

# vdp IMMOBILIENPREIS INDEX

## Deutsche Immobilienpreise steigen weiter

Selbst genutztes Wohneigentum: + 6,4 %\*

Mehrfamilienhäuser: + 7,1 %\*

Büroimmobilien: + 8,3 %\*

Einzelhandelsimmobilien: + 2,7 %\*

\* gegenüber dem Vorjahresquartal

Es sind auch im 3. Quartal 2016 keine Anzeichen für eine Abschwächung der Preisentwicklung auf dem deutschen Immobilienmarkt auszumachen. Dies schlägt sich im vdp Immobilienpreisindex nieder, der im Vergleich zum Vorjahresquartal einen Zuwachs von 6,7 % verzeichnet und bei nunmehr 136,1 Punkten steht. Das weiterhin niedrige Zinsniveau und die damit verbundene Suche nach alternativen Investments treibt die Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeimmobilien weiter an. Hinzu kommen eine Vielzahl von Risikofaktoren im weltwirtschaftlichen Umfeld, die eine Anlage in Sachwerte vergleichsweise attraktiv erscheinen lassen.

Auf den Wohnimmobilienmärkten in den Metropolregionen bleibt die Lage weiterhin angespannt, da die Nachfrage das vorhandene Angebot übersteigt. Trotz steigender Bautätigkeit ist der aktuelle Bedarf in diesen Regionen nicht zu decken. Auch die in fast allen dieser Märkte eingeführte Mietpreislöscher scheint nicht die gewünschte Wirkung zu entfalten. Infolgedessen sind die Wohnimmobilienpreise im dritten Quartal um 6,7 % gestiegen.

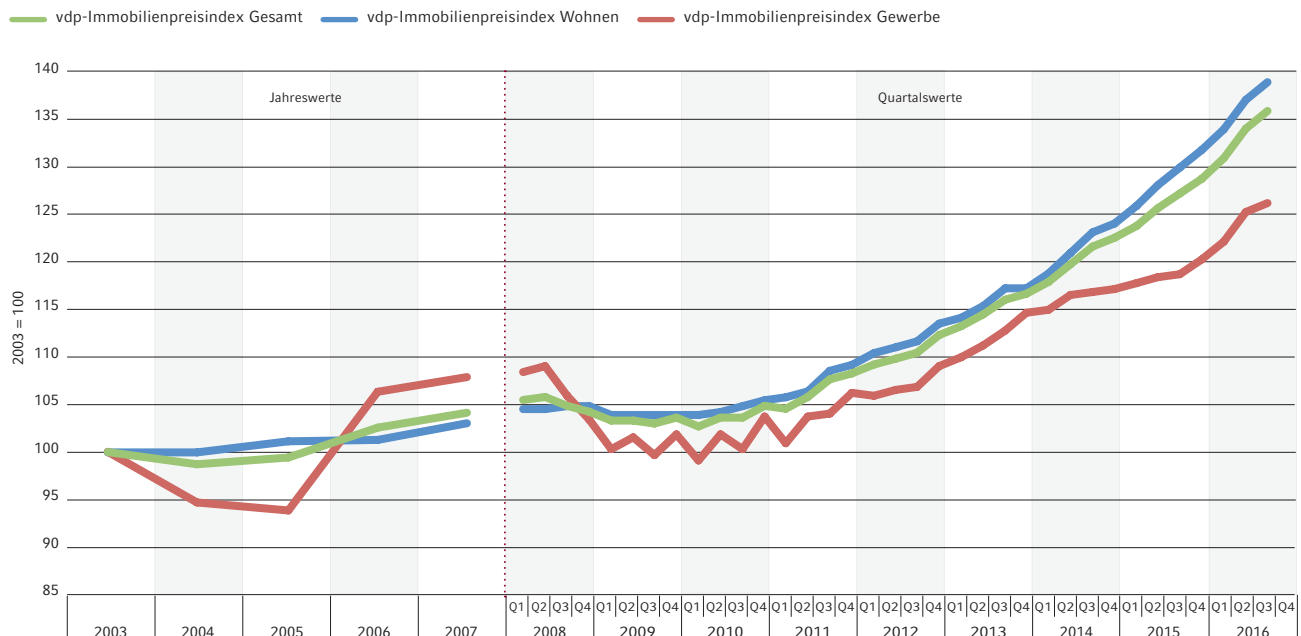
Auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser legten die Preise weiter zu, der Kapitalwertindex stieg um 7,1 % im Vergleich zum 3. Quartal 2015. Hierzu trugen die Neuvertragsmieten mit einem Plus von 4,0 % bei, gleichzeitig sank der Liegenschaftszinssatzindex für Mehrfamilienhäuser um 2,9 %. Dieses Marktsegment ist auch weiterhin stark im Fokus der Anleger.

