

# INDEX

Der Immobilienpreisindex des vdp

Q1. 2019

## Erste Anzeichen für eine Verlangsamung des Preisanstiegs

Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal

Immobilienmarkt gesamt: **+7,0%**

Wohnen: **+7,0 %**

Selbst genutztes Wohneigentum: + 7,2 %

Mehrfamilienhäuser: + 6,9 %

Wohnen TOP-7: **+5,6 %**

TOP-7 Selbst genutztes Wohneigentum: +4,7 %

TOP-7 Mehrfamilienhäuser: +5,8 %

Gewerbe: **+6,7 %**

Büroimmobilien: +10,2 %

Einzelhandelsimmobilien: -0,2 %



# Erste Anzeichen für eine Verlangsamung des Preisanstiegs

## Gesamtmarkt

Im ersten Quartal 2019 setzte sich der Preisanstieg für deutsche Immobilien weiter fort. Gegenüber dem Vorjahresquartal kletterte der vdp-Immobilienpreisindex um 7,0 %. Ein Blick auf die im Gesamtindex enthaltenen Teilindizes zeigt mittlerweile jedoch ein sehr differenziertes Bild. Während im wohnwirtschaftlichen Bereich die Dynamik der Preisentwicklung langsam abzunehmen scheint, verzeichneten Büroimmobilien einen der höchsten Preisanstiege im gesamten Betrachtungszeitraum. Dem gegenüber stehen geringfügig sinkende Kapitalwerte bei Einzelhandelsimmobilien.

Die konjunkturelle Dynamik hat sich verlangsamt. Im vergangenen Jahr waren hierfür Sonderfaktoren wie die Probleme der Automobilhersteller oder niedrige Pegelstände des Rheins verantwortlich, die zu Produktionsrückgängen führten. Belastend wirken auch die größer werdenden internationalen Unsicherheiten, wie bspw. der schwelende Handelskonflikt zwischen den Vereinigten Staaten und China oder der verschobene Brexit. Ungeachtet dessen ist die Kapazitätsauslastung aber weiterhin hoch. Gleiches gilt für die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt, was in der Folge zu steigenden Einkommen bei den privaten Haushalten führt.

Der EZB-Rat hat sich darauf geeinigt, dass die Zinsen mindestens bis Ende des Jahres auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Dementsprechend bleiben die Rahmenbedingungen für eine Immobilienfinanzierung günstig.

## Wohnungsmarkt

Trotz vielerorts gestiegener Baugenehmigungszahlen kommt die Neubautätigkeit nicht richtig in Fahrt. Ursächlich hierfür ist insbesondere in wachstumsstarken Städten u. a. die sehr hohe Kapazitätsauslastung der Bauunternehmen, die eine zeitnahe Realisierung der Bauprojekte verhindert. Dementsprechend kann der Nachfrageüberhang nur sehr langsam abgebaut werden, mit der Folge, dass sich die Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2019 im Jahresvergleich um 7,0 % verteuerten.

Auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser sind die Preise um 6,9 % gestiegen. Das Angebot ist zu gering, um die Nachfrage der Investoren zu befriedigen. Aus diesem Grunde sank der Index der Liegenschaftszinsen um 1,6 %. Im gleichen Zeitraum stiegen die Neuvertragsmieten um 5,2 %, was auf eine weiterhin angespannte Situation auf den Mietmärkten in den prosperierenden Regionen schließen lässt. Allerdings scheint die Dynamik der Preissteigerung am aktuellen Beobachtungsrand abzunehmen.

Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum legten mit 7,2 % ebenfalls weiter zu. Vor allem die Eigenheimpreise verteuerten sich gegenüber dem ersten Quartal 2018 um 7,4 %, während der Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen mit 6,0 % geringer ausfiel. Die weiterhin hohen Steigerungsraten in diesem Marktsegment sind ein Indiz dafür, dass die Attraktivität von Wohneigentum sowohl zur Selbstnutzung als auch zur Kapitalanlage angesichts des niedrigen Zinsniveaus ungebrochen hoch bleibt.

## Wohnungsmarkt Top-7

Die Preise für Wohnimmobilien auf den Top-7-Märkten stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,6 %. Hier ist die abnehmende Dynamik bei den Preisanstiegen deutlich spürbar. Die mittlerweile erreichten Preis- bzw. Mietniveaus machen Preisentwicklungen wie in den letzten Jahren sehr viel schwieriger. Es sind Ausweichbewegungen in das preisgünstigere Umland bemerkbar. Ein Indiz dafür ist die im Vergleich zu Gesamtdeutschland weniger dynamische Preisentwicklung im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums. Die Differenz zum Preiswachstum in Gesamtdeutschland ist damit also stärker messbar geworden.

