

# INDEX

Der Immobilienpreisindex des vdp

Q3. 2018

## Preise für deutsche Immobilien steigen weiter

Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal

Immobilienmarkt gesamt: **+ 7,3 %**

Wohnen: **+ 7,4 %**

Selbst genutztes Wohneigentum: + 8,1 %

Mehrfamilienhäuser: + 6,8 %

Wohnen TOP-7: **+ 8,8 %**

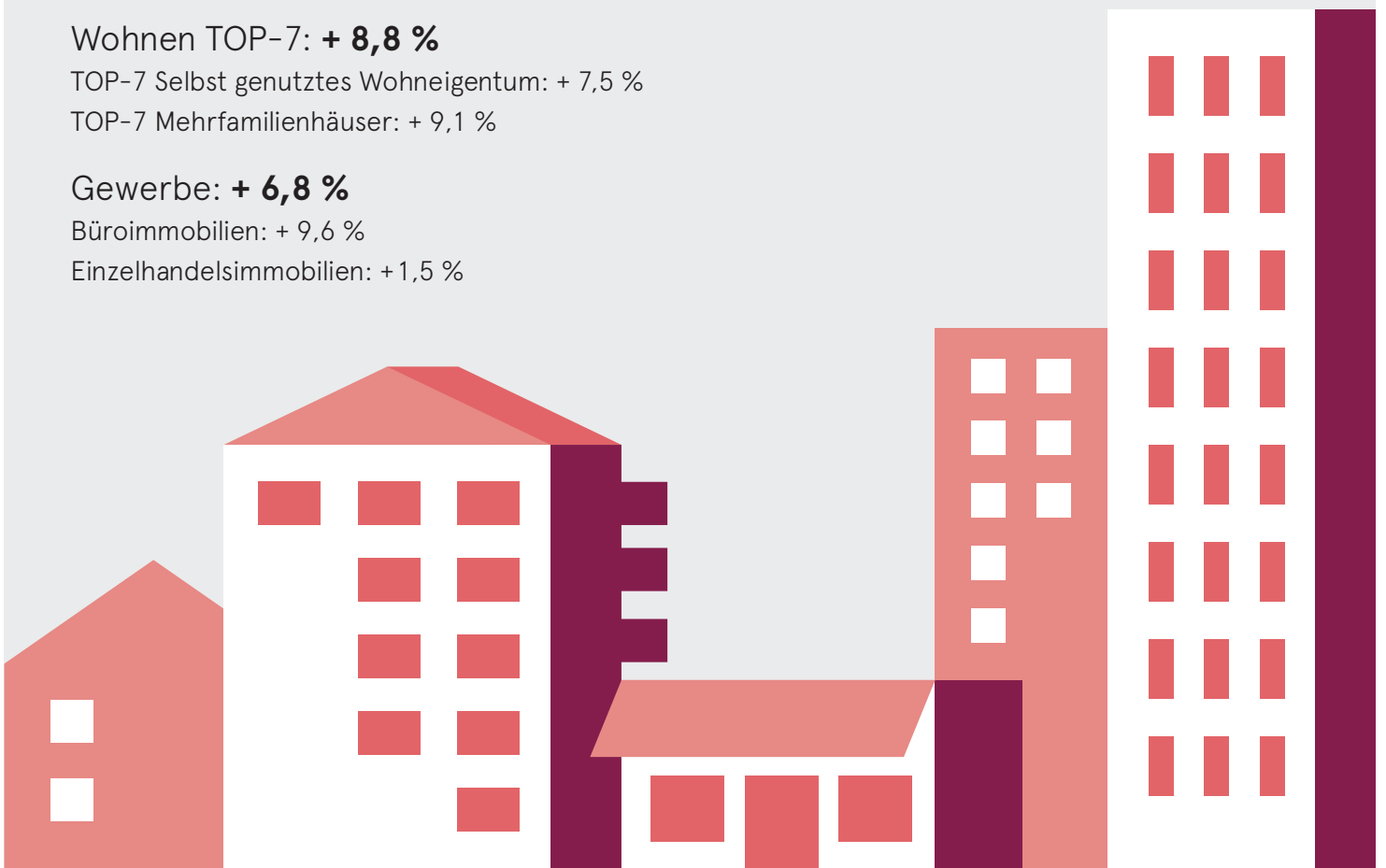
TOP-7 Selbst genutztes Wohneigentum: + 7,5 %