Auch auf dem Markt für selbst genutztes Wohneigentum stiegen die Preise weiter; der entsprechende Index legte um 6,4 % zu. Ursächlich für den weiteren Preisanstieg ist auch hier die Situation in den Ballungsräumen und den umliegenden Landkreisen. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich gegenüber dem 3. Quartal 2015 um 6,5 %. Bei den Eigentumswohnungen stiegen die Preise im gleichen Zeitraum um 6,0 %. Hier scheint sich aber die Preisdynamik etwas abzumildern.

Die Preise für gewerbliche Immobilien verzeichneten im 3. Quartal 2016 ebenfalls ein deutliches Plus. Der entsprechende Index stieg um 6,4 % auf 126,3 Punkte. Weiterhin sind es vor allem die Preise für Büroimmobilien, die zu diesem Anstieg beitrugen. Der Kapitalwertindex für Büroimmobilien legte im Vergleich zum Vorjahresquartal um starke 8,3 % zu. Dies lässt sich zum einen auf den deutlichen Anstieg der Neuvertragsmieten für Büroflächen um 3,3 % zurückführen. Die Büronachflächennachfrage blieb weiterhin hoch und traf auf ein sehr geringes Angebot. Zum anderen ist die Nachfrage nach Büroimmobilien weiterhin ungebremst, was sich in weiter sinkenden Liegenschaftszinssätzen manifestiert. Der Liegenschaftszinssatzindex für Büroimmobilien sank um 4,7 % im Vergleich zum Vorjahresquartal.

Die Preise für Einzelhandelsimmobilien stiegen im Vergleich zum 3. Quartal 2015 um 2,7 %. Die Neuvertragsmieten legten nur leicht um 0,7 % zu. Gleichzeitig sanken die Liegenschaftszinsen für Einzelhandelsimmobilien im gleichen Zeitraum um 2,0 %, da auch sie weiter im Blickpunkt von Investoren stehen.

## Immobilienmarkt gesamt: Preisanstieg hält ungebrochen an



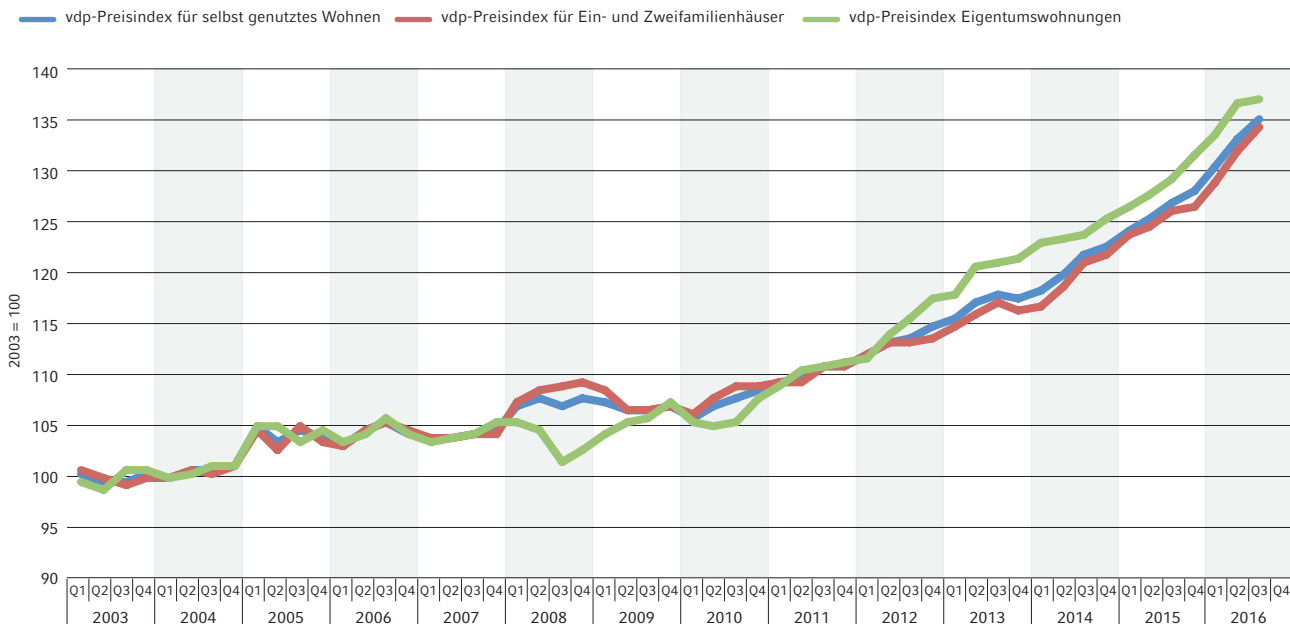
| Jahr | Gesamt |                                        | Wohnen |                                        | Gewerbe |                                        |
|------|--------|----------------------------------------|--------|----------------------------------------|---------|----------------------------------------|
|      | Index  | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index  | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index   | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
| 2005 | 99,4   | 0,7                                    | 101,2  | 1,2                                    | 93,8    | -0,8                                   |
| 2006 | 102,5  | 3,1                                    | 101,3  | 0,1                                    | 106,3   | 13,3                                   |
| 2007 | 104,1  | 1,6                                    | 102,9  | 1,6                                    | 107,9   | 1,5                                    |
| 2008 | 105,2  | 1,1                                    | 104,8  | 1,8                                    | 106,6   | -1,2                                   |
| 2009 | 103,2  | -1,9                                   | 104,0  | -0,8                                   | 100,8   | -5,4                                   |
| 2010 | 103,8  | 0,6                                    | 104,6  | 0,6                                    | 101,2   | 0,4                                    |
| 2011 | 106,6  | 2,7                                    | 107,5  | 2,8                                    | 103,7   | 2,5                                    |
| 2012 | 110,6  | 3,8                                    | 111,7  | 3,9                                    | 107,1   | 3,3                                    |
| 2013 | 115,2  | 4,2                                    | 116,2  | 4,0                                    | 112,1   | 4,7                                    |
| 2014 | 120,6  | 4,7                                    | 122,0  | 5,0                                    | 116,4   | 3,8                                    |
| 2015 | 126,6  | 5,0                                    | 129,2  | 5,9                                    | 118,7   | 2,0                                    |

