung der statistischen Methode der Regressionsschätzung mit sogenannten Dummy-Variablen³⁾ für die einzelnen Zeitpunkte. Da sich bei der Neuschätzung eines Modells in einer neuen Periode die Koeffizienten der Objekteigenschaften ändern, ändern sich auch die Koeffizienten der Dummy-Variablen der vorherigen Zeitpunkte. Wird nun nur die aktuelle Preisentwicklung an den Indexwert des Vorjahres aufgesetzt, ergibt sich eine verzerrte Abbildung der Gesamtentwicklung für die betrachteten Zeitpunkte. Ein regelmäßiger Ersatz der Indexwerte durch aktuell neu ermittelte Ergebnisse zeigt

zwar die korrekt ermittelte Gesamtentwicklung, revidiert aber regelmäßig die Ergebnisse für die Vorperioden und sorgt damit laufend für Verwirrung bei den Nutzern.

Implikationen für die Methodik

Die beschriebenen Anforderungen an Immobilienindizes haben – sofern sie bestmöglich umgesetzt werden sollen – folgende Implikationen:

Repräsentativität – Sofern das Ziel darin besteht, nicht nur überregionale Trendaussagen abzuleiten, sondern regionalisierte Ergebnisse anzubieten, sollten Indizes auf kleinräumiger Ebene ermittelt werden: bei größeren Städten auf Stadtteil- oder PLZ-Ebene, in kleinen Städten/Orten auf der Ebene der Gemeinde oder der PLZ. Auch hier kann es zwar noch zu strukturellen Unterschieden kommen, diese sind jedoch vernachlässigbar.

Objektivität der Daten – Als Datenquellen kommen nur Transaktionsdaten, Angebotsdaten und extern ermittelte Marktwerte in Frage. Da Angebotspreise in der Regel höher sind als die tatsächlich abgeschlossenen Kaufpreise, sind sie entsprechend anzupassen, zum Beispiel mithilfe eines Transaktionsabschlages. Dieser Transaktionsabschlag sollte empirisch durch vergleichende Auswertung von Kaufpreisen und Angebotspreisen bestimmt sein.

Unverzerrtheit – Als statistisches Verfahren ist die Bildung des Mittelwerts oder des Medians der Objektpreise zu den einzelnen Zeitpunkten abzulehnen. Zwar ist die Bildung stark differenzierter Teilmarkttraster theoretisch möglich, die verfügbaren Datenbanken reichen jedoch selbst bei einer kompletten Abbildung des Transaktionsmarktes hierfür nicht aus. Die Verfahren der hedonischen Regression und der „Repeated-Sales“, welche die Preisdifferenzen mehrfach veräußerte Objekte analysieren, berücksichtigen die relevanten Objekteigenschaften. Das Verfahren der „Repeated-Sales“ ist aufgrund der in Deutschland sehr niedrigen Transaktionsfrequenz allerdings nicht praktikabel.

Zeitkonsistenz – Bei Verwendung der hedonischen Regressionsmethode dürfen keine Zeit-Dummy-Variablen verwendet werden, die einzelnen Zeitpunkte müssen separat geschätzt werden. Damit bleibt aus methodischer Sicht nur die hedonische Regression mit einer Einzelschätzung für die zu betrachtenden Zeitpunkte als Verfahren einsetzbar. Um Repräsentativität zu gewährleisten, ist allerdings eine möglichst große Anzahl von Objekt-

Anzeige

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

daten aus Transaktionen und/oder Angeboten zwingend erforderlich.

Für die Analyse der Immobilienpreistrends kommen unter dem Gesichtspunkt der Objektivität prinzipiell Transaktionsdaten, Datenbanken mit gutachterlich festgestellten Marktwerten und Informationssysteme über am Markt angebotene Objekte in Frage.

