

INDEX

Der Immobilienpreisindex des vdp

Q3. 2019

Immobilienpreisanstieg hält an, trotz fragiler Konjunktur

Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal

Immobilienmarkt gesamt: **+5,9 %**

Wohnen: **+5,8 %**

Selbst genutztes Wohneigentum: + 6,0 %

Mehrfamilienhäuser: + 5,6 %

Wohnen TOP-7: **+3,6 %**

TOP-7 Selbst genutztes Wohneigentum: +3,4 %

TOP-7 Mehrfamilienhäuser: +3,7 %

Gewerbe: **+5,9 %**

Büroimmobilien: +8,8 %

Einzelhandelsimmobilien: 0,1 %



Immobilienpreisanstieg hält an, trotz fragiler Konjunktur

Gesamtmarkt

Mit einem Anstieg von 5,9 % gegenüber dem 3. Quartal 2018 legte der vdp Immobilienpreisindex weiter zu, obwohl die Schwächephase der deutschen Wirtschaft weiter anhält. Diese Schwäche, die vor allem auf einen Rückgang der Exportnachfrage aus dem europäischen Ausland zurückzuführen ist, wirkt sich bisher also nicht auf die Nachfrage nach Immobilien aus. Nach wie vor profitieren die Haushalte von der hohen Beschäftigung und der positiven Einkommensentwicklung der letzten Jahre. Gleichzeitig blieb die Europäische Zentralbank weiterhin bei ihrer expansiven Geldpolitik, die dazu führt, dass die Zinsen für Kredite nach einer zweijährigen Seitwärtsbewegung gesunken sind. In der Folge bleibt die Assetklasse Immobilien weiter im Fokus privater und institutioneller Anleger.

Wohnungsmarkt

Auf dem Wohnungsmarkt sind die Preise insgesamt um 5,8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Damit setzt sich die Verlangsamung des Preisanstiegs auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt weiter fort. Die abnehmende Dynamik zeigt sich deutlich auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser, der mit einem Plus von 5,6 % den niedrigsten Anstieg seit fast drei Jahren verzeichnet. Hier scheinen vor allem die geplanten bzw. umgesetzten Gesetzesvorhaben zur Begrenzung des Mietanstiegs langsam zu greifen. So stiegen die Neuvertragsmieten mit 4,4 % im Vorjahresvergleich. Trotzdem bleiben Mehrfamilienhäuser für Investoren attraktiv, da der Mangel an alternativen Anlagemöglichkeiten und die Aussicht auf eine weiterhin hohe Nachfrage die Preise mittelfristig stabil halten sollten.

Auf dem Markt für selbst genutztes Wohneigentum stiegen die Preise um 6,1 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Preise für Eigenheime sind mit 6,0 % und die für Eigentumswohnungen mit 6,1 % fast gleichmäßig angestiegen. Als Erklärung für eine weiterhin stabile

Nachfrage nach Wohneigentum gelten nach wie vor die gute Situation auf dem Arbeitsmarkt verbunden mit fiskalischen Anreizen sowie die nochmals gesunkenen Kreditzinsen.

Wohnungsmarkt Top-7

Im Wohnimmobilienbereich der Top-7 Städte ist weiterhin eine abflachende Dynamik des Preisanstiegs zu beobachten. Die Preise stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,6 %. Wir beobachten also weiterhin Wachstum, was sich aber zunehmend verlangsamt. Dies zeigt sich unter anderem daran, dass der Anstieg im Vergleich zum Vorjahresquartal mittlerweile zum achten Mal in Folge geringer gewesen ist im Vorquartal.

Besonders deutlich ist die abnehmende Dynamik auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser zu erkennen, welche sich um 3,7 % verteuerten. Die Neuvertragsmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal nur noch um 2,7 %, was eine mittlerweile recht deutliche Verlangsamung des Preiswachstums darstellt. Regulatorische Unsicherheit im Rahmen der politischen Debatte, insbesondere die Diskussion um den Mietendeckel, nährt die Vermutung, dass sich das Preiswachstum der vergangenen Quartale nicht ungehindert fortsetzen wird.