INDEX: 2003 = 100

| Quartal | Gesamt |                                                 | Wohnen |                                                 | Gewerbe |                                                 |
|---------|--------|-------------------------------------------------|--------|-------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------|
|         | Index  | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index  | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index   | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % |
| 2014 Q4 | 122,6  | 5,0                                             | 124,3  | 5,8                                             | 117,2   | 2,4                                             |
| 2015 Q1 | 124,0  | 5,0                                             | 126,1  | 5,9                                             | 117,6   | 2,3                                             |
| 2015 Q2 | 125,9  | 4,9                                             | 128,4  | 6,0                                             | 118,3   | 1,5                                             |
| 2015 Q3 | 127,5  | 4,7                                             | 130,4  | 5,7                                             | 118,7   | 1,5                                             |
| 2015 Q4 | 129,1  | 5,3                                             | 132,0  | 6,2                                             | 120,3   | 2,6                                             |
| 2016 Q1 | 131,2  | 5,8                                             | 134,2  | 6,4                                             | 122,1   | 3,8                                             |
| 2016 Q2 | 134,3  | 6,7                                             | 137,3  | 6,9                                             | 125,2   | 5,8                                             |
| 2016 Q3 | 136,1  | 6,7                                             | 139,2  | 6,7                                             | 126,3   | 6,4                                             |

INDEX: 2003 = 100

## Selbst genutztes Wohneigentum: Trotz belebter Bautätigkeit steigen die Preise weiter



| Jahr | Selbst genutztes Wohneigentum |                                        | Ein- und Zweifamilienhäuser |                                        | Eigentumswohnungen |                                        |
|------|-------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------------|--------------------|----------------------------------------|
|      | Index                         | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index                       | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index              | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
| 2005 | 104,3                         | 3,6                                    | 104,2                       | 3,6                                    | 104,7              | 4,0                                    |
| 2006 | 104,5                         | 0,2                                    | 104,5                       | 0,3                                    | 104,4              | -0,3                                   |
| 2007 | 104,3                         | -0,2                                   | 104,2                       | -0,3                                   | 104,3              | -0,1                                   |
| 2008 | 107,4                         | 3,0                                    | 108,7                       | 4,3                                    | 103,7              | -0,6                                   |
| 2009 | 106,9                         | -0,5                                   | 107,3                       | -1,3                                   | 105,8              | 2,0                                    |
| 2010 | 107,5                         | 0,6                                    | 108,0                       | 0,7                                    | 106,0              | 0,2                                    |
| 2011 | 110,2                         | 2,5                                    | 110,2                       | 2,0                                    | 110,5              | 4,2                                    |
| 2012 | 113,6                         | 3,1                                    | 113,2                       | 2,7                                    | 114,8              | 3,9                                    |
| 2013 | 117,2                         | 3,2                                    | 116,1                       | 2,6                                    | 120,4              | 4,9                                    |
| 2014 | 120,9                         | 3,2                                    | 119,7                       | 3,1                                    | 124,0              | 3,0                                    |
| 2015 | 126,3                         | 4,5                                    | 125,4                       | 4,8                                    | 128,9              | 4,0                                    |

