

vdp IMMOBILIENPREIS INDEX

Deutsche Immobilien waren 2016 Trumpf

Selbst genutztes Wohneigentum: + 6,6 %*

Mehrfamilienhäuser: + 5,8 %*

Büroimmobilien: + 10,1 %*

Einzelhandelsimmobilien: + 3,1 %*

* gegenüber dem Vorjahresquartal

Der deutsche Immobilienmarkt war auch im letzten Quartal des Jahres 2016 durch stark steigende Preise gekennzeichnet. Der vdp-Immobilienpreisindex kletterte im Vergleich zum Vorjahresquartal um 6,6 %. Ursächlich für diesen Preisanstieg war eine starke Nachfragedynamik in allen Segmenten, die von drei Faktoren getrieben wurde. Zum einen befindet sich die deutsche Wirtschaft auf einem stabilen Wachstumspfad. Zweitens wurde durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und den damit verbundenen historisch niedrigen Zinsen die Nachfrage nach Immobilien zusätzlich verstärkt. Drittens gewann die Anlage in deutsche Immobilien in einem durch überraschende politische Wendungen und den damit einhergehenden Risiken auf den Anlagemärkten weiter an Attraktivität.

Auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt sind keine Anzeichen einer Abschwächung zu sehen. Mit einem Plus von 6,1 % sind die Preise nochmals stark gestiegen. Verantwortlich für diesen erneuten Anstieg zeichnen sich zum einen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum, die ein Plus von 6,6 % gegenüber dem vierten Quartal 2015 aufweisen. Die Verteuerung ist insbesondere auf die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen zurückzuführen, die mit 7,1 % etwas stärker gestiegen sind als die Preise von Eigenheimen. Diese legten um 6,5 % zu. Obwohl die Neubautätigkeit mittlerweile vielerorts deutlich angekurbelt wurde, scheint die Nachfrage nach Wohneigentum nach wie vor nicht gedeckt werden zu können.

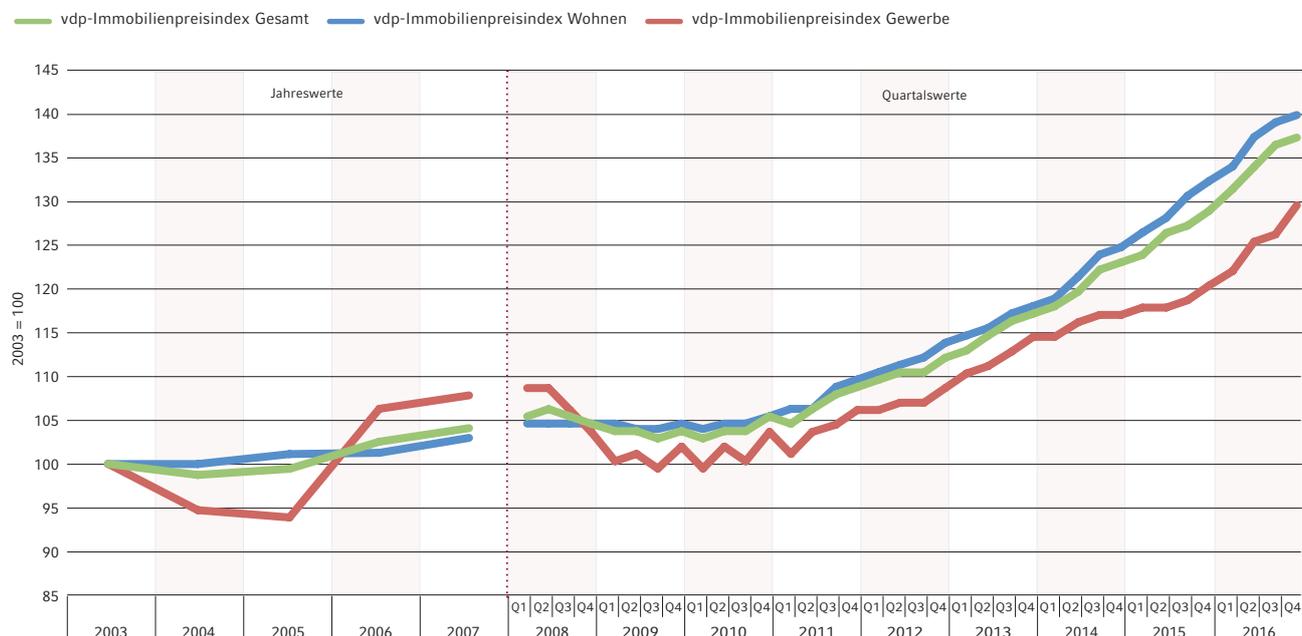
Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Entwicklung der Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern. Unterstützt vom Niedrigzinsumfeld führt dies zu weiter steigenden Preisen, mit deren Entwicklung die Wohnungsmieten nicht Schritt halten konnten. Während die Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser im vierten Quartal ein Plus von 5,8 % verzeichneten, sind die Mieten im gleichen Betrachtungszeitraum nur um 3,5 % gestiegen. Gleichzeitig ist der Liegenschaftszinssatzindex um -2,2 % gesunken.

