

vdp



SPOTLIGHT

Immobilien

Mehr und mehr Wohnimmobilienkredite – Anlass zur Sorge?

Bautätigkeit, Transaktionen und aktuelle Tendenzen im Finanzierungsvolumen

von Dr. Franz Eilers und Thomas Hofer, vdpResearch, Berlin

Gängigen Indikatoren zufolge zeigt der deutsche Wohnimmobilienmarkt mehr und mehr Anzeichen eines sehr kräftigen Aufschwungs. Mieten und Preise steigen mit anziehender Dynamik, das Bau- und Transaktionsvolumen verzeichnet neue Höchststände und neuerdings wachsen auch Kreditvergabe und Kreditbestände wieder deutlicher. Einige Marktbeobachter nehmen diese Beobachtungen als Beleg für eine kritische Entwicklung. Auf jeden Fall wird in den Medien neuerdings auf die Möglichkeit einer kreditfinanzierten Immobilienmarktblase in Deutschland hingewiesen.

Ausgehend von der Entwicklung der Kreditvergabe wird in dem vorliegenden Beitrag zunächst der Frage nachgegangen, wie das Kreditvergabewachstum mit der Entwicklung der Immobilienpreise sowie dem Anstieg des Bau- und Transaktionsvolumens zusammenhängt. Unter Einbeziehung der neunziger Jahre wird anschließend danach gefragt, ob die aktuelle Entwicklung dem Muster der ersten Hälfte der neunziger Jahre ähnelt. Die damalige Wohnungsmarkthausse mündete bekanntlich in eine sehr lange Rezessions- und Stagnationsphase.

01 Deutlicher Anstieg der Auszahlungen von Wohnimmobilienkrediten

Die Auszahlungen von neuen Wohnimmobilienkrediten durch Kreditinstitute und Versicherungen sind seit 2010 stetig angestiegen. Während die jährliche Steigerung zunächst zwischen 5 % und 9 % lag, nahm das Neugeschäft im Jahre 2015 mit rund 16 % sehr deutlich zu. Alles in allem wurden im vergangenen Jahr rund 180 Mrd. Euro (ohne Ablösungen und Prolongationen bestehender Darlehen) an Wohnungsbaukrediten ausgezahlt, etwa 68 Mrd. Euro bzw. 60 % mehr als im Jahr 2009.

Ein ähnlich starker Anstieg wie in den letzten Jahren war zuletzt in der ersten Hälfte der 1990er Jahre zu beobachten (Vgl. Abbildung 1). Eine kräftige Belebung der Neubautätigkeit in Westdeutschland und außerordentlich umfangreiche Investitionen in den Wohnungsbestand Ostdeutschlands führten damals zu einer rapide steigenden Aufnahme von Wohnimmobilienkrediten. Sehr hohe Wachstumsraten wurden vor allem in den Jahren von 1992 bis 1994 erzielt. Danach folgte in der zweiten Hälfte der neunziger Jahre eine Phase der Stagnation auf hohem Niveau, mit der Konsequenz, dass die private Verschuldung in Form des Bestandes an Hypothekarkrediten unverändert kräftig expandierte. Dies änderte sich erst um die Jahrtausendwende. Mit steigenden Leerständen und dem Abbau von Förderprogrammen zur Eigentumsförderung gingen die Wohnungsmarktinvestitionen über Jahre stark zurück. Die Auszahlungen fielen für einige Zeit und gingen dann von 2006

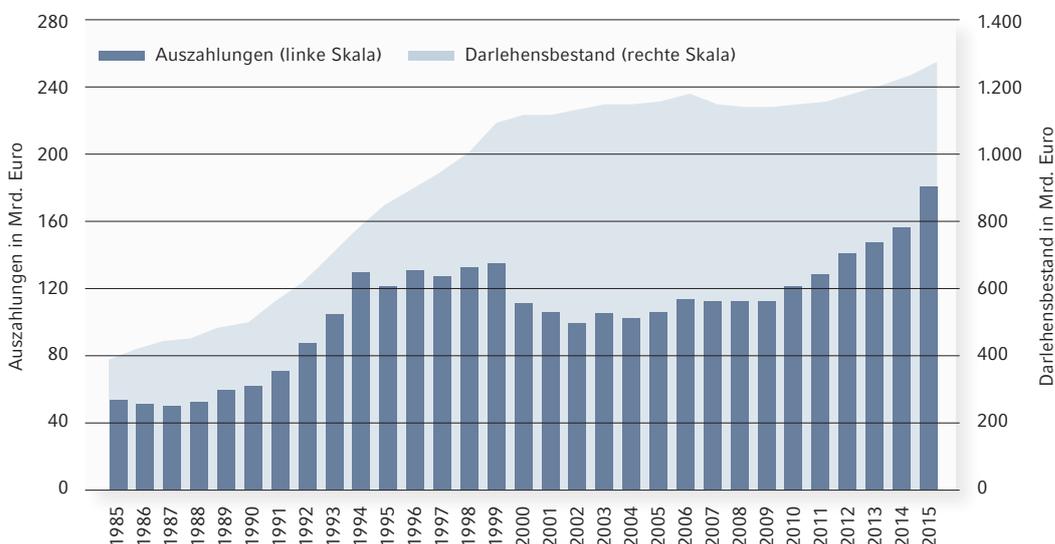
bis 2009 in eine Phase der Stagnation über. Hierdurch wurde der Anstieg im Kreditbestand deutlich gedämpft. In den Jahren von 2006 bis 2008 kam es sogar erstmalig zu einem Abbau des Kredit- bzw. Darlehensbestandes. Wieder anziehende Auszahlungen haben diese Entwicklung 2009/2010 beendet. Allerdings verläuft der gegenwärtige Anstieg im Schuldenstand vergleichsweise flach, wenn man die hohen Wachstumsraten bei den Auszahlungen zum Vergleich heranzieht.