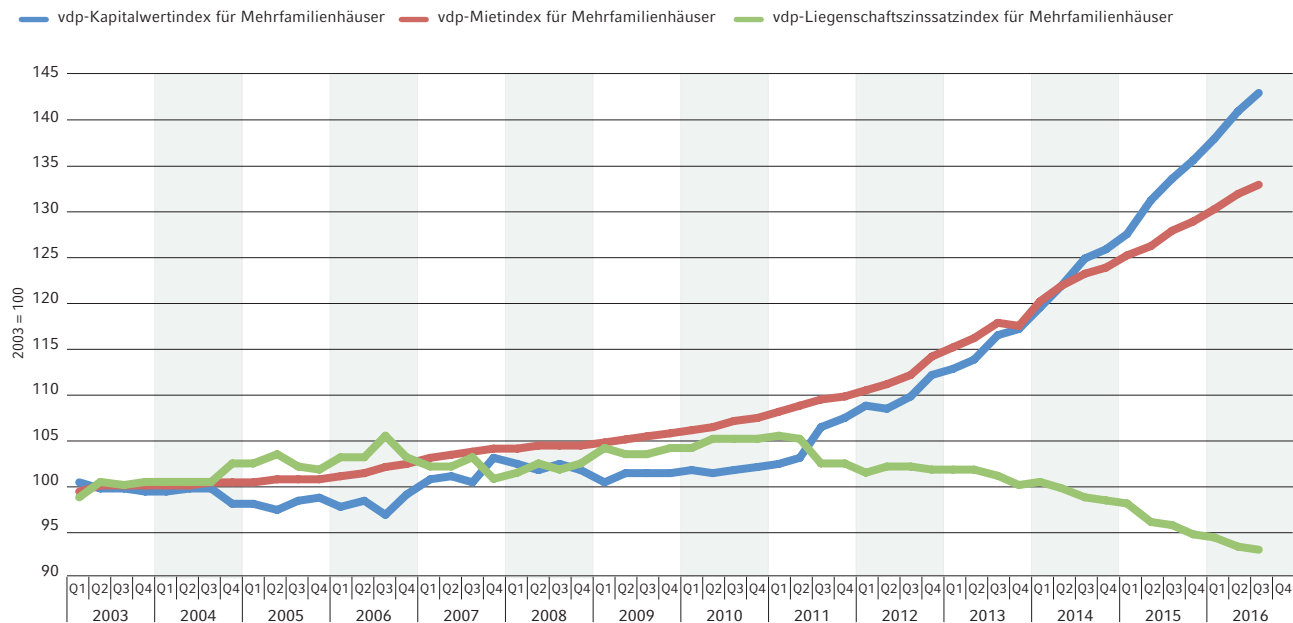
INDEX: 2003 = 100

| Quartal | Selbst genutztes Wohneigentum |                                                 | Ein- und Zweifamilienhäuser |                                                 | Eigentumswohnungen |                                                 |
|---------|-------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------|
|         | Index                         | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index                       | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index              | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % |
| 2014 Q4 | 122,8                         | 4,3                                             | 121,9                       | 4,7                                             | 125,4              | 3,3                                             |
| 2015 Q1 | 124,5                         | 5,0                                             | 123,8                       | 5,8                                             | 126,5              | 2,8                                             |
| 2015 Q2 | 125,4                         | 4,4                                             | 124,6                       | 4,8                                             | 127,7              | 3,4                                             |
| 2015 Q3 | 127,2                         | 4,3                                             | 126,3                       | 4,3                                             | 129,6              | 4,4                                             |
| 2015 Q4 | 128,2                         | 4,4                                             | 126,8                       | 4,0                                             | 131,9              | 5,2                                             |
| 2016 Q1 | 130,4                         | 4,7                                             | 129,2                       | 4,4                                             | 133,7              | 5,7                                             |
| 2016 Q2 | 133,3                         | 6,3                                             | 132,0                       | 5,9                                             | 137,0              | 7,3                                             |
| 2016 Q3 | 135,3                         | 6,4                                             | 134,5                       | 6,5                                             | 137,4              | 6,0                                             |