Für selbst genutztes Wohneigentum in den Top-7 Städten verteuerten sich die Preise um 3,4 %. Auch wenn dies ebenfalls einer geringeren Dynamik gleichkommt, ist die Differenz zum Wachstum der vergangenen zwei Jahre hier jedoch nicht so ausgeprägt wie auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser. Eigentumswohnungen verteuerten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,3 %, Eigenheime um 3,6 %. Den geringsten Preisanstieg im Vergleich zum Vorjahresquartal gab es bei den Eigentumswohnungen in München mit 2,3 %, den größten in Berlin mit 4,9 %. Im Vergleich zum Anstieg der Neuvertragsmieten (Berlin: 2,6 % im Vergleich zum Vorjahresquartal) zeigt sich hier exemplarisch

die zunehmende Differenz zwischen Wohneigentumspreisen und Mietentwicklung in den großen Ballungsräumen.

Gewerblicher Immobilienmarkt

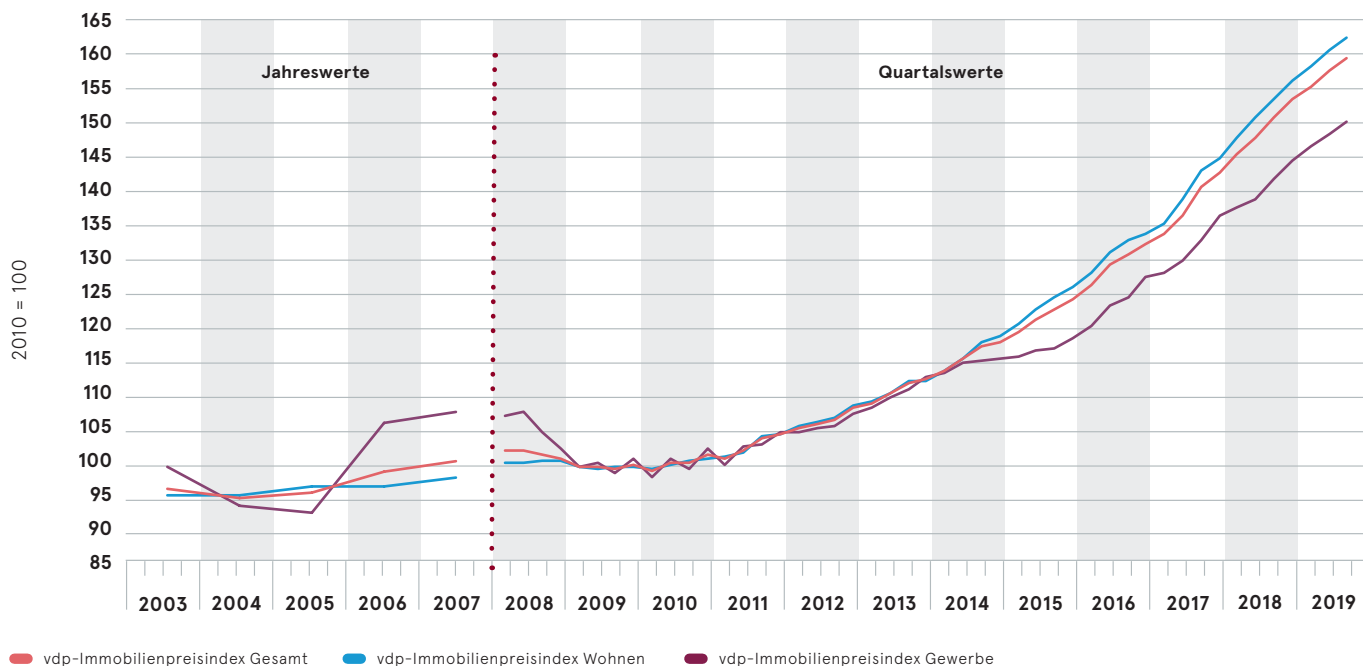
Auf dem Markt für Gewerbeimmobilien stiegen die Preise insgesamt um 5,9 % an, damit entwickelten sich hier die Preise im Beobachtungszeitraum etwas stärker als die der Wohnimmobilien. Eine dominante Rolle nimmt weiterhin der Büroimmobilienmarkt ein, auf dem die Preise um 8,8% im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal gestiegen sind.

Der Büromarkt wird durch die weiterhin hohe Flächennachfrage bestimmt, die anscheinend auch nicht durch die schwache Konjunktur gebremst wird. Dieser Nachfrage steht ein knappes Angebot gegenüber, was auch durch die niedrigen Leerstände dokumentiert wird. Im Ergebnis führte dies zu einem weiteren Anstieg der Neuvertragsmieten für Büroflächen um 6,8 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Gleichzeitig stehen Büroimmobilien immer noch im Fokus der Investoren, so dass der Liegenschaftszinssatzindex um 1,8 % nachgab. Hier scheint es aber langsam zu einer Bodenbildung zu kommen.

