

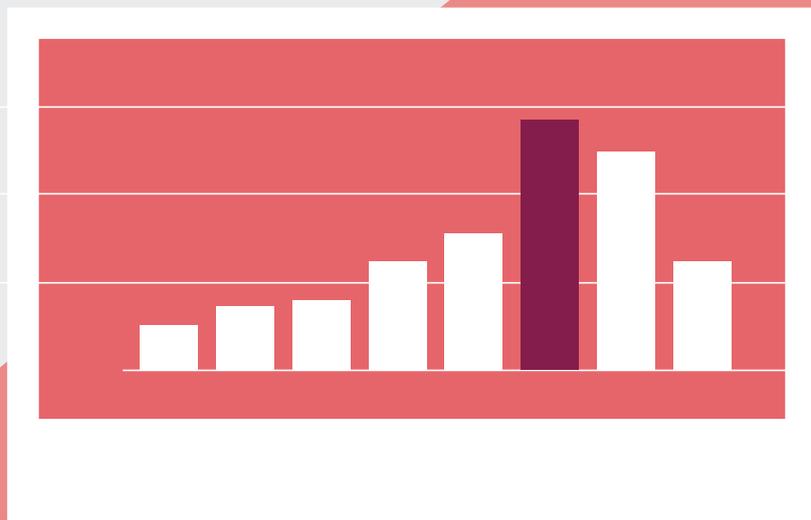
# SPOTLIGHT

Zur Lage am Immobilienmarkt

Q1. 2018

## Immobilienmarkt Deutschland zum Jahresanfang 2018

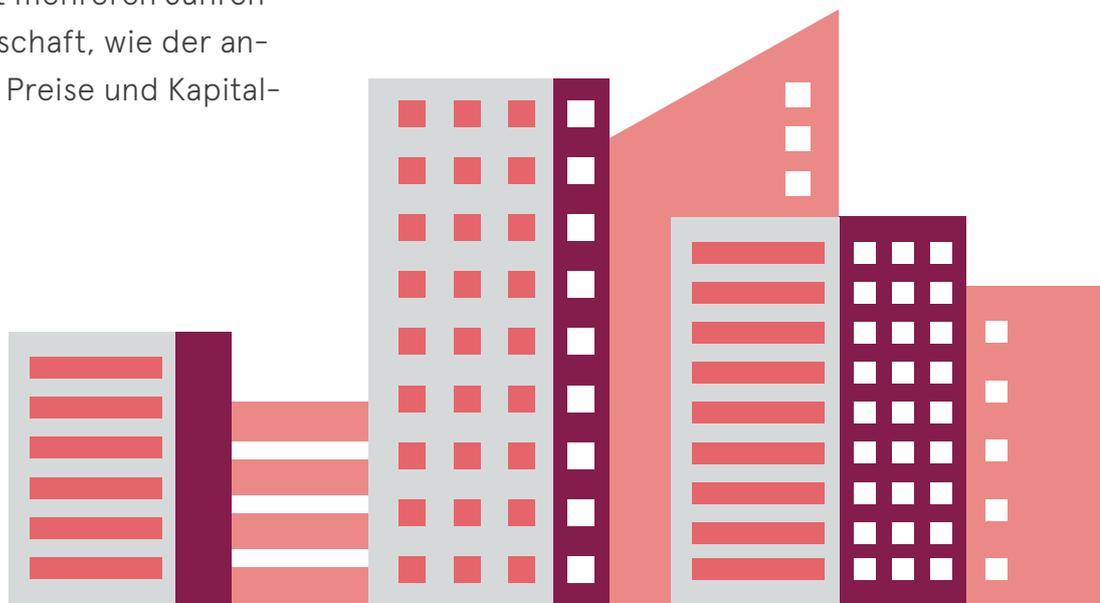
Dr. Franz Eilers, vdpResearch



# Immobilienmarkt Deutschland zum Jahresanfang 2018

Wohn- und Büroraum ist knapp und teuer. Dies gilt insbesondere für die prosperierenden Ballungsräume, die aufgrund ihrer Attraktivität seit Jahren eine hohe Nettozuwanderung aufweisen. Vor allem junge Menschen, angezogen von Arbeitsplatz- und Ausbildungschancen, streben in die Städte und haben hier in Verbindung mit dem kräftigen Aufschwung der deutschen Wirtschaft eine expansive Grunddynamik ausgelöst. Was die Mietmärkte betrifft, wird dies eindrücklich durch die hohe Nachfrage nach Wohn und Büroflächen belegt, mit sinkenden Leerständen und deutlich steigenden Neuvertragsmieten. Noch deutlicher kommt die Aufwärtsentwicklung auf den Eigentums- und Investmentmärkten zum Ausdruck. Zusätzlich animiert durch den Sinkflug der Zinsen erleben wir hier schon seit mehreren Jahren eine verstärkte Kaufbereitschaft, wie der anhaltend starke Anstieg der Preise und Kapitalwerte offenbart.

Die folgenden Seiten geben diesbezüglich anhand ausgewählter Indikatoren einen aktuellen Überblick über die Entwicklung der Wohnungs- und Büromärkte in Deutschland. Dem Überblick ist aufgrund der hohen konjunkturellen Reagibilität der Immobilienmärkte eine Zusammenfassung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung vorangestellt. Es zeigt sich, dass Wirtschaftswachstum, die Entwicklung von Einkommen, Beschäftigung, Zinsen und Verbraucherpreisen ein wesentlicher Stützpfiler der gegenwärtigen Hausse am Immobilienmarkt sind.



# Gesamtwirtschaftliche Entwicklung

Anfang 2018 ist Deutschland gesamtwirtschaftlich gesehen in einer sehr guten Verfassung. Das Wirtschaftswachstum übertraf im vergangenen Jahr mit einem Anstieg von 2,2 % die Erwartungen. Die Arbeitslosenquote konnte weiter reduziert werden, und die Beschäftigung legte erneut deutlich zu. Der Anstieg der Verbraucherpreise nähert sich mittlerweile der Zielgröße von 2 % und die Staatsfinanzen zeigen ein außerordentlich günstiges Bild.

