

INDEX

Der Immobilienpreisindex des vdp

Q4. 2019

Anstieg der Immobilienpreise setzt sich fort

Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal

Immobilienmarkt gesamt: **+6,3 %**

Wohnen: **+6,4 %**

Selbst genutztes Wohneigentum: + 6,6 %

Mehrfamilienhäuser: +6,2 %

Wohnen TOP 7: **+2,9 %**

Selbst genutztes Wohneigentum: +3,6 %

Mehrfamilienhäuser: +2,7 %

Gewerbe: **+6,0 %**

Büroimmobilien: +8,9 %

Einzelhandelsimmobilien: -0,2 %



Anstieg der Immobilienpreise setzt sich fort

Gesamtmarkt

Es geht weiter aufwärts: Auch im 4. Quartal 2019 sind die Immobilienpreise auf dem deutschen Markt wieder gestiegen. Der vdp Immobilienpreisindex legte im Jahresvergleich um 6,3 % zu und erreichte damit einen neuerlichen Höchststand seit Beginn der Messungen im Jahr 2003.

Damit präsentierte sich der Immobilienmarkt robust, trotz des durch anhaltende politische Unsicherheiten und der schwächelnden Exportwirtschaft bedingten geringen Wirtschaftswachstums in 2019. Ein Abrutschen in die Rezession konnte durch die gute binnenwirtschaftliche Lage vermieden werden. Hier sind vor allem die nach wie vor guten Aussichten auf dem Arbeitsmarkt und die damit einhergehenden Einkommenszuwächse sowie die anhaltende Konsumfreude der Haushalte stabilisierende Elemente der konjunkturellen Lage. Ein weiterer Grund für die hohe Nachfrage nach Immobilien sind die historisch niedrigen Zinsen. Diese lassen den Erwerb von Immobilien aus der Sicht sowohl von privaten Haushalten als auch professionellen Investoren im Vergleich zu anderen Alternativen weiterhin als attraktiv erscheinen.

Wohnungsmarkt

Mit 6,4 % stiegen die Preise auf dem Wohnungsmarkt gegenüber dem 4. Quartal 2018. Nach wie vor befindet sich die Nachfrage inländischer Investoren nach Wohnimmobilien, vor dem Hintergrund des niedrigen Zinsumfelds und der im Vergleich zu anderen Assetklassen höheren Renditeerwartungen, auf einem hohen Niveau. Dies zeigt sich auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser mit einem Preisanstieg von 6,2 %. Da auch die Flächennachfrage in vielen Städten weiterhin auf ein vergleichsweise geringes Angebot trifft, haben sich die Neuvertragsmieten im gleichen Zeitraum um 3,8 % erhöht. Hier scheint aber, bedingt durch verschiedene gesetzliche Initiativen in

Städten mit besonders hoher Nachfrage nach Wohnraum, die Preisdynamik abzunehmen.

Selbst genutztes Wohneigentum verteuerte sich im Vorjahresvergleich um 6,6 %. Dabei lag der Preisanstieg für Eigenheime mit 6,9 % über dem für Eigentumswohnungen (+5,1 %). Die günstige Situation auf dem Arbeitsmarkt in Verbindung mit niedrigen Kreditzinsen begünstigt weiterhin die Nachfrage nach Wohneigentum. Aufgrund der mittlerweile hohen Preisniveaus in den durch Geschosswohnungsbau geprägten Metropolregionen scheint die Dynamik der Preissteigerungen auch hier abzunehmen. Die Nachfrage verlagert sich zunehmend auf die Umlandregionen, und dort insbesondere auf Eigenheime.

