

Gewerbeimmobilienpreise

Was soll gemessen werden?

Sebastian Keiler*, Deutsche Bundesbank

Inhalt

- Hintergrund
- Messkonzepte
- Datenbasis in Deutschland
- Zusammenfassung und weitere Vorgehensweise

Hintergrund

Warum sind Preise für gewerbliche Immobilien interessant?

- Hohe Relevanz für Finanzsystem und Realwirtschaft
 - Marktschwankungen
 - 35 % des Anlagevermögens deutscher nichtfinanzieller Unternehmen sind Gebäude

- Deshalb: G-20-Initiative und Datenlücken

Ausgangslage

- Gewerblich genutzte Immobilien sind sehr heterogen und wenig standardisiert
- Amtliche Indikatoren derzeit nicht vorhanden
- Trotzdem der Bedarf nach geeigneten Daten für
 - Makroprudenzielle Analyse
 - Analyse monetärer Transmissionsmechanismen
- Suche nach geeigneten Indikatoren

Mittelfristig ist eine Abstimmung zwischen Anforderung aus der Praxis und Konzepten der Statistik notwendig.

Messziele und Messkonzepte müssen klar definiert werden!

Messkonzepte

Welche Maßzahlen sind wofür geeignet?

- Bestandsbewertungen
 - Bewertung des Gebäudebestands
 - Für Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen und makropudenzielle Analyse
- Reine Preisbewegungen
 - Für Preisindizes (auch von Beständen)
 - Analyse monetärer Transmissionsmechanismen
- Daneben: Weitere Kennzahlen als Ergänzung
 - Miete
 - Rendite/Liegenschaftszins

Unterschiede in
Konstruktion und
Konzeption!

Angaben müssen
nicht notwendiger-
weise dasselbe
Bild ergeben.

Datenherkunft

Woher stammen Angaben zu Preis- und Wertentwicklung

– Transaktionsbasierte Indizes

- Bilden Marktverlauf relativ genau ab
- Daten sind allerdings nur eingeschränkt verfügbar
- In Phasen des ökonomischen Abschwungs keine Preisinformationen vorhanden

– Bewertungsbasierte Indizes

- Leichter verfügbar
- Zeitlich verschobene und gedämpfte Preisentwicklung

Messkonzept ist letztendlich unabhängig von der Datenherkunft.

Entscheidend ist die Berechnung des Index.

Datenbasis in Deutschland

- Derzeit drei große Akteure
 - BulwienGesa AG
 - Investment Property Databank (IPD)
 - Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)
- Bieten Indizes für Gesamtdeutschland an