02 Auszahlungen und Kreditbestand

Was sind die Gründe für den kräftigen Anstieg der Auszahlungen und warum zeigt der Kreditbestand nur ein vergleichsweise geringes Wachstum? Wohnimmobilienkredite werden aus unterschiedlichen Gründen aufgenommen. Die Modernisierung oder Instandhaltung einer Wohnung kann ebenso dazu gehören wie der Bau einer neuen oder der Kauf eines bestehenden Hauses. Schließlich wird die Höhe der Auszahlungen nicht nur durch die Summe der individuellen Investitionen bestimmt, sondern auch durch die hierfür vorhandenen Eigenmittel. All diese Gründe sind in der Abbildung 2 (Seite 3) in Form von Aggregaten zusammengefasst, die sich weitgehend statistisch belegen lassen. Die Investition für den Neubau von Wohnimmobilien (Neubauvolumen) sowie die Ausgaben für Modernisierung und Instandhaltung von Bestandsimmobilien werden einzeln und zusammengefasst durch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) berechnet. vdpRe-

ABBILDUNG 1

Entwicklung der Auszahlungen von Wohnimmobilienkrediten in Deutschland



Quelle: vdpResearch (Auszahlungen); Deutsche Bundesbank (Kreditbestand)

search erhebt erstens die Geldumsätze, die für den Erwerb von Wohnimmobilien ausgegeben werden und erfasst zweitens die Darlehensauszahlungen. Letztere beziehen sich definitionsgemäß nur auf den fremdfinanzierten Teil der gesamten Wohnimmobilienfinanzierung. Die durchschnittliche Fremdmittelquote kann als Resultante berechnet werden. Der aktuelle Kreditbestand entspricht dem Kreditbestand der Vorperiode zuzüglich Auszahlungen und abzüglich der Tilgungen. Die Kreditbestände werden von der Deutschen Bundesbank beziffert und da die Auszahlungen – wie erwähnt – bekannt sind, lassen sich die Tilgungen wiederum als Resultante ermitteln.

ABBILDUNG 2

Auszahlungen von und der Bestand an Wohnungsbaukrediten: Bestimmungsgründe

Neubauvolumen
+ Modernisierung/Instandhaltung (Bauleistungen im Bestand)
= Wohnungsbauvolumen
+ Bestandsumsätze
= Gesamtes Finanzierungsvolumen
x Durchschnittliche Fremdmittelquote
= Darlehensauszahlungen
- Darlehenstilgungen
+ Kreditbestand der Vorperiode
= Aktueller Kreditbestand

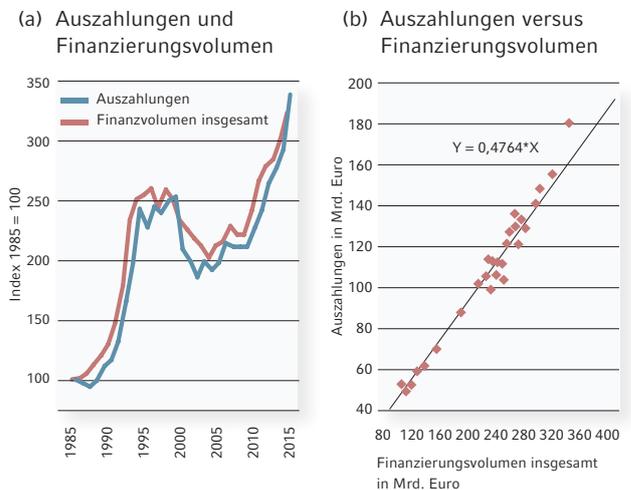
Nachstehend werden die in Abbildung 2 aufgeführten Strom- und Bestandsgrößen mit Daten unterlegt und im Hinblick auf ihre aktuelle und historische Entwicklung besprochen und analysiert.¹⁾