Die Preise für Mehrfamilienhäuser legten in den Top-7-Städten mit 5,8 % ebenfalls etwas schwächer zu, hier ist der Unterschied zum gesamtdeutschen Ergebnis allerdings nicht so ausgeprägt. Die Neuvertragsmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,3 %. Der Index der Liegenschaftszinsen für

Mehrfamilienhäuser, der sich schon auf einem relativ niedrigen Niveau befindet, sank nur noch um 1,4 %. Hier gibt es nach unten nur noch vergleichsweise wenig Spielraum. Dementsprechend ist es nicht verwunderlich, dass im ersten Quartal bereits rund die Hälfte des Transaktionsvolumens in Städten außerhalb der Top-7-Märkte getätigt wurde.

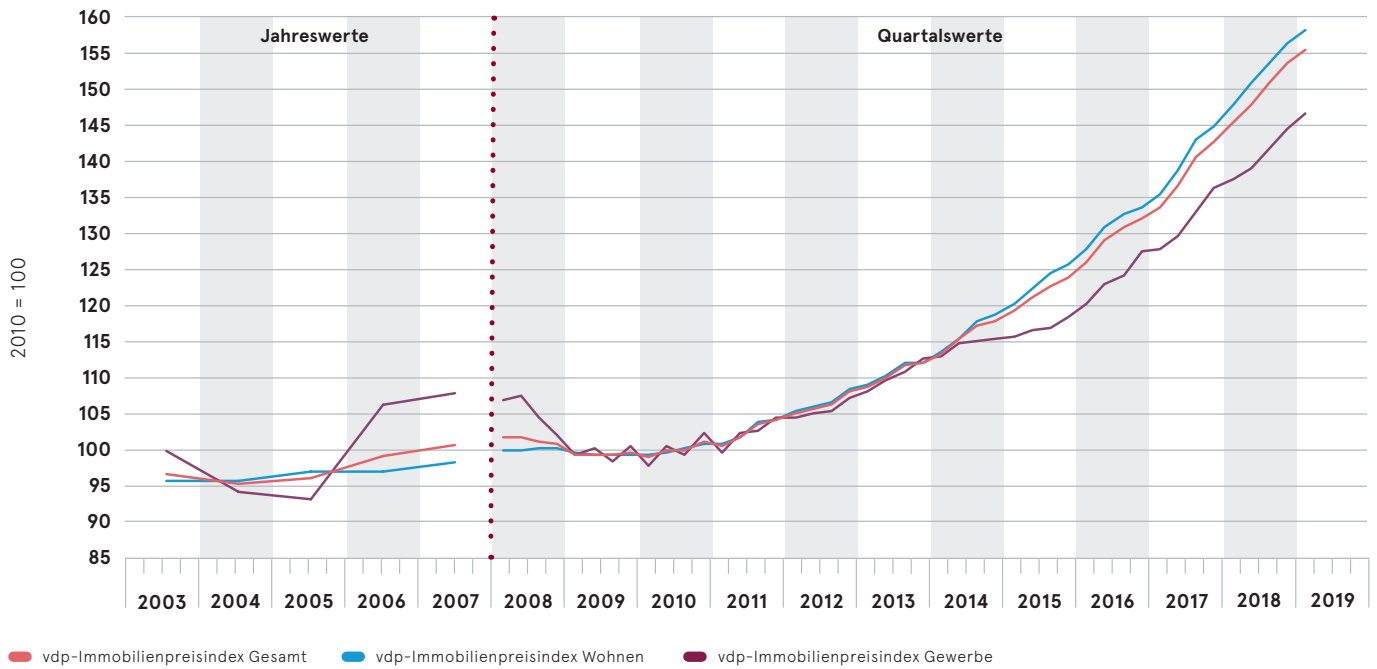
## Gewerblicher Immobilienmarkt

Gewerbeimmobilien verteuerten sich im ersten Quartal 2019 um 6,7 %. Dabei setzte sich der bereits Ende 2018 zu beobachtende uneinheitliche Trend zwischen Büro- und Einzelhandelsimmobilien weiter fort. Vor dem Hintergrund der nach wie vor ungebrochen hohen Nachfrage in- und ausländischer Investoren nach Büroimmobilien verteuerten sich diese im ersten Quartal 2019 um 10,2 %. Der entsprechende Index der Liegenschaftszinsen sank um weitere 2,9 %. Der Flächenmarkt verzeichnete eine nach wie vor sehr hohe Nachfrage. Diese konnte vielerorts vor dem Hintergrund einer sehr niedrigen Leerstandsquote und der unzureichenden Neubautätigkeit bei gleichzeitig hoher Vorvermietungsquote nicht befriedigt werden. In der Folge zogen die Mieten am Büromarkt um 7,0 % an, die höchste Steigerungsraten im gesamten Betrachtungszeitraum.