TOP-7 Mehrfamilienhäuser: + 9,1 %

Gewerbe: **+ 6,8 %**

Büroimmobilien: + 9,6 %

Einzelhandelsimmobilien: + 1,5 %



# Preise für deutsche Immobilien steigen weiter

## Gesamtmarkt

Auf dem deutschen Immobilienmarkt setzte sich der Preisanstieg auch im 3. Quartal weiter fort. Der Immobilienpreisindex legte im Vergleich zum Vorjahresquartal mit einem Plus von 7,3 % weiter zu. Die in dem Gesamtindex zusammengefassten Indizes für Wohnen und Gewerbe stiegen ebenfalls, allerdings mit unterschiedlicher Stärke. Ausgangspunkt für den anhaltenden Preisanstieg ist die nach wie vor günstige Entwicklung der deutschen Wirtschaft. Bedingt durch das gedämpfte Wachstum der Bauproduktion und eine geringere Exportnachfrage aus dem Ausland fällt das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts etwas schwächer aus als im Vorjahr. Gleichwohl zeigt sich die deutsche Wirtschaft trotz der Unsicherheit über die weitere internationale Entwicklung stabil und bewegt sich weiterhin auf einem expansiven Pfad. In der Folge stieg die Erwerbstätigkeit und die Arbeitslosigkeit erreichte erneut einen Tiefstand. Dies geht einher mit weiter steigenden Einkommen der privaten Haushalte.

## Wohnungsmarkt

Die Preise für Wohnimmobilien verteuerten sich weiter. Im Vergleich zum 3. Quartal 2017 stiegen die Preise um 7,4 %. Zu dieser Entwicklung trugen die Preise für Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von 6,8 % und die Preise für selbst genutztes Wohneigentum mit einem Anstieg von 8,1 % bei.

Mehrfamilienhäuser sind die vorherrschende Objektart in Metropolen und Städten, die einen starken Bevölkerungszuwachs in den letzten Jahren erlebt haben. Dies führt zu einer nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnraum. Folglich sind die Neuvertragsmieten mit 4,4 % weiter gestiegen.

Diese hohe Nachfrage nach Wohnraum macht Mehrfamilienhäuser auch für Investoren attraktiv, mit der Folge, dass die Renditen weiter gesunken sind. Der entsprechende Index sank um 2,3 %.

Ähnliches gilt für das selbst genutzte Wohneigentum, da vor allem in den Ballungsräumen das Angebot der Nachfrage weiter hinterherläuft. Zunehmend weichen Käufer auf das Umland aus, wo das Preisniveau noch geringer ist. Die Preise für Eigenheime stiegen um 8,7 % im Vergleich zum 3. Quartal 2017. Der Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen fiel mit 6,1 % etwas geringer aus.

## Wohnungsmarkt Top-7

Die Preise für Wohneigentum stiegen in den Top-7 Märkten im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8,8 %. Die Top-7 Märkte zeigten damit weiterhin eine größere Dynamik als der Rest Deutschlands, die Diskrepanz zwischen den Wachstumsraten erscheint jedoch weniger ausgeprägt als in den Vorquartalen. Dies lässt sich unter anderem darauf zurückführen, dass auch Ballungsräume außerhalb der Top-7 Städte mittlerweile hohe Preissteigerungen erreicht haben, während es in den Top-7 Städten Anzeichen für ein Abflachen des Wachstums gibt. Dementsprechend stiegen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum in den Metropolen um 7,5 %, und damit weniger stark als der gesamtdeutsche Durchschnitt. Auf dem Mietwohnungsmarkt lassen sich wenig Anzeichen für eine Entspannung erkennen, die Neuvertragsmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,8 %. Zusammen mit einem Rückgang des Liegenschaftsindex um 3,9 % führte dies zu einem Anstieg der Preise für Mehrfamilienhäuser um 9,1 %.

## Gewerblicher Immobilienmarkt

Die Preise für gewerbliche Immobilien sind im dritten Quartal um 6,8 % gestiegen. Zu dieser Verteuerung trug vor allem die weiter starke Nachfrage nach Büroimmobilien bei. Deren Preise stiegen um 9,6 % im Jahresvergleich. Durch die anhaltend steigende Beschäftigung ist die Nachfrage nach Büroflächen weiter hoch. Diese Nachfrage trifft auf sinkende Leerstände und eine relativ geringe Neubautätigkeit. Dies führte dazu, dass sich die Neuvertragsmieten für Büroflächen um 6,1 % verteuerten.