Datenbasis in Deutschland

BulwienGesa AG

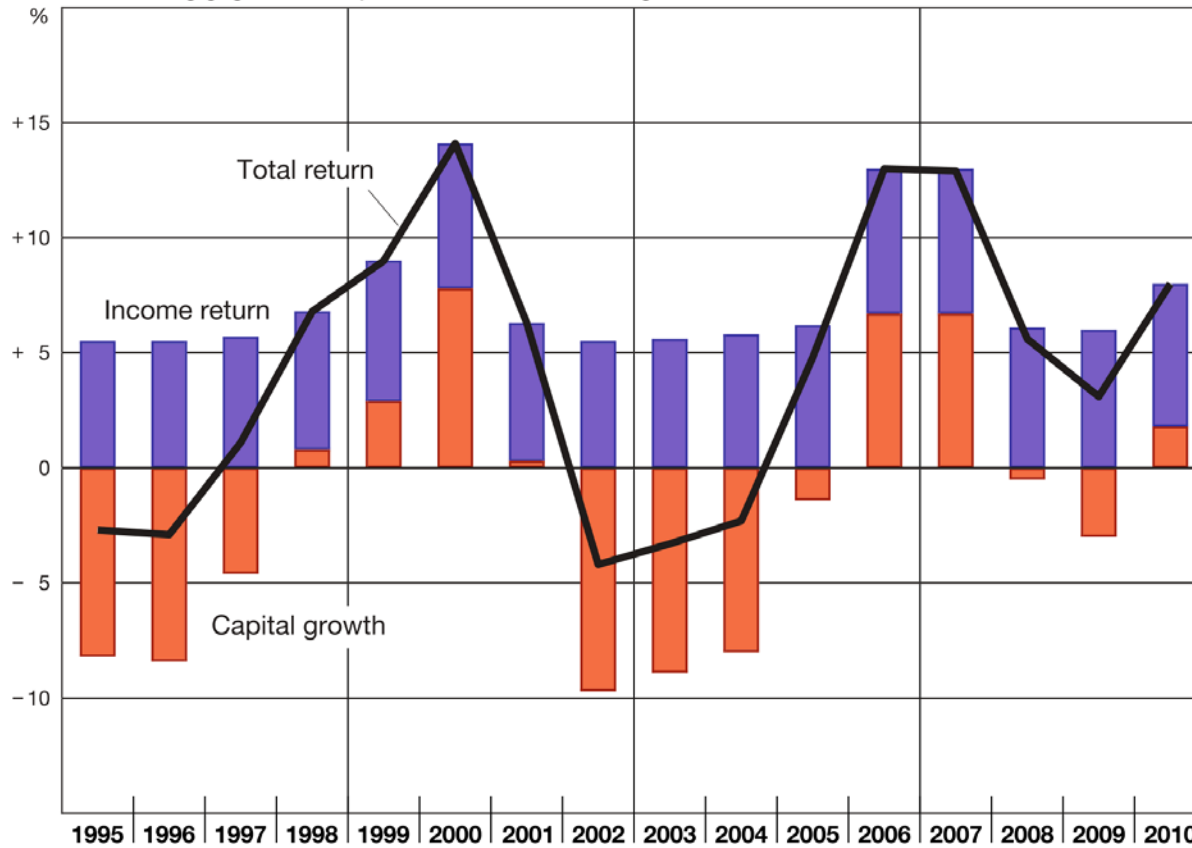
- Datenherkunft: Expertenbefragungen, Transaktionen, Angebotspreise, Medien usw.
- Marktabdeckung: Gesamtdeutschland
- Frequenz: jährlich
- Preiserhebung: unklar
- Indexart: Preisindex (qualitätsbereinigt)
- Nutzungsarten: Büro, Handel, Industrie, Wohnen

Verlauf BulwienGesa AG Büropreisindex

German Property Index – Büro

Veränderung gegenüber Vorjahr und Wachstumsbeiträge

Abbildung 4



Quelle: RIWIS (Bulwien Gesa AG).