Wohnungsmarkt Top 7

Auf den Top 7-Wohnungsmärkten stiegen die Preise im Vergleich zum Vorjahresquartal um 2,9 %. Damit verfestigt sich die schon in den letzten Quartalen beobachtete Entwicklung: Das Preiswachstum setzt sich fort, schwächt sich aber zunehmend ab. Gerade die Märkte für Wohnflächen befinden sich mehr und mehr in einer Seitwärtsbewegung. Dies gilt auch für die dominierenden Märkte Berlin und München, die mehr als die Hälfte der vermieteten Wohneinheiten in den Top 7-Städten auf sich vereinen. Hier verteuerten sich die Neuvertragsmieten nur noch um 2 % (Berlin) bzw. 2,2 % (München). Insgesamt stiegen die Neuvertragsmieten in den Top 7-Märkten um 2 %.

Deutlich spürbar ist die Unsicherheit auf den Mietmärkten durch die wahrscheinliche Einführung eines Mietendeckels in Berlin, auch wenn noch keine sinkenden Neuvertragsmieten zu beobachten sind. Der Index der Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser gab um 0,7 % nach, womit sich die Preise für Mehrfamilienhäuser insgesamt um 2,7 % verteuerten.

Auf den Märkten für selbst genutztes Wohneigentum ist diese

Entwicklung weniger stark ausgeprägt. Zwar zeichnet sich auch hier eine deutliche Verlangsamung des Wachstums ab, allerdings noch auf einem deutlich höheren Wachstumspfad als bei den Mieten. Die Preise für Einfamilienhäuser stiegen im Vergleich zur Vorperiode um 4 %, die Preise für Eigentumswohnungen um 3,2 %. Die bereits in den letzten Quartalen beobachtete Differenz zwischen Preiswachstum und Mietwachstum verstärkt sich dadurch weiter. Insgesamt verteuerte sich selbst genutztes Wohneigentum im Vergleich zum Vorjahresquartal um 3,6 %.

Gewerblicher Immobilienmarkt

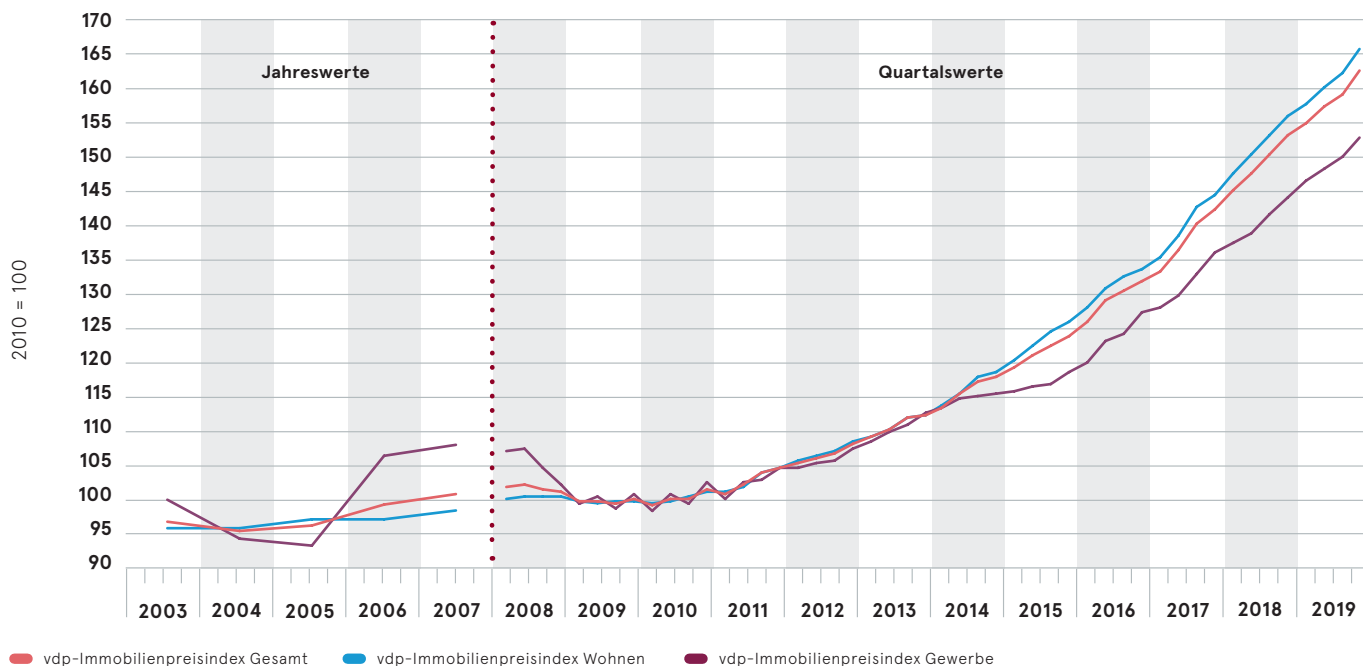
Die Preise für Gewerbeimmobilien nahmen im Vergleich zum 4. Quartal 2018 um 6 % zu. Die betrachteten Teilmärkte wiesen jedoch eine entgegengesetzte Entwicklung auf.