Dabei besteht eine hohe Übereinstimmung darin, dass nicht nur die aktuelle Lage gut ist, sondern auch die Aussichten für die kommenden Jahre. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, die Deutsche Bundesbank und die führenden Forschungsinstitute prognostizieren für 2018 und 2019 einen anhaltenden Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts, der mit der Zeit allerdings etwas an Dynamik verlieren könnte. Den Prognosen der Deutschen Bundesbank aus Dezember 2017 zufolge wird das reale BIP im laufenden Jahr um 2,5 % steigen und in 2019 um 1,7 % zulegen.

Die gute Wirtschaftskonjunktur zeigt sich in besonders deutlicher Weise auf dem Arbeitsmarkt. Seit Jahren

steigt die Erwerbstätigkeit in Deutschland kontinuierlich an, was vor allem für die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung gilt. Gleichzeitig nimmt das Angebot an offenen Stellen weiter zu, während die Arbeitslosigkeit stetig sinkt. In 2018 und 2019 wird die positive Entwicklung anhalten. Für beide Jahre sehen die Prognosen weiter steigende Beschäftigungszahlen. Damit werden von dieser Seite erneut positive Impulse für den Immobilienmarkt gesetzt. Mit höherer Beschäftigung nimmt quasi automatisch die Nachfrage nach Wohn- und Arbeitsfläche zu.

Der Anstieg der Verbraucherpreise, der in Jahren 2015 und 2016 mit 0,3 % respektive 0,5 % sehr gering war, legte 2017 nennenswert zu. Am Ende stiegen die Preise im Jahresdurchschnitt um 1,8 %, vor allem wegen höherer Preise für Energie und Nahrungsmittel. Für das laufende und das kommende Jahr rechnen die Deutsche Bundesbank und der Sachverständigenrat mit Veränderungsraten in Höhe von 1,6 bis 1,8 %. Gemessen an der hohen Auslastung der deutschen Wirtschaft sind diese Raten als moderat einzuschätzen. Gleichwohl werden hiervon Impulse auf den Immobilienmarkt ausgehen, da die Immobilienanbieter versuchen werden, die allgemeine



Teuerung in höhere Mieten und Immobilienpreise umzusetzen.

2016 war die Umlaufrendite für deutsche Staatsanleihen mit langer Restlaufzeit mit nahe Null bereits so tief, wie es irgend geht. 2017 gab es im Zuge der eingeschlagenen sanften Zinswende in den USA einen geringfügigen Anstieg. Gleichwohl bewegen sich die Renditen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Mitte März 2018 rentieren öffentliche Anleihen mit einer Restlaufzeit zwischen 9 und 10 Jahren bei rund 0,6 %. Von einer Normalisierung der Zinsen kann angesichts dieser sehr geringen Höhe nicht gesprochen werden, zumal die Inflationsrate – wie erwähnt – in der Nähe von 2% liegt. Das Zinsumfeld ist also zum Jahresanfang 2018 weiterhin expansiv.

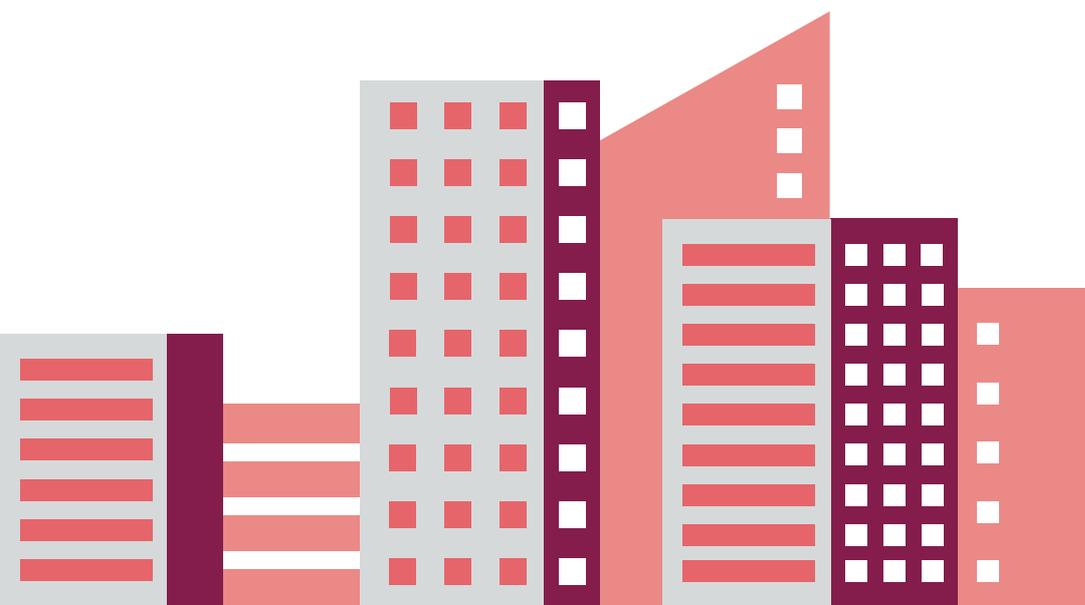
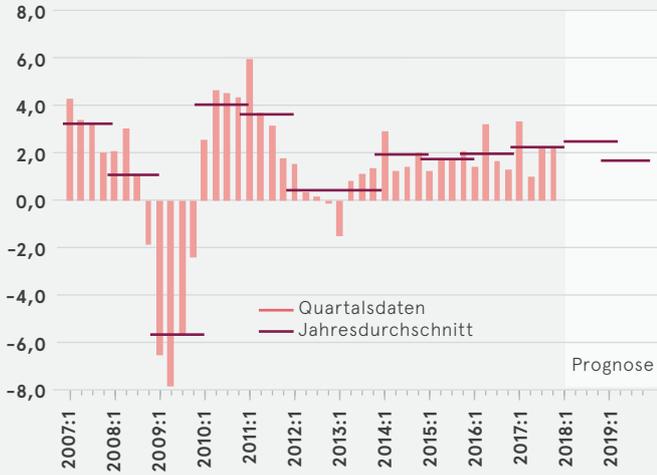


