

# INDEX

Der Immobilienpreisindex des vdp

Q2. 2019

## Immobilienpreisentwicklung unbeeindruckt von konjunkturellem Umfeld

Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal

Immobilienmarkt gesamt: **+6,7 %**

Wohnen: **+6,6 %**

Selbst genutztes Wohneigentum: + 7,3 %

Mehrfamilienhäuser: + 6,0 %

Wohnen TOP-7: **+4,6 %**

TOP-7 Selbst genutztes Wohneigentum: +4,1 %

TOP-7 Mehrfamilienhäuser: +4,7 %

Gewerbe: **+6,8 %**

Büroimmobilien: +10,5 %

Einzelhandelsimmobilien: -0,6 %



# Immobilienpreisentwicklung unbeeindruckt von konjunkturellem Umfeld

## Gesamtmarkt

Trotz der ernüchternden Zahlen aus der deutschen Wirtschaft und den globalen und europäischen Unsicherheiten zeigt das 2. Quartal 2019 weiterhin steigende Preise für deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien. Dies belegt der vdp-Immobilienpreisindex, der im Vergleich zum Vorjahresquartal um 6,7 % gestiegen ist. Ursächlich für die Gesamtentwicklung ist das weiterhin niedrige Zinsniveau, das eventuell noch weiter sinken könnte, wenn die Europäische Zentralbank das angekündigte Anleiheankaufprogramm wieder aufnimmt. Für viele Investorengruppen scheinen Immobilienanlagen weiterhin zu den beliebtesten Assetklassen zu zählen, mit der Folge, dass sie ihre Anlageaktivitäten stetig ausweiten. Durch das limitierte Angebot bleibt der Druck auf die Renditen damit erhalten. In der Konsequenz sind in den Segmenten Wohnen und Gewerbe die Liegenschaftszinsen weiter gefallen.

## Wohnungsmarkt

Der, insbesondere von deutschen Investoren dominierte, Wohnungsmarkt verzeichnete im 2. Quartal 2019 einen Anstieg der Preise um 6,6 %. Damit scheint sich die Preisdynamik am Wohnungsmarkt weiter leicht abzuschwächen. Mit einem Plus von 6,0 % zeigt der vdp-Index für Mehrfamilienhäuser einen etwas schwächeren Anstieg. Hier scheint die Bereitschaft, Immobilien um jeden Preis zu erwerben vor dem Hintergrund der Risiken durch staatliche Eingriffe wie Mietendeckelung in den Ballungszentren und Mietpreisbremse abzunehmen. Die Neuvertragsmieten sind binnen 12 Monaten um weitere 4,6 % gestiegen, ein Indiz für die weiterhin sehr angespannte Marktsituation in zahlreichen Städten.

Deutlich stärker gestiegen sind die Preise von selbst genutztem Wohneigentum. Der entsprechende vdp-Index legte im Vergleich zum Vorjahresquartal um 7,3 % zu. Dabei verzeichneten die Preise für Eigenheime mit einem Plus von 7,6 % eine deutlich stärkere Verteuerung als die für Eigentumswohnungen, welche sich um 6,4 % erhöhten. In beiden Fällen sind die Steigerungsraten nach wie vor ein Ausdruck für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohneigentum, die durch das weiter gesunkene Zinsniveau gestützt wird.

## Wohnungsmarkt Top-7

Auf den Wohnungsmärkten der Top-7 Städte scheint die Dynamik stärker abzuflachen als auf dem Gesamtmarkt. Dies hängt sicherlich mit den bereits realisierten, sehr hohen Preissteigerungen der vergangenen Jahre zusammen. Die Preise stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,6 %. Im Bereich selbst genutztes Wohneigentum gab es dabei in dieser Periode wenig Differenzierung zwischen Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen. Beide Teilmärkte verteuerten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,1 %.

Bei den Mehrfamilienhäusern lag der Preisanstieg bei 4,7 %. Erste Anzeichen für eine mögliche Entspannung gibt es von den Mietmärkten der Top-7 Städte: Die Preise für Neuvertragsmieten verteuerten sich etwas weniger stark und stiegen um 3,6 % im Vergleich zur Vorjahresperiode. Dies deutet darauf hin, dass Maßnahmen wie z.B. die Einführung der Mietpreisbremse und eine verstärkte Bautätigkeit möglicherweise erste Wirkung zeigen. Die vielzitierte Überhitzung der Top-7 Märkte ist weiterhin präsent, scheint sich aber langsam abzukühlen.