03 Gesamtes Finanzierungsvolumen und Auszahlungen

Das gesamte Finanzierungsvolumen setzt sich zusammen: erstens aus dem Bauvolumen für den Neubau von Wohnimmobilien sowie die Modernisierung und Instandhaltung bestehender Objekte und zweitens aus der Summe der Beträge, die für den Erwerb von Wohnimmobilien ausgegeben werden.²⁾ In den Abbildungen 3a und 3b wird dieses Bau- und Transaktionsvolumen

ABBILDUNG 3

Finanzierungsvolumen insgesamt und Auszahlungen, 1985 bis 2015



Quellen: Auszahlungen: DIW, GDV, vdpResearch; Finanzierungsvolumen insgesamt: vdpResearch

mit den Darlehensauszahlungen verglichen, um festzustellen, ob und inwieweit sich die Fremdmittelquote im Zeitablauf verändert hat. Abbildung 3a zeigt einen hohen Gleichlauf von Finanzierungs- und Auszahlungsvolumen. Mit anderen Worten: Der Kreditvergabe stand in sämtlichen Jahren des Beobachtungszeitraums ein damit eng in Verbindung stehendes Volumen an Investitionen und Transaktionen gegenüber.

Der Gleichlauf von Finanzierungsvolumen insgesamt und Fremdfinanzierungsvolumen (Auszahlungen) legt nahe, dass die Finanzierungsstruktur weitgehend stabil geblieben ist: Der mittlere Fremdmittelanteil bei sämtlichen Wohnimmobilieninvestitionen und -transaktionen liegt über die letzten drei Jahrzehnte mit leichten Schwankungen bei knapp 48 % (Vgl. Abbildung 3(b)³⁾). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bedeutung der verschiedenen Segmente des Wohnimmobilienmarktes im Zeitablauf durchaus Veränderungen unterworfen ist und dass sie in unterschiedlichem Ausmaß fremdmittelintensiv sind. So spielen z. B. Investitionen in den Wohnungsbestand im Verhältnis zum Neubau heute eine größere Rolle als vor 20 Jahren, dennoch scheinen diese Strukturverschiebungen nicht so prägend gewesen zu sein, als dass sie einen spürbaren Einfluss auf das Gesamtergebnis gehabt hätten.

¹⁾ Dabei ist bezogen auf die neuen Bundesländer folgendes zu beachten: Je nach Zeitreihe variiert die Integration zwischen 1990 und 1994. Da sich in den neuen Bundesländern in dieser Zeit Marktstrukturen überhaupt erst herausbildeten, entfielen lediglich geringe Volumina auf sie, sodass die resultierenden Ungenauigkeiten vertretbar erscheinen. Gleichwohl kann es hierdurch zu leichten Verzerrungen kommen.

²⁾ Um Doppelzählungen zu vermeiden, ist es notwendig, das Neubauvolumen um die Objekte zu bereinigen, die im Jahr der Fertigstellung auf dem Bestandsmarkt veräußert werden.

³⁾ Jeder Punkt in Abbildung 3(b) präsentiert die Linearkombination von Finanzierungsvolumen und Auszahlungen für ein Jahr.

04 Wohnungsbauvolumen

Das gesamte Wohnungsbauvolumen betrug im Jahr 2015 rund 192 Mrd. Euro und lag damit um 4,5 % über dem Vorjahresniveau. Wie in den Vorjahren trug das Neubauvolumen mit einem Plus von 7,6 % stärker zum Wachstum bei als die Modernisierungs- und Instandsetzungsleistungen im Bestand, die um 3,3 % zulegten. Allerdings fallen die Wohnungsneubauinvestitionen absolut gesehen wesentlich weniger ins Gewicht als die Bestandsmaßnahmen, die mehr als zwei Drittel des gesamten Wohnungsbauvolumens ausmachen.

Der seit 2010 anhaltende Wiederanstieg im Wohnungsneubau zeigt sich in allen Teilbereichen, jedoch in unterschiedlicher Stärke. Besonders deutlich hat die Zahl der fertig gestellten Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern zugenommen. Indes ist diesbezüglich, aber auch im Hinblick auf den Eigenheimbau, zu beachten, dass die Fertigstellungszahlen heute bei weitem nicht an die Zahlen heranreichen, die zu Anfang der neunziger Jahre erzielt wurden. Während im vergangenen Jahr insgesamt 248.000 Wohnungen dem Markt neu übergeben wurden, lag die entsprechende Zahl 20 Jahre zuvor bei 603.000 Wohnungen (Vgl. Abbildung 4).