Das Problem der Datenbanken

Der Vorteil von Transaktionsdaten ist grundsätzlich, dass der Wert der Immobilie weitgehend als im Marktprozess objektiviert angesehen werden kann – von Nebenabsprachen zwischen Käufer und Verkäufer abgesehen. Durch die Erfassung sämtlicher Kauffälle bei den regionalen Gutachterausschüssen kann die Marktabbildung durch die Kaufpreissammlungen als repräsentativ betrachtet werden. Hier stellt sich allerdings das Problem sehr hoher Kosten beim Bezug flächendeckender Daten.

Zudem liegen bei den Gutachterausschüssen nur für maximal 60 Prozent der Objekte ausreichend spezifizierte Objektinformationen vor. Transaktionsdaten bei Finanzinstituten sind hinsichtlich ihrer Repräsentativität dagegen von der regionalen Aufstellung der Institute am Markt abhängig. Dies gilt auch für Markt- und Verkehrswerte aus den Sicherheiten der Finanzinstitute, welche zudem einem subjektiven Einfluss durch die Sachverständigen unterliegen. Auch

ein Einfluss durch geschäftspolitische Vorgaben bei den Instituten kann nicht ausgeschlossen werden.

In Quantität und regionaler Abdeckung sind auf absehbare Zeit die Angebotsdaten den Transaktionsdaten und Informationssystemen über Marktwerte überlegen. Ihre Nutzung ist im Vergleich zum Bezug der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse deutlich wirtschaftlicher. Die regionale Abdeckung ist zwar abhängig von den herangezogenen Quellen, bei Zusammenfassung vorhandener Quellen aber umfassend und deutschlandweit flächendeckend verfügbar.

Die Angebotspreise liegen in der Regel höher als die tatsächlich vereinbarten Preise. Analysen von F+B und dem Rat für Sozial- und Wirtschaftsdaten⁴⁾ haben allerdings gezeigt, dass die Unterschiede zwischen Angebots- und Kaufpreisen quantifiziert und somit Angebotsdaten in transformierter Form für Preisindizes herangezogen werden können. Mit Blick auf Mietindizes und Indizes für Mehrfamilienhäuser weichen Angebotsmieten – zumindest im Wohnbereich – üblicherweise nicht von den tatsächlich vereinbarten Neuvertragsmieten ab. Die Eigenschaften von Objekten sind bei Angebotsdaten zumeist detaillierter dokumentiert, wenn auch bei den Ausstattungsmerkmalen eher die positiven Eigenschaften betont werden. Dieser Mangel lässt sich bei der Auswertung aber grundsätzlich beheben.

Insgesamt betrachtet sind sämtliche Datenquellen für die Ermittlung von Preisindizes geeignet – eine angemessene Transformation der Angebotsdaten vorausgesetzt. Individuelle Schwankungen sind aufgrund des Verhandlungsgeschicks der Akteure bei Transaktions- und Angebotsdaten unvermeidlich. Da transformierte Angebotsdaten von einem „durchschnittlichen“ Verhandlungsergebnis ausgehen, schwanken sie möglicherweise sogar weniger um den „tatsächlichen Wert“ der Objekte als Kaufpreisdaten.

Für Miet- und daraus abgeleitete Mehrfamilienhausindizes sind Angebotsdaten momentan die am besten geeignete Quelle. Als Alternativen können hier nur größere Datensammlungen durch Vereinigung mehrerer Finanzinstitute (wie zum Beispiel die Transaktionsdatenbank des Vdp) betrachtet werden.