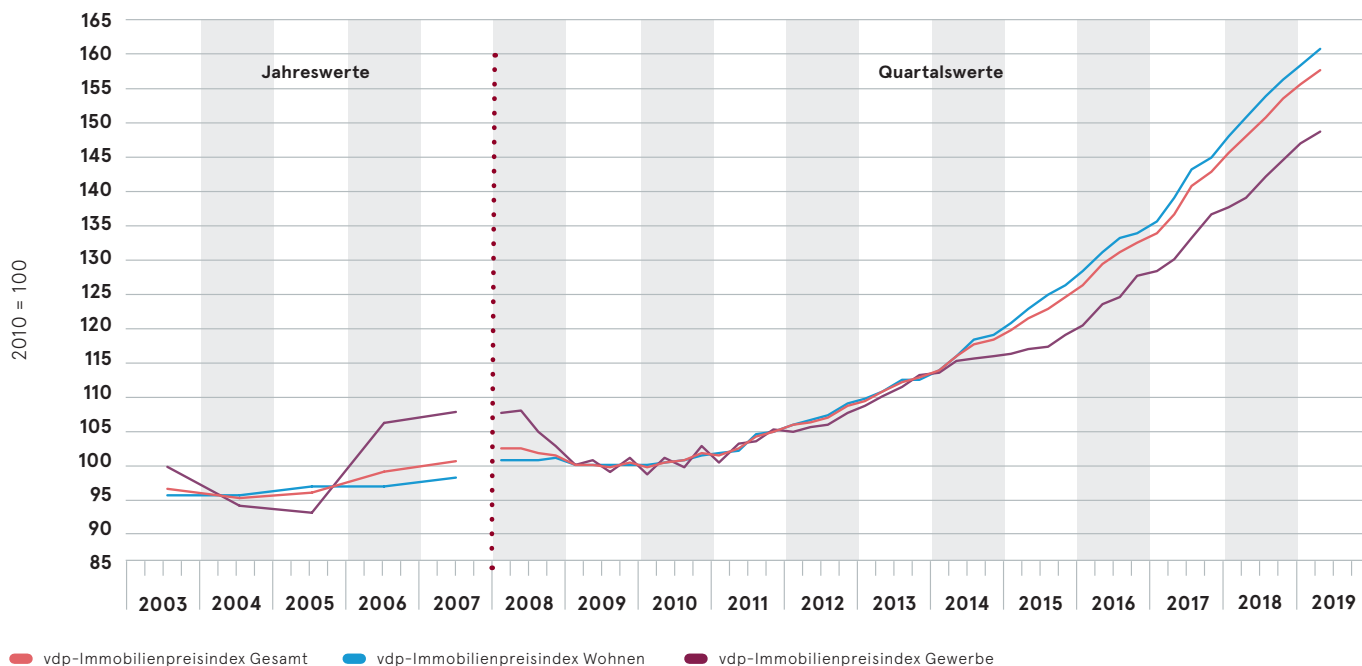
## Gewerblicher Immobilienmarkt

Der Preisanstieg am gewerblichen Immobilienmarkt verlor dagegen nicht an Dynamik. Hier erhöhten sich die Preise um 6,8 %. Damit verzeichnete dieses Marktsegment erstmals wieder einen stärkeren Anstieg als Wohnimmobilien. Getragen wurde diese Entwicklung ausschließlich durch die Entwicklung auf dem Büroimmobilienmarkt. Hier war ein Plus von 10,5 % auszumachen, was die höchste Steigerungsrate im gesamten Betrachtungszeitraum darstellt. Ursächlich hierfür ist einerseits der Investmentmarkt. Büroimmobilien stehen nach wie vor bei Investoren an erster Stelle der Beliebtheitskala, was zur Folge hat, dass der Index der Liegenschaftszinsen um 3,4 % im Vergleich zum Vorjahresquartal sank. Andererseits besteht auf dem Nutzermarkt trotz der wirtschaftlichen Eintrübung eine hohe Nachfrage nach Büroflächen, die vor dem Hintergrund der historisch niedrigen Leerstände nicht gedeckt werden kann. Dementsprechend sind die Büromieten mit einem Plus von 6,7 % überdurchschnittlich stark gestiegen.

Die Preise für Einzelhandelsimmobilien sind seit mehreren Quartalen unter Druck und mit einem Minus von 0,6 % erneut leicht gesunken. In diesem Marktsegment setzte sich die Fokussierung der Investoren auf Objektarten, die von der Entwicklung des Online-Handels weniger tangiert sind, weiter fort. In der Konsequenz stieg der Index der Liegenschaftszinsen um 0,2 %. Auf der Nutzerseite setzte sich der Trend einer rückläufigen Flächennachfrage von Seiten der Textilbranche und eines geringeren Flächenverbrauchs pro Laden weiter fort. Der Druck auf die Vermieter ist demzufolge gestiegen, sodass die Mieten um 0,4 % leicht nachgaben.