Für die gegenwärtige Wiederbelebung des Geschosswohnungsneubaus gibt es mehrere Gründe. Zunächst

einmal ist auf die geringe Neubautätigkeit in den vorangegangenen 10 bis 15 Jahren hinzuweisen. Hieraus haben sich in Verbindung mit

- a) innerdeutschen Einwohnerverschiebungen zu Gunsten von wirtschaftsstarken Ballungsgebieten und Universitätsstädten sowie
- b) Zuwanderungsgewinnen aus dem Ausland

regionale Angebotsdefizite aufgebaut. Die Folge waren zunächst zögerliche, dann stärker steigende Neuvertragsmieten. Damit hat der renditeorientierte Geschosswohnungsneubau, der lange Zeit keine wirtschaftliche Perspektive bot, wieder an Attraktivität gewonnen. Es verwundert mithin nicht, dass die Bereitschaft für neue Investitionen seit einigen Jahren kontinuierlich steigt, zumal diese massiv durch historisch niedrige Zinsen zusätzlich gefördert wird.

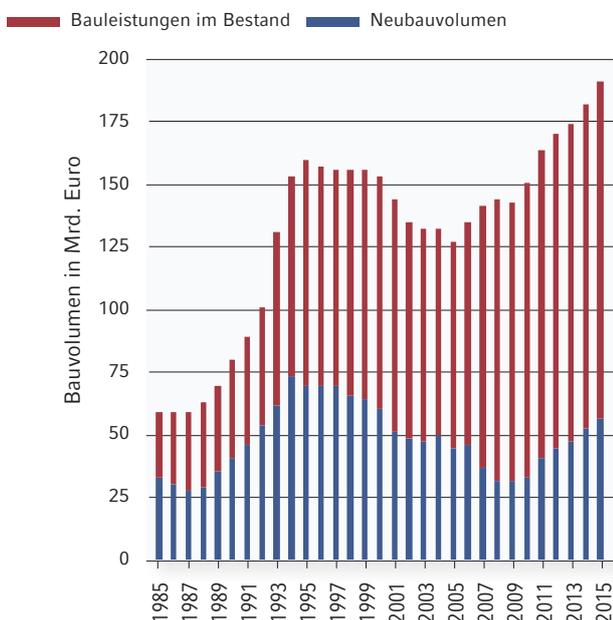
Das Mehrfamilienhaussegment wird aller Voraussicht nach in den nächsten Jahren weiter wachsen und damit die Stütze der Wohnungsneubaukonjunktur bleiben. Dafür sprechen ein hoher Bauüberhang und die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Im Jahr 2015 wurden rund 137.000 Wohnungen in neuen Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen genehmigt, womit das Vorjahresergebnis um 6,9 % übertroffen wurde. Im Hinblick auf die anhaltende Anspannung

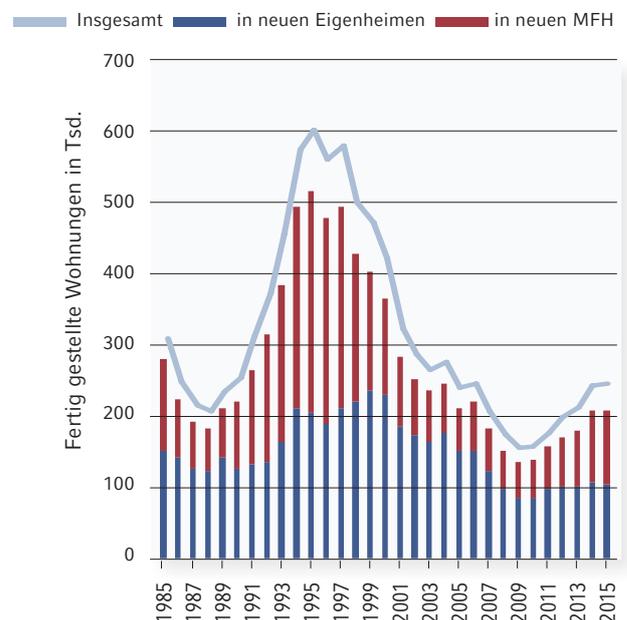
ABBILDUNG 4

Fertig gestellte Wohnungen und Wohnungsbauvolumen

(a) Wohnungsbauvolumen



(b) Fertig gestellte Wohnungen



der städtischen Wohnungsmärkte ist diese Entwicklung als zwingend notwendig einzustufen.