Erstmals wieder seit dem ersten Quartal 2014 sind Preise für gewerbliche Immobilien stärker gestiegen als für Wohnimmobilien. Der entsprechende Index verzeichnete ein Plus von 7,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien von in- und ausländischen Investoren hat zum Jahresende hin nochmals spürbar zugenommen.

Vor dem Hintergrund der soliden Verfassung des Nutzermarktes standen im Fokus institutioneller Investoren schwerpunktmäßig Büroimmobilien, deren Kapitalwerte um 10,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal gestiegen sind. Die sehr hohe Nachfrage hatte zur Folge, dass der Druck auf die Renditen weiter zugenommen hat. Der Liegenschaftszinssatzindex ist entsprechend um 5,3 % gesunken. Gleichzeitig nahm auch die Nachfrage nach Mietflächen im vierten Quartal nochmals deutlich zu, mit dem Ergebnis, dass sich der Aufwärtstrend der Mieten mit einem Plus von 4,3 % verstärkte.

Die Preise für Einzelhandelsimmobilien sind mit einem Plus von 3,1 % weiter gestiegen. Auch in diesem Marktsegment ist das Angebot an Immobilien gering und trifft auf eine anhaltend hohe Investorennachfrage mit der Folge, dass der Liegenschaftszinssatzindex um 2,2 % gesunken ist. Gleichzeitig entwickelte sich die Nachfrage nach Verkaufsflächen zum Jahresende hin vor dem Hintergrund der positiven Umsatzzahlen weiter dynamisch, sodass auch die Einzelhandelsmieten erneut leicht um 0,8 % gestiegen sind.

Immobilienmarkt gesamt: Nachfragedynamik lässt die Preise weiter ansteigen



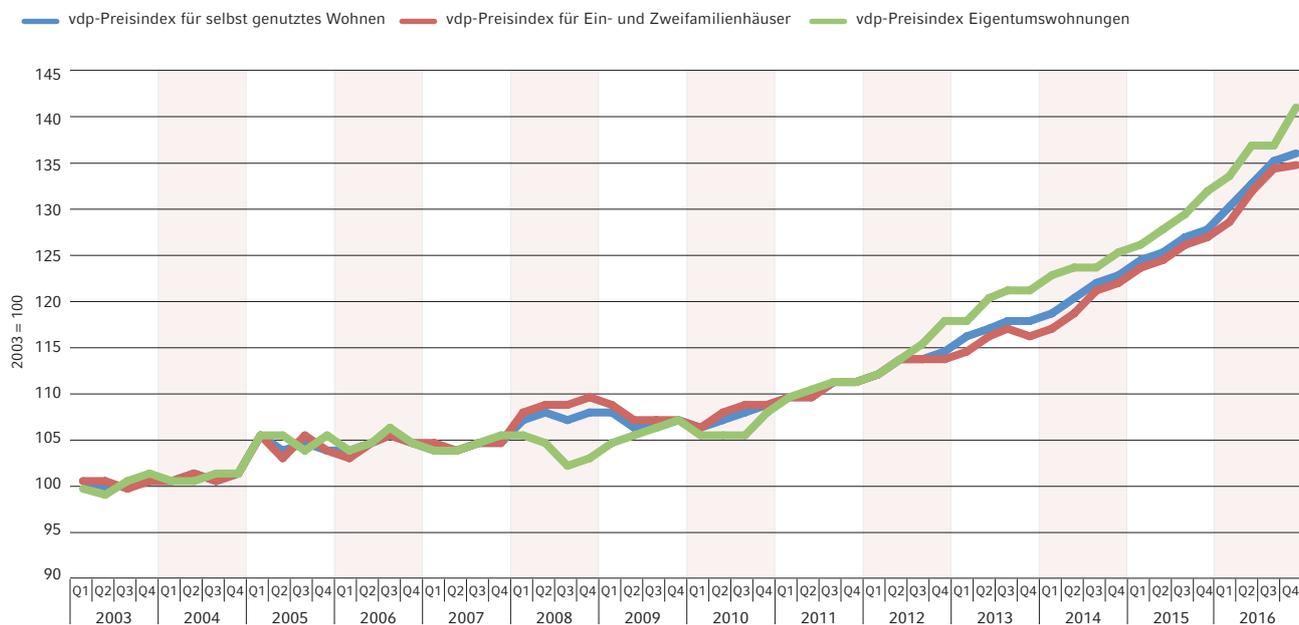
| Jahr | Gesamt | | Wohnen | | Gewerbe | |
|------|--------|--|--------|--|---------|--|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
| 2006 | 102,5 | 3,1 | 101,3 | 0,1 | 106,3 | 13,3 |
| 2007 | 104,1 | 1,6 | 102,9 | 1,6 | 107,9 | 1,5 |
| 2008 | 105,2 | 1,1 | 104,8 | 1,8 | 106,6 | -1,2 |
| 2009 | 103,2 | -1,9 | 104,0 | -0,8 | 100,8 | -5,4 |
| 2010 | 103,8 | 0,6 | 104,6 | 0,6 | 101,2 | 0,4 |
| 2011 | 106,6 | 2,7 | 107,5 | 2,8 | 103,7 | 2,5 |
| 2012 | 110,6 | 3,8 | 111,7 | 3,9 | 107,1 | 3,3 |
| 2013 | 115,2 | 4,2 | 116,2 | 4,0 | 112,1 | 4,7 |
| 2014 | 120,6 | 4,7 | 122,0 | 5,0 | 116,4 | 3,8 |
| 2015 | 126,6 | 5,0 | 129,2 | 5,9 | 118,7 | 2,0 |
| 2016 | 134,8 | 6,5 | 137,7 | 6,6 | 125,8 | 6,0 |