# Immobilienmarkt gesamt

Büroimmobilien dominieren die Preisentwicklung

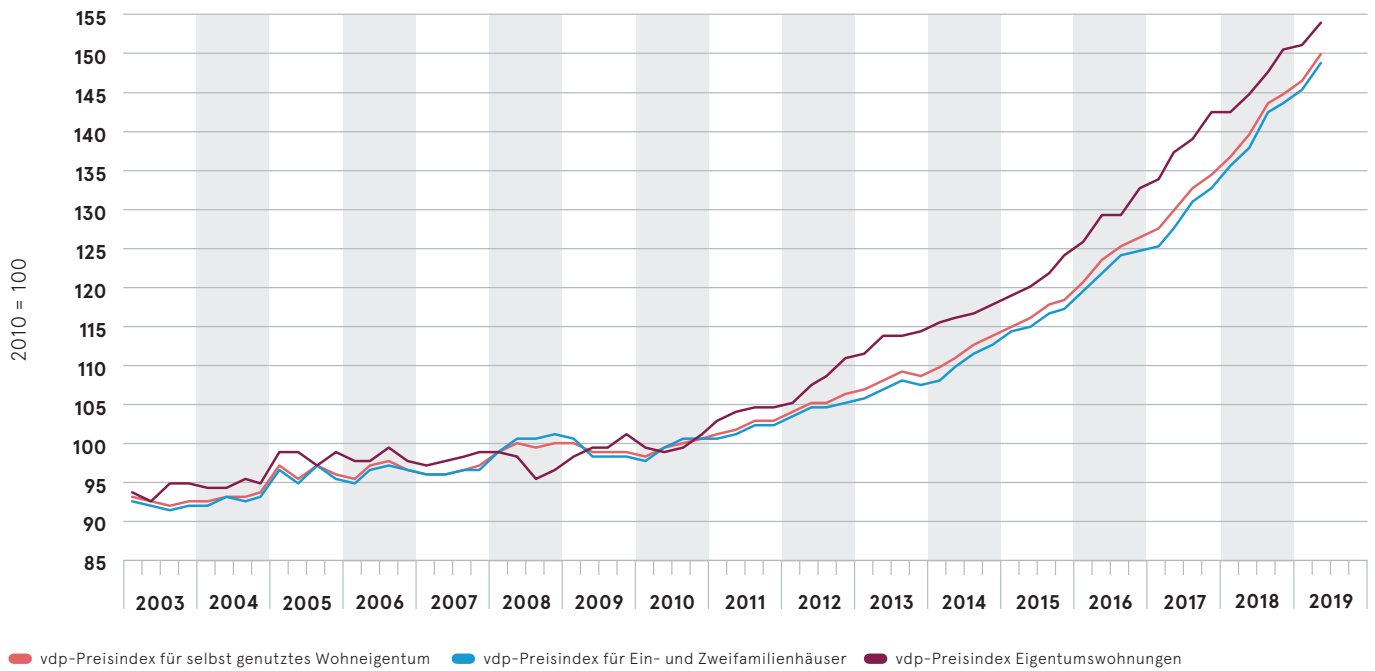


Jahr	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	101,4	1,1	100,2	2,0	105,2	-1,2
2009	99,5	-1,9	99,4	-0,8	99,7	-5,3
2010	100,0	0,5	100,0	0,6	100,0	0,4
2011	102,7	2,6	102,7	2,7	102,4	2,4
2012	106,4	3,7	106,7	3,8	105,5	3,0
2013	110,7	4,1	110,9	3,9	110,4	4,6
2014	115,9	4,7	116,4	5,0	114,6	3,8
2015	121,7	5,0	123,3	5,9	117,0	2,1
2016	129,5	6,4	131,4	6,5	123,7	5,8
2017	138,3	6,8	140,5	6,9	131,8	6,5
2018	149,4	8,0	152,2	8,3	140,7	6,8

Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2017	140,6	7,5	143,1	7,7	132,9	7,0
Q4 2017	142,7	8,0	144,8	8,3	136,3	7,0
Q1 2018	145,3	8,8	147,8	9,2	137,5	7,4
Q2 2018	147,9	8,3	150,8	8,7	139,0	7,1
Q3 2018	150,8	7,3	153,7	7,4	142,0	6,8
Q4 2018	153,5	7,6	156,4	8,0	144,5	6,0
Q1 2019	155,4	7,0	158,2	7,0	146,7	6,7
Q2 2019	157,7	6,7	160,7	6,6	148,4	6,8