Besondere Aufmerksamkeit verdient der Teil des Wohnungsbauvolumens, der in der Statistik mit „Bauleistungen im Bestand“ oder „Modernisierung und Instandhaltung“ umschrieben wird. Dieser Teil bildet seit langem den stabilen Sockel der Bautätigkeit (Vgl. hierzu Abbildung 4(a)). Die Bauleistungen im Bestand haben sich langfristig – mit Ausnahme der Jahre 2001 - 2003 – stetig aufwärts entwickelt und machten in 2015 rund 70 % des gesamten Wohnungsbauvolumens aus. Ausschlaggebend für die zunehmende Bedeutung ist zum einen, dass ein stetig größer werdender Wohnungsbestand entsprechende Instandhaltungsaufwendungen und Anpassungen des Qualitätsstandards benötigt. Zum anderen spiegelt die Entwicklung die über die Jahre wachsende Relevanz von Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden wider.

05 Bestandsumsätze

Neben dem Bauvolumen bestimmen die finanzierungswirksamen Umsätze auf dem Bestandsimmobilienmarkt das zusammengefasste Finanzierungsvolumen, das durch Eigen- und Fremdmittel aufzubringen ist. Abbildung 5 zeigt über den gesamten Beobachtungszeitraum die jährliche Anzahl an Transaktionen

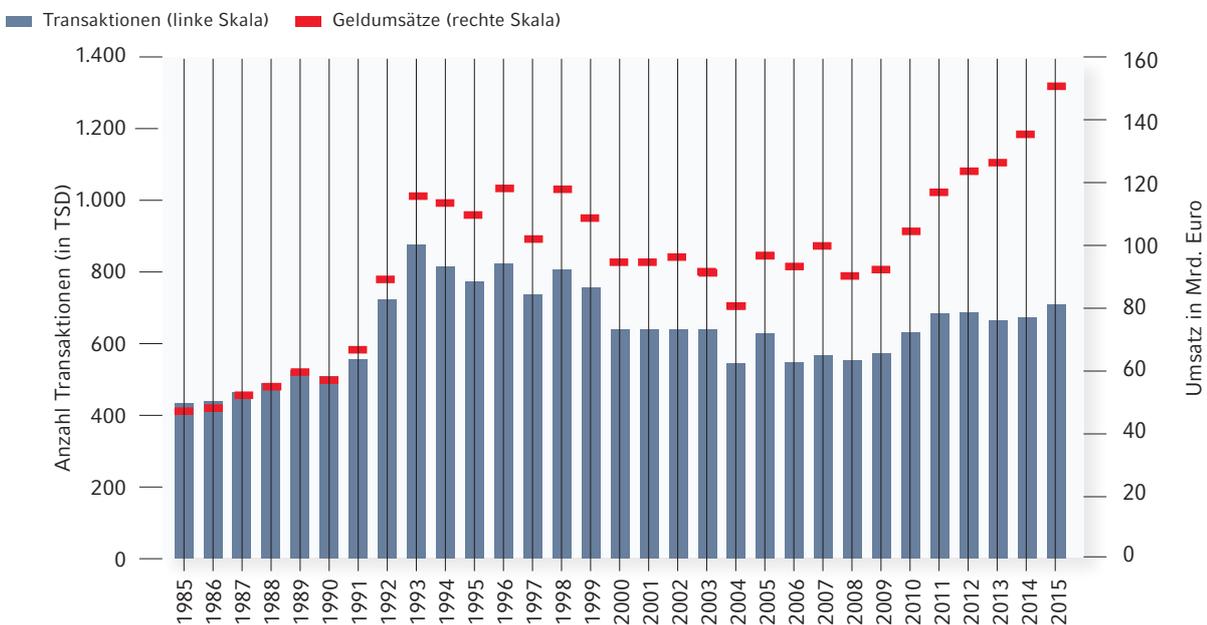
und die damit korrespondierenden Bestandsumsätze in Mrd. Euro.

Die Zahl der Transaktionen auf dem Bestandsimmobilienmarkt zeigt über den gesamten Beobachtungszeitraum einen der Entwicklung des Bauvolumens ähnlichen Verlauf. Zu Beginn des Wohnimmobilienmarktbooms in den 1990er Jahren nahmen die Käufe sehr stark zu. Nachdem der Boom Mitte der 1990er Jahre abklang, folgte eine lange Zeit tendenziell sinkender Transaktionszahlen, die bis 2007/2008 anhielt und nur wiederholt von temporären Stagnationsphasen unterbrochen wurde. Zyklische und strukturelle Gründe waren hierfür ursächlich. Zunächst verschlechterte sich die gesamtwirtschaftliche Lage und die rein quantitative Nachfrage war gedeckt. Die Generation der geburtenstarken Jahrgänge hatte die Wohneigentumsbildung zu einem großen Teil abgeschlossen, die nachfolgenden Jahrgänge waren zahlenmäßig deutlich schwächer besetzt. Darüber hinaus wirkten ein ungünstiger Arbeitsmarkt und die daraus resultierende Einkommensunsicherheit dämpfend auf die Nachfrage.