Stand: 25 Okt 2011, 14:10:10 Uhr

S3IN0184A.Chart

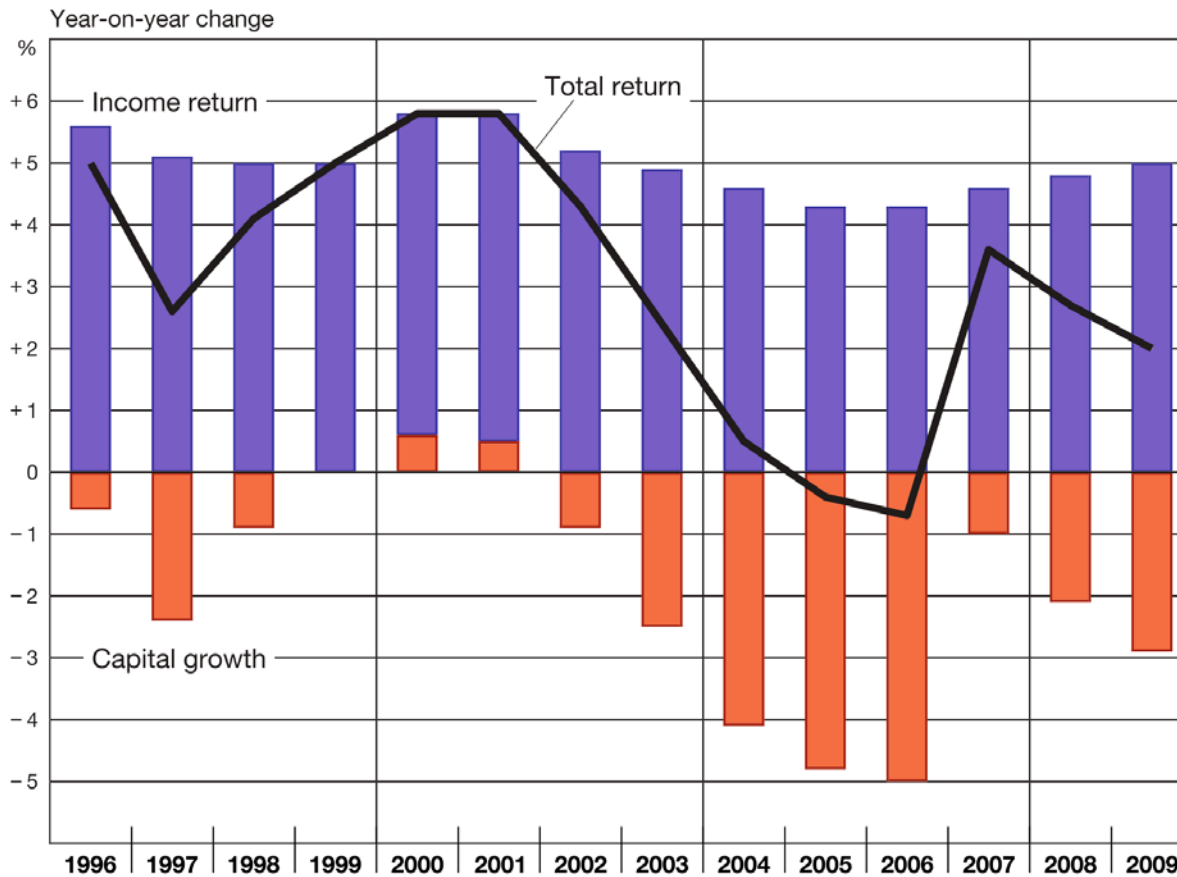
Datenbasis in Deutschland

Investment Property Database

- Datenherkunft: Professionelle Investoren
- Marktabdeckung: rund 15 %
- Frequenz: jährlich (vierteljährlich imputiert)
- Preiserhebung: Bewertungen
- Indexart: Kapitalwertindex (Performance-basiert)
- Nutzungsarten: Büro, Handel, Industrie, Wohnen

Verlauf des IPD Kapitalwertindex

Total return and components for office buildings in Germany



Source: IPD.

Stand: 19 Okt 2011, 10:04:30 Uhr

S3IN0180.Chart

Quelle: DV/GIF, Eds.,
(2010), Die
Immobilienmärkte aus
gesamtwirtschaftlicher
Perspektive, S 92.

