

vdp

Immobilienpreis-
INDEX
Q3.2020

Erste pandemiebedingte
Auswirkungen auf Immobilien-
markt erkennbar



Gesamtmarkt

Im 3. Quartal 2020 stieg der vdp-Immobilienpreisindex im Vergleich zum Vorjahr um 6,1% und markierte damit einen neuen Höchstwert seit Beginn der Messungen im Jahr 2003. Vor allem Wohnimmobilien haben zu diesem Anstieg beigetragen, der entsprechende Teilindex legte um 7,1% zu. Wohnimmobilien scheinen besonders immun gegen den pandemiebedingten

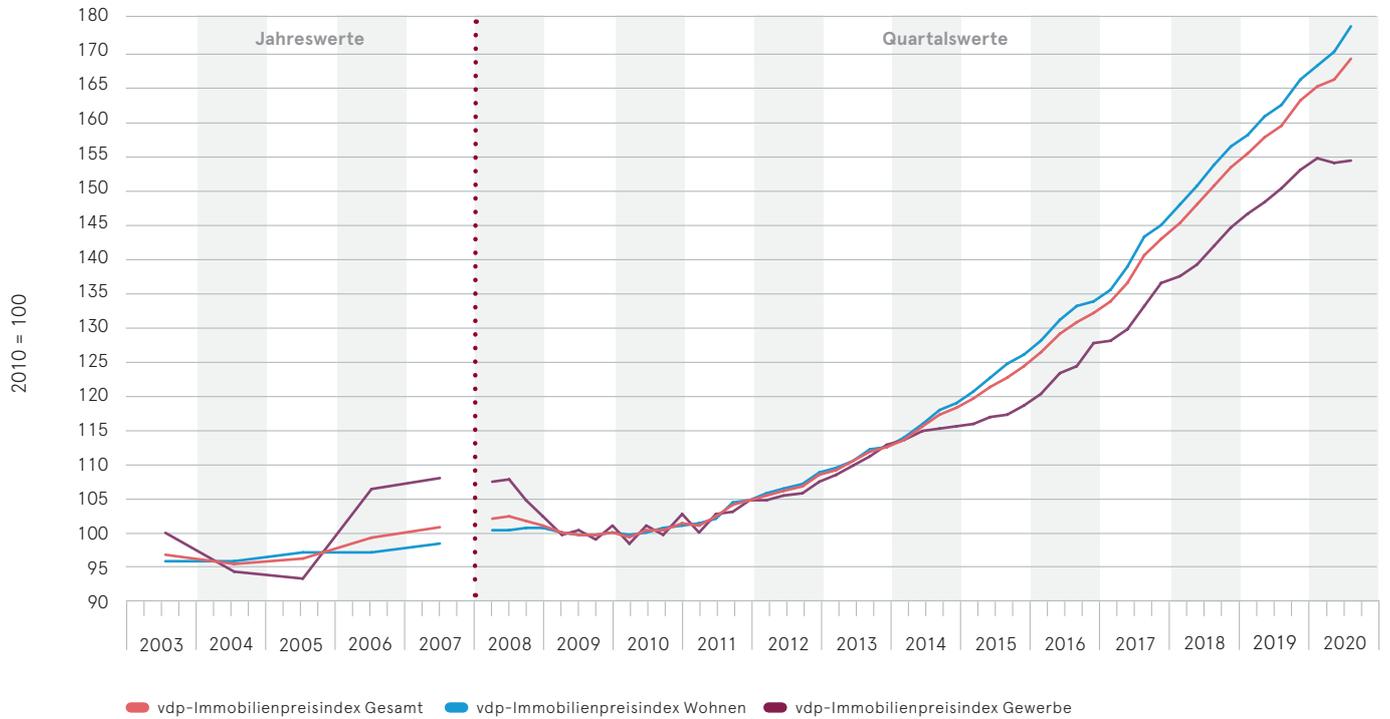
Immobilienmarkt gesamt:

+6,1%

wirtschaftlichen Einbruch zu sein – zumindest sind sie sogar im Vergleich zum 1. Quartal 2020, dem Beginn des bundesweiten Kontaktverbots, um 3,4% gestiegen. Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind die Spuren der Einschränkungen des öffentlichen Lebens hingegen erwartungs-

gemäß unmittelbarer zu spüren. Zwar erhöhten sich die Preise für Gewerbeimmobilien im Jahresvergleich auch um +2,6%, seit dem 1. Quartal 2020 entwickelten sie sich mit -0,3 % jedoch leicht negativ. Die bisweilen befürchteten dramatischen Preiseinbrüche sind bisher aber nicht zu beobachten. Nach dem starken Einbruch der Wirtschaftsleistung im 2. Quartal stieg das Bruttoinlandsprodukt im 3. Quartal mit 8,2% wieder deutlich an. Dennoch wird das Vorkrisenniveau frühestens erst wieder Ende 2021 erreicht, wobei in dieser Prognose noch nicht der neuerliche Lockdown light im November integriert ist. Der Pandemieverlauf bleibt weiterhin der größte Unsicherheitsfaktor.

Immobilienmarkt gesamt: Erste pandemiebedingte Auswirkungen auf Immobilienmarkt erkennbar



Jahr	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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

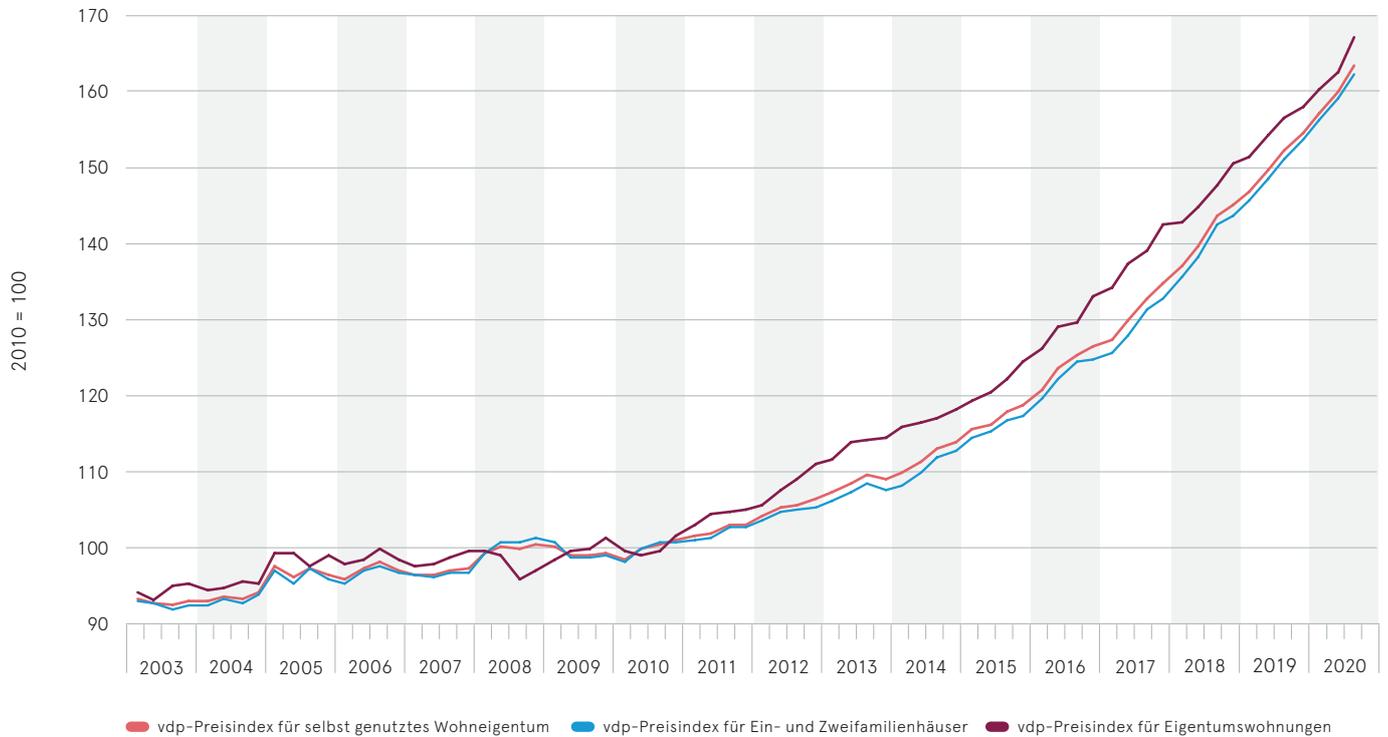
Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q4 2018	153,5	7,6	156,4	8,0	144,5	6,0
Q1 2019	155,4	7,0	158,2	7,0	146,7	6,7
Q2 2019	157,7	6,7	160,7	6,6	148,4	6,8
Q3 2019	159,7	5,9	162,6	5,8	150,4	5,9
Q4 2019	163,1	6,3	166,4	6,4	153,1	6,0
Q1 2020	165,1	6,3	168,5	6,5	154,7	5,4
Q2 2020	166,4	5,5	170,3	6,0	154,2	3,9
Q3 2020	169,3	6,1	174,2	7,1	154,3	2,6