INDEX: 2003 = 100

## Mehrfamilienhäuser:

Anhaltender Nachfragedruck treibt die Preise weiter in die Höhe



| Jahr | Kapitalwert |                                        | Neuvertragsmieten |                                        | Liegenschaftszinssatz |                                        |
|------|-------------|----------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
|      | Index       | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index             | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index                 | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
| 2005 | 98,4        | -1,1                                   | 100,9             | 0,4                                    | 102,6                 | 1,4                                    |
| 2006 | 98,2        | -0,2                                   | 101,9             | 1,0                                    | 103,8                 | 1,2                                    |
| 2007 | 101,5       | 3,4                                    | 103,6             | 1,7                                    | 102,1                 | -1,6                                   |
| 2008 | 102,3       | 0,8                                    | 104,5             | 0,9                                    | 102,2                 | 0,1                                    |
| 2009 | 101,3       | -1,0                                   | 105,3             | 0,8                                    | 104,0                 | 1,8                                    |
| 2010 | 101,8       | 0,5                                    | 106,9             | 1,5                                    | 104,9                 | 0,9                                    |
| 2011 | 104,9       | 3,0                                    | 109,1             | 2,1                                    | 104,0                 | -0,9                                   |
| 2012 | 110,0       | 4,9                                    | 112,1             | 2,7                                    | 101,9                 | -2,0                                   |
| 2013 | 115,2       | 4,7                                    | 116,8             | 4,2                                    | 101,4                 | -0,5                                   |
| 2014 | 123,1       | 6,9                                    | 122,4             | 4,8                                    | 99,5                  | -1,9                                   |
| 2015 | 132,0       | 7,2                                    | 127,1             | 3,8                                    | 96,3                  | -3,2                                   |