Die Preise für Einzelhandelsimmobilien gaben dagegen das zweite Quartal infolge leicht nach. Der Kapitalwertindex sank um 0,2 %, der Liegenschaftszins blieb unverändert gegenüber dem Vorjahresquartal. Investoren bevorzugen vor allem Fach- und Supermärkte sowie Fachmarktzentren, deren Risiken durch den Online-Handel insbesondere in Verbindung mit Lebensmittelmärkten geringer eingeschätzt werden. Auf Nutzerseite blieb die Flächennachfrage verhalten. Insbesondere im Textilbereich wird bedingt durch den prosperierenden Online-Handel immer weniger Fläche nachgefragt. Diese Tatsache führte zu einem weiteren leichten Absinken der Miete um 0,2 %.

# Immobilienmarkt gesamt

Verlangsamung des Preisanstiegs

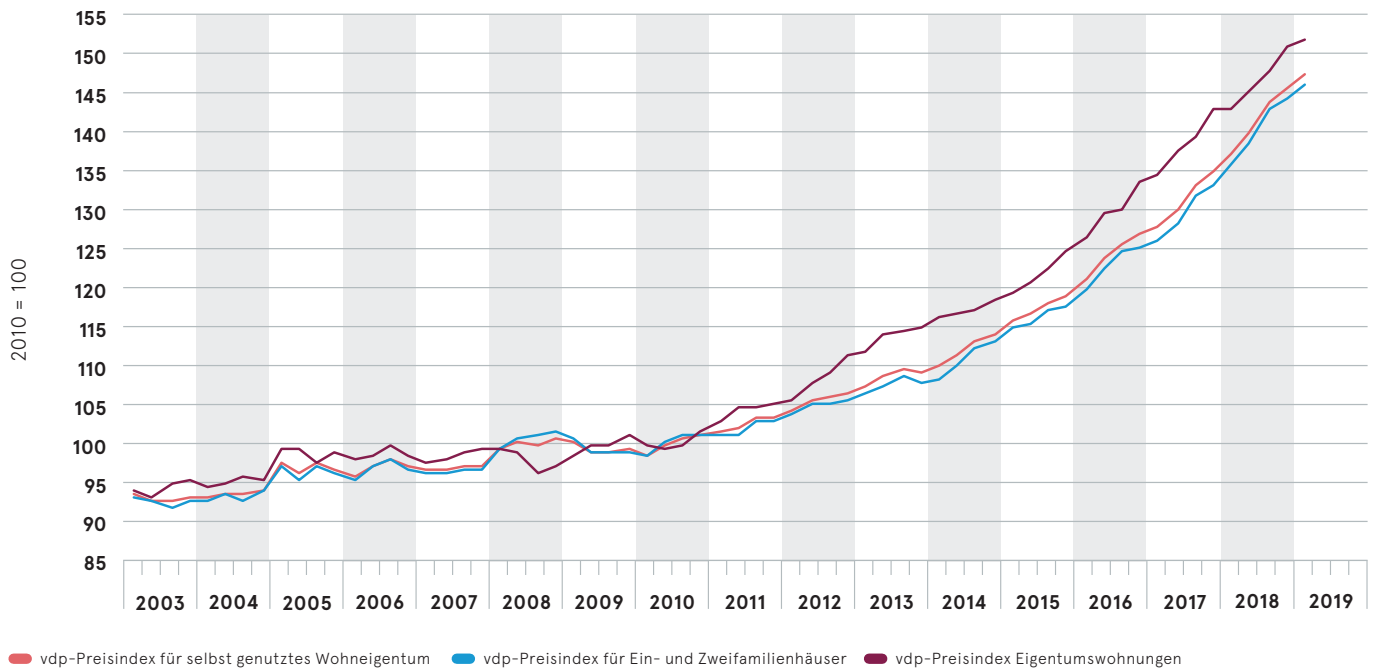


| Jahr | Gesamt |                                    | Wohnen |                                    | Gewerbe |                                    |
|------|--------|------------------------------------|--------|------------------------------------|---------|------------------------------------|
|      | Index  | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index  | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index   | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2008 | 101,4  | 1,1                                | 100,2  | 2,0                                | 105,2   | -1,2                               |
| 2009 | 99,5   | -1,9                               | 99,4   | -0,8                               | 99,7    | -5,3                               |
| 2010 | 100,0  | 0,5                                | 100,0  | 0,6                                | 100,0   | 0,4                                |
| 2011 | 102,7  | 2,6                                | 102,7  | 2,7                                | 102,4   | 2,4                                |
| 2012 | 106,4  | 3,7                                | 106,7  | 3,8                                | 105,5   | 3,0                                |
| 2013 | 110,7  | 4,1                                | 110,9  | 3,9                                | 110,4   | 4,6                                |