Abbildung 1: Indikatoren zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung

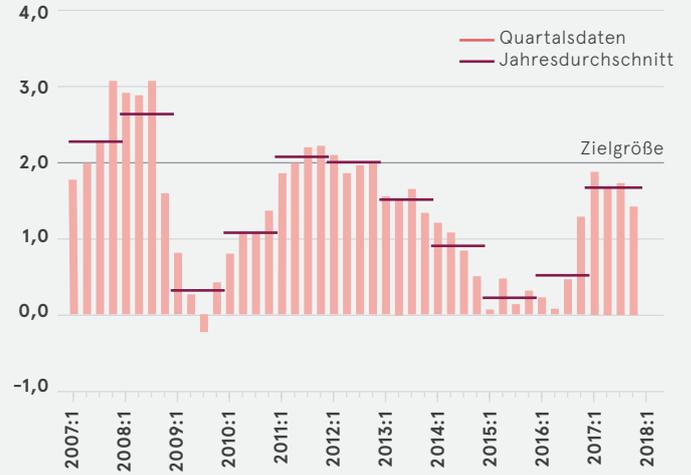
**Reales Bruttoinlandsprodukt**

Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent



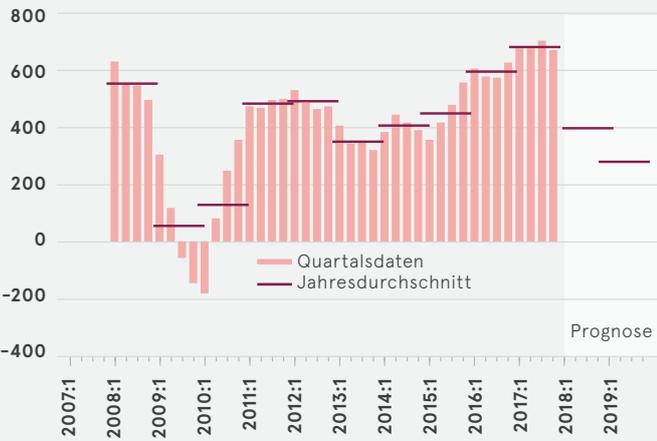
**Verbraucherpreise**

Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum in Prozent



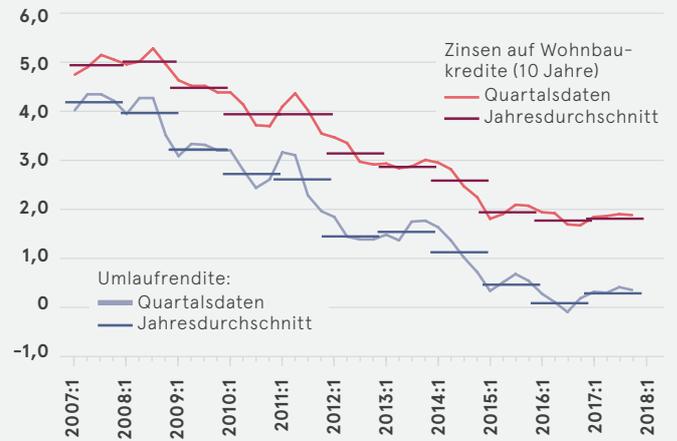
**Abhängig Beschäftigte**

Veränderung gegenüber Vorjahreszeitraum in Tsd.



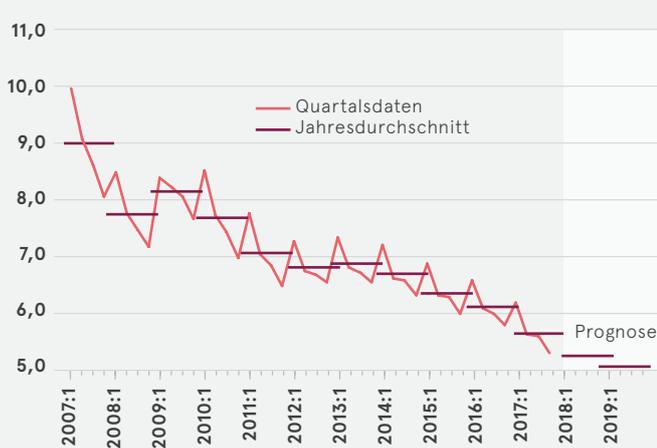
**Umlaufrendite auf Staatsanleihen**

in Prozent



**Arbeitslosenquote**

in Prozent



**Devisenkurse**

Euro je Dollar



Erläuterungen und Quellen siehe Anhang, Seite 10 und 11

# Wohnungsmarkt

In Deutschland gelegene Wohnimmobilien verteuerten sich 2017 kräftig. Der vdp-Immobilienpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser stieg im Jahresdurchschnitt um 5,5 %, bei Eigentumswohnungen um 6,8 %. Zudem legten die Kapitalwerte für renditeorientierte Mehrfamilienhäuser um 7,9 % zu. Noch markanter als die bundesweiten Zahlen sind jedoch die Indexwerte für die Top 7-Städte (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart). Die Preise für Eigentumswohnungen stiegen hier um 12,1 % und die Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser um 14,2 % gegenüber dem Vorjahr.

Ähnlich wie bei den Preisen hat sich auch beim Wohnungsbau der seit 2010 zu beobachtende, steigende Trend verstärkt fortgesetzt. 2017 wurden erstmals seit 2001 wieder mehr als 300.000 Wohnungen errichtet. Begleitet war diese Entwicklung von Strukturverschiebungen zwischen Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern. Im vergangenen Jahr entfielen mehr als

60 % der neu errichteten Wohnungen auf Geschosßbauten, ähnlich hohe Anteile wurden letztmalig Mitte der 1990er-Jahre erreicht.