INDEX: 2003 = 100

| Quartal | Gesamt | | Wohnen | | Gewerbe | |
|---------|--------|---|--------|---|---------|---|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % |
| 2015 Q1 | 124,0 | 5,0 | 126,1 | 5,9 | 117,6 | 2,3 |
| 2015 Q2 | 125,9 | 4,9 | 128,4 | 6,0 | 118,3 | 1,5 |
| 2015 Q3 | 127,5 | 4,7 | 130,4 | 5,7 | 118,7 | 1,5 |
| 2015 Q4 | 129,1 | 5,3 | 132,0 | 6,2 | 120,3 | 2,6 |
| 2016 Q1 | 131,2 | 5,8 | 134,2 | 6,4 | 122,1 | 3,8 |
| 2016 Q2 | 134,3 | 6,7 | 137,3 | 6,9 | 125,2 | 5,8 |
| 2016 Q3 | 136,1 | 6,7 | 139,2 | 6,7 | 126,3 | 6,4 |
| 2016 Q4 | 137,6 | 6,6 | 140,1 | 6,1 | 129,7 | 7,8 |

INDEX: 2003 = 100

Selbst genutztes Wohneigentum: Zinsumfeld treibt unvermindert die Nachfrage



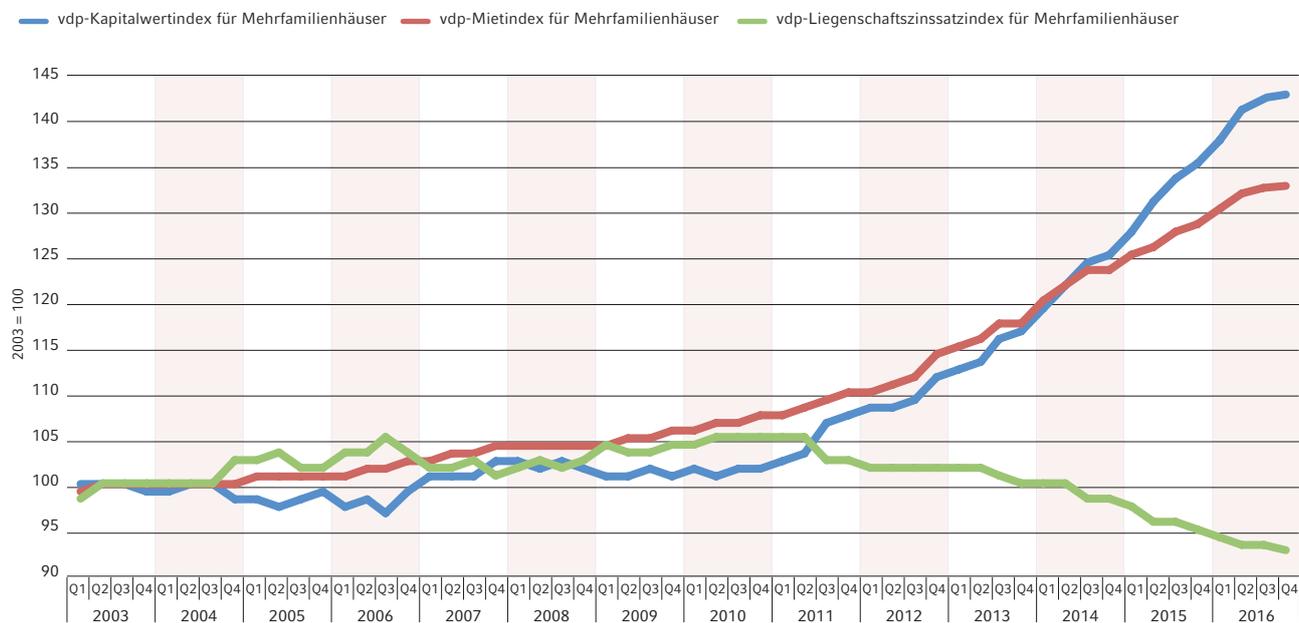
| Jahr | Selbst genutztes Wohneigentum | | Ein- und Zweifamilienhäuser | | Eigentumswohnungen | |
|------|-------------------------------|--|-----------------------------|--|--------------------|--|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
| 2006 | 104,5 | 0,2 | 104,5 | 0,3 | 104,4 | -0,3 |
| 2007 | 104,3 | -0,2 | 104,2 | -0,3 | 104,3 | -0,1 |
| 2008 | 107,4 | 3,0 | 108,7 | 4,3 | 103,7 | -0,6 |
| 2009 | 106,9 | -0,5 | 107,3 | -1,3 | 105,8 | 2,0 |
| 2010 | 107,5 | 0,6 | 108,0 | 0,7 | 106,0 | 0,2 |
| 2011 | 110,2 | 2,5 | 110,2 | 2,0 | 110,5 | 4,2 |
| 2012 | 113,6 | 3,1 | 113,2 | 2,7 | 114,8 | 3,9 |
| 2013 | 117,2 | 3,2 | 116,1 | 2,6 | 120,4 | 4,9 |
| 2014 | 120,9 | 3,2 | 119,7 | 3,1 | 124,0 | 3,0 |
| 2015 | 126,3 | 4,5 | 125,4 | 4,8 | 128,9 | 4,0 |
| 2016 | 133,9 | 6,0 | 132,7 | 5,8 | 137,3 | 6,5 |