Einen erneut starken Anstieg um 8,9 % verzeichneten die Preise auf dem Büromarkt. Hintergrund ist, dass die trotz des geringen Wirtschaftswachstums weiterhin hohe Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt zu einer erhöhten Nachfrage nach Büroflächen führt. Da in den letzten Jahren das Angebot deutlich hinter der Nachfrage blieb, reduzierten sich die Leerstände in vielen Büromärkten auf unter 3 %. Das Ergebnis sind steigende Neuvertragsmieten: Der entsprechende Index legte im Jahresvergleich um 6,2 % zu. Weiterhin sind Büroimmobilien bei den Investoren als Assetklasse gesetzt, so dass der Liegenschaftszinssatzindex im gleichen Zeitraum um 2,5 % nachgegeben hat.

Demgegenüber fielen die Preise für Einzelhandelsimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um 0,2 %. Ursächlich hierfür sind die anhaltend starke Konkurrenz des Einzelhandels durch den E-Commerce und die damit einhergehenden Herausforderungen bei der Neuvermietung von Einzelhandelsflächen. In der Folge sanken die Neuvertragsmieten um 0,9 %.

Immobilienmarkt gesamt

Aufwärtsentwicklung hält an

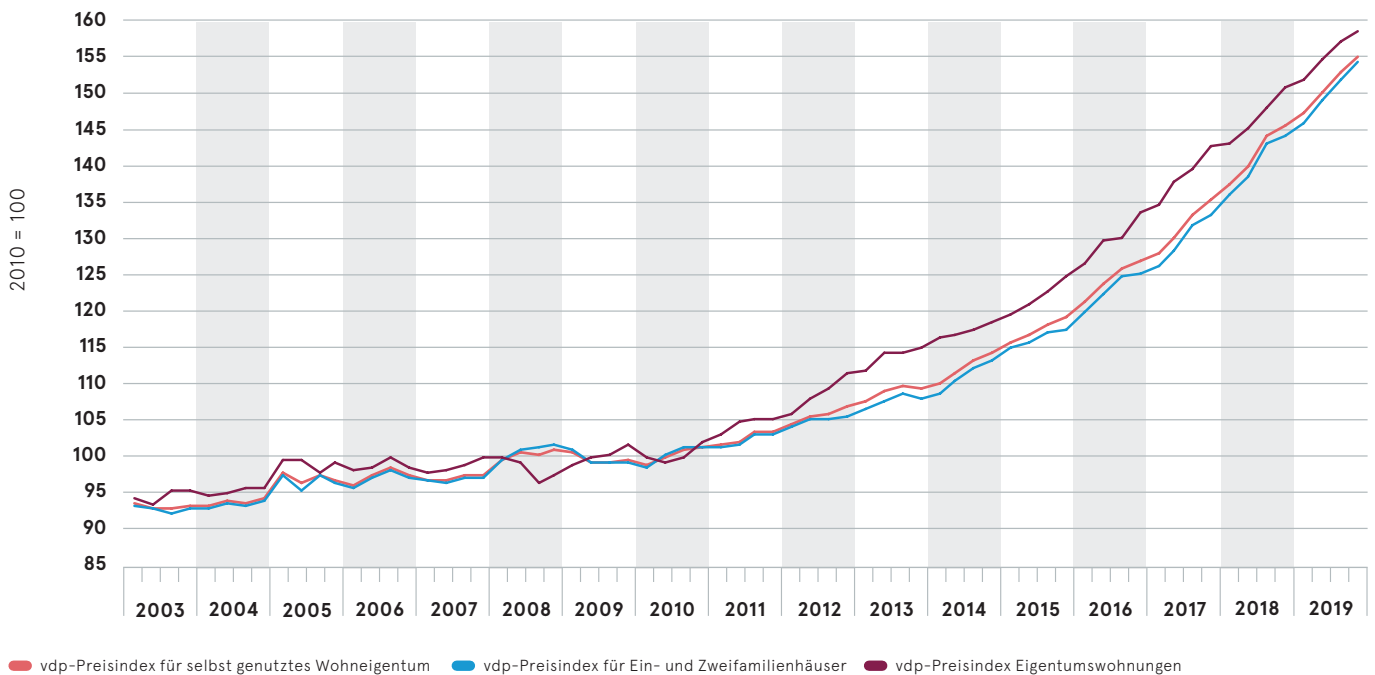


Jahr	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2009	99,5	-1,9	99,4	-0,8	99,7	-5,3
2010	100,0	0,5	100,0	0,6	100,0	0,4
2011	102,7	2,6	102,7	2,7	102,4	2,4
2012	106,4	3,7	106,7	3,8	105,5	3,0
2013	110,7	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
2019	159,0	6,4	162,0	6,5	149,7	6,4

Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
Q4 2019	163,1	6,3	166,4	6,4	153,1	6,0