| 2014 | 115,9  | 4,7                                | 116,4  | 5,0                                | 114,6   | 3,8                                |
| 2015 | 121,7  | 5,0                                | 123,3  | 5,9                                | 117,0   | 2,1                                |
| 2016 | 129,5  | 6,4                                | 131,4  | 6,5                                | 123,7   | 5,8                                |
| 2017 | 138,3  | 6,8                                | 140,5  | 6,9                                | 131,8   | 6,5                                |
| 2018 | 149,4  | 8,0                                | 152,2  | 8,3                                | 140,7   | 6,8                                |

| Quartal | Gesamt |                                    | Wohnen |                                    | Gewerbe |                                    |
|---------|--------|------------------------------------|--------|------------------------------------|---------|------------------------------------|
|         | Index  | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index  | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index   | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| Q2 2017 | 136,5  | 5,8                                | 138,7  | 5,9                                | 129,7   | 5,4                                |
| Q3 2017 | 140,6  | 7,5                                | 143,1  | 7,7                                | 132,9   | 7,0                                |
| Q4 2017 | 142,7  | 8,0                                | 144,8  | 8,3                                | 136,3   | 7,0                                |
| Q1 2018 | 145,3  | 8,8                                | 147,8  | 9,2                                | 137,5   | 7,4                                |
| Q2 2018 | 147,9  | 8,3                                | 150,8  | 8,7                                | 139,0   | 7,1                                |
| Q3 2018 | 150,8  | 7,3                                | 153,7  | 7,4                                | 142,0   | 6,8                                |
| 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                                |