INDEX: 2003 = 100

| Quartal | Selbst genutztes Wohneigentum | | Ein- und Zweifamilienhäuser | | Eigentumswohnungen | |
|---------|-------------------------------|---|-----------------------------|---|--------------------|---|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % |
| 2015 Q1 | 124,5 | 5,0 | 123,8 | 5,8 | 126,5 | 2,8 |
| 2015 Q2 | 125,4 | 4,4 | 124,6 | 4,8 | 127,7 | 3,4 |
| 2015 Q3 | 127,2 | 4,3 | 126,3 | 4,3 | 129,6 | 4,4 |
| 2015 Q4 | 128,2 | 4,4 | 126,8 | 4,0 | 131,9 | 5,2 |
| 2016 Q1 | 130,4 | 4,7 | 129,2 | 4,4 | 133,7 | 5,7 |
| 2016 Q2 | 133,3 | 6,3 | 132,0 | 5,9 | 137,0 | 7,3 |
| 2016 Q3 | 135,3 | 6,4 | 134,5 | 6,5 | 137,4 | 6,0 |
| 2016 Q4 | 136,6 | 6,6 | 135,0 | 6,5 | 141,2 | 7,1 |

INDEX: 2003 = 100

Mehrfamilienhäuser: Kapitalwerte steigen stärker als Wohnungsmieten



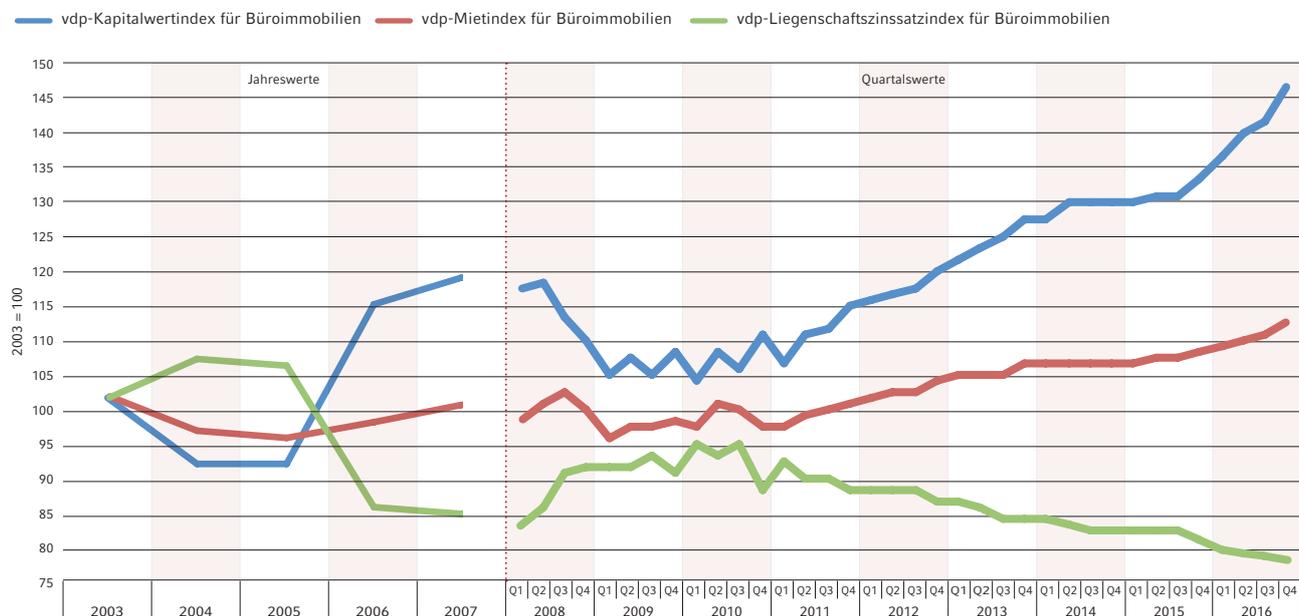
| Jahr | Kapitalwert | | Neuvertragsmieten | | Liegenschaftszinssatz | |
|------|-------------|--|-------------------|--|-----------------------|--|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
| 2006 | 98,2 | -0,2 | 101,9 | 1,0 | 103,8 | 1,2 |
| 2007 | 101,5 | 3,4 | 103,6 | 1,7 | 102,1 | -1,6 |
| 2008 | 102,3 | 0,8 | 104,5 | 0,9 | 102,2 | 0,1 |
| 2009 | 101,3 | -1,0 | 105,3 | 0,8 | 104,0 | 1,8 |
| 2010 | 101,8 | 0,5 | 106,9 | 1,5 | 104,9 | 0,9 |
| 2011 | 104,9 | 3,0 | 109,1 | 2,1 | 104,0 | -0,9 |
| 2012 | 110,0 | 4,9 | 112,1 | 2,7 | 101,9 | -2,0 |
| 2013 | 115,2 | 4,7 | 116,8 | 4,2 | 101,4 | -0,5 |
| 2014 | 123,1 | 6,9 | 122,4 | 4,8 | 99,5 | -1,9 |
| 2015 | 132,0 | 7,2 | 127,1 | 3,8 | 96,3 | -3,2 |