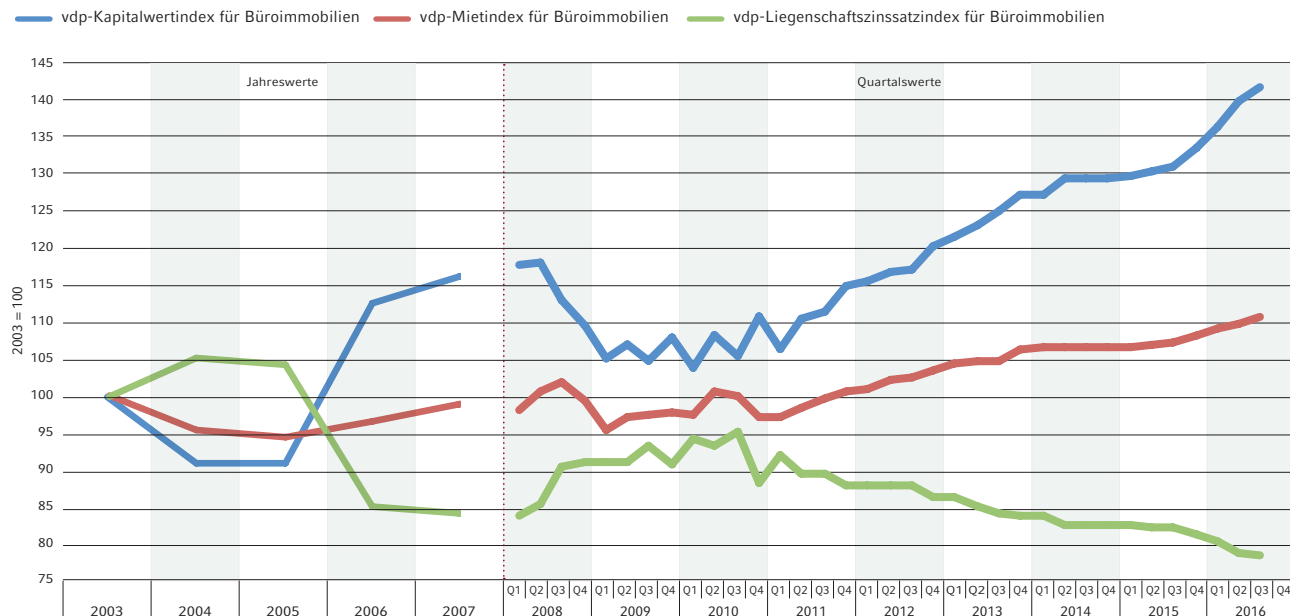
INDEX: 2003 = 100

| Quartal | Kapitalwert |                                                 | Neuvertragsmieten |                                                 | Liegenschaftszinssatz |                                                 |
|---------|-------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|
|         | Index       | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index             | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index                 | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % |
| 2014 Q4 | 125,8       | 7,2                                             | 123,9             | 5,3                                             | 98,5                  | -1,8                                            |
| 2015 Q1 | 127,6       | 6,8                                             | 125,2             | 4,2                                             | 98,1                  | -2,5                                            |
| 2015 Q2 | 131,3       | 7,6                                             | 126,4             | 3,6                                             | 96,3                  | -3,7                                            |
| 2015 Q3 | 133,5       | 6,9                                             | 128,0             | 3,7                                             | 95,9                  | -2,9                                            |
| 2015 Q4 | 135,6       | 7,8                                             | 128,8             | 4,0                                             | 95,0                  | -3,6                                            |
| 2016 Q1 | 137,8       | 8,0                                             | 130,2             | 4,0                                             | 94,5                  | -3,7                                            |
| 2016 Q2 | 141,1       | 7,5                                             | 132,1             | 4,5                                             | 93,6                  | -2,8                                            |
| 2016 Q3 | 143,0       | 7,1                                             | 133,1             | 4,0                                             | 93,1                  | -2,9                                            |

INDEX: 2003 = 100

## Büro- und Verwaltungsgebäude:

Knappes Objektangebot steht hoher Nachfrage gegenüber



| Jahr | Kapitalwert |                                        | Neuvertragsmieten |                                        | Liegenschaftszinssatz |                                        |
|------|-------------|----------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
|      | Index       | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index             | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index                 | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
| 2005 | 92,4        | 0,0                                    | 96,0              | -0,8                                   | 103,9                 | -0,9                                   |
| 2006 | 111,7       | 20,9                                   | 97,3              | 1,4                                    | 87,1                  | -16,2                                  |
| 2007 | 115,0       | 3,0                                    | 99,1              | 1,8                                    | 86,2                  | -1,0                                   |
| 2008 | 114,4       | -0,5                                   | 99,7              | 0,6                                    | 87,3                  | 1,3                                    |
| 2009 | 105,9       | -7,4                                   | 96,6              | -3,1                                   | 91,2                  | 4,5                                    |
| 2010 | 106,7       | 0,8                                    | 98,4              | 1,9                                    | 92,3                  | 1,2                                    |
| 2011 | 110,5       | 3,6                                    | 98,7              | 0,3                                    | 89,3                  | -3,3                                   |
| 2012 | 117,2       | 6,1                                    | 102,0             | 3,3                                    | 87,1                  | -2,5                                   |
| 2013 | 124,1       | 5,9                                    | 104,8             | 2,7                                    | 84,5                  | -3,0                                   |
| 2014 | 128,9       | 3,9                                    | 106,3             | 1,4                                    | 82,5                  | -2,4                                   |
| 2015 | 131,1       | 1,7                                    | 106,9             | 0,6                                    | 81,6                  | -1,1                                   |