Die Diskussion um die demografische Entwicklung in Deutschland und um die Zukunftsperspektiven des Wohnimmobilienmarktes hatten – gerade auch in der öffentlichen Darstellung – einen übertriebenen Pessimismus angenommen, der zu einem erheblichen Mangel an Vertrauen in die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes führte.

ABBILDUNG 5

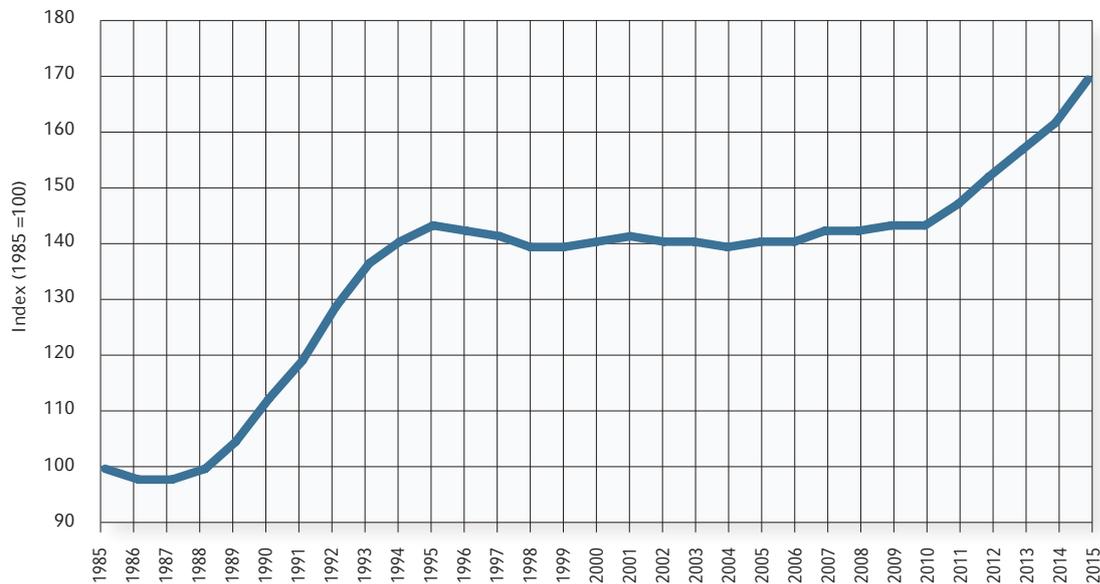
Transaktionen und Geldumsätze mit bestehenden Wohnimmobilien in Deutschland



Quelle: Bis 2006 GEWOS sowie eigene Berechnungen auf Grundlage von Angaben des Statistischen Bundesamtes (Grunderwerbsteuer) und des DIW; ab 2007 vdpResearch

ABBILDUNG 6

Entwicklung der Preise für selbstgenutztes Wohneigentum



Quelle: vdpResearch

Seit 2009/2010 folgen die Transaktionen wieder einer Aufwärtsbewegung, die aber sehr flach verläuft und seit 2013 eher einer Seitwärtsbewegung ähnelt. Dies dürfte weniger an der vorhandenen Nachfrage als vielmehr am Angebot liegen. Vielerorts halten sich potenzielle Verkäufer zurück, da zum einen von weiter steigenden Preisen ausgegangen wird und es zum anderen an rentablen Alternativen fehlt.

Die Geldumsätze folgen im Großen und Ganzen den Transaktionen. Dies ist wenig überraschend, da die Geldumsätze eng mit der Anzahl der Käufe verbunden sind. Auf zwei Ausnahmen ist allerdings hinzuweisen. In der ersten Hälfte der neunziger Jahre legten die Umsätze aufgrund steigender Preise stärker zu als die Transaktionen. Diesem Grundmuster ähnlich, aber wesentlich ausgeprägter gilt dies auch für die Jahre, die auf 2010/2011 folgen. Während die Transaktionen seitdem wenig Bewegung zeigen, nehmen die Geldumsätze ungebrochen kräftig zu. Der zentrale Grund dieser Entwicklung wurde schon angesprochen, nämlich der starke Preisanstieg auf den deutschen Wohnimmobilienmärkten (Vgl. Abbildung 6). Es zahlt sich nicht aus zu verkaufen, wenn die Preise aufgrund der Nachfrage nach Immobilienanlagen weiter nach oben zeigen und keine profitable Anlagealternative zur Verfügung steht. Durch den anhaltenden Preisanstieg und außerordentlich niedrige Zinsen werden die Anleger ermutigt, auf eine anhaltende Aufwärtsbewegung zu setzen. Und je länger diese Aufwärtsbewegung anhält, desto nachhaltiger und glaubwürdiger wird sie dem einen oder anderen vorkommen.