Auf dem Markt für Einzelhandelsimmobilien bleibt die Entwicklung deutlich hinter der auf den anderen Märkten zurück. Dies ist zum Teil damit zu begründen, dass der Einzelhandel mit strukturellen Herausforderungen konfrontiert ist, vor allem mit dem stetig wachsenden Anteil des Online-Handels an den Einzelhandelsumsätzen. Dies führt zu einer schwierigeren Vermarktung von Flächen in den Städten, auch wenn Teile durch Gastronomie, Drogerien und Supermärkte aufgefangen werden können. Die Folge ist eine Seitwärtsbewegung der Preise für Einzelhandelsimmobilien, die im Vergleich zum Vorjahr bei einem marginalen Anstieg von 0,1 % fast gleichgeblieben sind. Auch die Mieten präsentierten sich im Vergleich zum Vorjahr mit einer Zunahme von 0,3 % relativ stabil.

Immobilienmarkt gesamt

Büroimmobilien weiter dominierend

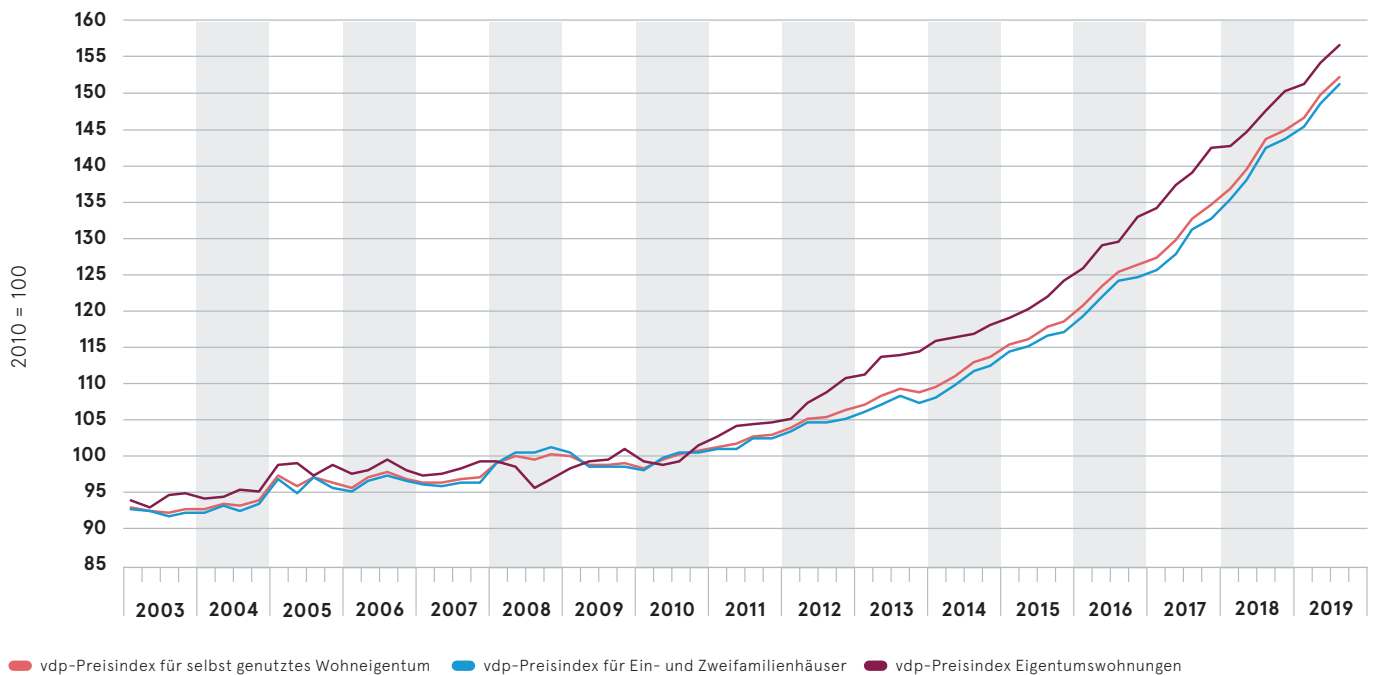


Jahr	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	101,4	1,1	100,2	2,0	105,2	-1,2
2009	99,5	-1,9	99,4	-0,8	99,7	-5,3
2010	100,0	0,5	100,0	0,6	100,0	0,4
2011	102,7	2,6	102,7	2,7	102,4	2,4
2012	106,4	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
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
Q3 2019	159,7	5,9	162,6	5,8	150,4	5,9