Wohnungsmarkt

Insgesamt sind die **Preise für Wohnimmobilien** im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 7,1% gestiegen**. Dabei legten die Preise für **selbst genutztes Wohneigentum** gegenüber dem Vorjahreszeitraum **um 7,3%** zu, seit dem Ende des 1. Quartals um 4%. **Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen** entwickelten sich mit **4% bzw. 4,3%** seit Pandemiebeginn (7,4% bzw. 6,7% gegenüber Vorjahr) recht ähnlich.

Mehrfamilienhäuser verzeichneten gegenüber dem 3. Quartal 2019 einen **Preisanstieg von 7%**. Ein Argument für das anhaltend hohe Investoreninteresse könnte das im Vergleich zu gewerblichen Immobilien geringere Mietausfallrisiko sein, welches für stabilere Erträge sorgt. Dementsprechend **sank der Index für Liegenschaftszinsen um 3,3%** im Vergleich zum 3. Quartal 2019. Die **Neuvertragsmieten legten** im gleichen Zeitraum **um 3,4% zu**. Hier scheinen aber verschiedene Maßnahmen des Gesetzgebers bezüglich der Miethöhe den Preisanstieg zu verlangsamen.

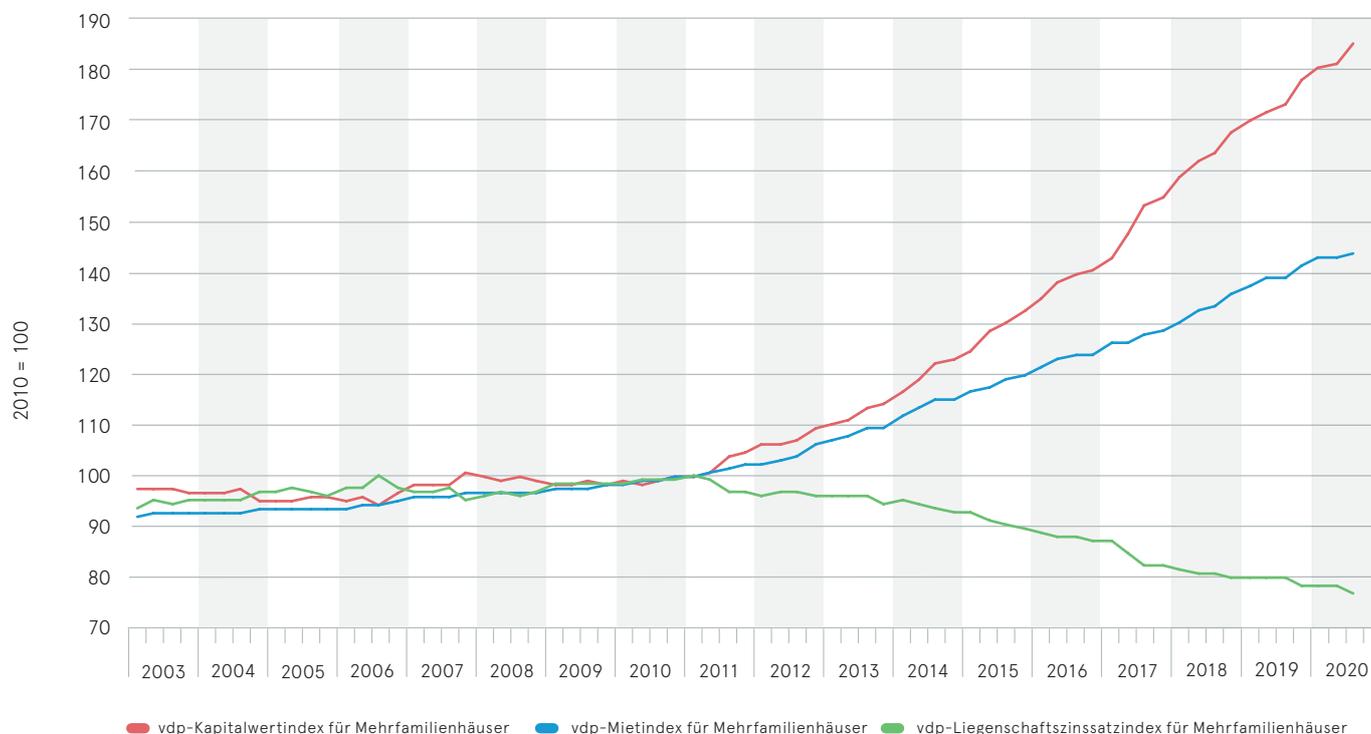
Selbst genutztes Wohneigentum: Negative Effekte bleiben aus