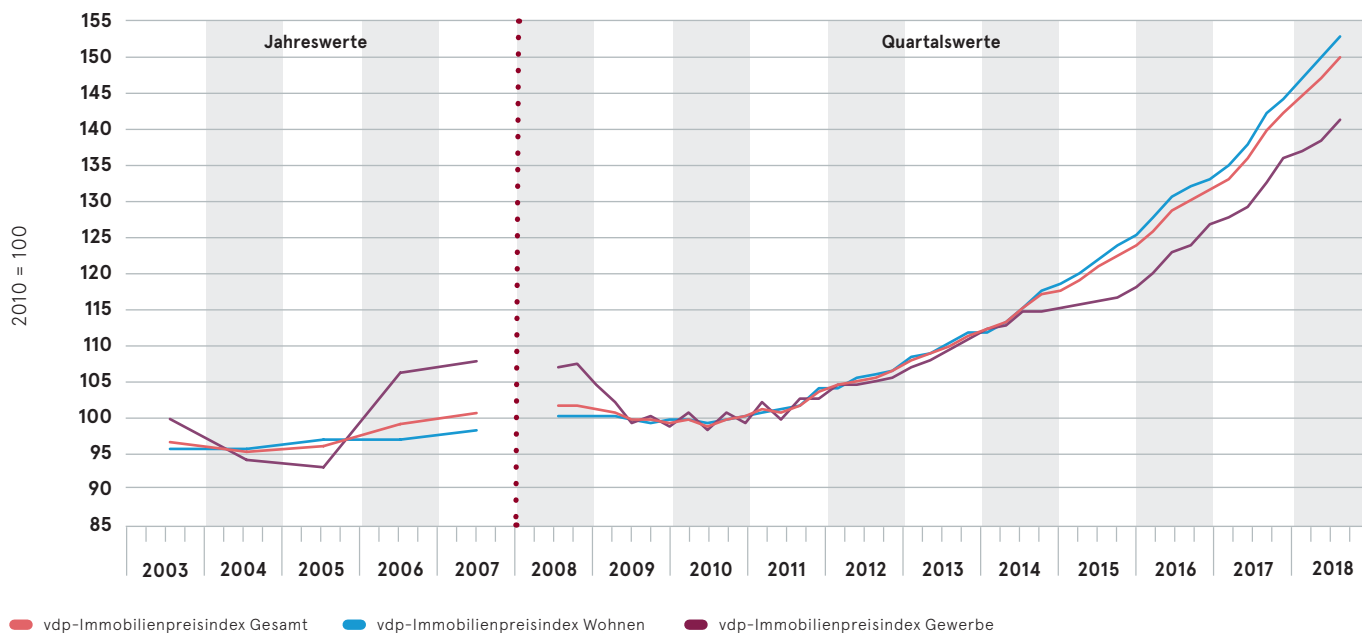
Auch bei Investoren sorgt die Aussicht eines stabilen Cash-Flows aus der Vermietung und der Mangel an alternativen Investments zu einer weiter stabilen Nachfrage, sodass in der Folge auch die Renditen erneut nachgaben. Der entsprechende Index sank um 3,1 %.

Etwas anders stellte sich die Situation auf dem Markt für Einzelhandelsimmobilien dar. Hier stiegen die Preise nur leicht um 1,5 %, verglichen mit dem entsprechenden Vorjahreszeitraum.

Vor allem der Vermietungsmarkt an Einzelhandelsflächen trägt zu dem schwachen Ergebnis bei. Die zunehmende Konkurrenz durch den Online-Handel drückt auf die Flächen nachfrage. In der Folge gab der Index der Neuvertragsmieten um 0,4 % im Vergleich zum Vorjahresquartal nach. Auf der Investoreseite bleibt die Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien stabil, mit der Folge dass die Renditen leicht nachgaben. Für diesen Teilmarkt sank der entsprechende Index um 1,8 %.