Selbst genutztes Wohneigentum

Weiterhin hohe Nachfrage

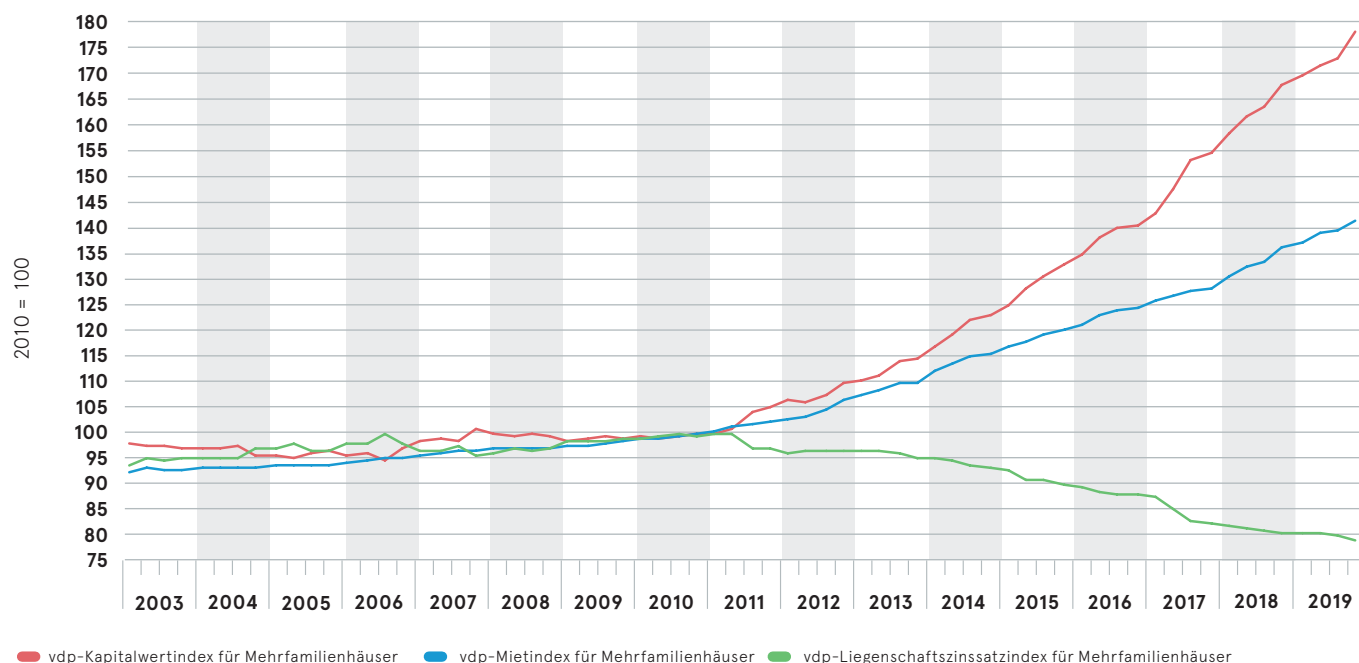


Jahr	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2009	99,4	-0,6	99,3	-1,3	99,8	2,0
2010	100,0	0,6	100,0	0,7	100,0	0,2
2011	102,4	2,4	101,9	1,9	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
2019	151,0	6,8	150,0	7,0	155,2	5,9

Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
Q4 2019	154,8	6,6	153,9	6,9	158,3	5,1