Jahr	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
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
Q1 2020	157,2	7,0	156,4	7,3	160,5	6,0
Q2 2020	160,2	6,8	159,5	7,2	162,9	5,6
Q3 2020	163,6	7,3	162,6	7,4	167,4	6,7

Mehrfamilienhäuser: Weiterhin im Fokus von Investoren



Index: 2010 = 100

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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

Index: 2010 = 100

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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	6,2	141,8	3,8	79,6	-2,2
Q1 2020	180,1	6,1	143,2	3,9	79,5	-2,0
Q2 2020	180,8	5,2	143,5	3,1	79,4	-2,0
Q3 2020	185,1	7,0	144,5	3,4	78,1	-3,3

Wohnungsmarkt Top 7*

Auf den Immobilienmärkten der großen Agglomerationsräume zeigt sich weiterhin das schon im 2. Quartal beobachtete Szenario: Die Anzahl der Transaktionen ist zwar zurückgegangen, befürchtete negative Preiseffekte bleiben jedoch weiterhin aus. Der **Preisanstieg bei Wohnimmobilien** im Vergleich zum Vorjahresquartal beläuft sich auf **3,8%**. Auch ein Vergleich mit den Ergebnissen des 1. Quartals 2020, also unmittelbar vor Beginn der Covid-19 Pandemie, ergibt eine Preissteigerung auf den Top-7 Märkten für dieses Halbjahr (+2,3%).