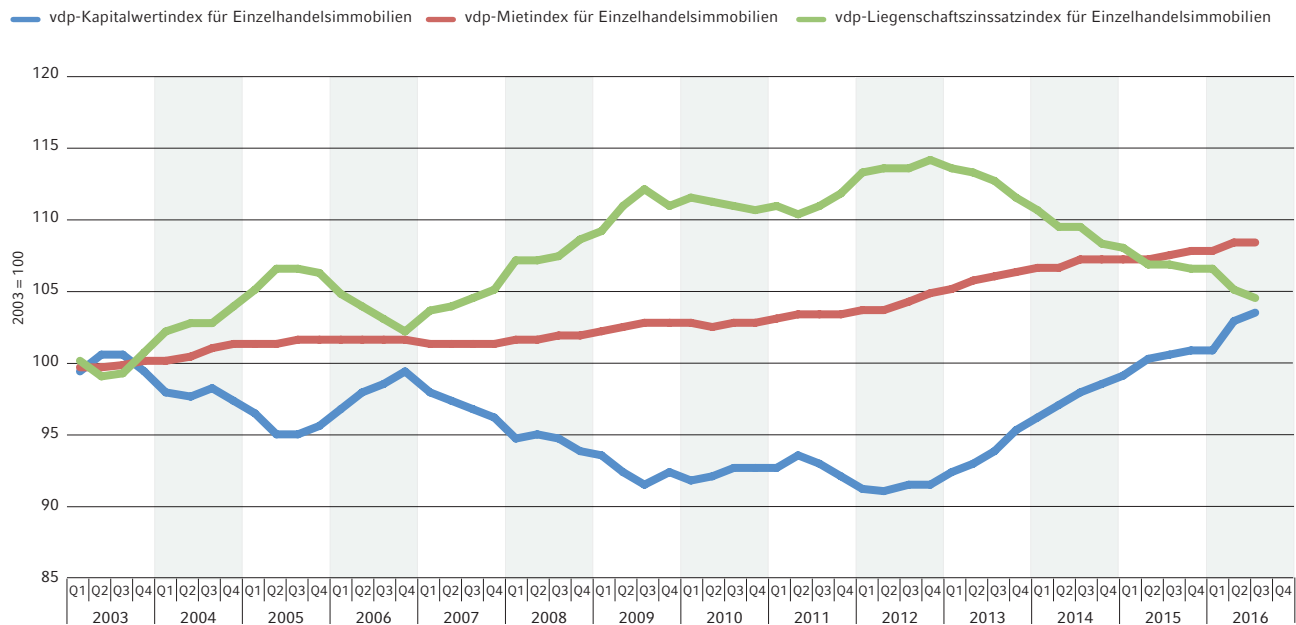
INDEX: 2003 = 100

| Quartal | Kapitalwert |                                                 | Neuvertragsmieten |                                                 | Liegenschaftszinssatz |                                                 |
|---------|-------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|
|         | Index       | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index             | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index                 | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % |
| 2014 Q4 | 129,5       | 1,9                                             | 106,3             | 0,2                                             | 82,1                  | -1,7                                            |
| 2015 Q1 | 129,8       | 2,0                                             | 106,4             | 0,2                                             | 82,0                  | -1,8                                            |
| 2015 Q2 | 130,3       | 0,8                                             | 106,6             | 0,3                                             | 81,8                  | -0,5                                            |
| 2015 Q3 | 130,8       | 1,0                                             | 106,9             | 0,6                                             | 81,7                  | -0,5                                            |
| 2015 Q4 | 133,4       | 3,0                                             | 107,9             | 1,5                                             | 80,9                  | -1,5                                            |
| 2016 Q1 | 136,3       | 5,0                                             | 108,9             | 2,3                                             | 79,9                  | -2,6                                            |
| 2016 Q2 | 140,0       | 7,4                                             | 109,6             | 2,8                                             | 78,3                  | -4,3                                            |
| 2016 Q3 | 141,7       | 8,3                                             | 110,4             | 3,3                                             | 77,9                  | -4,7                                            |

INDEX: 2003 = 100

## Einzelhandel:

Sinkende Liegenschaftszinsen lassen Kapitalwerte weiter steigen



| Jahr | Kapitalwert |                                        | Neuvertragsmieten |                                        | Liegenschaftszinssatz |                                        |
|------|-------------|----------------------------------------|-------------------|----------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------|
|      | Index       | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index             | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % | Index                 | Veränderung gegenüber dem Vorjahr in % |
| 2005 | 95,9        | -2,1                                   | 101,6             | 0,7                                    | 105,9                 | 2,8                                    |
| 2006 | 98,3        | 2,5                                    | 101,7             | 0,1                                    | 103,5                 | -2,3                                   |
| 2007 | 97,2        | -1,1                                   | 101,4             | -0,3                                   | 104,3                 | 0,8                                    |
| 2008 | 94,9        | -2,4                                   | 101,8             | 0,4                                    | 107,3                 | 2,9                                    |
| 2009 | 93,0        | -2,0                                   | 102,5             | 0,7                                    | 110,2                 | 2,7                                    |
| 2010 | 92,9        | -0,1                                   | 102,7             | 0,2                                    | 110,5                 | 0,3                                    |
| 2011 | 93,4        | 0,5                                    | 103,2             | 0,5                                    | 110,5                 | 0,0                                    |
| 2012 | 91,9        | -1,6                                   | 103,9             | 0,7                                    | 113,0                 | 2,3                                    |
| 2013 | 94,1        | 2,4                                    | 105,5             | 1,5                                    | 112,1                 | -0,8                                   |
| 2014 | 97,7        | 3,8                                    | 106,6             | 1,0                                    | 109,1                 | -2,7                                   |
| 2015 | 100,3       | 2,7                                    | 107,1             | 0,5                                    | 106,8                 | -2,1                                   |