| 2016 | 141,4 | 7,1 | 132,2 | 4,0 | 93,5 | -2,9 |

INDEX: 2003 = 100

| Quartal | Kapitalwert | | Neuvertragsmieten | | Liegenschaftszinssatz | |
|---------|-------------|---|-------------------|---|-----------------------|---|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % |
| 2015 Q1 | 127,6 | 6,8 | 125,2 | 4,2 | 98,1 | -2,5 |
| 2015 Q2 | 131,3 | 7,6 | 126,4 | 3,6 | 96,3 | -3,7 |
| 2015 Q3 | 133,5 | 6,9 | 128,0 | 3,7 | 95,9 | -2,9 |
| 2015 Q4 | 135,6 | 7,8 | 128,8 | 4,0 | 95,0 | -3,6 |
| 2016 Q1 | 137,8 | 8,0 | 130,2 | 4,0 | 94,5 | -3,7 |
| 2016 Q2 | 141,1 | 7,5 | 132,1 | 4,5 | 93,6 | -2,8 |
| 2016 Q3 | 143,0 | 7,1 | 133,1 | 4,0 | 93,1 | -2,9 |
| 2016 Q4 | 143,5 | 5,8 | 133,3 | 3,5 | 92,9 | -2,2 |

INDEX: 2003 = 100

Büro- und Verwaltungsgebäude: Trotz hoher Preise ist die Nachfrage ungebrochen hoch



| Jahr | Kapitalwert | | Neuvertragsmieten | | Liegenschaftszinssatz | |
|------|-------------|--|-------------------|--|-----------------------|--|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
| 2006 | 111,7 | 20,9 | 97,3 | 1,4 | 87,1 | -16,2 |
| 2007 | 115,0 | 3,0 | 99,1 | 1,8 | 86,2 | -1,0 |
| 2008 | 114,4 | -0,5 | 99,7 | 0,6 | 87,3 | 1,3 |
| 2009 | 105,9 | -7,4 | 96,6 | -3,1 | 91,2 | 4,5 |
| 2010 | 106,7 | 0,8 | 98,4 | 1,9 | 92,3 | 1,2 |
| 2011 | 110,5 | 3,6 | 98,7 | 0,3 | 89,3 | -3,3 |
| 2012 | 117,2 | 6,1 | 102,0 | 3,3 | 87,1 | -2,5 |
| 2013 | 124,1 | 5,9 | 104,8 | 2,7 | 84,5 | -3,0 |
| 2014 | 128,9 | 3,9 | 106,3 | 1,4 | 82,5 | -2,4 |
| 2015 | 131,1 | 1,7 | 106,9 | 0,6 | 81,6 | -1,1 |
| 2016 | 141,2 | 7,7 | 110,4 | 3,2 | 78,2 | -4,2 |