# Immobilienmarkt gesamt

Preisanstieg setzt sich fort

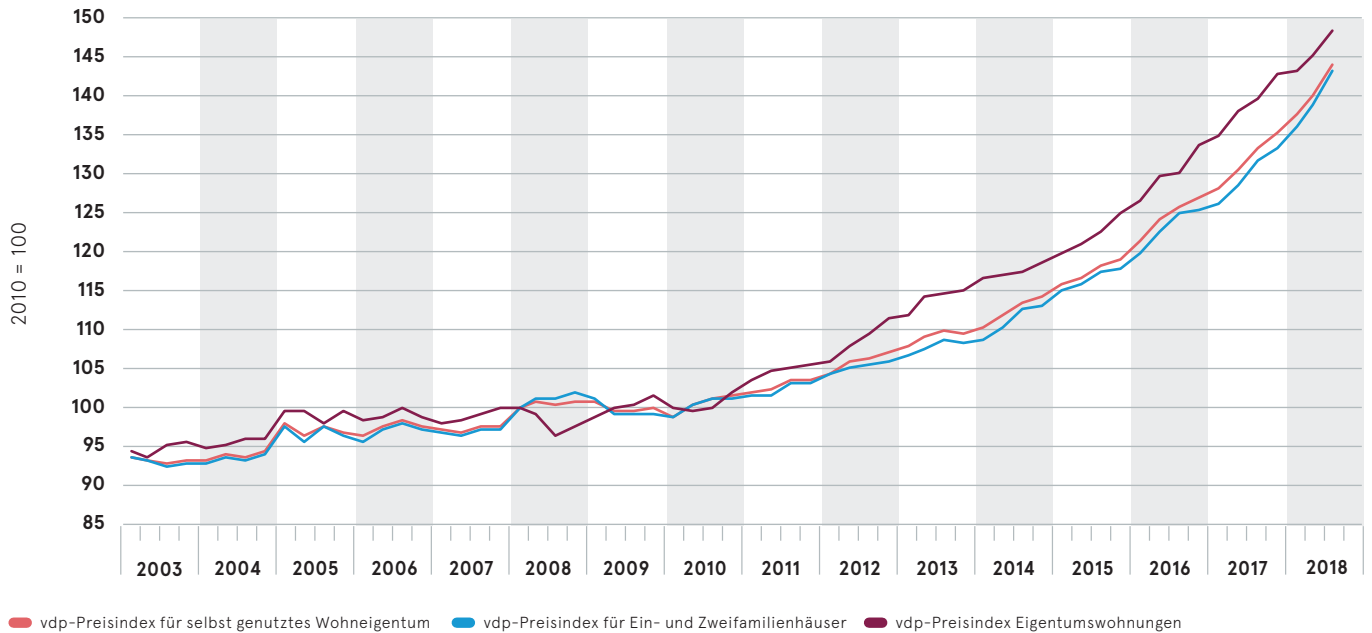


Jahr	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2007	100,4	1,6	98,2	1,5	106,5	1,5
2008	101,4	1,1	100,2	2,0	105,2	-1,2
2009	99,5	-1,9	99,4	-0,8	99,7	-5,3
2010	100,0	0,5	100,0	0,6	100,0	0,4
2011	102,7	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

Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q4 2016	132,1	6,5	133,7	6,2	127,4	7,5
Q1 2017	133,6	5,9	135,4	5,8	128,0	6,5
Q2 2017	136,5	5,8	138,7	5,9	129,7	5,4
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

