

## Markt- und Objektbewertung

# Den Markt im Blick – Wertfortschreibung und Risikomanagement mittels Immobilienmarktmonitoring

Die Preise für Immobilien haben insbesondere in den Metropolregionen Deutschlands innerhalb der vergangenen fünf Jahre um rund 40 Prozent und mehr zugelegt. Doch auch Abflachungs- und Umkehrtendenzen sind beobachtbar. Um Risiken steuern zu können, sind Banken und Versicherungen verpflichtet, die Werte ihrer Portfolios beliehener Immobilien kontinuierlich zu überwachen. Das Sprengnetter-Immobilienmonitoring ist in der Lage, die Wertfortschreibung der Immobilien über Jahrzehnte hinweg abzubilden, flächendeckend für ganz Deutschland. Die aktuelle Auswertung für das Jahr 2014 bis 2015 offenbart sowohl, dass sich die Preise in den Metropolregionen auf ein Maximum zubewegen, als auch erstmals abflachende Tendenzen in der Immobilienwertentwicklung einiger klassischer Zentren. Red.

Aufgrund der Vorschriften von Basel III und Solvency II müssen viele Banken und Versicherungen das institutseigene Portfolio beliehener Immobilien eigenverantwortlich beobachten und wahrgenommene Risiken steuern. Über Jahrzehnte haben sich große Immobilienbestände gebildet, deren Werte permanent zu kontrollieren und fortzuschreiben sind.

Für dieses Monitoring und die Wertfortschreibung der finanzierten Immobilien benötigen die Banken und Versicherungen Indizes, die die Marktwertentwicklung ihrer beliehener Immobilien über mehrere Jahrzehnte hinweg abbilden.

Lange Zeit gab es keinen Index, der diese Anforderung flächendeckend für Deutschland erfüllte. Von den verfügbaren Indizes bildete keiner den Immobilienmarkt in Deutschland mit der erforderlichen Granularität und gleichzeitig über einen hinreichend langen Zeitraum (achtziger Jahre) sowie flächendeckend ab. Oder sie sind nicht wissenschaftlich fundiert abgeleitet.

Mit dem Sprengnetter-Immobilienmarktmonitoring (S-IM) ist diese Lücke im letzten Jahr geschlossen worden und es können die zur Wertfortschreibung und Überprüfung von Immobilienwerten benötigten Indexreihen allgemein zur Verfügung gestellt werden.

### Zwischen steigenden Preisen und ersten Umkehrtendenzen

Im Oktober 2015 wurde die neueste Aktualisierung des Sprengnetter-Index veröffentlicht. Damit stehen nun die Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt von 2014 auf 2015 zur Verfügung.

Die Immobilienpreise in Deutschland sind in vielen Gebieten noch einmal stärker gestiegen. Erneut sind im letzten Jahr Regionen mit mehr als 20 Prozent Preissteigerung verzeichnet worden. Abflachungs- und Umkehrtendenzen bis zu 10 Prozent setzen sich aus dem Vorjahr fort, jedoch ohne regionale Zusammenhänge.

Seit rund fünf Jahren steigen die Immobilienpreise in Deutschland kontinuierlich an. In den stark nachgefragten Metropolregionen, wie zum Beispiel Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, aber auch Trier, haben die Preise für Wohnimmobilien in dieser Zeit um rund 40 Prozent und mehr zugelegt. Eine derartig positive Entwicklung konnte in ganz Deutschland beobachtet werden, wenn auch in reduzierter Form.

Die Auswertung des aktuellen S-IM hat ergeben, dass es von 2014 auf 2015 in

einigen Gegenden Deutschlands zu einer Art Wellenbewegung, vergleichbar mit einem Erdbebeneffekt, gekommen zu sein scheint. So sind zum Beispiel im weiteren, südlichen Umland von München die Immobilienwerte teilweise sehr stark gestiegen. In der Mehrzahl dieser Regionen wurde in den vergangenen Jahren ein nur vergleichsweise geringeres Wachstum festgestellt.