Mehrfamilienhäuser

Abflachung des Mietpreiswachstums auf hohem Niveau

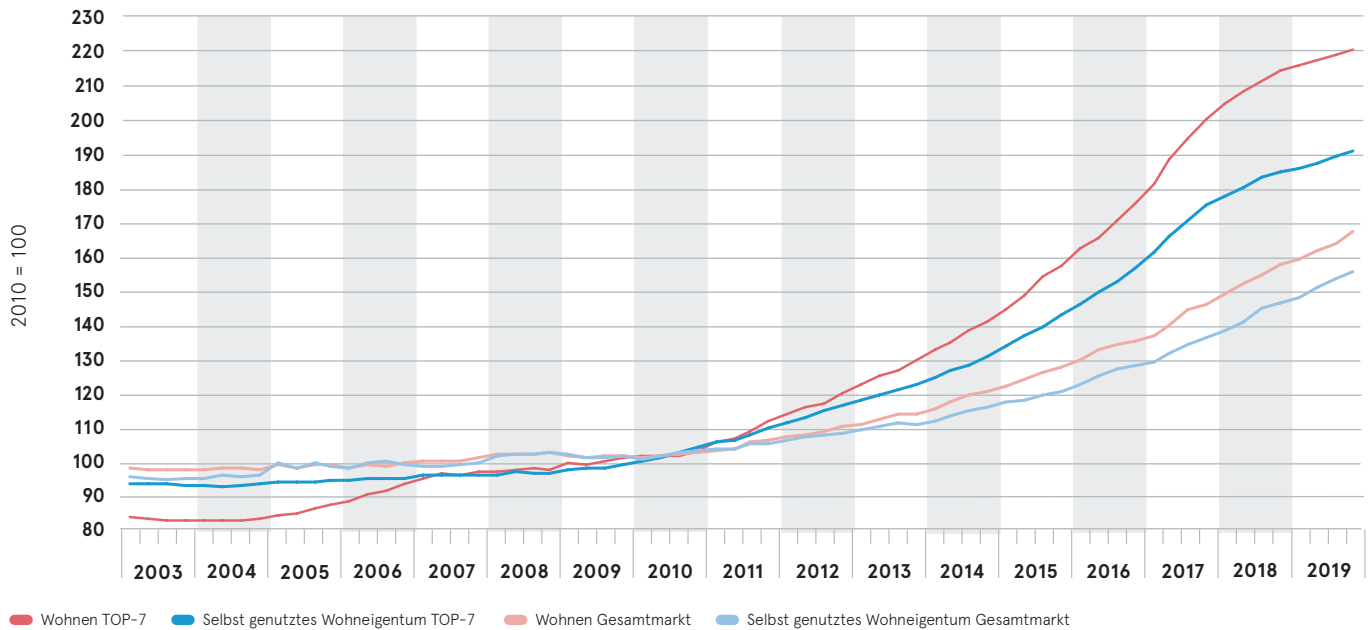


Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2009	99,5	-0,9	98,5	0,8	99,1	1,7
2010	100,0	0,6	100,0	1,5	100,0	0,9
2011	103,0	3,0	102,1	2,1	99,1	-0,9
2012	107,9	4,8	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
2019	173,2	6,2	139,6	4,5	80,6	-1,6

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
Q4 2019	178,2	5,2	141,8	3,8	79,6	-2,2

Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7*

Preiswachstum schwächt sich ab



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

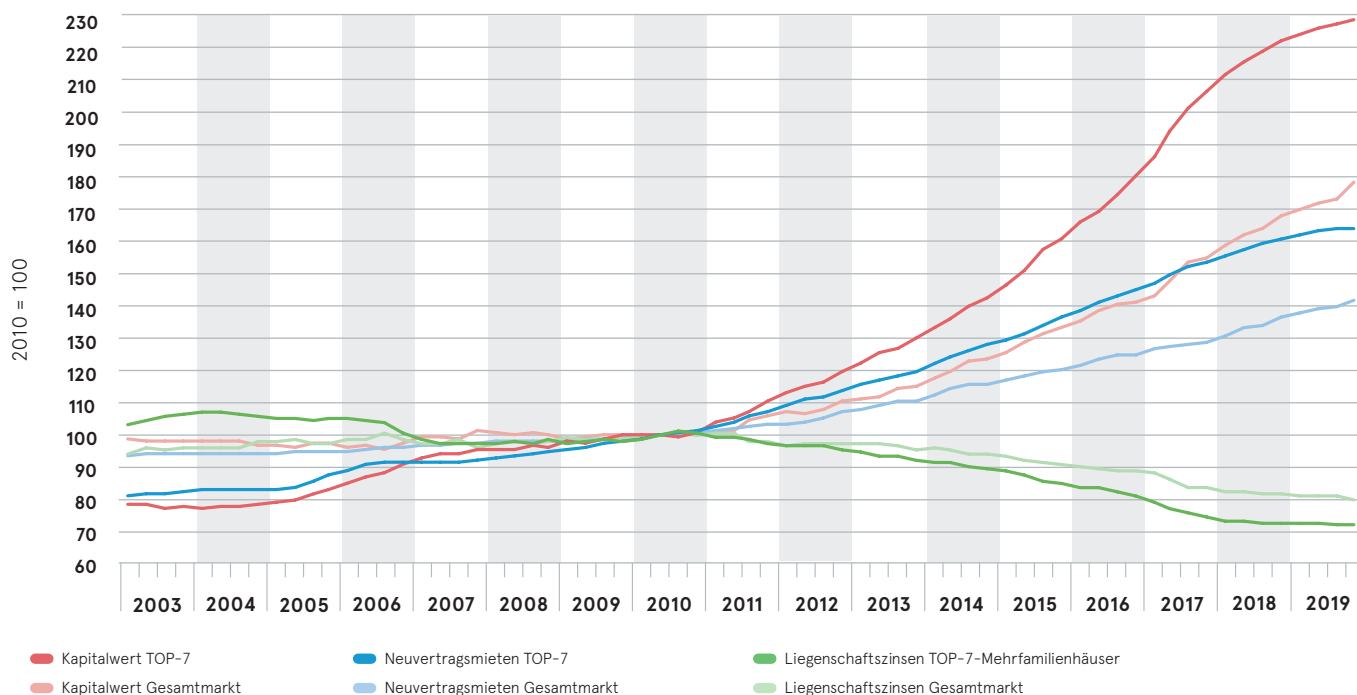
Jahr	Wohnen TOP-7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2009	97,9	2,5	96,1	1,6
2010	100,0	2,2	100,0	4,1
2011	106,3	6,3	105,4	5,4
2012	114,9	8,1	112	6,3
2013	124,4	8,3	118,4	5,8
2014	135,3	8,7	125,9	6,3
2015	150,0	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
2019	218,0	4,2	187,8	3,9