INDEX: 2003 = 100

| Quartal | Kapitalwert |                                                 | Neuvertragsmieten |                                                 | Liegenschaftszinssatz |                                                 |
|---------|-------------|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|
|         | Index       | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index             | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % | Index                 | Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in % |
| 2014 Q4 | 98,8        | 3,3                                             | 106,8             | 0,7                                             | 108,1                 | -2,6                                            |
| 2015 Q1 | 99,3        | 2,9                                             | 106,9             | 0,7                                             | 107,6                 | -2,3                                            |
| 2015 Q2 | 100,3       | 3,0                                             | 107,0             | 0,7                                             | 106,6                 | -2,3                                            |
| 2015 Q3 | 100,6       | 2,5                                             | 107,2             | 0,3                                             | 106,5                 | -2,3                                            |
| 2015 Q4 | 100,8       | 2,0                                             | 107,3             | 0,5                                             | 106,4                 | -1,6                                            |
| 2016 Q1 | 100,8       | 1,5                                             | 107,3             | 0,4                                             | 106,4                 | -1,1                                            |
| 2016 Q2 | 102,9       | 2,6                                             | 108,0             | 0,9                                             | 104,9                 | -1,6                                            |
| 2016 Q3 | 103,3       | 2,7                                             | 107,9             | 0,7                                             | 104,4                 | -2,0                                            |

INDEX: 2003 = 100

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

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 selbstgenutztes Wohneigentum und dem Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser. Die verwendeten Gewichte entsprechen dem Anteil der privaten Haushalte in Deutschland, die über Haus- und Grundbesitz verfügen. Für das Jahr 2003 betrug dieser 48,8 %. Entsprechend liegt der Anteil der Haushalte die über kein Haus- und Grundbesitz verfügen, bei 52,2 %.

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 %.

## 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.

## Ansprechpartner



**Dr. Franz Eilers**

Leiter Immobilienmarktforschung  
Tel.: +49 (0)30 206229-16  
[eilers@vdpresearch.de](mailto:eilers@vdpresearch.de)



**Andreas Kunert**

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

## 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.

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 Verbandsgremien 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.

Die **vdpResearch GmbH** ist eine Tochter des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken, die sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen beschäftigt. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach zentralen Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich immobilien-spezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Marktrisiken. 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.

## vdp MITGLIEDSINSTITUTE

**Berlin Hyp**

**BREMER  
LANDESBANK**

 **Aareal Bank**

 **Bayern LB**

  
Die WorksiteBank.



  
Calenberger Kreditverein · Öffentlich-rechtliche Hypothekendarlehenbank · geg. v. d. G.  
Calenberger Göttingen-Gründerbank · Hildesheimer ritterschaftlicher Kreditverein

**COMMERZBANK** 

 deutsche apotheke-  
und ärztebank



**DG  
HYP**

**DEUTSCHE/HYPO**  
Ein Unternehmen der NORD/LB

**DKB**  
Deutsche Kreditbank AG

  
PUBLIC SECTOR FINANCE  
REAL ESTATE FINANCE  
DEUTSCHE  
PFANDBRIEFBANK

 **Düsseldorfer  
Hypotheckenbank**



 **Haspa**  
Hamburger Sparkasse

**Helaba**   
Landesbank  
Hessen-Thüringen

**HSN  
NORDBANK**

 **HypoVereinsbank**  
UniCredit Group

**ING DiBa**  
Die Bank und Du

 **Kreissparkasse  
Köln**

**LB BW**  
Landesbank Baden-Württemberg

 **LandesBank  
Berlin**

  
M. M. WARBURG & CO. HYPOTHEKENBANK

 **MünchenerHyp**

 **NATIONAL-BANK**  
Mehr. Wert. Erfahren.

 **NATIXIS**

**NORD/LB**



  
Nürnberg eG

  
**RKI**  
Ritterschaftliches Kreditinstitut Stade  
Pfandbriefanstalt des öffentlichen Rechts  
gegründet 1826

**saar LB**

  
CONSUMER BANK

**SEB**

  
Sparda-Bank Südwest eG

 **Sparkasse  
KölnBonn**

 **Stadtsparkasse  
Düsseldorf**

**VALOVIS  
BANK**

**WestImmo**

 **WL BANK**

 **wüstenrot**  
Partner der Württembergischen



**VERBAND DEUTSCHER  
PFANDBRIEFBANKEN**

Georgenstraße 21  
10117 Berlin  
Telefon: +49 30 20915-100  
E-Mail: [info@pfandbrief.de](mailto:info@pfandbrief.de)  
[www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)



Georgenstraße 22  
10117 Berlin  
Telefon: +49 30 206229-17  
E-Mail: [info@vdpresearch.de](mailto:info@vdpresearch.de)  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)