Datenbasis in Deutschland

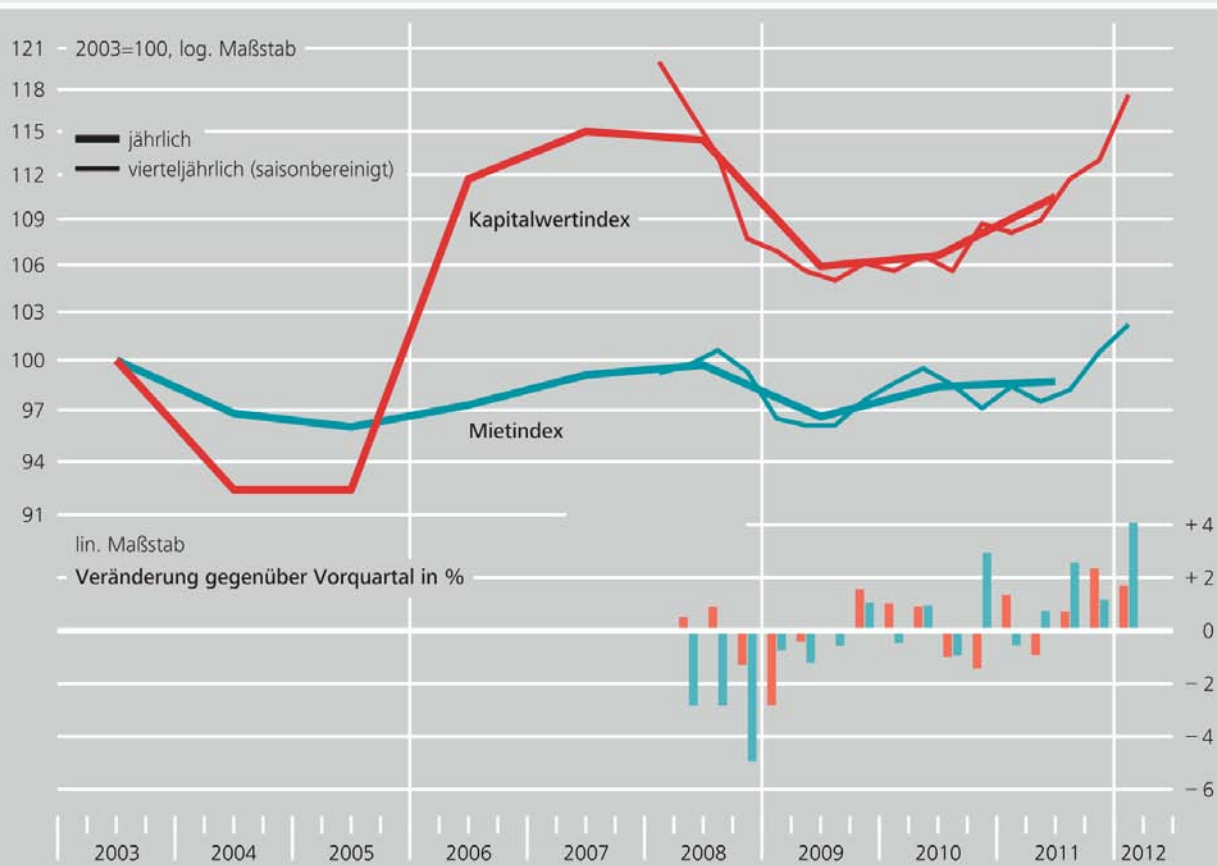
vdp

- Datenherkunft: Erhebungen für Kreditanträge
- Marktabdeckung: Gesamtdeutschland
- Frequenz: vierteljährlich
- Preiserhebung: Bewertungen
- Indexart: Preisindex (hedonisch bereinigt)
- Nutzungsarten: Büro