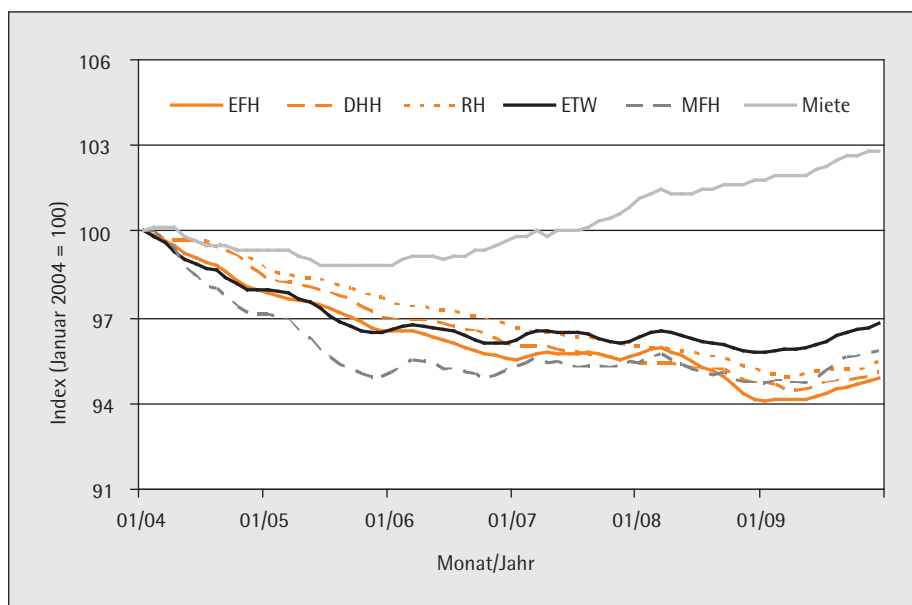
Datenqualität und Marktabdeckung

Einen Überblick über Marktabdeckung und Qualität möglicher Datenquellen erhält man, wenn die Datenquellen der wichtigsten Anbieter von Immobilienindizes näher analysiert werden (vergleiche Abbildung 2). Mit „synthetischen Transaktionsdaten“ sind dabei Angebotsdaten gemeint, die unter Verwendung eines auf fundierten Schätzmodellen basierenden Transaktionsabschlages in Richtung auf die zu erwartenden Transaktionspreise modifiziert werden. Bei den Preisen erreichen die Gutachterausschüsse zwar bezüglich der ausgewerteten Verträge eine Marktabdeckung von 100 Prozent, für viele Objekte liegen allerdings nicht alle zur Preisschätzung unbedingt erforderlichen Daten vor, sodass die Marktabdeckung maximal 60 Prozent erreicht.

Die auf der Ordinate dargestellte Qualität zeigt die genannte Einstufung mit Transaktionsdaten als den am besten geeigneten Daten gegenüber Angebotsdaten, die anhand eines empirischen Transaktionsabschlages angepasst wurden (synthetische Transaktionsdaten), und Angebotsdaten ohne Anpassung. Auf der Abszisse wird die Marktabdeckung verschiedener Marktteilnehmer eingestuft.

Die Ermittlung regionalisierter Immobilienindizes für eine valide Marktschwankungsbeobachtung erfordert den Einsatz komplexer statistischer Verfahren. Mit dem neuen F+B-Index erfolgt eine Einzelschätzung für die betrachteten Zeit-

Abbildung 3: Preis- und Mietentwicklung zwischen Januar 2004 und Februar 2010



Quelle: F+B-Marktmonitor 2010

© F+B 2010

punkte mit der Methode einer hedonischen Regression. Dies sind je nach regionaler Tiefe Jahre, Halbjahre, Quartale oder Monate. Aufgrund ihrer Quantität und Detailliertheit basiert die Analyse auf Datenbanken mit nahezu allen seit 2004 in Deutschland öffentlich angebotenen Objekten. Die Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime werden wie auch die Mieten der gewerblichen Objektarten über einen empirischen Transaktionsabschlag modifiziert.

Die Analysen erfolgen auf der Grundlage sorgfältig aufbereiteter Datenbanken mit derzeit 20 Millionen Objekten. Neben einem groben Erstfilter mit dem Ausschluss von Objekten mit unrealistischen Eigenschaften oder uneindeutiger Georeferenzierung erfolgt zusätzlich eine Filterung über die Quadratmeterpreise und Mieten in Orientierung an den Objekteigenschaften. Die Einzeldaten sind somit auch als Comparables, also als Beispieldaten für Vergleichsobjekte, für ein Risiko-Controlling verfügbar.