# Selbst genutztes Wohneigentum

Sinkende Zinsen beleben die Nachfrage stark

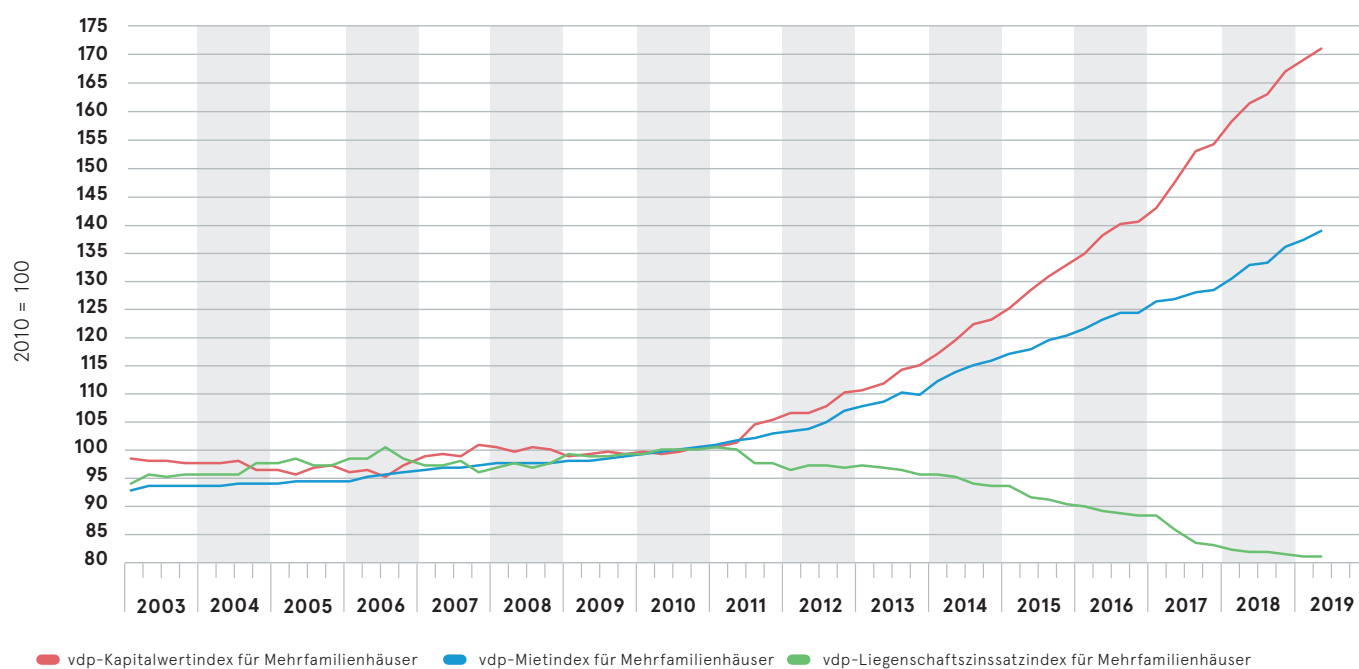


Jahr	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	100,0	3,3	100,6	4,3	97,9	-0,6
2009	99,4	-0,6	99,3	-1,3	99,8	2,0
2010	100,0	0,6	100,0	0,7	100,0	0,2
2011	102,4	2,4	101,9	1,9	104,3	4,3
2012	105,5	3,0	104,7	2,7	108,3	3,9
2013	108,7	3,1	107,5	2,6	113,6	4,9
2014	112,1	3,1	110,8	3,1	117,0	3,0
2015	117,2	4,6	116,0	4,7	121,7	4,0
2016	124,2	6,0	122,8	5,8	129,6	6,5
2017	131,4	5,8	129,6	5,5	138,5	6,8
2018	141,5	7,7	140,2	8,2	146,6	5,8

Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2017	133,0	6,0	131,4	5,6	139,3	7,4
Q4 2017	134,9	6,6	133,0	6,4	142,6	7,0
Q1 2018	137,1	7,4	135,7	7,8	142,9	6,3
Q2 2018	139,7	7,5	138,4	8,1	145,0	5,3
Q3 2018	143,8	8,1	142,8	8,7	147,8	6,1
Q4 2018	145,3	7,7	143,9	8,2	150,6	5,6
Q1 2019	146,9	7,2	145,8	7,4	151,5	6,0
Q2 2019	149,9	7,3	148,8	7,6	154,3	6,4