# Selbst genutztes Wohneigentum

Preise für Eigenheime steigen stärker als für Eigentumswohnungen

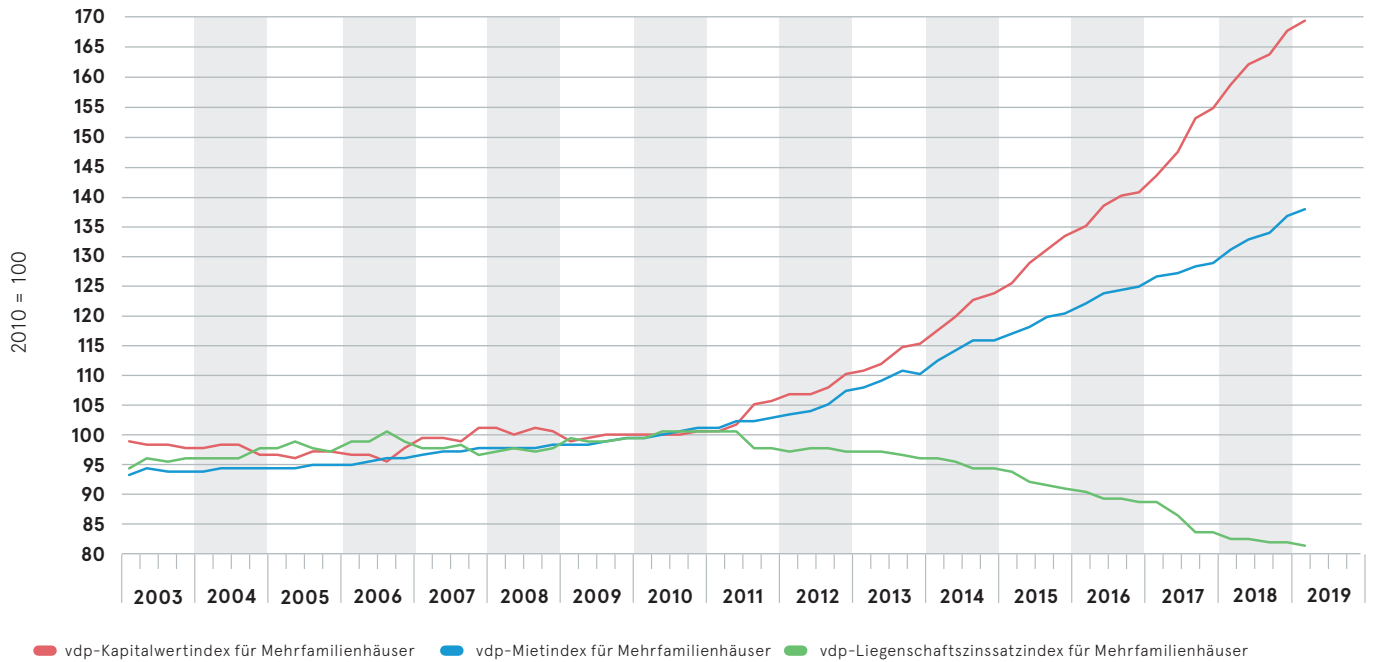


| Jahr | Selbst genutztes Wohneigentum |                                    | Ein- und Zweifamilienhäuser |                                    | Eigentumswohnungen |                                    |
|------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------------|
|      | Index                         | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                       | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index              | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2008 | 100,0                         | 3,3                                | 100,6                       | 4,3                                | 97,9               | -0,6                               |
| 2009 | 99,4                          | -0,6                               | 99,3                        | -1,3                               | 99,8               | 2,0                                |
| 2010 | 100,0                         | 0,6                                | 100,0                       | 0,7                                | 100,0              | 0,2                                |
| 2011 | 102,4                         | 2,4                                | 101,9                       | 1,9                                | 104,3              | 4,3                                |
| 2012 | 105,5                         | 3,0                                | 104,7                       | 2,7                                | 108,3              | 3,9                                |
| 2013 | 108,7                         | 3,1                                | 107,5                       | 2,6                                | 113,6              | 4,9                                |
| 2014 | 112,1                         | 3,1                                | 110,8                       | 3,1                                | 117,0              | 3,0                                |
| 2015 | 117,2                         | 4,6                                | 116,0                       | 4,7                                | 121,7              | 4,0                                |
| 2016 | 124,2                         | 6,0                                | 122,8                       | 5,8                                | 129,6              | 6,5                                |
| 2017 | 131,4                         | 5,8                                | 129,6                       | 5,5                                | 138,5              | 6,8                                |
| 2018 | 141,5                         | 7,7                                | 140,2                       | 8,2                                | 146,6              | 5,8                                |

| Quartal | Selbst genutztes Wohneigentum |                                    | Ein- und Zweifamilienhäuser |                                    | Eigentumswohnungen |                                    |
|---------|-------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------------|------------------------------------|
|         | Index                         | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                       | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index              | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| Q2 2017 | 129,9                         | 5,1                                | 128,0                       | 4,8                                | 137,6              | 6,4                                |
| Q3 2017 | 133,0                         | 6,0                                | 131,4                       | 5,6                                | 139,3              | 7,4                                |
| Q4 2017 | 134,9                         | 6,6                                | 133,0                       | 6,4                                | 142,6              | 7,0                                |
| Q1 2018 | 137,1                         | 7,4                                | 135,7                       | 7,8                                | 142,9              | 6,3                                |
| Q2 2018 | 139,7                         | 7,5                                | 138,4                       | 8,1                                | 145,0              | 5,3                                |
| Q3 2018 | 143,8                         | 8,1                                | 142,8                       | 8,7                                | 147,8              | 6,1                                |
| 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                                |

# Mehrfamilienhäuser

Knappes Angebot sowohl für Mieter als auch Käufer führt zu weiter steigenden Preisen