### Werte entwickeln sich in Wellenbewegung

Es kann angenommen werden, dass sich die Preise in den Metropolen auf ein Maximum zubewegen, an dem für die nächsten Jahre keine größeren Steigerungen mehr zu erwarten sind. Diese Einschätzung unterstützend, konnten umgekehrt in diesem Jahr erstmals signifikant abflachende Tendenzen in den Immobilienwertentwicklungen einiger klassischer Zentren, bis hin zu Absenkungen um wenige Prozentpunkte, festgestellt werden.

Da die Nachfrage nach Immobilien jedoch ungebremst hoch ist, weichen die Käufer auf die Umlandregionen aus. Zusammengefasst haben von 2014 auf 2015 also vor allem in den Umlandregionen die Werte stark nachgezogen.

Die bundesdurchschnittlichen Werte der einzelnen Teilmärkte haben im Vergleich zum Vorjahr weiter zugelegt. Die Werte für Einfamilienhäuser sind in Deutschland von 2014 auf 2015 durchschnittlich um 5,8 Prozent (Vorjahr 4,3 Prozent) gestiegen, für Eigentumswohnungen um 6,7 Prozent (Vorjahr 5,3 Prozent) und für Mehrfamilienhäuser um 3,6 Prozent (Vorjahr 1,8 Prozent).

### Ist die starke Wertsteigerung der letzten Jahre nachhaltig?

Während die Teilmärkte der Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser vorrangig auf flächendeckenden Nachholeffekten beruhen, so unterscheidet sich der

#### Der Autor

#### Christian Sauerborn

Leiter Sprengnetter Marktforschung, Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Sinzig



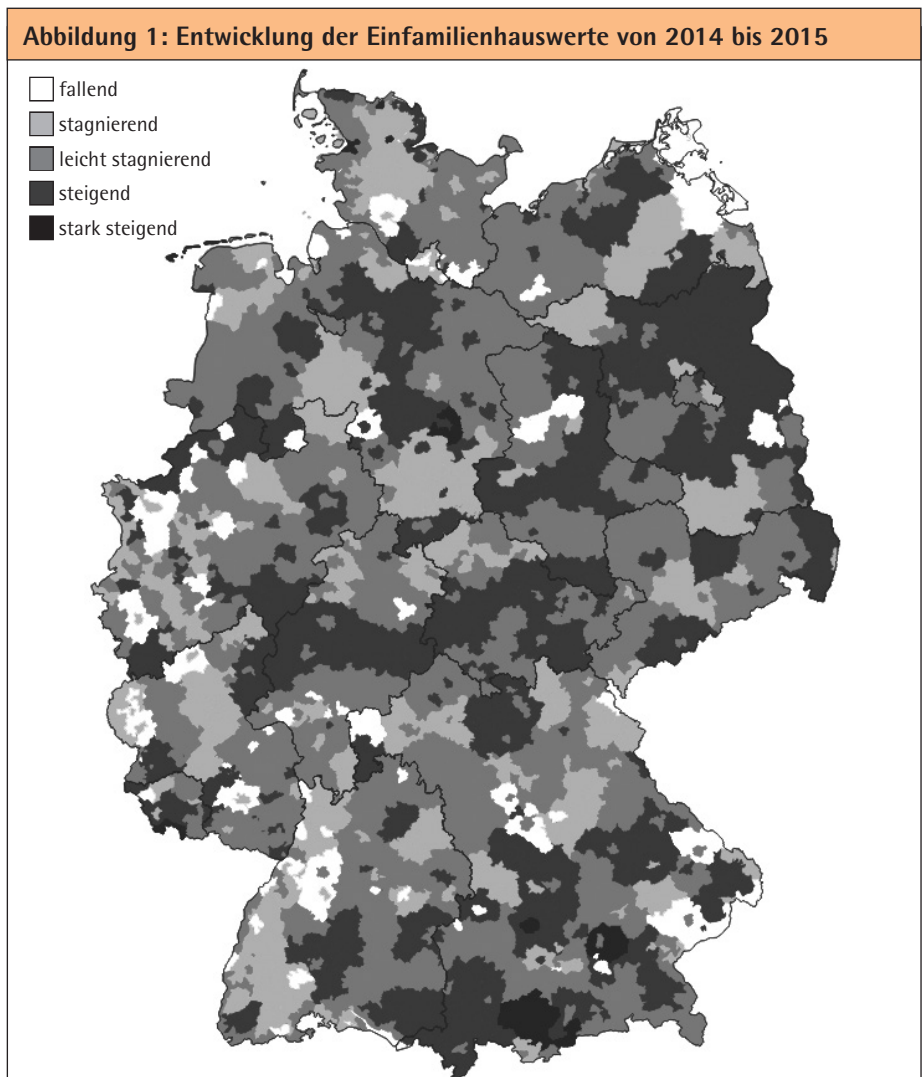
Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser dadurch, dass sich die Wertsteigerungen zum einen auf bestimmte Metropolregionen, wie Berlin und München, konzentrieren und zum anderen durch starke Marktwertentwicklungen auf einem bereits sehr hohem Indexniveau zu erklären sind.