Auch im laufenden Jahr wird die Grenze von 300.000 Wohnungen überschritten werden. Zwar waren die Baugenehmigungen zuletzt leicht rückläufig, aber aufgrund erheblicher Bauüberhänge ist erneut mit einer vergleichsweise hohen Zahl an Fertigstellungen zu rechnen. Dabei wird wiederum dem Mehrfamilienhausneubau mehr Bedeutung zukommen als dem Bau von Eigenheimen. Hauptgrund ist die akut hohe Wohnungsnachfrage in den wirtschaftsstarken Ballungsräumen und den größeren Städten, wo typischerweise der Geschosßbau dominiert. Vor allem die

prosperierenden Ballungsräume, in denen die Wohnungssuche eine zeit- und nervenkostende Angelegenheit ist, könnten kurzfristig noch mehr neue Wohnungen aufnehmen. Aber eine hohe Auslastung der Bauwirtschaft, wie an der steigenden Zahl der Bauüberhänge, abzulesen ist, und Baulandknappheit ziehen hier eine Grenze.

Im Gegensatz zum Wohnungsneubau stagniert die Zahl der Verkäufe von bestehenden Wohnimmobilien seit vielen Jahren. In 2016 wechselten alles in allem 683.000 Wohnbaulandgrundstücke, Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Eigentumswohnungen den Eigentümer. Nach unseren vorläufigen Schätzungen hat sich diese Zahl in 2017 leicht verringert.



„vdp-Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen stieg im Jahresdurchschnitt um 6,8 %.“

## Wohnimmobilienverkäufe in Deutschland

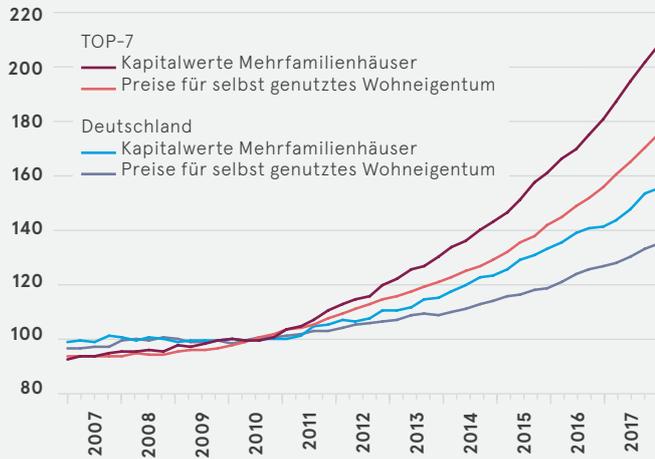
	2016		2017 (Schätzung)	
	Anzahl in Tausend	Geldumsatz in Mrd.€	Anzahl in Tausend	Geldumsatz in Mrd.€
Wohnbauland	101	15,2	98	15,8
Ein- und Zweifamilienhäuser	251	59,5	252	63,1
Mehrfamilienhäuser	32	22,8	30	23,0
Eigentumswohnungen	299	58,5	284	59,3
<b>Summe</b>	<b>683</b>	<b>156,0</b>	<b>664</b>	<b>161,2</b>

Quelle: vdpResearch (Die Ergebnisse basieren auf Angaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und auf eigenen Hochrechnungen.)

## Abbildung 2: Indikatoren zum Wohnungsmarkt

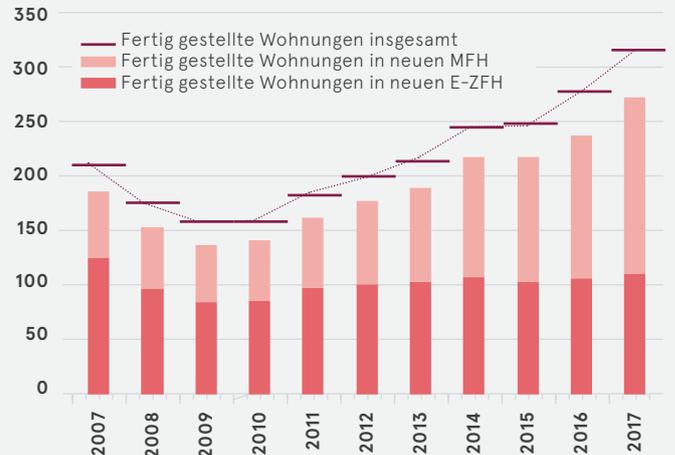
### Preise und Kapitalwerte Wohnimmobilien