# Selbst genutztes Wohneigentum

Eigenheime dominieren erneut die Entwicklung

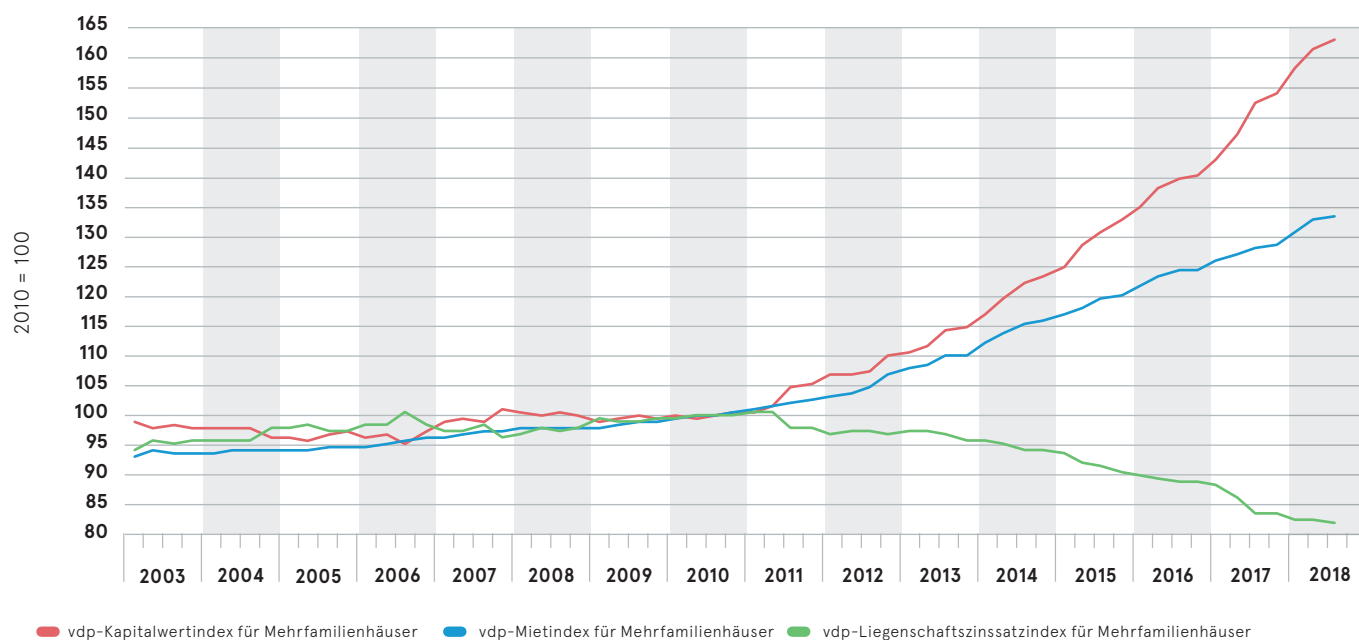


Jahr	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2007	96,9	-0,2	96,5	-0,2	98,4	-0,2
2008	100,0	3,3	100,6	4,3	97,9	-0,6
2009	99,4	-0,6	99,3	-1,3	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

Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q4 2016	126,6	6,6	124,9	6,5	133,3	7,1
Q1 2017	127,6	5,5	125,9	5,3	134,4	6,5
Q2 2017	129,9	5,1	128,0	4,8	137,6	6,4
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