06 Schlussbetrachtung

Das gesamte Finanzierungsvolumen ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen, weil sowohl das Neubauvolumen als auch die Bauleistungen im Bestand und die Umsätze mit bestehenden Wohnimmobilien kräftig gewachsen sind. Der höchste Wachstumsbeitrag kam dabei von Seiten der Bestandsumsätze, wozu vor allem höhere Wohnimmobilienpreise beigetragen haben.

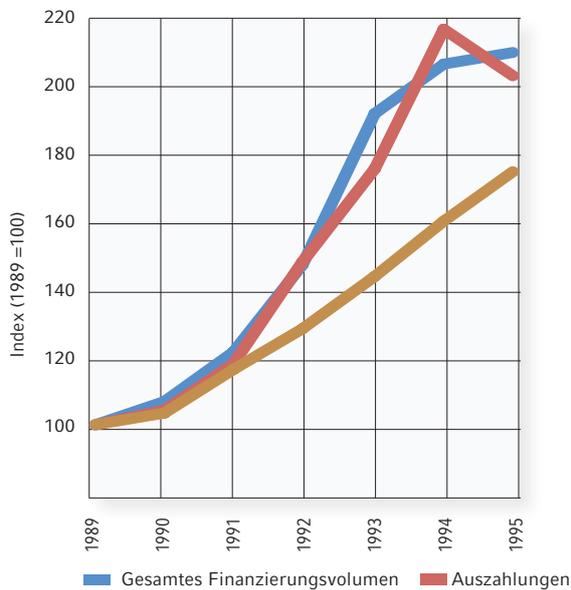
Das Wachstum des gesamten Finanzierungsvolumens hat sich bei einer moderat gestiegenen Fremdmittelquote leicht überproportional auf die Auszahlungen ausgewirkt. Seit 2010 sind diese um etwas mehr als die Hälfte gestiegen, während das gesamte Finanzierungsvolumen im selben Zeitraum um rund 40 % zulegen konnte.

Die aktuelle Entwicklung von steigenden Wohnimmobilienpreisen und höheren Kreditauszahlungen wird von manchem Beobachter durchaus kritisch betrachtet. Seit der ersten Hälfte der neunziger Jahre hat es keinen derartigen gemeinsamen „Auftritt“ dieser beiden Marktvariablen gegeben. Wie am Rande besprochen, ist der damalige Wohnimmobilien- und Auszahlungsboom in eine sehr lange Phase von Abschwung und Stagnation gemündet. Steht ein ähnlicher Verlauf bevor? Geht man davon aus, dass Wohnimmobilienmärkte – wie andere Märkte – wiederkehrend mehr oder weniger regelmäßigen Schwankungen unterliegen, so ist es naheliegend, die 1990er Jahre als Referenzrahmen für die Einschätzung der aktuellen Entwicklung heranzuziehen. Entspre-

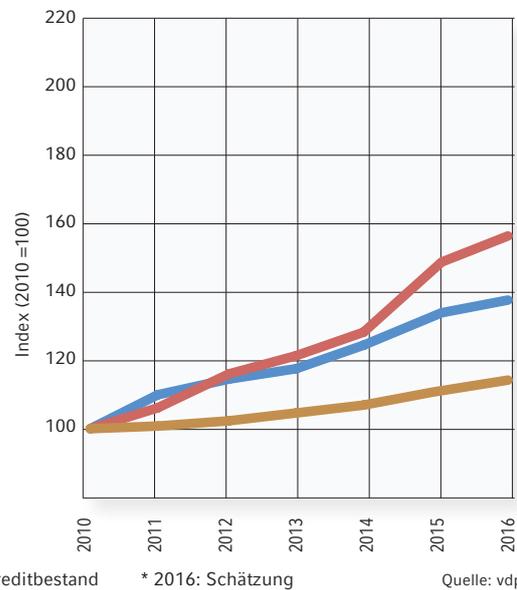
ABBILDUNG 7

Vergleich der Aufschwungphasen: 1989 bis 1995 und 2010 bis 2016

(a) 1989 bis 1995



(b) 2010 bis 2016*



■ Gesamtes Finanzierungsvolumen ■ Auszahlungen ■ Kreditbestand

* 2016: Schätzung

Quelle: vdpResearch

chend sind in der Abbildung 7 die Zeiträume (a) 1989 bis 1995 und (b) 2010 bis 2016 gegenübergestellt. In beiden Grafiken sind zur besseren Vergleichbarkeit die jeweiligen Zeitreihen als Indizes ausgewiesen. Die Indizes nehmen im Startjahr des jeweiligen Aufschwungs den Wert 100 ein. Zudem sind die vertikalen Achsen in den Grafiken (a) und (b) identisch skaliert.