Index, 2010 = 100



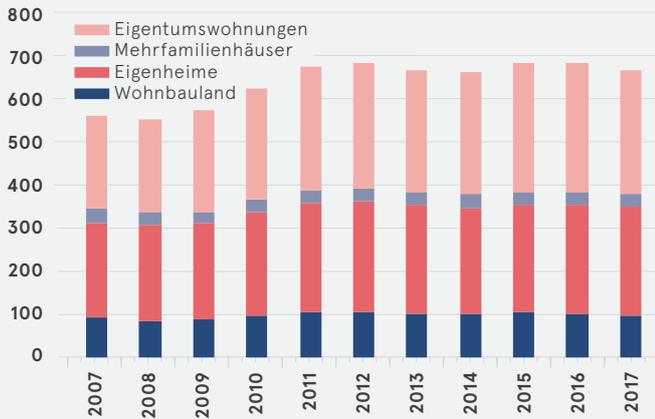
### Fertiggestellte Wohnungen

in Tausend



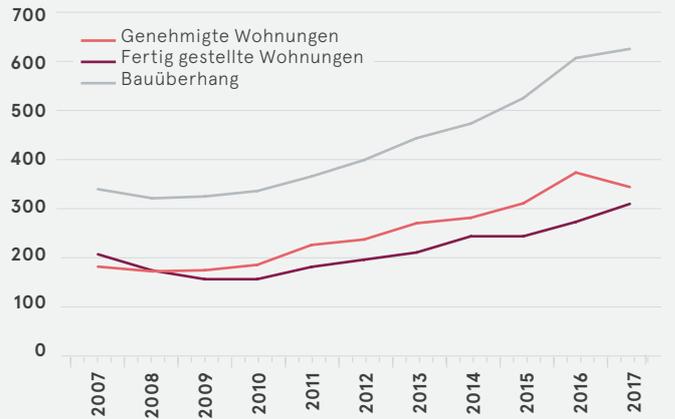
### Verkäufe auf dem Bestandsmarkt

in Tausend



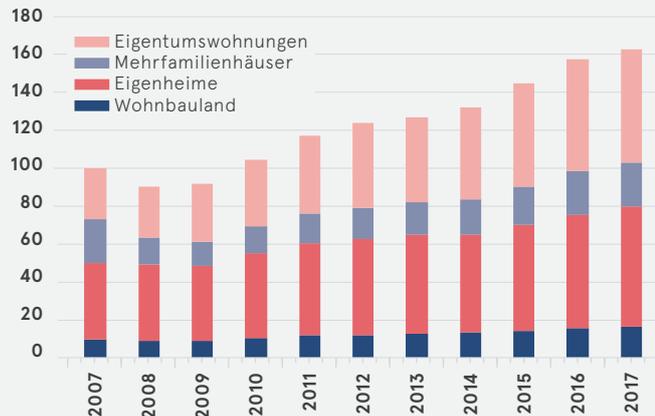
### Bauüberhang, genehmigte und fertig gestellte Wohnungen

in Tausend



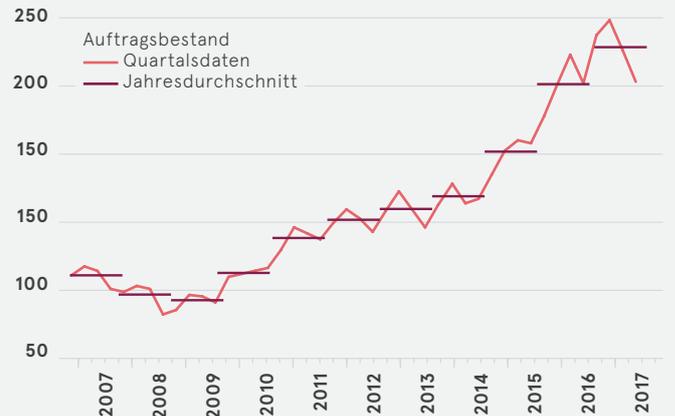
### Geldumsatz auf dem Bestandsmarkt

in Mrd. €



### Auftragsbestand Wohnungsbau

Volumenindex, 2010 = 100



Erläuterungen und Quellen siehe Anhang, Seite 10 und 11

Dagegen legten die mit den Transaktionen korrespondierenden Geldumsätze erneut zu. Ursächlich hierfür sind die schon angesprochenen stark steigenden Preise, mit denen sich die Kaufsummen eins zu eins erhöhen.

Dass die Zahl der Verkäufe trotz der immer höheren Preise nicht steigt, ist bemerkenswert. Immobilienbesitzer sind heute, zumindest auf dem Papier, reicher als vor einigen Jahren. Aus den höheren Wohnimmobilienpreisen erzielen sie aber keinen Ertrag, weil sie ihre Objekte nicht verkaufen. Offensichtlich mangelt es an der entsprechenden Bereitschaft. Vielleicht erwarten sie weiter steigende Preise oder es fehlt an Anlagealternativen. In beiden Fällen wirkt die Verkaufszurückhaltung preistreibend. Womit wir bei der derzeit intensiv diskutierten Frage angelangt sind, ob es bald zu einer Korrektur der Preisentwicklung

kommen könnte. Tatsächlich gehen hier die Vermutungen und Erwartungen weit auseinander.

Die meisten Eigentümer von Wohnimmobilien sind – wie gerade dargestellt – offensichtlich optimistisch; anderenfalls würden in der Tat mehr Wohnobjekte angeboten und verkauft werden. Auch die professionellen Immobilieninvestoren, die von bulwiengesa regelmäßig für den Immobilienkonjunktur-Index der Deutschen Hypothekbank befragt werden, sind in Summe nicht durch Pessimismus geprägt. In der jüngsten Umfrage gab der Index für das Wohnklima zwar leicht nach, er liegt aber nach wie vor mit 151,8 Punkten sehr hoch.

Andere Stimmen sind der Meinung, dass sich einzelne Märkte von zentralen Fundamentaldaten abgekoppelt haben. Gemessen an lokalen Mieten,

erwarteten Zinsen, den örtlichen Demografien, vorhandenen Baulandreserven und den Einkommen sehen sie die Preise als zu hoch an. Hiervon sind allerdings nur wenige der Überzeugung, dass es bald zu einer harten Korrektur kommen könnte.

Nach Jahren erheblicher Preissteigerungen ist ohne Zweifel ein vorsichtiges Verhalten geboten. Die Wohnimmobilienpreise werden nicht ohne Unterbrechung ewig weiter ansteigen, schon gar nicht mit dem Tempo der letzten Jahre. Denn das hieße, dass der durchschnittliche Quadratmeterpreis von aktuell rund 7.700 EUR für Eigentumswohnungen in guter Münchener Wohnlage in fünf Jahren bei 14.300 EUR pro Quadratmeter liegen würde. Das erscheint aus heutiger Sicht unvorstellbar.