Quartal	Wohnen TOP-7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
Q4 2019	220,2	2,9	190,6	3,6

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

Mehrfamilienhäuser TOP 7*

Geringstes Mietwachstum seit zehn Jahren



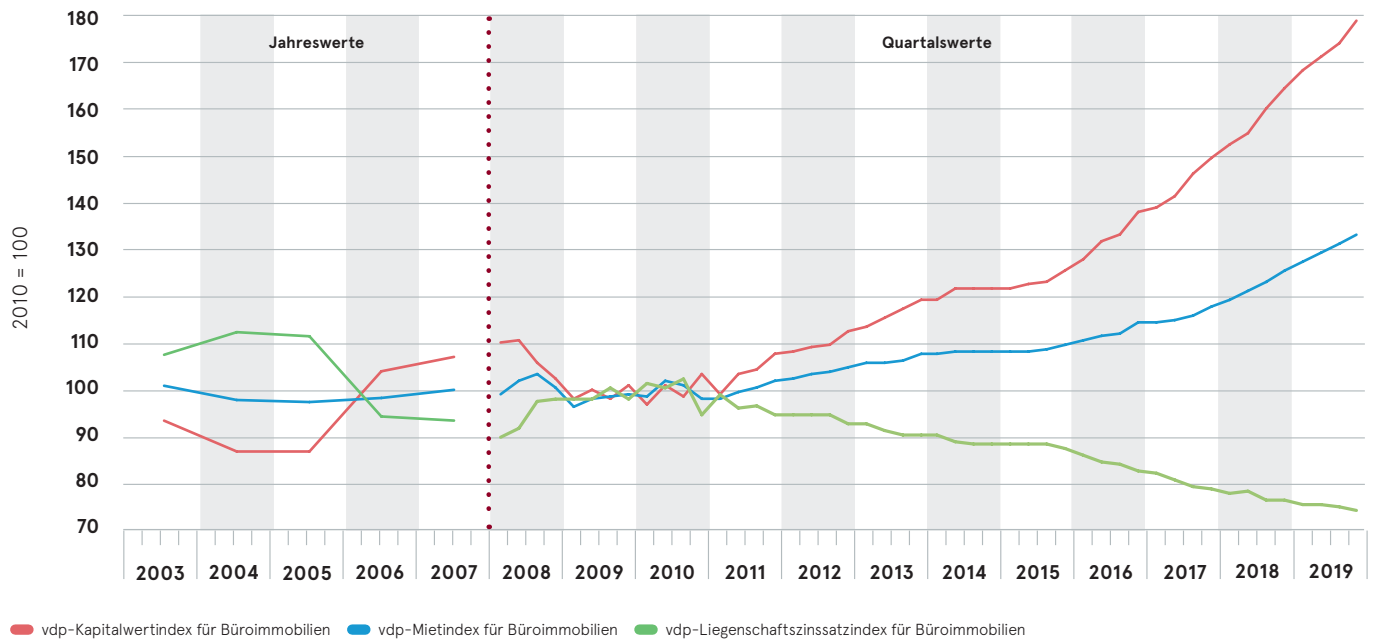
Jahr	Kapitalwert TOP-7		Neuvertragsmieten TOP-7		Liegenschaftzinssatz TOP-7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2010	100,0	1,6	100,0	3,7	100,0	2
2011	106,6	6,6	104,9	4,9	98,4	-1,6
2012	115,8	8,6	111,4	6,2	96,2	-2,2
2013	126,2	9,0	117,6	5,6	93,2	-3,1
2014	130,8	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
2019	226,8	4,2	163,4	3,1	72,1	-1,0