Selbst genutztes Wohneigentum

Nachfrage weiterhin stabil

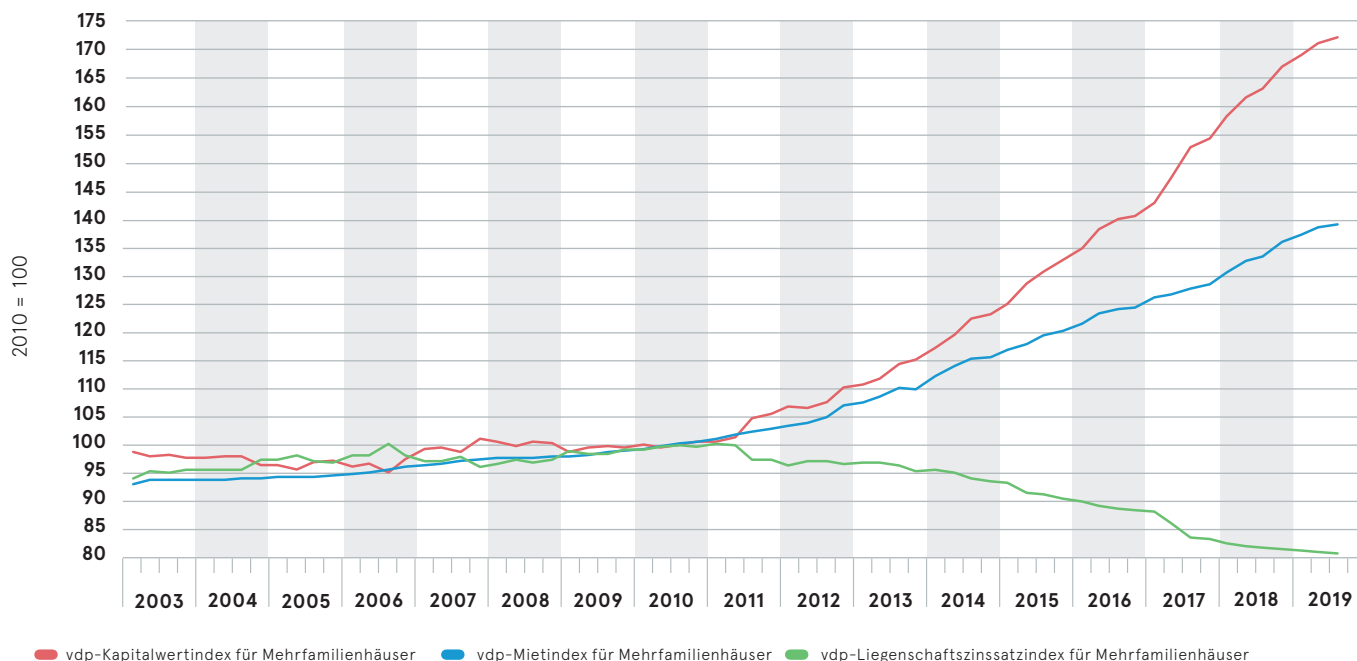


Jahr	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	100,0	3,3	100,6	4,3	97,9	-0,6
2009	99,4	-0,6	99,3	-1,3	99,8	2,0
2010	100,0	0,6	100,0	0,7	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
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
Q3 2019	152,5	6,0	151,4	6,0	156,9	6,1