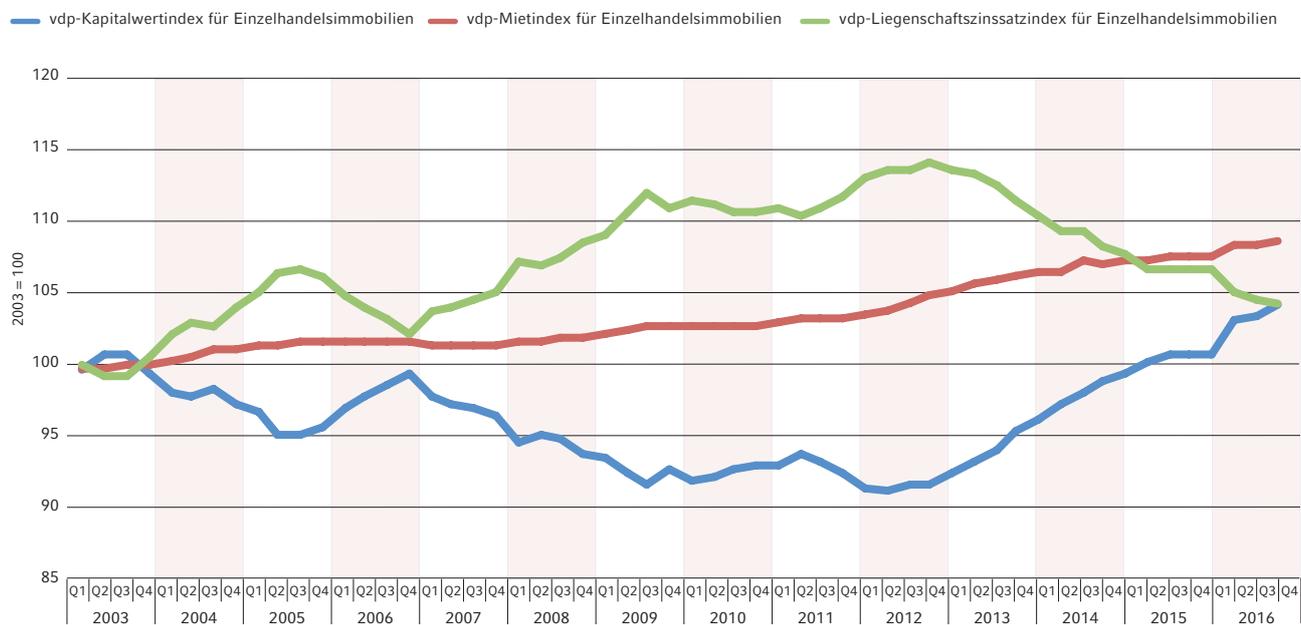
INDEX: 2003 = 100

| Quartal | Kapitalwert | | Neuvertragsmieten | | Liegenschaftszinssatz | |
|---------|-------------|---|-------------------|---|-----------------------|---|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % |
| 2015 Q1 | 129,8 | 2,0 | 106,4 | 0,2 | 82,0 | -1,8 |
| 2015 Q2 | 130,3 | 0,8 | 106,6 | 0,3 | 81,8 | -0,5 |
| 2015 Q3 | 130,8 | 1,0 | 106,9 | 0,6 | 81,7 | -0,5 |
| 2015 Q4 | 133,4 | 3,0 | 107,9 | 1,5 | 80,9 | -1,5 |
| 2016 Q1 | 136,3 | 5,0 | 108,9 | 2,3 | 79,9 | -2,6 |
| 2016 Q2 | 140,0 | 7,4 | 109,6 | 2,8 | 78,3 | -4,3 |
| 2016 Q3 | 141,7 | 8,3 | 110,4 | 3,3 | 77,9 | -4,7 |
| 2016 Q4 | 146,9 | 10,1 | 112,5 | 4,3 | 76,6 | -5,3 |

INDEX: 2003 = 100

Einzelhandel:

Anhaltender Nachfragedruck führt zu weiter steigenden Preisen



| Jahr | Kapitalwert | | Neuvertragsmieten | | Liegenschaftszinssatz | |
|------|-------------|--|-------------------|--|-----------------------|--|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
| 2006 | 98,3 | 2,5 | 101,7 | 0,1 | 103,5 | -2,3 |
| 2007 | 97,2 | -1,1 | 101,4 | -0,3 | 104,3 | 0,8 |
| 2008 | 94,9 | -2,4 | 101,8 | 0,4 | 107,3 | 2,9 |
| 2009 | 93,0 | -2,0 | 102,5 | 0,7 | 110,2 | 2,7 |
| 2010 | 92,9 | -0,1 | 102,7 | 0,2 | 110,5 | 0,3 |
| 2011 | 93,4 | 0,5 | 103,2 | 0,5 | 110,5 | 0,0 |
| 2012 | 91,9 | -1,6 | 103,9 | 0,7 | 113,0 | 2,3 |
| 2013 | 94,1 | 2,4 | 105,5 | 1,5 | 112,1 | -0,8 |
| 2014 | 97,7 | 3,8 | 106,6 | 1,0 | 109,1 | -2,7 |
| 2015 | 100,3 | 2,7 | 107,1 | 0,5 | 106,8 | -2,1 |
| 2016 | 102,8 | 2,5 | 107,9 | 0,7 | 105,0 | -1,7 |