# Mehrfamilienhäuser

Preisanstieg schwächt sich leicht ab

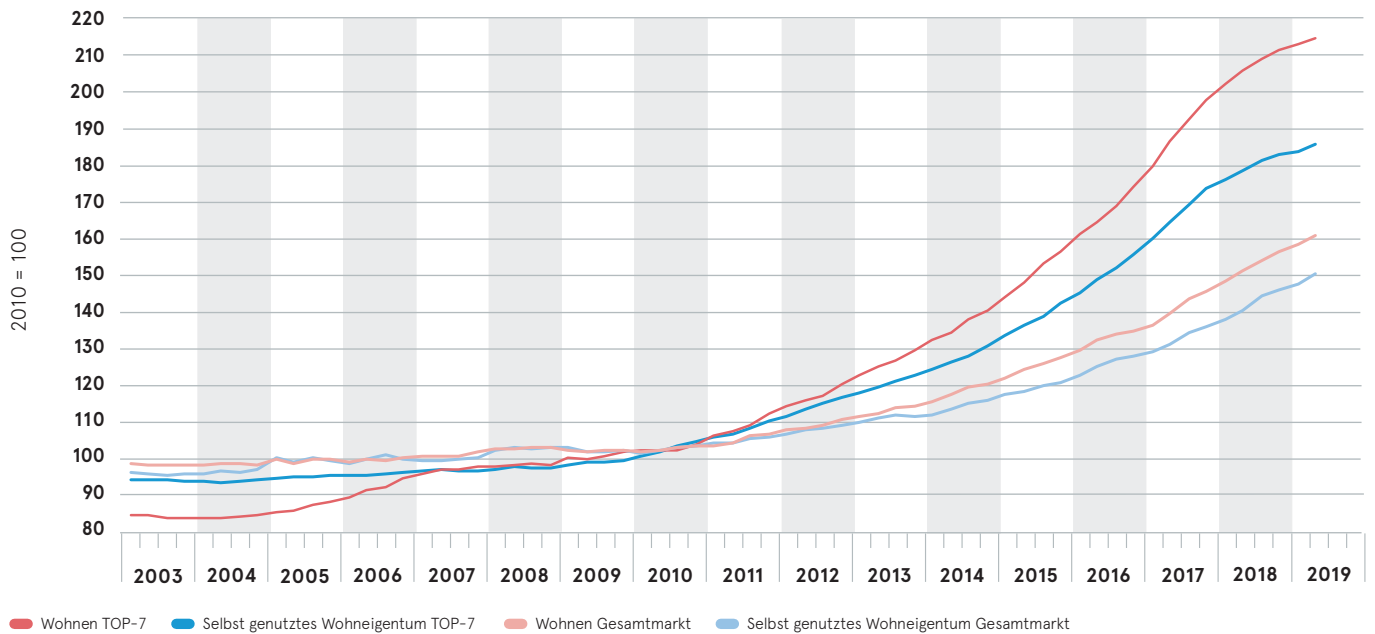


Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	100,4	0,7	97,7	0,8	97,4	0,1
2009	99,5	-0,9	98,5	0,8	99,1	1,7
2010	100,0	0,6	100,0	1,5	100,0	0,9
2011	103,0	3,0	102,1	2,1	99,1	-0,9
2012	107,9	4,8	104,8	2,7	97,1	-1,9
2013	113,1	4,8	109,3	4,2	96,6	-0,5
2014	120,8	6,8	114,5	4,8	94,8	-1,9
2015	129,5	7,3	118,9	3,9	91,8	-3,2
2016	138,7	7,1	123,7	4,0	89,1	-2,9
2017	149,7	7,9	127,7	3,2	85,3	-4,3
2018	163,2	9,0	133,6	4,6	81,9	-4,0

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2017	153,4	9,3	128,2	2,9	83,6	-5,8
Q4 2017	154,9	9,9	128,8	3,3	83,2	-6,0
Q1 2018	158,9	10,9	130,9	3,5	82,4	-6,6
Q2 2018	162,1	9,7	133,1	4,6	82,1	-4,7
Q3 2018	163,8	6,8	133,8	4,4	81,7	-2,3
Q4 2018	167,8	8,4	136,6	6,0	81,4	-2,2
Q1 2019	169,8	6,9	137,7	5,2	81,1	-1,6
Q2 2019	171,9	6,0	139,2	4,6	81,0	-1,3

# Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7\*

Top-7: Verlangsamung des Preiswachstums



Alle Einzelwerte zu  
**TOP-7**  
finden Sie auf  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)

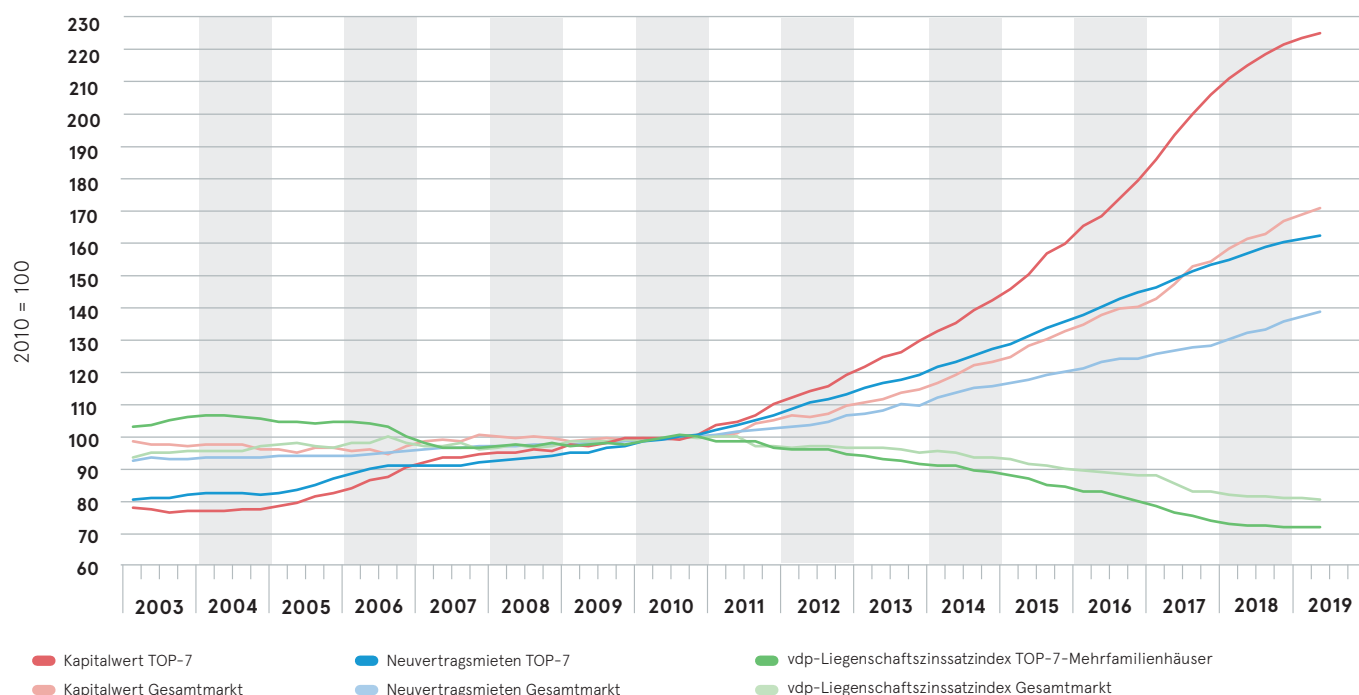
Jahr	Wohnen TOP-7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	95,4	1,6	94,5	0,7
2009	97,9	2,5	96,1	1,6
2010	100,0	2,2	100,0	4,1
2011	106,3	6,3	105,4	5,4
2012	114,9	8,1	112,0	6,3
2013	124,4	8,3	118,4	5,8
2014	135,3	8,7	125,9	6,3
2015	150,0	10,9	136,7	8,6
2016	167,6	11,7	150,0	9,7
2017	190,5	13,7	167,3	11,5
2018	209,3	9,9	180,7	8,0