Mehrfamilienhäuser

Mietpreiswachstum schwächt sich ab

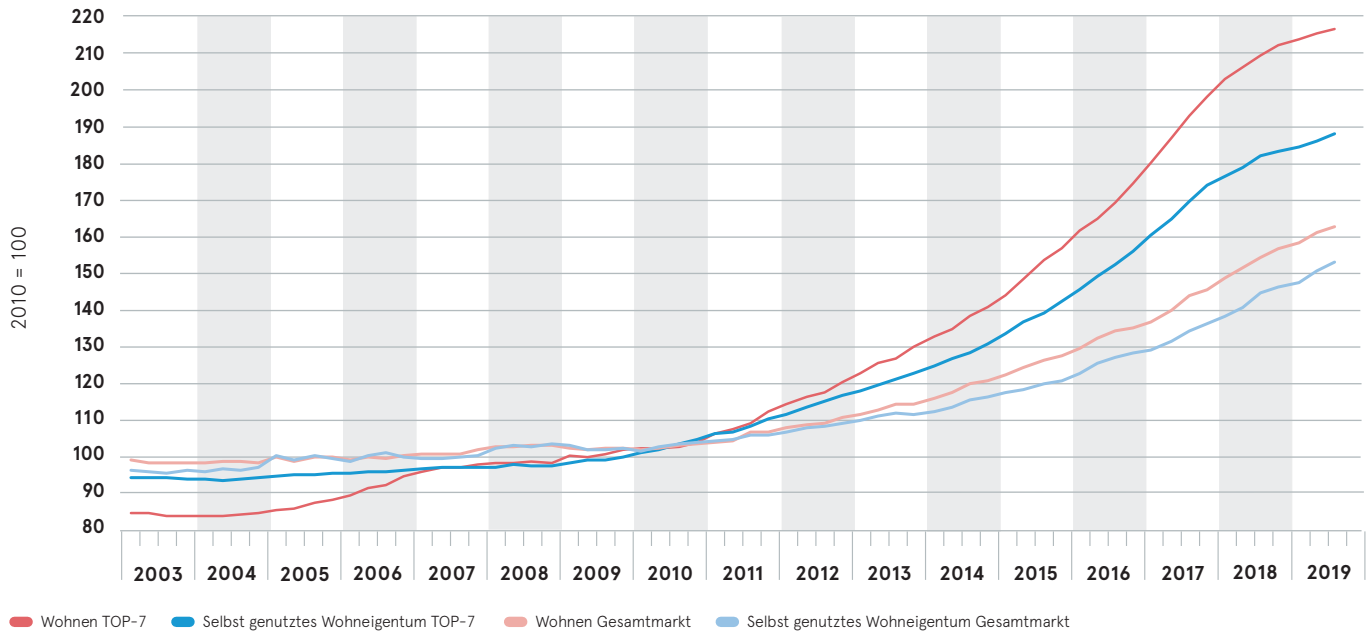


Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	100,4	0,7	97,7	0,8	97,4	0,1
2009	99,5	-0,9	98,5	0,8	99,1	1,7
2010	100,0	0,6	100,0	1,5	100,0	0,9
2011	103,0	3,0	102,1	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
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
Q3 2019	173,1	5,6	139,7	4,4	80,7	-1,2

Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7*

Abflachende Dynamik, Nachfrage weiterhin hoch



Alle Einzelwerte zu
TOP-7
finden Sie auf
www.vdpresearch.de

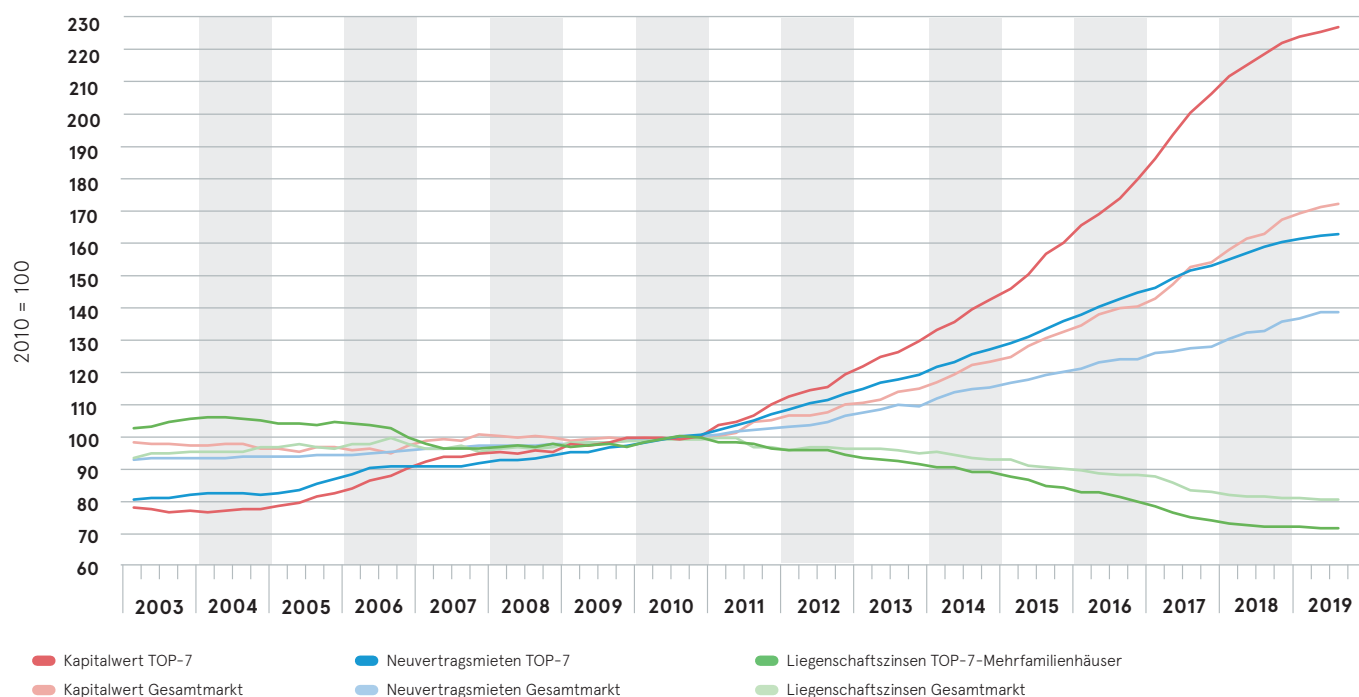
Jahr	Wohnen TOP-7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	95,4	1,6	94,5	0,7
2009	97,9	2,5	96,1	1,6
2010	100,0	2,2	100,0	4,1
2011	106,3	6,3	105,4	5,4
2012	114,9	8,1	112,0	6,3
2013	124,4	8,3	118,4	5,8
2014	135,3	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
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
Q3 2019	218,8	3,6	188,8	3,4

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

Mehrfamilienhäuser TOP-7*

Mieten steigen deutlich langsamer



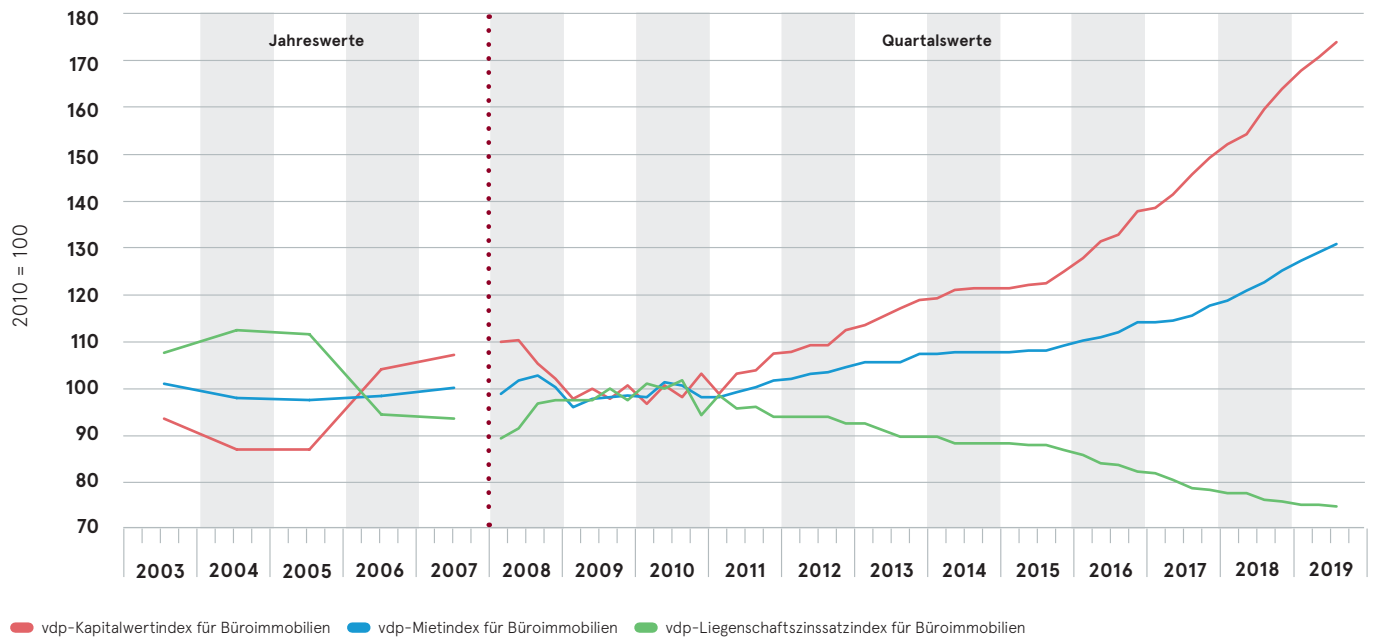
Jahr	Kapitalwert TOP-7		Neuvertragsmieten TOP-7		Liegenschaftzinssatz TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	95,7	1,8	93,7	2,4	97,9	0,5
2009	98,4	2,8	96,4	2,9	98,0	0,1
2010	100,0	1,6	100,0	3,7	100,0	2,0
2011	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		Liegenschaftzinssatz TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
Q3 2019	227,6	3,7	163,8	2,7	72,0	-0,9