Die Regionalisierung erfolgt bis auf die Ebene der PLZ. Liegen zu einem Zeitpunkt keine Daten für eine PLZ vor, wird ein Schätzwert gemäß der relativen Preishöhe der PLZ und den Preistrends der Region sowie weiteren Indikatoren bestimmt. Damit ist eine bundesweite Datenbank mit empirisch belegten Daten für eine Marktschwankungsbeobachtung verfügbar.

Die Preise und die Mietentwicklung der Objektarten von Wohnimmobilien haben sich seit Anfang 2004 sehr unterschiedlich entwickelt. Nicht überraschend ist, dass die Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie bei Reihenhäusern ähnlich verlaufen ist, gleiches gilt für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser. Letztere basieren zwar auf den Wohnungsmieten, welche sich im Betrachtungszeitraum deutlich besser als die Preise entwickelt haben. Die gleichzeitig angestiegenen Liegenschaftszinsen bewirken jedoch eine spürbare Dämpfung der Preisentwicklung der nach dem Ertragswertverfahren bewerteten Mehrfamilienhäuser (Vergleiche Abbildung 3).

Die Aggregation der kleinräumigen Ergebnisse auf Bundesland- und BRD-Ebene erfolgt über den Wohnungsbestand, für Eigenheime sind dabei die Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern relevant, für Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser sowie die Wohnungsmieten die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Bei der Entwicklung von angemessenen Indizes der Immobilienpreisentwicklung für die Marktschwankungsbeobachtung sind möglichst umfassende Datenbanken über Angebote und Transaktionen erforderlich. Die Auswertung hat unter Verwendung anspruchsvoller statistischer Methoden zu erfolgen. Zur Ableitung valider Ergebnisse ist die Beachtung von in der anwendungsbezogenen Forschung entwickelten Kriterien der statistischen Analyse unerlässlich.

Mieten und Preise

Der nach diesen Grundsätzen auf der Grundlage mehrjähriger Forschung entwickelte Index zeigt die Preis- und Mietentwicklung für sämtliche PLZ der BRD, in denen entsprechende Objektarten gehandelt werden. Insgesamt liegt die Marktabdeckung bei 80 bis 90 Prozent. Daten für PLZ ohne aktuelle Daten werden zur Gewährleistung von einer breiten Datenbasis über ein Indikatorenmodell anhand von Preisen und Marktfaktoren geschätzt.

Auch auf kleinräumiger Ebene ist das Modell robust gegenüber größeren

Preissprüngen, was die Anwendbarkeit der Indizes zur laufenden Preisbeobachtung und Portfoliobewertung gewährleistet.

Nur Indizes, die auf Grundlage dieser Anforderungen erstellt werden, werden den hohen Ansprüchen, welche in der Finanzierungswirtschaft und den kreditwirtschaftlichen Verbänden im Benehmen mit der BaFin entwickelt worden sind, gerecht und tragen zur nötigen Transparenz am Immobilienmarkt in Deutschland bei.

Fußnoten

¹⁾ Für einen Überblick über die verfügbaren Indizes vergleiche Bobka, G., Immobilienpreisindizes in: Der Immobilienbewerter, 2009, Heft 6; Knoflach, B. A., v. Goldbeck, A., Ein Leitindex für den deutschen Immobilienmarkt in: Immobilien & Finanzierung 19-2009, S. 666 ff.

²⁾ Wertentwicklung und Renditen von 55 Portfolios mit überwiegend gewerblichem Anteil.

³⁾ Als Dummy-Variable bezeichnet man Variablen in einer statistischen Analyse, die nur den Wert 1 (trifft zu) oder 0 (trifft nicht zu) einnehmen. In diesem Fall werden damit Objektdaten eines Bezugsjahres als „zutreffend“, alle anderen als „nicht zutreffend“ eingestuft.

⁴⁾ „Möglichkeiten zur Bildung eines Regionalindex Wohnkosten unter Verwendung von Angebotsdaten“, Rat für Sozial- und Wirtschaftsdaten, Research Note No. 34, März 2009.