## = Fazit

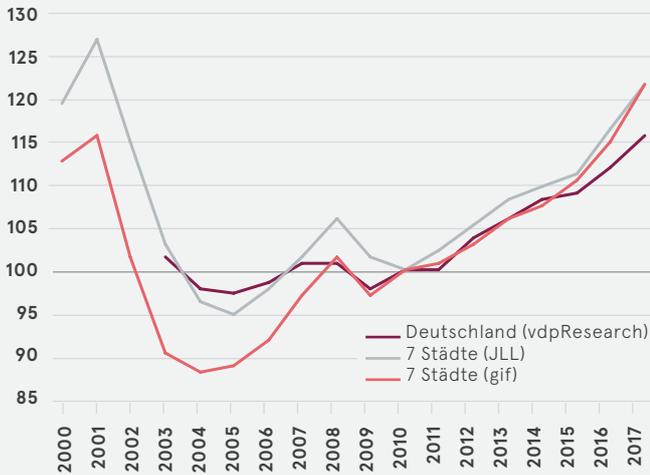
Wir gehen davon aus, dass sich der Preisanstieg sowohl bundesweit als auch in den Städten mit zuletzt starkem Preiswachstum deutlich verlangsamen wird, aber einen Einbruch erwarten wir nicht. Trotz einer anziehenden Neubautätigkeit und einer vielerorts abflachenden Einwohnerentwicklung sind zum Beispiel die Wohnungsmärkte der Top-7-Städte weiterhin angespannt und durch eine stabile sozio-ökonomische Lage gekennzeichnet. Wohnungsleerstände, wie sie nach dem Bauboom der neunziger Jahre aufgebaut wurden, zeichnen sich aktuell nicht ab und sind vorerst auch nicht zu erwarten. Der Neubau

hat aufgrund der hohen Auslastung der Bauwirtschaft und knapper Baulandflächen aktuell nicht die Kraft, in einen überschießenden Boom zu münden. Deshalb werden Angebot und Nachfrage nach Wohnraum nicht auseinanderlaufen. Die Aufteilung dieses Wohnraums in Miet- und Eigentümerwohnungen wird sich in Abhängigkeit von der Entwicklung der Zinsen vielleicht leicht verschieben. Steigende Nominalzinsen werden die Nachfrage nach Wohneigentum abbremsen. Diese Bremsbewegung wird den Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen und Eigenheime jedoch lediglich abflachen.

Abbildung 3: Indikatoren zum Büromarkt

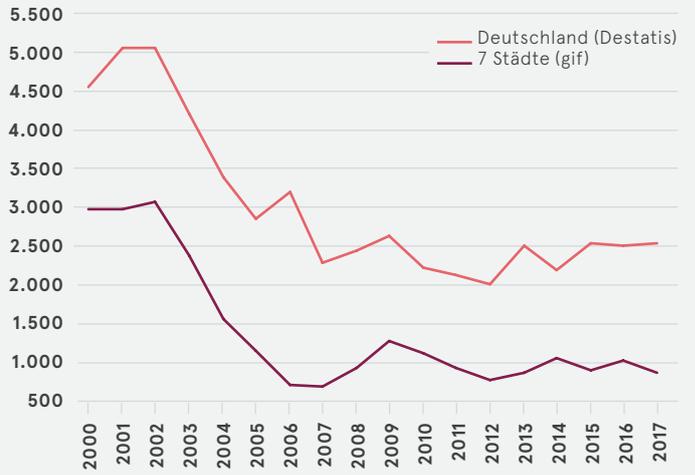
**Büromieten**

Index, 2010 = 100



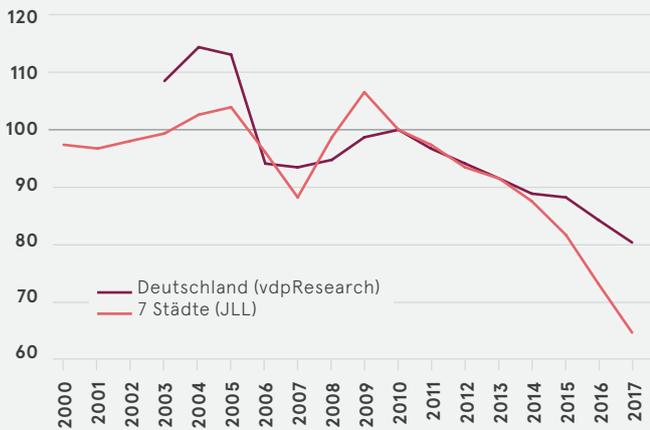
**Neubau**

in 1.000 qm



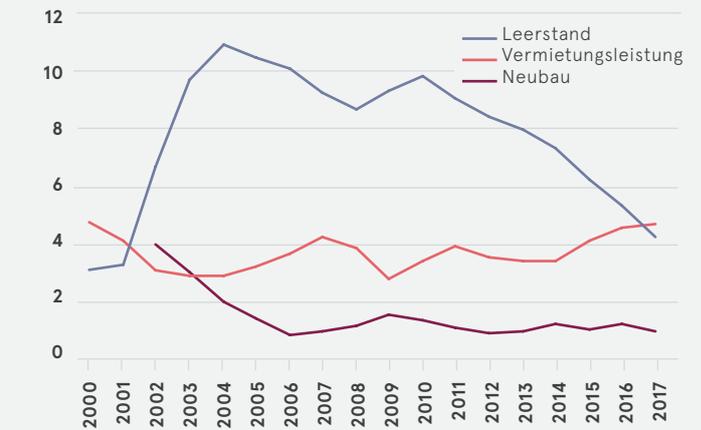
**Liegenschaftszinsen**

2010 = 100



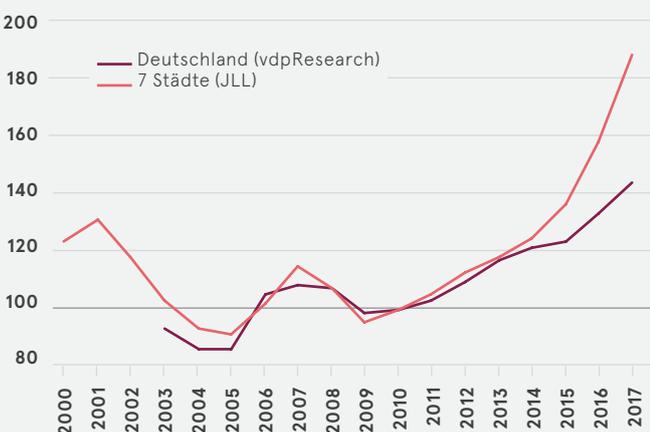
**Neubau, Vermietungsleistung und Leerstand**