Quartal	Wohnen TOP-7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2017	194,1	14,5	169,8	12,0
Q4 2017	199,6	14,1	174,4	12,3
Q1 2018	204,3	13,1	176,8	10,4
Q2 2018	207,8	10,7	179,5	9,0
Q3 2018	211,2	8,8	182,5	7,5
Q4 2018	214,0	7,2	184,1	5,5
Q1 2019	215,6	5,6	185,0	4,7
Q2 2019	217,4	4,6	186,9	4,1

\*Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

# Mehrfamilienhäuser TOP-7\*

Abschwächung des Mietpreiswachstums



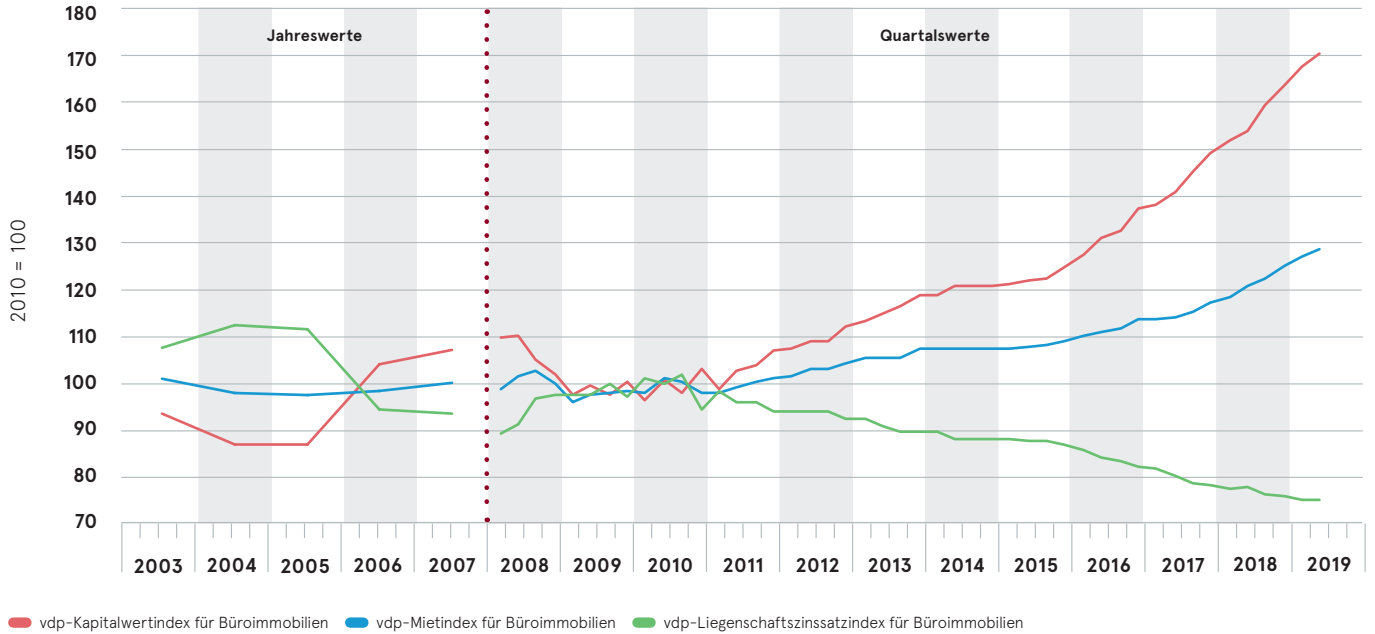
Jahr	Kapitalwert TOP-7		Neuvertragsmieten TOP-7		Liegenschaftszinssatz TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	95,7	1,8	93,7	2,4	97,9	0,5
2009	98,4	2,8	96,4	2,9	98,0	0,1
2010	100,0	1,6	100,0	3,7	100,0	2,0
2011	106,6	6,6	104,9	4,9	98,4	-1,6
2012	115,8	8,6	111,4	6,2	96,2	-2,2
2013	126,2	9,0	117,6	5,6	93,2	-3,1
2014	138,0	9,4	125,0	6,2	90,5	-2,9
2015	153,8	11,4	132,8	6,3	86,4	-4,6
2016	172,6	12,3	142,0	6,9	82,3	-4,8
2017	197,1	14,2	150,7	6,1	76,5	-7,1
2018	217,6	10,4	158,4	5,1	72,8	-4,8