# Mehrfamilienhäuser

Hohe Investmenttätigkeit lässt Preise weiter steigen

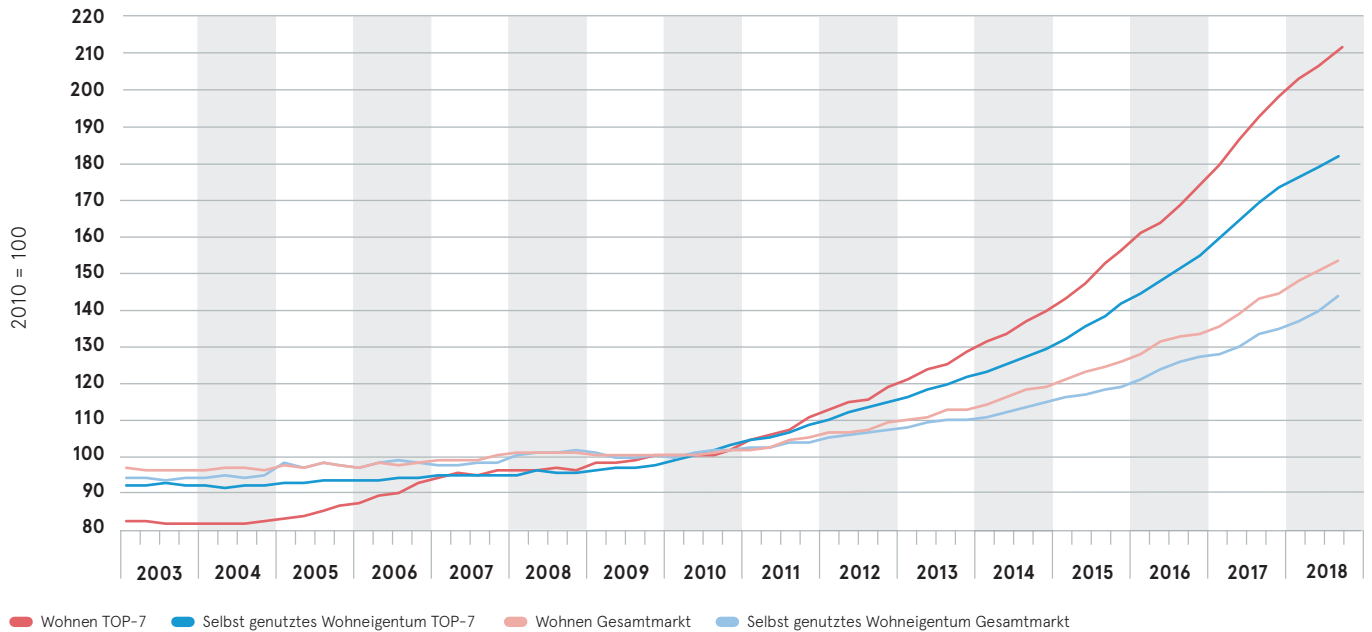


Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2007	99,6	3,4	96,9	1,6	97,3	-1,7
2008	100,4	0,7	97,7	0,8	97,4	0,1
2009	99,5	-0,9	98,5	0,8	99,1	1,7
2010	100,0	0,6	100,0	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

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q4 2016	140,9	5,8	124,7	3,5	88,5	-2,2
Q1 2017	143,3	6,0	126,5	3,8	88,3	-2,0
Q2 2017	147,8	6,6	127,2	2,9	86,1	-3,5
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

# Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7\*

Dynamik schwächt sich leicht ab



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

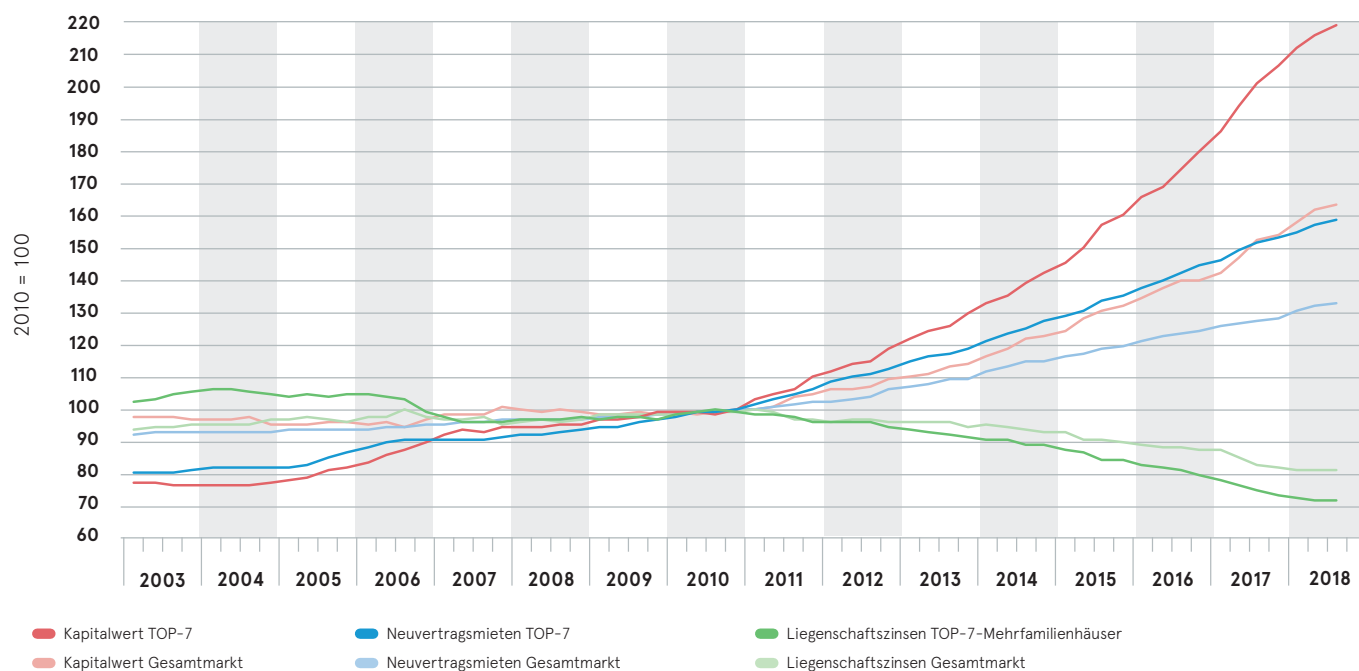
Jahr	Wohnen TOP-7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2007	94,0	5,9	93,9	1,2
2008	95,4	1,6	94,5	0,7
2009	97,9	2,5	96,1	1,6
2010	100,0	2,2	100,0	4,1
2011	106,3	6,3	105,4	5,4
2012	114,9	8,1	112,0	6,3
2013	124,4	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