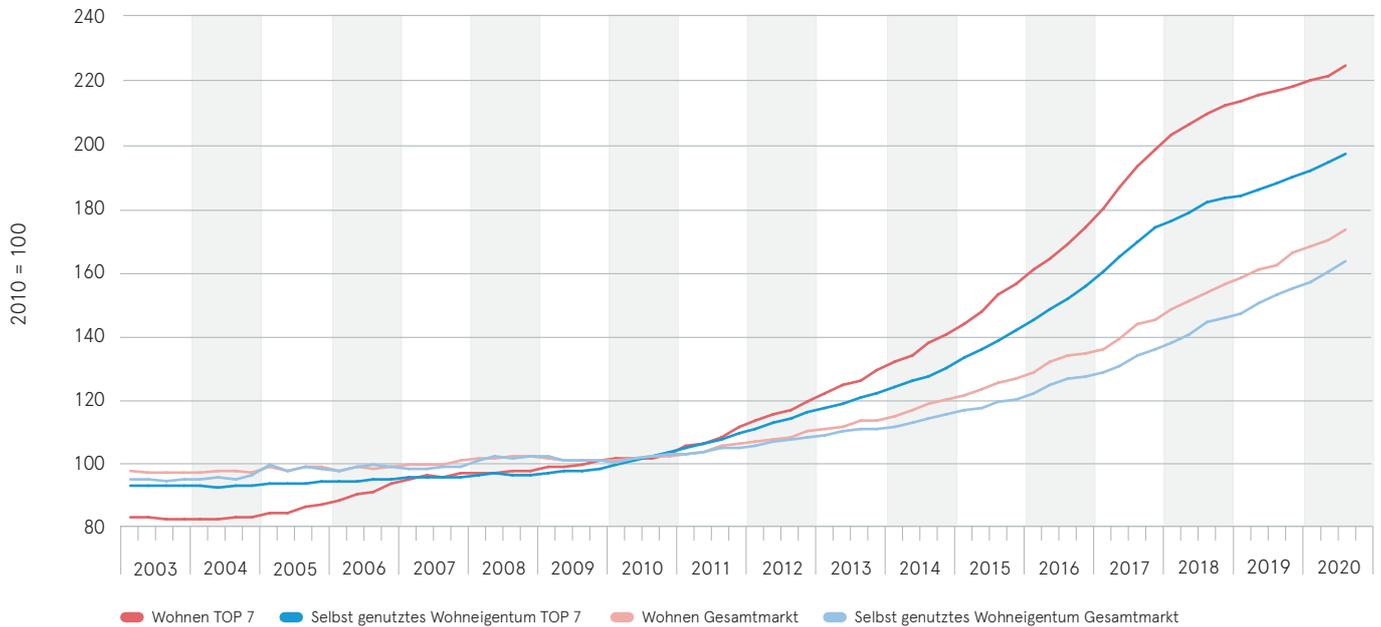
Insbesondere für selbst genutztes Wohneigentum zeichnet sich ab, dass der Nachfrageüberhang während der Pandemie sogar noch größer geworden ist. Im Vorjahresvergleich stiegen die Preise für **Einfamilienhäuser** in den Top-7 Städten um **4,5%**, die Preise für **Eigentumswohnungen** sogar um **5,8%**. Dies ist der stärkste Wachstumsschub seit zwei Jahren. Mit Ausnahme von München finden die größten Preissteigerungen im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums dabei bei Eigentumswohnungen statt.

Auch der Markt für **Mehrfamilienhäuser** in den Top-7 Städten verzeichnet eine hohe Nachfrage: Diese verteuerten sich im Vorjahresvergleich um **3,5%**. Einem moderaten Anstieg der Neuvertragsmieten standen teils kräftige Rückgänge beim Index der Liegenschaftszinsen gegenüber, der um **1,6%** im Vergleich zum Vorjahresquartal nachgab.. Die regional stärksten Rückgänge verzeichneten Hamburg und Berlin mit jeweils **-1,8%** im Vorjahresvergleich.

Der Index für **Neuvertragsmieten** in den Top-7 Städten erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahresquartal um **1,8%**, wobei die größten Preissteigerungen erneut in Hamburg (**3,3%**) stattfanden. Demgegenüber stand eine deutlich geringere Verteuerung auf Deutschlands größtem Mietmarkt Berlin (**0,7%**). Hier scheinen sich Mietpreisbremse und Mietendeckel auszuwirken.