Quartal	Kapitalwert TOP-7		Neuvertragsmieten TOP-7		Liegenschaftszinssatz TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2017	201,2	15,2	152,2	6,2	75,6	-7,8
Q4 2017	206,9	14,6	153,9	5,8	74,4	-7,6
Q1 2018	212,3	13,7	155,6	5,8	73,3	-7,0
Q2 2018	216,0	11,2	157,5	5,2	72,9	-5,3
Q3 2018	219,5	9,1	159,5	4,8	72,6	-3,9
Q4 2018	222,7	7,6	161,2	4,7	72,4	-2,7
Q1 2019	224,5	5,8	162,3	4,3	72,3	-1,4
Q2 2019	226,3	4,7	163,2	3,6	72,1	-1,1

\*Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

# Büro- und Verwaltungsgebäude

Hohe Nachfrage seitens Nutzer und Investoren gibt Preisanstieg Rückenwind



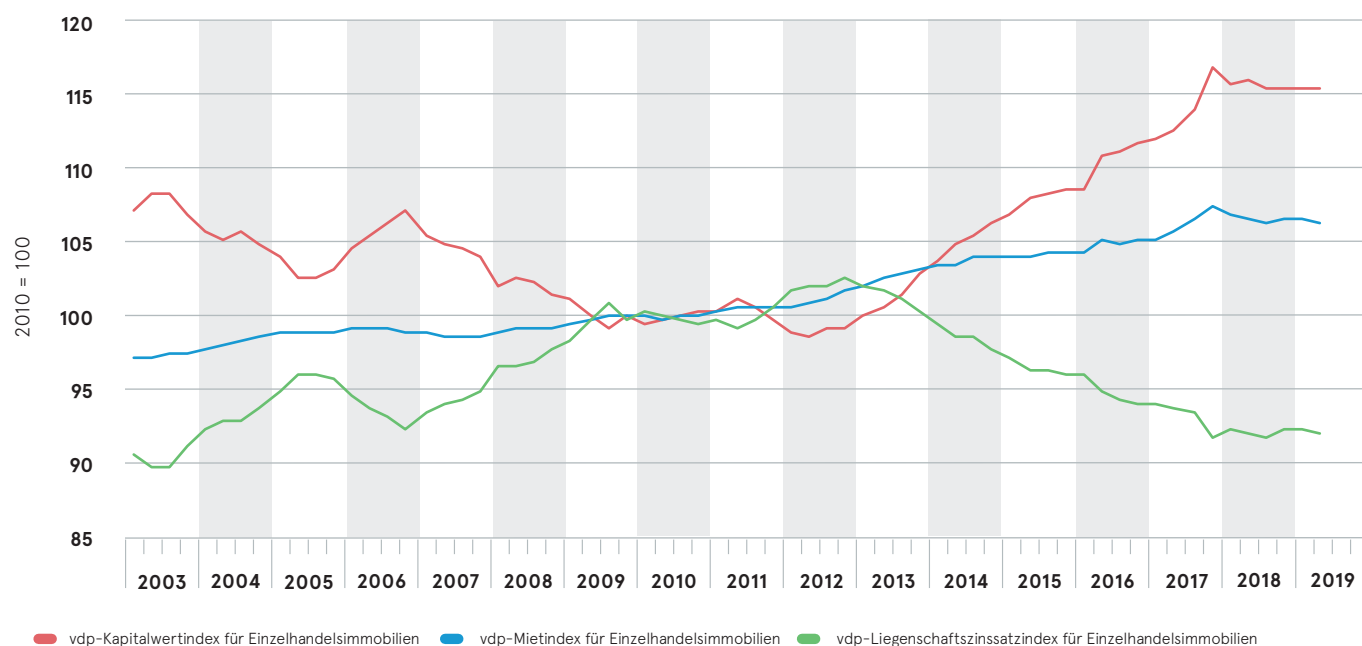
Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	107,2	-0,7	101,3	0,6	94,5	1,3
2009	99,3	-7,3	98,1	-3,1	98,8	4,5
2010	100,0	0,7	100,0	1,9	100,0	1,2
2011	103,6	3,6	100,2	0,2	96,7	-3,3
2012	109,9	6,0	103,6	3,4	94,3	-2,5
2013	116,4	5,9	106,4	2,7	91,5	-3,0
2014	120,9	3,9	108,0	1,5	89,3	-2,3
2015	122,9	1,7	108,7	0,6	88,4	-1,1
2016	132,4	7,7	112,1	3,2	84,7	-4,2
2017	143,6	8,4	115,7	3,2	80,6	-4,9
2018	157,4	9,6	122,1	5,5	77,6	-3,7