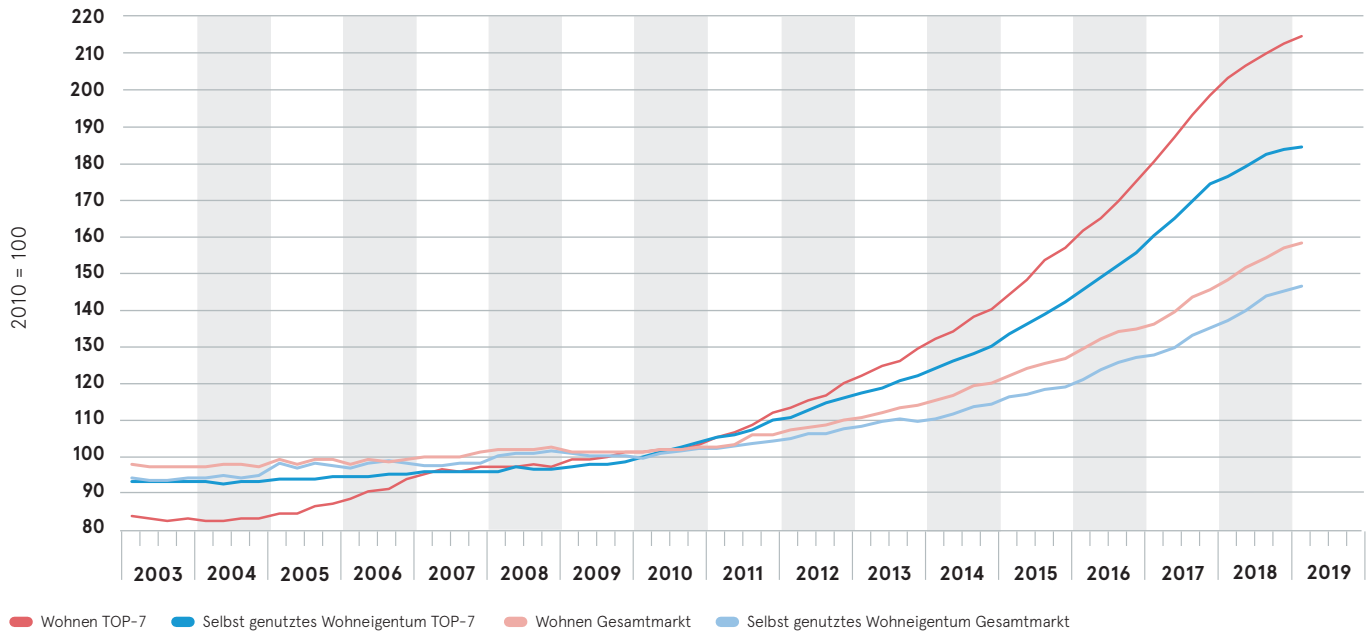


| Jahr | Kapitalwert |                                    | Neuvertragsmieten |                                    | Liegenschaftszinssatz |                                    |
|------|-------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
|      | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2008 | 100,4       | 0,7                                | 97,7              | 0,8                                | 97,4                  | 0,1                                |
| 2009 | 99,5        | -0,9                               | 98,5              | 0,8                                | 99,1                  | 1,7                                |
| 2010 | 100,0       | 0,6                                | 100,0             | 1,5                                | 100,0                 | 0,9                                |
| 2011 | 103,0       | 3,0                                | 102,1             | 2,1                                | 99,1                  | -0,9                               |
| 2012 | 107,9       | 4,8                                | 104,8             | 2,7                                | 97,1                  | -1,9                               |
| 2013 | 113,1       | 4,8                                | 109,3             | 4,2                                | 96,6                  | -0,5                               |
| 2014 | 120,8       | 6,8                                | 114,5             | 4,8                                | 94,8                  | -1,9                               |
| 2015 | 129,5       | 7,3                                | 118,9             | 3,9                                | 91,8                  | -3,2                               |
| 2016 | 138,7       | 7,1                                | 123,7             | 4,0                                | 89,1                  | -2,9                               |
| 2017 | 149,7       | 7,9                                | 127,7             | 3,2                                | 85,3                  | -4,3                               |
| 2018 | 163,2       | 9,0                                | 133,6             | 4,6                                | 81,9                  | -4,0                               |

| Quartal | Kapitalwert |                                    | Neuvertragsmieten |                                    | Liegenschaftszinssatz |                                    |
|---------|-------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
|         | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| Q2 2017 | 147,8       | 6,6                                | 127,2             | 2,9                                | 86,1                  | -3,5                               |
| Q3 2017 | 153,4       | 9,3                                | 128,2             | 2,9                                | 83,6                  | -5,8                               |
| Q4 2017 | 154,9       | 9,9                                | 128,8             | 3,3                                | 83,2                  | -6,0                               |
| Q1 2018 | 158,9       | 10,9                               | 130,9             | 3,5                                | 82,4                  | -6,6                               |
| Q2 2018 | 162,1       | 9,7                                | 133,1             | 4,6                                | 82,1                  | -4,7                               |
| Q3 2018 | 163,8       | 6,8                                | 133,8             | 4,4                                | 81,7                  | -2,3                               |
| 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                               |

# Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7\*

Preisanstieg deutlich schwächer als im Bundesdurchschnitt



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

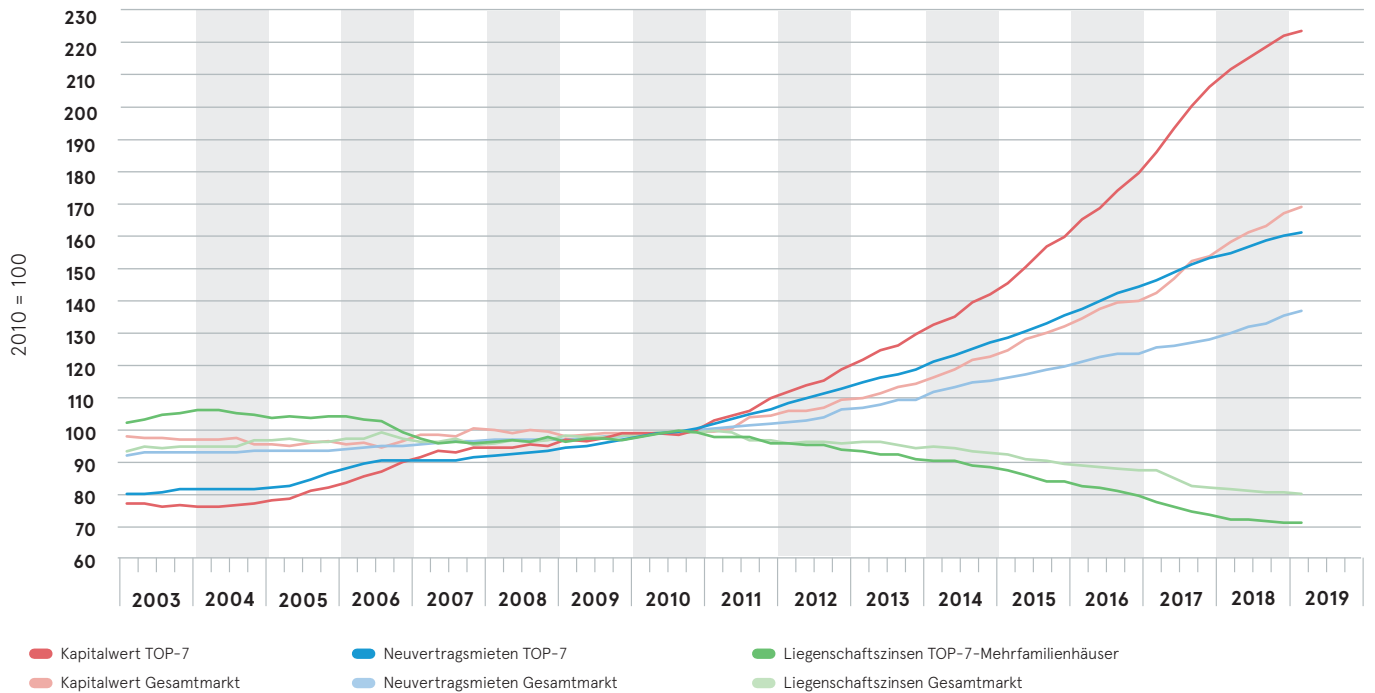
| Jahr | Wohnen TOP-7 Gesamt |                                    | Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7 |                                    |
|------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|      | Index               | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                               | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2008 | 95,4                | 1,6                                | 94,5                                | 0,7                                |
| 2009 | 97,9                | 2,5                                | 96,1                                | 1,6                                |
| 2010 | 100,0               | 2,2                                | 100,0                               | 4,1                                |
| 2011 | 106,3               | 6,3                                | 105,4                               | 5,4                                |
| 2012 | 114,9               | 8,1                                | 112,0                               | 6,3                                |
| 2013 | 124,4               | 8,3                                | 118,4                               | 5,8                                |
| 2014 | 135,3               | 8,7                                | 125,9                               | 6,3                                |
| 2015 | 150,0               | 10,9                               | 136,7                               | 8,6                                |
| 2016 | 167,6               | 11,7                               | 150,0                               | 9,7                                |
| 2017 | 190,5               | 13,7                               | 167,3                               | 11,5                               |
| 2018 | 209,3               | 9,9                                | 180,7                               | 8,0                                |

| Quartal | Wohnen TOP-7 Gesamt |                                    | Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7 |                                    |
|---------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
|         | Index               | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                               | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| Q2 2017 | 187,7               | 14,0                               | 164,8                               | 11,0                               |
| Q3 2017 | 194,1               | 14,5                               | 169,8                               | 12,0                               |
| Q4 2017 | 199,6               | 14,1                               | 174,4                               | 12,3                               |
| Q1 2018 | 204,3               | 13,1                               | 176,8                               | 10,4                               |
| Q2 2018 | 207,8               | 10,7                               | 179,5                               | 9,0                                |
| Q3 2018 | 211,2               | 8,8                                | 182,5                               | 7,5                                |
| Q4 2018 | 214,0               | 7,2                                | 184,1                               | 5,5                                |
| Q1 2019 | 215,6               | 5,6                                | 185,0                               | 4,7                                |