in % des Bestandes



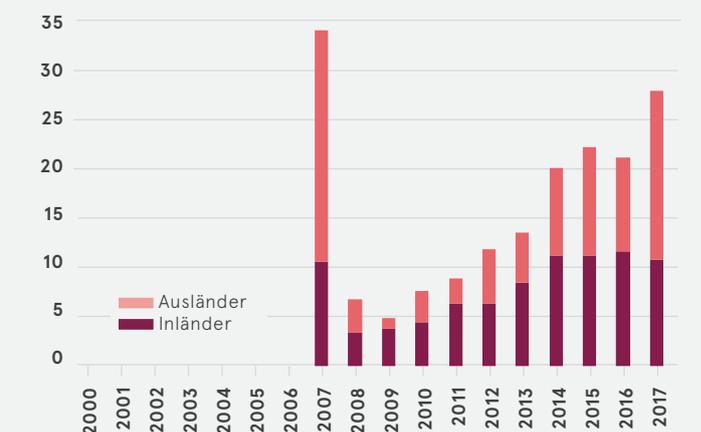
**Kapitalwert**

2010 = 100



**Investitionsvolumen**

in Mrd. €



Erläuterungen und Quellen siehe Anhang, Seite 10 und 11

# Büromarkt

Der Büroflächenmarkt ist eng verbunden mit der tatsächlichen und erwarteten gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Entsprechend haben in den letzten Jahren Wirtschaftswachstum und eine höhere Beschäftigung die Anmietung von Büroflächen spürbar belebt. Hierdurch konnten bei nur geringer Neubautätigkeit Überkapazitäten abgebaut werden die aus dem lange zurückliegenden Neubauboom zur Jahrtausendwende resultierten; inzwischen ist in einigen Märkten die Nachfrage höher als das Angebot. Nach unseren Berechnungen betrug die gewichtete Leerstandsquote in den sieben größten Bürostandorten Deutschlands im Jahresdurchschnitt 2017 nur noch rund 4,3 %. Ein derart niedriges Niveau an Büroflächenleerstand wurde zuletzt zwischen 2001 und 2002 verzeichnet.

Diese Entwicklung ist mehr und mehr von steigenden Büromieten begleitet. Das zeigen in großer Übereinstimmung

sowohl die das Prime-Segment abdeckenden Mietindizes der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und von JLL als auch der wesentlich breiter aufgestellte Index von vdpResearch. In 2018 werden die Büromieten den Kurs der letzten Jahre beibehalten. Hierfür sprechen auf der Angebotsseite die hohe Flächenauslastung und eine weiterhin recht moderate Neubautätigkeit. In einigen Städten ist die Leerstandsrate sogar unter das Niveau gefallen, das für einen funktionierenden Markt wünschenswert ist. Auf der Nachfrageseite kommt das anhaltende, Arbeitsplatz vermehrende Wirtschaftswachstum hinzu. Der Stellenzuwachs in der Bürobranche wird in diesem und im nächsten Jahr zwar etwas weniger stark ausfallen als in den letzten Jahren, an der Aufwärtsentwicklung an sich wird sich jedoch nichts ändern.

Die Kapitalwerte für in Deutschland gelegene Büroimmobilien steigen

seit einiger Zeit sehr viel stärker als die Mieten. Die logische Folge sind fallende Anfangsrenditen (Liegenschaftszinsen, Nettoanfangsrenditen). Dass die Anfangsrenditen so stark fallen konnten, wurde durch zweierlei gefördert: Erstens durch den Sinkflug der langfristigen Kapitalmarktzinsen, wodurch die angestrebte Mindestverzinsung des eingesetzten Kapitals gedrückt wurde; und zweitens durch die starke Nachfrage institutioneller Investoren nach Immobilienanlagen in Deutschland. Das nominale Transaktionsvolumen auf dem Büroinvestmentmarkt ist in den letzten Jahren nahezu kontinuierlich gewachsen und hat 2017 ein neues Nachkrisenhoch erreicht. Wesentlich hierfür waren grenzüberschreitende Kapitalzuflüsse. Im Jahr 2017 entfielen mehr als 60 % der Investments auf Anleger aus dem Ausland.

## = Fazit

Das an der Mietentwicklung gemessene überproportional starke Wachstum der Kapitalwerte ist auf Dauer nicht haltbar. Dafür bräuchte es weiter sinkende Anfangsrenditen, was am aktuellen Rand vielleicht denkbar erscheint, aber darüber hinaus sehr unwahrscheinlich ist. Erstens ist der angesprochene Rückgang der langfristigen Kapitalmarktzinsen verschiedenen Anzeichen nach zu Ende und zweitens bewegen sich die Anfangsrenditen – auch in historischer Sicht – auf einem außergewöhnlich niedrigen

Niveau. Die Kapitalwerte haben sich sehr weit von den ebenfalls gestiegenen Mieten entfernt. Damit sich diese Lücke reduziert, müssen die Mieten bzw. die Cashflows stärker steigen als die Kapitalwerte. Das ist unwahrscheinlich. Die Ergebnisse auf dem Investmentmarkt werden also in den nächsten Jahren aller Voraussicht nach nicht ganz so „eigentümerfreundlich“ ausfallen wie zuletzt, auch wenn sinkende Leerstände und steigende Mieten einen beständigen Cashflow erbringen werden.