Quartal	Wohnen TOP-7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q4 2016	174,9	11,9	155,4	9,9
Q1 2017	180,7	12,0	160,1	10,7
Q2 2017	187,7	14,0	164,8	11,0
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

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

# Mehrfamilienhäuser TOP-7\*

Top-7-Märkte bleiben in Fokus der Investoren



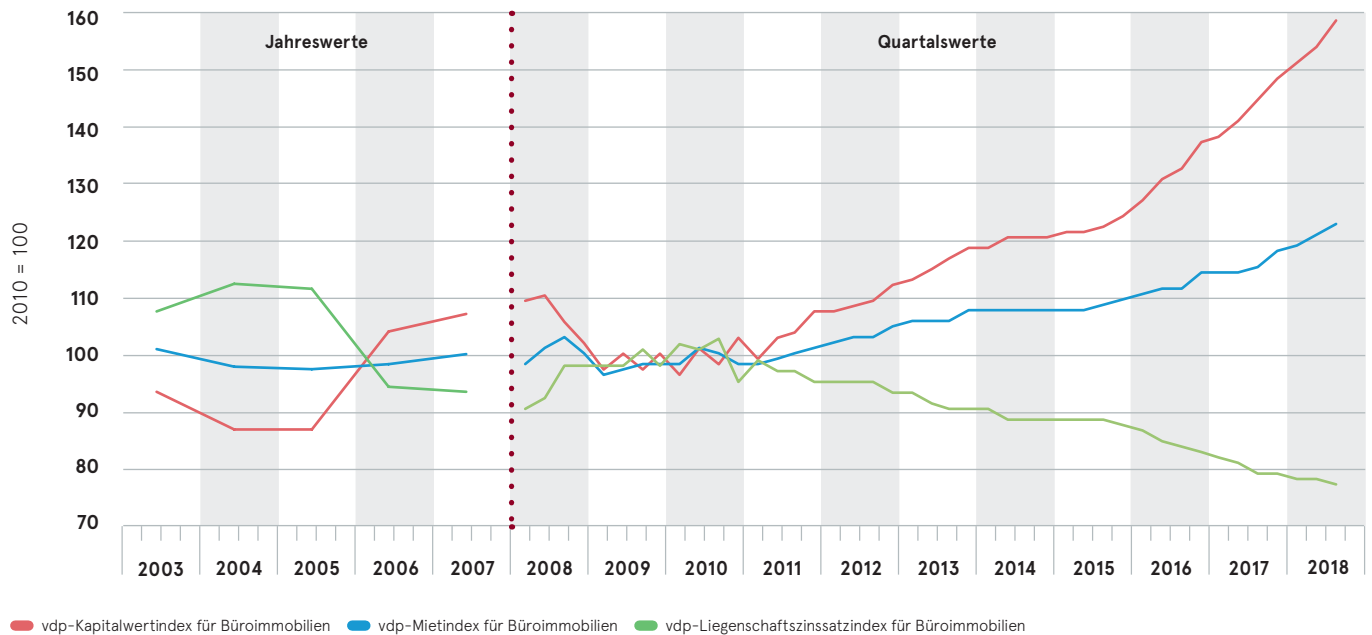
Jahr	Kapitalwert TOP-7		Neuvertragsmieten TOP-7		Liegenschaftzinssatz TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2007	94,0	7,4	91,5	1,1	97,4	-5,8
2008	95,7	1,8	93,7	2,4	97,9	0,5
2009	98,4	2,8	96,4	2,9	98,0	0,1
2010	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

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 2016	180,5	12,4	145,4	6,7	80,5	-5,1
Q1 2017	186,6	12,3	147,1	6,1	78,8	-5,5
Q2 2017	194,3	14,7	149,7	6,3	77,0	-7,4
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