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

Selbst genutztes Wohneigentum – Top-7: Starker Wachstumsschub

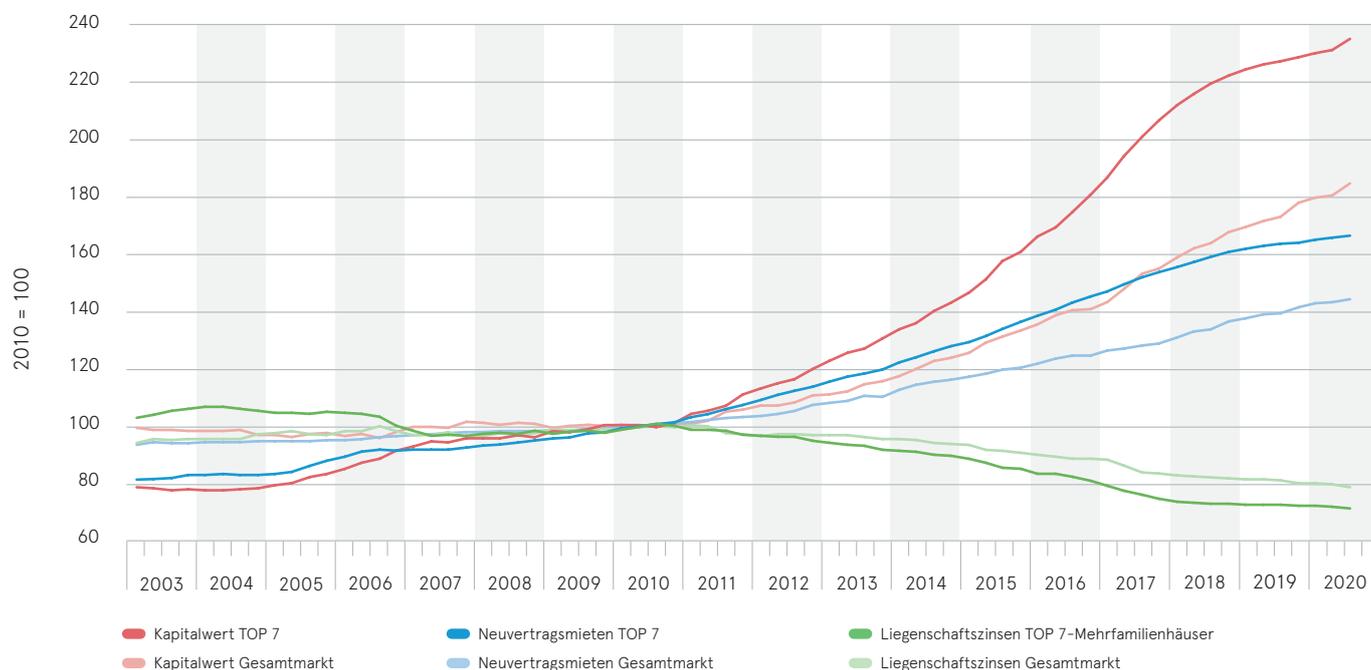


Alle Einzelwerte zu
TOP 7
finden Sie auf
www.vdpresearch.de

Jahr	Wohnen TOP 7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
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
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
Q1 2020	221,9	2,9	192,6	4,1
Q2 2020	223,4	2,8	195,4	4,6
Q3 2020	227,1	3,8	198,6	5,2

Mehrfamilienhäuser – Top-7: Nachfrage weiterhin hoch



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	2,0
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	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
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
Q1 2020	230,5	2,6	165,4	1,9	71,8	-0,7
Q2 2020	231,6	2,3	165,9	1,6	71,6	-0,7
Q3 2020	235,4	3,5	166,7	1,8	70,8	-1,6

Gewerblicher Immobilienmarkt

Gewerbeimmobilien waren von den pandemiebedingten Einschränkungen unmittelbar betroffen: Zwar **stiegen** die Preise im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 2,6%**. **Seit Beginn der Pandemie** ist die Entwicklung jedoch mit **-0,3% leicht negativ**. Der bisweilen befürchtete starke Preisrückgang zeichnet sich aber weiterhin nicht ab.