Die Grafiken zeigen zweierlei:

- (1) Das gesamte Finanzierungsvolumen und die Auszahlungen zeigen in (a) und (b) jeweils eine hohe zeitliche Übereinstimmung. Zudem ist zu erkennen, dass die Kreditbestände dieser Entwicklung damals (a) wie heute (b) nachlaufen.
- (2) Für den Zeitraum von 1989 bis 1995 zeigen alle Zeitreihen einen wesentlich stärkeren Anstieg als für den Zeitraum nach 2010. Am deutlichsten fällt dieser Unterschied für die Entwicklung des Kreditbestandes ins Auge. Obwohl die Auszahlungen seit Jahren kräftig steigen, verläuft das Wachstum des Kreditbestandes sehr flach.

Zusammengefasst zeigt die Gegenüberstellung markante Unterschiede in der gegenwärtigen Marktentwicklung und der vor etwa 20 Jahren. Nimmt man diese Unterschiede als Maßstab für die Einschätzung des aktuellen Aufschwungs, so ist es naheliegend, die aktuelle Entwicklung als moderat zu bezeichnen. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass der jetzige Aufschwung nicht nur, aber vor allem durch steigende Preise auf dem Bestandsmarkt geprägt ist. Die Produktion von neuen Wohnungen in den Regionen, die beträchtliche Lücken

im Wohnungsangebot aufweisen, steigt seit wenigen Jahren an, sie hat aber noch nicht das Niveau erreicht, um den Preisanstieg auf geringere Wachstumsraten zu drücken. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der Kreditbestand gegenwärtig auch deshalb nur gering wächst, weil der weitaus größte Teil des Kreditbestandes älteren Datums ist und deshalb ein Großteil der Annuität auf die Tilgung entfällt.

Vorausgesetzt, dass keine wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Störungen auftreten, ist für die nächsten Jahre mit einem weiter anziehenden Investitionsvolumen im Wohnungsneubau zu rechnen. Die Bauleistungen an bestehenden Gebäuden dürften sich weiterhin moderat aufwärts bewegen. Auf dem Bestandsimmobilienmarkt wird das Transaktionsvolumen aufgrund weiterer Preissteigerungen voraussichtlich ebenfalls weiter zunehmen, sodass auch für die nahe Zukunft mit einem weiteren Anstieg der Auszahlungen von Wohnungsbaukrediten zu rechnen ist.

Für die Banken dürfte diese Entwicklung keine außergewöhnlichen Unsicherheiten bergen, sofern die Finanzierungspraxis sicherheitsorientiert bleibt. Auch für die Erwerber von Wohnimmobilien ist das Gefahrenpotential begrenzt, sofern sie sich die günstigen Finanzierungsbedingungen über einen möglichst langen Zeitraum sichern. Es bleibt jedoch für die Käufer das Risiko, dass die Immobilienpreise infolge einer Entspannung der Wohnungsmarktlage oder bei einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen unter das gegenwärtige Niveau zurückgehen.



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

vdpResearch

Die im **Verband deutscher Pfandbriefbanken** zusammengeschlossenen Mitgliedsinstitute sind seit Jahren Marktführer für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute nimmt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien sowie gegenüber einer breiteren Fachöffentlichkeit wahr.

Das Know-how des vdp ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungsfähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp betreut seine Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen und vertritt diese gegenüber den nationalen Aufsichtsbehörden. Im Rahmen der Group Governance werden in den Verbandsgremien Informationen und Erfahrungen aus den Mitgliedsinstituten ausgetauscht, aufbereitet und zu Marktstandards entwickelt. Der vdp bietet seinen Mitgliedsinstituten darüber hinaus Geschäftslösungen, die das besondere Kredit- und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen.

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.

Georgenstraße 21
10117 Berlin
Telefon: +49 30 20915-100
E-Mail: info@pfandbrief.de
www.pfandbrief.de

Die **vdpResearch GmbH** ist eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, die sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen beschäftigt. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach zentralen Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich immobilienpezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Markt Risiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

vdpResearch GmbH

Georgenstraße 22
10117 Berlin
Telefon: +49 30 206229-262
E-Mail: info@vdpresearch.de
www.vdpresearch.de