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2017	145,6	9,5	115,7	3,2	79,5	-5,8
Q4 2017	149,3	8,3	117,9	3,1	79	-4,8
Q1 2018	152,1	9,7	119,1	4,1	78,3	-5,1
Q2 2018	154,2	9,2	121,1	5,6	78,5	-3,3
Q3 2018	159,5	9,6	122,8	6,1	77,0	-3,1
Q4 2018	163,7	9,7	125,4	6,4	76,6	-3,0
Q1 2019	167,6	10,2	127,4	7,0	76,0	-2,9
Q2 2019	170,5	10,5	129,2	6,7	75,8	-3,4



# Einzelhandel

Strukturwandel im Einzelhandel führt zu weiter sinkenden Mieten und Preisen



Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	102,2	-2,5	99,1	0,4	97,1	2,9
2009	100,1	-2,0	99,9	0,7	99,7	2,7
2010	100,0	-0,1	100,0	0,1	100,0	0,3
2011	100,6	0,6	100,5	0,5	100,0	0,0
2012	99,0	-1,5	101,2	0,7	102,2	2,3
2013	101,3	2,3	102,8	1,6	101,4	-0,8
2014	105,2	3,8	103,7	0,9	98,6	-2,8
2015	108,0	2,7	104,3	0,5	96,6	-2,1
2016	110,6	2,5	105,0	0,7	94,9	-1,7
2017	113,9	2,9	106,4	1,3	93,4	-1,6
2018	115,8	1,7	106,7	0,3	92,1	-1,3

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2017	114,0	2,5	106,7	1,6	93,6	-0,9
Q4 2017	117,0	4,5	107,6	2,1	92,0	-2,3
Q1 2018	115,8	3,4	106,8	1,4	92,3	-1,9
Q2 2018	116,1	3,1	106,8	1,0	92,0	-2,1
Q3 2018	115,6	1,4	106,3	-0,4	91,9	-1,8
Q4 2018	115,6	-1,2	106,7	-0,8	92,3	0,4
Q1 2019	115,5	-0,2	106,6	-0,2	92,3	0,0
Q2 2019	115,4	-0,6	106,4	-0,4	92,2	0,2

# 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.

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

Tabelle 1: Variablen aus der vdp-Transaktionsdatenbank

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

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 selbst genutztes Eigentum verfügen. Für das Jahr 2011 betrug dieser Anteil 50,7 %. Entsprechend liegt der Anteil der Haushalte, die in einer vermieteten Wohnung leben, bei 49,3 %. Basis für die Ableitung der Gewichte ist die Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2011.

Der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum wird als gewogenes arithmetisches Mittel aus dem Anteil der Haushalte berechnet, die in ihren eigenen Eigenheimen oder Eigentumswohnungen leben. Diese Anteile betragen in 2011 79,7 % für Eigenhei-

me und dementsprechend 20,3 % für Eigentumswohnungen.

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 %.

## Top-7 Wohnimmobilien

Die Berechnung der Top-7 Indizes Wohnen erfolgt analog zu der Berechnung der gesamtdeutschen vdp Immobilienpreisindizes. Die Indizes werden separat für die Städte auf Basis der Transaktionsdatenbank geschätzt. Im Anschluss werden die sieben Einzelindizes des entsprechenden Marktsegments dann zu einem Top-7 Index gemäß den Anteilen aggregiert. Nähere Informationen finden sich auf der Webseite der vdpResearch

## Basisjahr

Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2010.

## 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](http://www.pfandbrief.de) sowie der vdpResearch GmbH [www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de) veröffentlicht. Des Weiteren erfolgt eine Veröffentlichung über Presseagenturen.

## 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 vdpResearch GmbH.

# Impressum

## Verantwortlich | Herausgeber:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp)  
Georgenstraße 21, 10117 Berlin  
www.pfandbrief.de

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.

## Wissenschaftliche Bearbeitung:

vdpResearch GmbH  
Georgenstraße 22, 10117 Berlin  
www.vdpresearch.de

Die **vdpResearch GmbH** ist eine Tochter des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Sie beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen. Unter anderem misst und prognostiziert sie die Entwicklung der Mieten und Preise für wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Immobilien in unterschiedlicher regionaler Tiefe.

Für die Messung der Miet- und Preisentwicklung greift vdpResearch auf eine einzigartige Transaktionsdatenbank zurück. Diese Datenbank wird zugleich für die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern herangezogen. Dabei sind die Parameter ein wesentlicher Bestandteil von eigens entwickelten Softwarelösungen zur Bewertung von Standard- und Individualimmobilien, welche den Regularien zur Markt- und Beleihungswertermittlung vollumfänglich genügen.

Leistungen der vdpResearch sind heute in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- bzw. Marktpreisrisiken. 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.

Ihre Ansprechpartner:



**Dr. Franz Eilers**

Leiter Marktforschung  
Tel.: +49 (0)30 206229-16  
eilers@vdpresearch.de



**Andreas Kunert**

Statistische Leitung  
Tel.: +49 (0)30 206229-17  
kunert@vdpresearch.de