Verlauf vdp Büropreisindex

Büromieten und Kapitalwerte

Abbildung 5



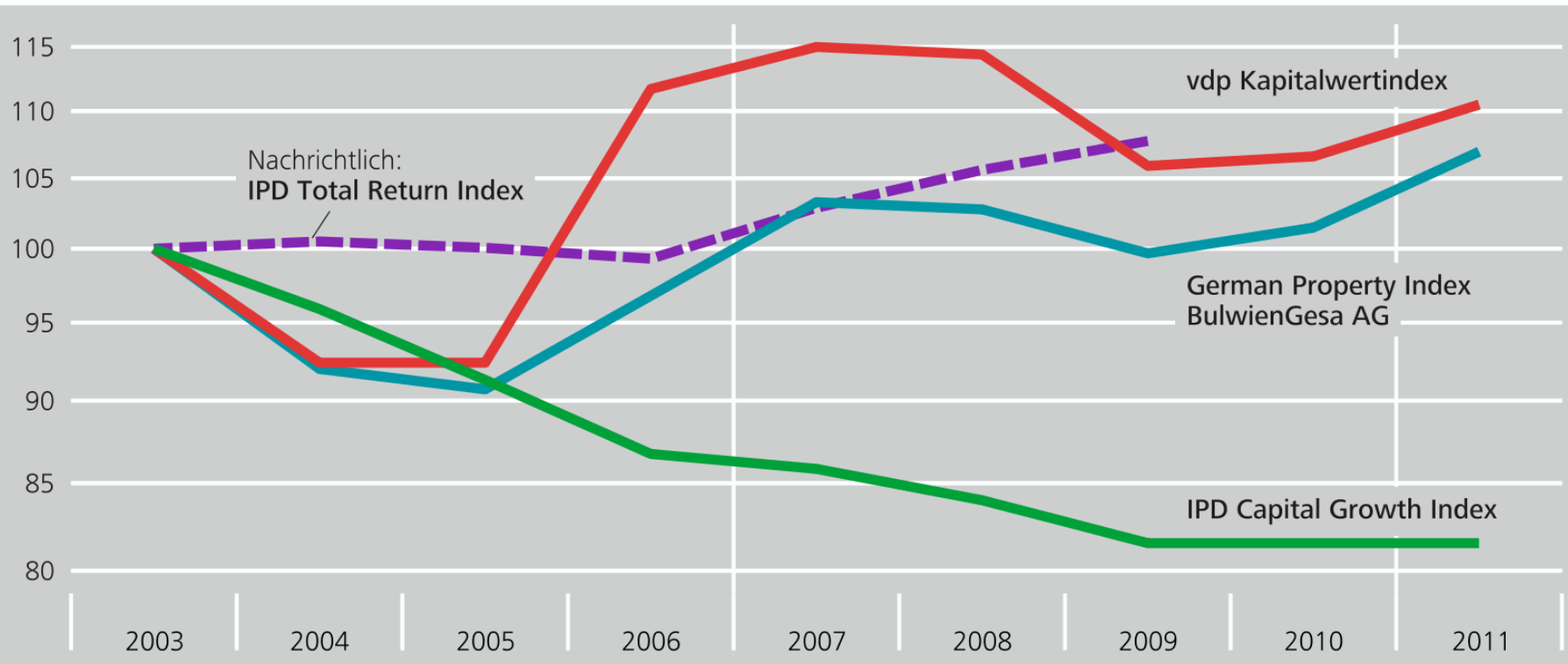
Quelle der Ursprungswerte: vdpResearch.
Deutsche Bundesbank

S3IN0170B.Chart

Vergleich der Indizes

Kapitalwertindizes für Büroimmobilien in Deutschland

2003 = 100, jährlich, log. Maßstab



Quellen: BulwienGesa AG; IPD und VDP.

Deutsche Bundesbank

S3IN0241.Chart

Was soll wie gemessen werden?

	Preismessung	Vermögensmessung
transaktionsbasierte Preisindizes	✓ (hedonisch bereinigt: vdp)	✗
bewertungsbasierte Preisindizes	✓ (typische Fälle: BulwienGesa AG)	✓ (typische Fälle: BulwienGesa AG, riwis Datenbank)

✗ Nicht einzuordnen: IPD

Zusammenfassung und weitere Vorgehensweise

- Amtliche Statistiken sind derzeit nicht in Sicht
- Lediglich drei Anbieter für Deutschland, allerdings mit bekannten Datenproblemen
- Konstruktion des Index muss auf Zweck abgestimmt sein

- Wenn Angaben verwendet (publiziert) werden, müssen diese klar benannt werden
- Dem Nutzer muss deutlich kommuniziert werden, wie der Index konstruiert wurde