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

Büro- und Verwaltungsgebäude

Flächennachfrage weiter hoch

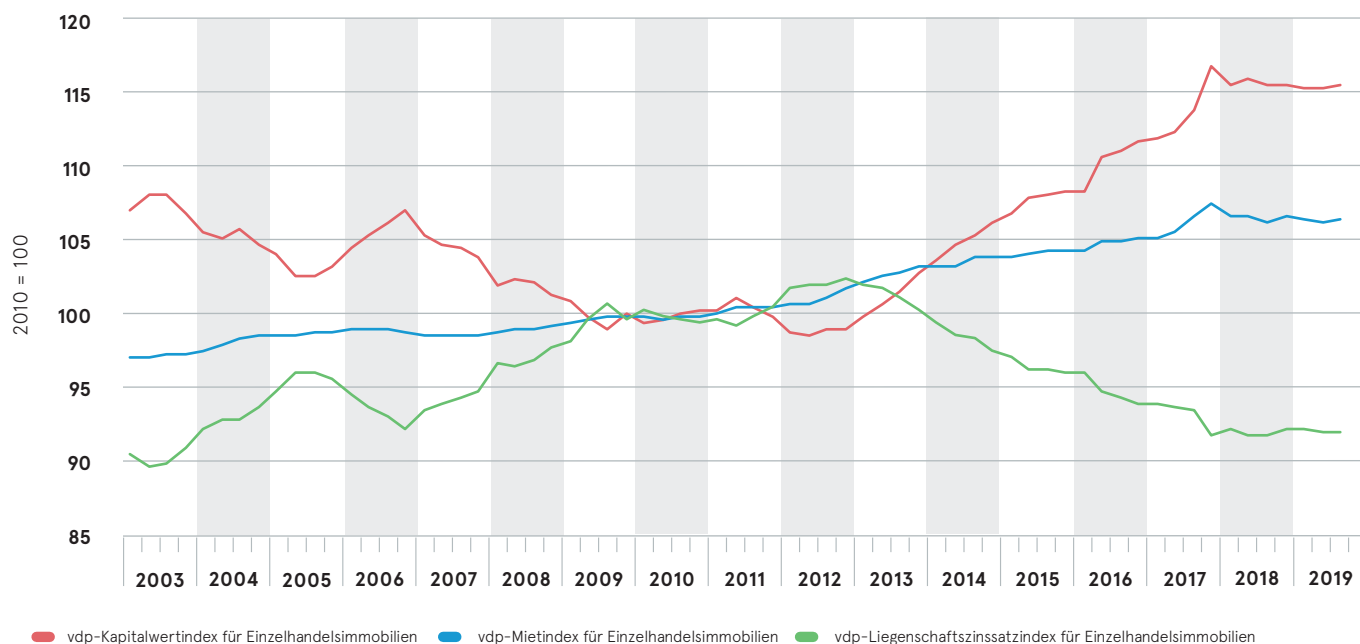


Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2008	107,2	-0,7	101,3	0,6	94,5	1,3
2009	99,3	-7,3	98,1	-3,1	98,8	4,5
2010	100,0	0,7	100,0	1,9	100,0	1,2
2011	103,6	3,6	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
Q4 2017	149,3	8,3	117,9	3,1	79,0	-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
Q3 2019	173,5	8,8	131,2	6,8	75,6	-1,8

Einzelhandel

Seitwärtsbewegung der Preise



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
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
Q3 2019	115,7	0,1	106,6	0,3	92,1	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 ²
Baujahr	Metrisch	Grundstücksfläche des Objekts in m ² 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 ²

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 8:30 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.

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