INDEX: 2003 = 100

| Quartal | Kapitalwert | | Neuvertragsmieten | | Liegenschaftszinssatz | |
|---------|-------------|---|-------------------|---|-----------------------|---|
| | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % |
| 2015 Q1 | 99,3 | 2,9 | 106,9 | 0,7 | 107,6 | -2,3 |
| 2015 Q2 | 100,3 | 3,0 | 107,0 | 0,7 | 106,6 | -2,3 |
| 2015 Q3 | 100,6 | 2,5 | 107,2 | 0,3 | 106,5 | -2,3 |
| 2015 Q4 | 100,8 | 2,0 | 107,3 | 0,5 | 106,4 | -1,6 |
| 2016 Q1 | 100,8 | 1,5 | 107,3 | 0,4 | 106,4 | -1,1 |
| 2016 Q2 | 102,9 | 2,6 | 108,0 | 0,9 | 104,9 | -1,6 |
| 2016 Q3 | 103,3 | 2,7 | 107,9 | 0,7 | 104,4 | -2,0 |
| 2016 Q4 | 103,9 | 3,1 | 108,2 | 0,8 | 104,1 | -2,2 |

INDEX: 2003 = 100

Methodik

Datengrundlage

Die an der Transaktionsdatenbank teilnehmenden Institute aus der deutschen Finanzwirtschaft liefern Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft in die Datenbank ein. Sie wird seit 2004 geführt und bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Die Datenerfassung erfolgt dabei in den teilnehmenden Instituten bei der Erstellung von Markt- bzw. Beleihungswertgutachten im Rahmen der Vergabe von Realkrediten. Die Bestimmung erfolgt durch zertifizierte Immobiliengutachter oder besonders geschulte Bankmitarbeiter in Form eines Objektgutachtens innerhalb des Instituts. Dieses Gutachten umfasst neben dem Kaufpreis und dem Kaufpreisdatum Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und ihrer Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen. Bei bestimmten Objektarten werden auch Angaben zu Mietverträgen und Mietvertragsdatum erhoben. Die Angaben für die Ableitung des Markt- bzw. Beleihungswertes werden zum Teil den eingereichten Unterlagen entnommen und zum Teil von den Gutachtern nach kodifizierten Verfahren ermittelt. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die im Rahmen der Spezifikation der einzelnen Indizes für die verschiedenen Marktsegmente am häufigsten verwendeten Variablen.

Tabelle 1: Variablen aus der vdp-Transaktionsdatenbank

| Variable | Skalierung | Ausprägungen |
|-------------------|------------|---|
| Makrolage | Nominal | Landkreis oder kreisfreie Stadt in Deutschland |
| Mikrolage | Ordinal | Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig - schlecht - katastrophal |
| Wohn- /Nutzfläche | Metrisch | Wohn- oder Nutzfläche des Objekts in m ² |
| Grundstücksfläche | Metrisch | Grundstücksfläche des Objekts in m ² |
| Baujahr | Metrisch | Baujahr des Objekts |
| Ausstattung | Ordinal | Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig - schlecht - katastrophal |
| Zustand | Ordinal | Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig - schlecht - katastrophal |
| Verwertbarkeit | Ordinal | Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig - schlecht - katastrophal |
| Co-Objektart | Nominal | Unterteilung eines Marktsegments in Subsegmente |
| Kaufpreis | Metrisch | Kaufpreis des Objekts in Euro |
| Miete | Metrisch | Vertragsmiete des Objekts in Euro je m ² |

Die inhaltlichen Definitionen der einzelnen Variablen sind mit den Instituten durch die Vertragsbeziehung abgestimmt. Darüber hinaus unterliegt die Immobilienbewertung in Deutschland strengen Regularien, die dazu führen, dass die Bewertungsprozesse der einzelnen Institute insbesondere über die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) sowie die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) weitestgehend homogenisiert sind. Durch die einheitliche Erfassung der Kaufpreise sowie der wesentlichen preisbeeinflussenden Eigenschaften der einzelnen Immobilien und die Übertragung in eine einheitliche Datenbankstruktur ist es möglich, die Daten mit Hilfe aufwendiger statistischer Verfahren zu analysieren.