In der langfristigen Perspektive sind die starken Wertsteigerungen der letzten Jahre, insgesamt teilweise 40 Prozent und mehr, aber in der Regel als nachhaltig anzusehen. Zum Vergleich: Auf die starken Preisanstiege bis Mitte, Ende der neunziger Jahre folgte eine Dekade, in welcher die Preise stagnierten. Gründe hierfür waren unter anderem geringe Einkommenszuwächse und sinkende Bevölkerungszahlen.

Im langfristigen Mittel (1987 bis 2015) lässt sich dagegen eine sehr gleichförmige Entwicklung der Werte (zwischen 2,1 Prozent und 2,8 Prozent pro Jahr) feststellen, ähnlich jener der Bau- und Verbraucherpreise (2,1 Prozent und 1,8 Prozent pro Jahr). Diese Messungen legen den Schluss nahe, dass – abgesehen von regionalen Extrementwicklungen – die in den letzten Jahren festgestellten Wertsteigerungen der Immobilien vermutlich einen Nachholeffekt darstellen und nachhaltig sind.

### Worauf basiert das Immobilienmarktmonitoring?

Das Sprengnetter-Immobilienmarktmonitoring basiert auf turnusmäßigen Wiederbewertungen hypothetischer Immobilienportfolios. Für die verschiedenen wohnwirtschaftlichen Immobilienteilmärkte werden dabei jeweils jährlich die Marktwerte von über 10 000 Objekten



unter Verwendung aktueller regionaler Marktdaten mit „TEN2CLICK“ – der webbasierten Lösung zur voll automatisierten Immobilienbewertung – ermittelt.

Auf der Grundlage der auf Kaufpreisen basierenden Marktwerte wird mit Hilfe statistischer Hochrechnungen die räum-

liche Flächendeckung hergestellt. Das Monitoring erfolgt auf der Basis der zeitlichen Änderungen der einzelnen Marktwerte.

Die räumliche Verteilung der beobachteten Objekte ist derart gestaltet, dass das gesamte Bundesgebiet flächendeckend repräsentativ abgedeckt ist. Durch die sehr große Stützstellendichte werden Werte für „geografische Lücken“ aus den vorhandenen Daten mit hoher Ergebnissicherheit hochgerechnet. Auf Grundlage dieser Daten werden Indexreihen für 875 Auswerteregionen ermittelt und Postleitzahlen-basiert bereitgestellt. Die Sprengnetter-Auswerteregionen sind geografische Gebiete, in denen nach den Erkenntnissen von Sprengnetter Marktforschung vergleichbare Wertentwicklungen angenommen werden können. Sie sind sehr viel kleinteiliger als die Landkreise und teilen größere Städte auf.

Aktuell wird das S-IM bereits von mehreren Instituten als Marktschwankungsmodell und zur Wertfortschreibung von Immobilien-Portfolios genutzt.

**Abbildung 2: Vergleich ausgewählter Sprengnetter-Auswerteregionen – Teilmarkt Einfamilienhäuser**