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

# Büro- und Verwaltungsgebäude

Starke Nachfrage verteuert Büroimmobilien weiter



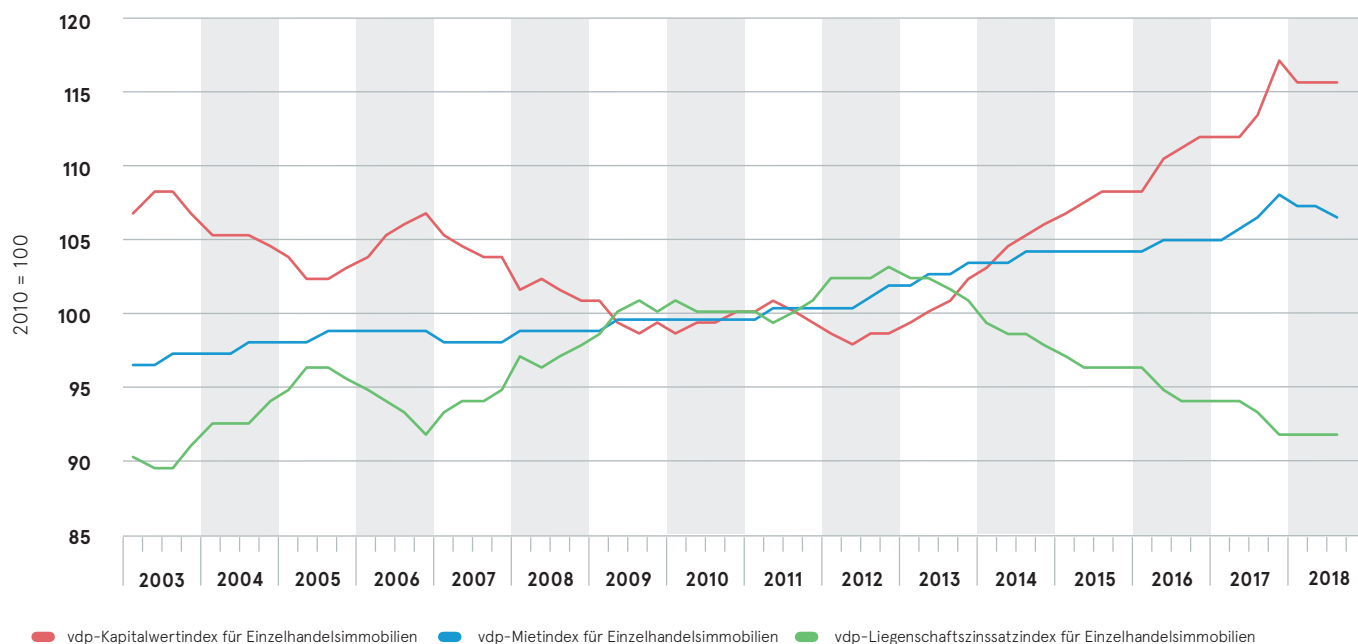
Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2007	107,9	2,9	100,7	1,8	93,3	-1,0
2008	107,2	-0,7	101,3	0,6	94,5	1,3
2009	99,3	-7,3	98,1	-3,1	98,8	4,5
2010	100,0	0,7	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

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q4 2016	137,8	10,1	114,3	4,3	83,0	-5,3
Q1 2017	138,6	8,4	114,4	3,4	82,5	-4,6
Q2 2017	141,2	7,5	114,7	3,0	81,2	-4,2
Q3 2017	145,6	9,5	115,7	3,2	79,5	-5,8
Q4 2017	149,3	8,3	117,9	3,1	79,0	-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



# Einzelhandel

Mieten geben leicht nach



Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2007	104,8	-1,1	98,8	-0,3	94,3	0,7
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

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q4 2016	111,9	3,1	105,4	0,8	94,1	-2,2
Q1 2017	112,0	3,2	105,4	0,8	94,1	-2,3
Q2 2017	112,5	1,5	105,7	0,6	94,0	-1,0
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	1,5	106,3	-0,4	91,9	-1,8

# 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 vdp Research GmbH.

# Impressum

## Verantwortlich | Herausgeber:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp)  
Georgenstraße 21, 10117 Berlin  
[www.pfandbrief.de](http://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](http://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](mailto:eilers@vdpresearch.de)



**Andreas Kunert**

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