Berechnung

Aufgrund der ausgeprägten Heterogenität von Immobilien müssen, um die reine Preisänderung messen zu können, die unterschiedlichen Qualitäten der beobachteten Immobilien bei der Preismessung berücksichtigt werden. Hierzu existieren verschiedene Verfahren, welche die Qualitätsunterschiede der einzelnen Immobilien explizit berücksichtigen, um so die reine Preisänderung zu messen.

Alle vdp-Immobilienpreisindizes werden unter Verwendung sogenannter hedonischer Modelle ermittelt. Das hedonische Modell basiert auf der Idee, dass sich heterogene Güter über ihre Eigenschaften beschreiben lassen. Mit anderen Worten, ein Gut lässt sich als Menge seiner Charakteristika darstellen. In Bezug auf Immobilien bedeutet dies, dass diese Menge von Eigenschaften z. B. Angaben über die physischen Charakteristika wie Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr oder Angaben über die Lage des Objektes enthalten können. Jede dieser genannten Eigenschaften besitzt, für sich gesehen, einen Einfluss auf den Preis der Immobilie, es existiert aber kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, sodass sie sich nicht separat verkaufen lassen und daher eine unabhängige Beobachtung nicht möglich ist. Gleichwohl ist es aber möglich, den Anteil der jeweiligen Eigenschaft am Preis der Immobilie implizit über die Nachfrage und das Angebot an Immobilien zu bestimmen. Hierzu werden multivariate Regressionsmodelle verwendet, mit deren Hilfe sich die marginalen Beiträge der Eigenschaften statistisch schätzen lassen. Es wird die Annahme getroffen, dass das Modell alle relevanten Eigenschaften erfasst und die Abweichungen rein zufällig auftreten und keine systematischen Strukturen aufweisen.

Gewichtung

Der Gesamtindex ist das gewogene arithmetische Mittel aus den Preisindizes für Wohn- sowie Gewerbeimmobilien. Die verwendeten Gewichte entsprechen den Anteilen von Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien am Geldumsatz auf dem deutschen Immobilienmarkt, gemessen auf der Basis der Angaben der Gutachterausschüsse. Sie betragen 75,6 % bzw. 24,4 % gemessen als Durchschnittswert der Jahre 2007 bis 2012.

Der Preisindex für Wohnimmobilien ist das gewogene arithmetische Mittel aus dem Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum und dem Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser. Die verwendeten Gewichte entsprechen dem Anteil der privaten Haushalte in Deutschland, die über Haus- und Grundbesitz verfügen. Für das Jahr 2003 betrug dieser 48,8 %. Entsprechend liegt der Anteil der Haushalte die über kein Haus- und Grundbesitz verfügen, bei 52,2 %.

Für den Preisindex für Gewerbeimmobilien entsprechen die Gewichte für den Kapitalwertindex Büroimmobilien sowie den Kapitalwertindex für Einzelhandelsimmobilien den Anteilen an den Beständen der von den Pfandbriefbanken gewährten Darlehen. Der Anteil der Büroimmobilien beträgt 60 % und der Anteil für Einzelhandelsimmobilien 40 %.

Veröffentlichung

Alle vdp-Immobilienpreisindizes werden quartalsweise veröffentlicht. Die Ergebnisse der Indizes für das 1. Quartal eines Jahres werden am 10. Mai desselben Jahres veröffentlicht (6 Wochen nach Ende des Beobachtungsquartals). Die weiteren Veröffentlichungstermine sind:

- 10. August, 2. Quartal
- 10. November, 3. Quartal
- 10. Februar des Folgejahres, 4. Quartal (inkl. Jahreswerte)

Die Indexwerte werden an den Veröffentlichungsterminen um 14.00 Uhr veröffentlicht. Fällt das Veröffentlichungsdatum auf ein Wochenende oder einen gesetzlichen Feiertag, so werden die Indexwerte am nächsten Arbeitstag um die gleiche Zeit veröffentlicht.

Die dazugehörigen Pressemitteilungen in deutscher und englischer Sprache werden auf den Webseiten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) www.pfandbrief.de sowie der vdpResearch GmbH www.vdpresearch.de veröffentlicht. Des Weiteren erfolgt eine Veröffentlichung über Presseagenturen.

Ansprechpartner



Dr. Franz Eilers
 Leiter Immobilienmarktforschung
 Tel.: +49 (0)30 206229-16
eilers@vdpresearch.de



Andreas Kunert
 Projektleiter Indizes
 Tel.: +49 (0)30 206229-17
kunert@vdpresearch.de

Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf der Transaktionsdatenbank, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdp Research GmbH.



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 Verbandsorganen 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.

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 immobilien-spezifische 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 Marktrisiken. 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.

vdp MITGLIEDSINSTITUTE





**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

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



Georgenstraße 22
10117 Berlin
Telefon: +49 30 206229-17
E-Mail: info@vdpresearch.de
www.vdpresearch.de