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
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
Q4 2019	228,8	2,7	164,4	2,0	71,9	-0,7

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

Büro- und Verwaltungsgebäude

Anhaltend hoher Preisanstieg

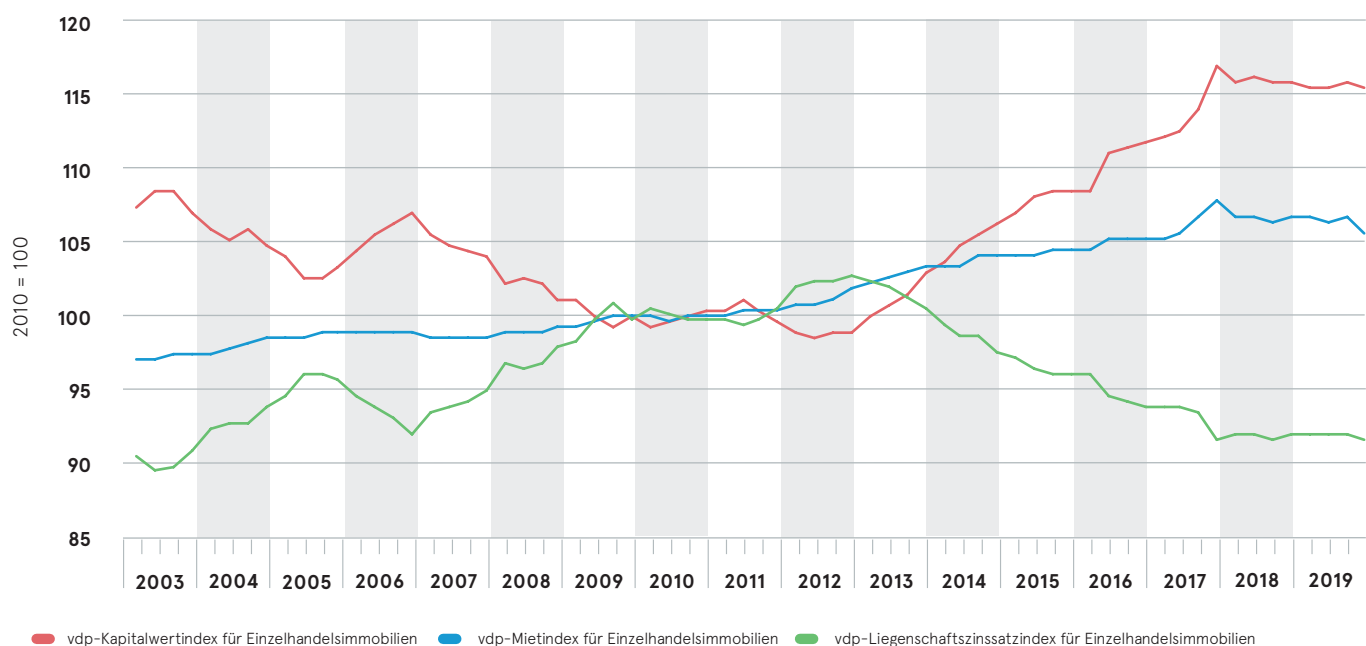


Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2009	99,3	-7,3	98,1	-3,1	98,8	4,5
2010	100,0	0,7	100,0	1,9	100,0	1,2
2011	103,6	3,6	100,2	0,2	96,7	-3,3
2012	109,9	6,0	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
2019	172,5	9,6	130,2	6,7	75,5	-2,7

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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	-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
Q4 2019	178,3	8,9	133,1	6,2	74,6	-2,5

Einzelhandel

Nachfragerückgang drückt die Preise



Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2009	100,1	-2,0	99,9	0,7	99,7	2,7
2010	100,0	-0,1	100,0	0,1	100	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
2019	115,5	-0,2	106,3	-0,3	92,1	-0,1

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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	-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
Q4 2019	115,3	-0,2	105,7	-0,9	91,7	-0,7

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