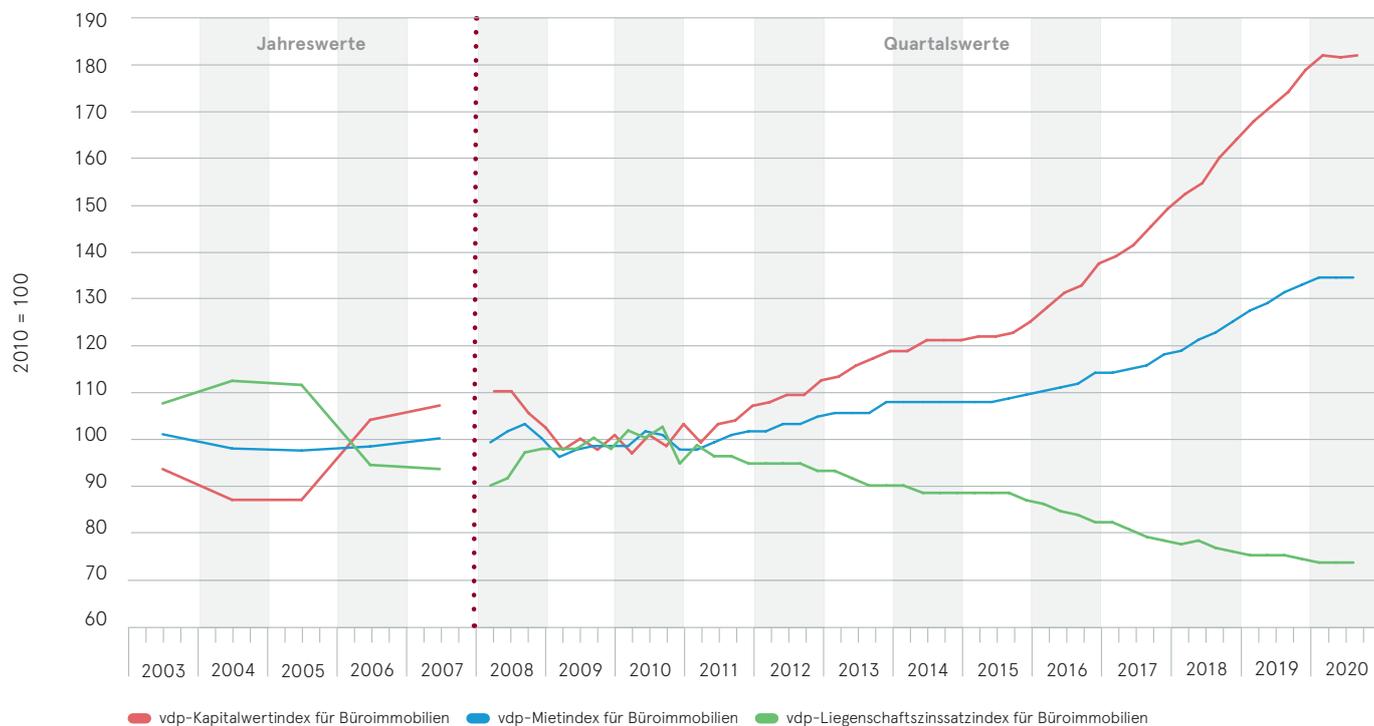
Bemerkenswert ist die unterschiedliche Entwicklung der Teilmärkte: Während die Preise für **Büroimmobilien** gegenüber dem Vorjahr noch **um 4,7% stiegen**, gaben die **Preise für Einzelhandelsimmobilien** im selben Zeitraum **um 2,2% nach**.

Die Nutzer-Nachfrage nach Büroflächen hat sich erwartungsgemäß seit Pandemiebeginn deutlich abgeschwächt, was auf Unsicherheit bei den Unternehmen über den weiteren Pandemieverlauf hindeutet. Die abwartende und vorsichtige Haltung vieler Nutzer führte dazu, dass die **Mieten für Büroflächen** seit dem Beginn der **Pandemie um 0,2% geringfügig fielen**, gegenüber dem **Vorjahr** aber noch ein **Plus von 2,3%** verzeichneten.

Auf dem Investmentmarkt scheint, trotz des niedrigeren Transaktionsvolumens, das Vertrauen in Büroimmobilien noch ungebrochen zu sein, was auch darin liegen kann, dass die Pandemie in Deutschland bisher einen vergleichsweise glimpflichen Verlauf genommen hat.

Der bereits seit 2018 zu beobachtende **Preisrückgang bei Einzelhandelsimmobilien** wurde im Zuge der Pandemie verstärkt, da der Transformationsprozess im Einzelhandel beschleunigt wurde. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Einzelhandelsmieten um **2,1%**, während der Index der **Liegenschaftszinsen** hier **nahezu unverändert** blieb (0,1%).