## Indikatoren

## Quellen

## Abbildung 1

## Reales Bruttoinlandsprodukt (Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

- Historische Entwicklung
- Prognose für 2018 und 2019

Statistisches Bundesamt  
Deutsche Bundesbank

## Abhängig Beschäftigte (Veränderung gegenüber Vorjahr in 1000)

- Historische Entwicklung
- Prognose für 2018 und 2019

Statistisches Bundesamt  
Deutsche Bundesbank und  
eigene Berechnungen

## Arbeitslosenquote (Arbeitslose in % aller zivilen Erwerbspersonen)

- Historische Entwicklung
- Prognose für 2018 und 2019

Bundesagentur für Arbeit  
Deutsche Bundesbank

## Verbraucherpreise (Veränderung gegenüber Vorjahr in %)

Statistisches Bundesamt

## Zinsen

- Umlaufrendite für Anleihen der öffentlichen Hand (Restlaufzeit 10 Jahre und mehr)
- Zinsen auf Wohnbaukredite (anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre);

OECD  
Deutsche Bundesbank.

## Devisenkurs (Euro je Dollar)

OECD

## Abbildung 2

## Preise und Kapitalwerte für Wohnimmobilien

- Top 7, Kapitalwerte Mehrfamilienhäuser (2010 = 100)
  - Top 7, Preise selbst genutztes Wohneigentum (2010 = 100)
  - Deutschland, Kaufwerte Mehrfamilienhäuser (2010 = 100)
  - Deutschland, Preise selbst genutztes Wohneigentum (2010 = 100)
- Bei den Top 7-Märkten handelt es sich um Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart.

vdpResearch  
vdpResearch  
vdpResearch  
vdpResearch

## Verkäufe auf dem Bestandsmarkt (in Tausend)

Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die auf der Grundlage von Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und eigener Hochrechnungen ermittelt werden. Die Angaben für 2017 wurden auf der Grundlage von Angaben zu einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten geschätzt.

vdpResearch

## Geldumsatz auf dem Bestandsmarkt (in Mrd. €)

Geldumsätze im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, die auf der Grundlage von Angaben der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und eigener Hochrechnungen ermittelt werden. Die Angaben für 2017 wurden auf der Grundlage von Angaben zu einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten geschätzt.

vdpResearch

## Fertig gestellte Wohnungen (In Tausend)

- Insgesamt
- In neuen Mehrfamilienhäusern (MFH)
- In neuen Ein- und Zweifamilienhäusern (E-ZFH)

Die Angaben für 2017 wurden von vdpResearch auf der Grundlage von Baugenehmigungen und Bauüberhang mittels einer Realisierungsfunktion geschätzt. Die Realisierungsfunktion bildet den Zusammenhang zwischen Baugenehmigungen und Bauüberhang auf der einen Seite und den Baufertigstellungen auf der anderen Seite ab.

Statistisches Bundesamt  
Statistisches Bundesamt  
Statistisches Bundesamt

## Bauüberhang, genehmigte und fertig gestellte Wohnungen (In Tausend)

- Bauüberhang
  - Genehmigte Wohnungen
  - Fertig gestellte Wohnungen
- Die Angaben für 2017 wurden von vdpResearch geschätzt.

Statistisches Bundesamt  
Statistisches Bundesamt  
Statistisches Bundesamt

## Indikatoren

### Auftragsbestand Wohnungsbau, Volumenindex, 2010 = 100

- Auftragsbestand, Quartal
- Auftragsbestand, Jahr

## Quellen

Statistisches Bundesamt  
Statistisches Bundesamt

## Abbildung 3

### Büromieten (Index, 2010 = 100)

- Deutschland  
Index für Neuvertragsmieten in guter Lage für Büroflächen in Deutschland insgesamt (Jahresdurchschnitt).
- 7 Städte  
Bestandsgewichteter Index für Spitzenmieten in den Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.
- 7 Städte  
Bestandsgewichteter Index für Spitzenmieten in den Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart

vdpResearch

JonesLangLasalle

gif

### Anfangsrenditen (Index, 2010 = 100)

- Deutschland  
Index der Liegenschaftszinsen für in Deutschland gelegene Büroimmobilien in guter Lage (Jahresdurchschnitt).
- 7 Städte  
Aggregierter Index der Nettoanfangsrenditen für Büroimmobilien in 1A-Lagen (Spitzenrendite) in den Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.

vdpResearch

JonesLangLasalle

### Kapitalwerte (Index, 2010 = 100)

- Deutschland  
Quotient von Mietindex (Deutschland) und Index der Liegenschaftszinsen (Deutschland).
- 7 Städte  
Quotient von Mietindex (7 Städte) und Index der Nettoanfangsrendite (7 Städte).

vdpResearch

JonesLangLasalle,  
eigene Berechnungen

### Neubau

- Deutschland  
Fertig gestellte Büro- und Verwaltungsgebäude in Deutschland insgesamt in 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Angaben für 2017 wurden von vdpResearch auf der Grundlage von Baugenehmigungen mittels einer Realisierungsfunktion geschätzt. Die Realisierungsfunktion bildet den Zusammenhang zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen ab.
- 7 Städte  
Fertigstellungen von Büroflächen in 1000 m<sup>2</sup> Mietfläche in den Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.

Statistisches Bundesamt

gif

### Neubau, Vermietungsleistung und Leerstand (in %)

- Neubau, Vermietungsleistung und Leerstand in % des Bestandes an Büroflächen in den Städten Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Düsseldorf und Stuttgart.

gif, eigene Berechnungen

### Investmentvolumen in Mrd. Euro

- Objekt- und Portfoliakäufe von in Deutschland gelegenen Büroimmobilien größer/gleich 10 Millionen €.

RCA

## **Verband deutscher Pfandbriefbanken**

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 nationalen und europäischen Aufsichtsbehörden. In den Verbandsgremien werden pfandbriefspezifische 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.

### **Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.**

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)

## **vdpResearch GmbH**

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.

### **vdpResearch GmbH**

Georgenstraße 22  
10117 Berlin

Telefon: +49 30 206229-265  
E-Mail: [kontakt@vdpresearch.de](mailto:kontakt@vdpresearch.de)  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)