Büro- und Verwaltungsgebäude: Nachfragerückgang seit Pandemiebeginn



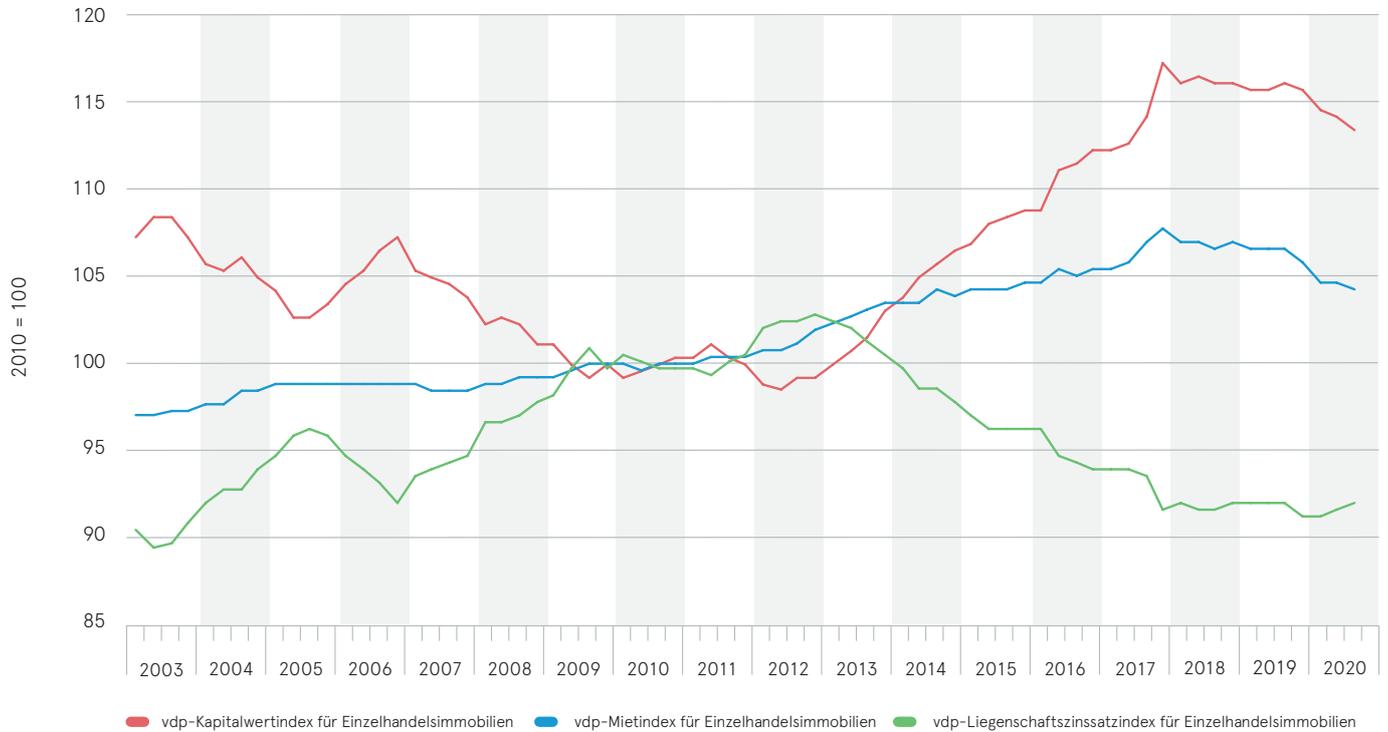
Index: 2010 = 100

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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

Index: 2010 = 100

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
Q1 2020	181,7	8,4	134,4	5,5	74,0	-2,7
Q2 2020	181,2	6,3	134,2	3,9	74,1	-2,3
Q3 2020	181,7	4,7	134,2	2,3	73,9	-2,3

Einzelhandel: Pandemie verstärkt den Strukturwandel



Index: 2010 = 100

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
2019	115,5	-0,2	106,3	-0,3	92,1	-0,1

Index: 2010 = 100

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
Q1 2020	114,2	-1,1	104,7	-1,8	91,7	-0,7
Q2 2020	113,9	-1,3	104,5	-1,8	91,8	-0,5
Q3.2020	113,2	-2,2	104,4	-2,1	92,2	0,1

Methodik

Datengrundlage

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

Tabelle 1: Variablen aus der vdp-Transaktionsdatenbank

Variable	Skalierung	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

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

Berechnung

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

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

Gewichtung

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