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

# Mehrfamilienhäuser TOP-7\*

Nur wenig Spielraum für weiter sinkende Liegenschaftszinsen



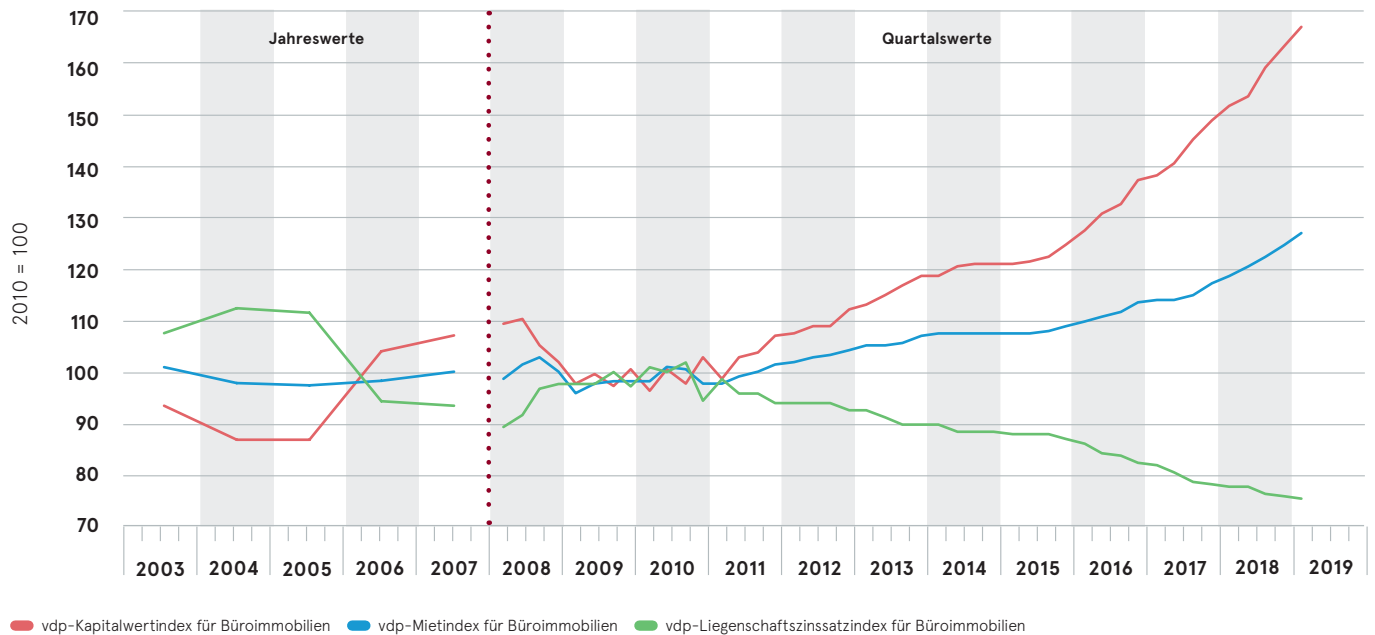
| Jahr | Kapitalwert TOP-7 |                                    | Neuvertragsmieten TOP-7 |                                    | Liegenschaftzinssatz TOP-7 |                                    |
|------|-------------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|----------------------------|------------------------------------|
|      | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                   | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                      | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2008 | 95,7              | 1,8                                | 93,7                    | 2,4                                | 97,9                       | 0,5                                |
| 2009 | 98,4              | 2,8                                | 96,4                    | 2,9                                | 98,0                       | 0,1                                |
| 2010 | 100,0             | 1,6                                | 100,0                   | 3,7                                | 100,0                      | 2,0                                |
| 2011 | 106,6             | 6,6                                | 104,9                   | 4,9                                | 98,4                       | -1,6                               |
| 2012 | 115,8             | 8,6                                | 111,4                   | 6,2                                | 96,2                       | -2,2                               |
| 2013 | 126,2             | 9,0                                | 117,6                   | 5,6                                | 93,2                       | -3,1                               |
| 2014 | 138,0             | 9,4                                | 125,0                   | 6,2                                | 90,5                       | -2,9                               |
| 2015 | 153,8             | 11,4                               | 132,8                   | 6,3                                | 86,4                       | -4,6                               |
| 2016 | 172,6             | 12,3                               | 142,0                   | 6,9                                | 82,3                       | -4,8                               |
| 2017 | 197,1             | 14,2                               | 150,7                   | 6,1                                | 76,5                       | -7,1                               |
| 2018 | 217,6             | 10,4                               | 158,4                   | 5,1                                | 72,8                       | -4,8                               |

| 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 |
| Q2 2017 | 194,3             | 14,7                               | 149,7                   | 6,3                                | 77,0                       | -7,4                               |
| Q3 2017 | 201,2             | 15,2                               | 152,2                   | 6,2                                | 75,6                       | -7,8                               |
| Q4 2017 | 206,9             | 14,6                               | 153,9                   | 5,8                                | 74,4                       | -7,6                               |
| Q1 2018 | 212,3             | 13,7                               | 155,6                   | 5,8                                | 73,3                       | -7,0                               |
| Q2 2018 | 216,0             | 11,2                               | 157,5                   | 5,2                                | 72,9                       | -5,3                               |
| Q3 2018 | 219,5             | 9,1                                | 159,5                   | 4,8                                | 72,6                       | -3,9                               |
| 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                               |

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

# Büro- und Verwaltungsgebäude

Nutzer und Investoren müssen erneut mehr bezahlen



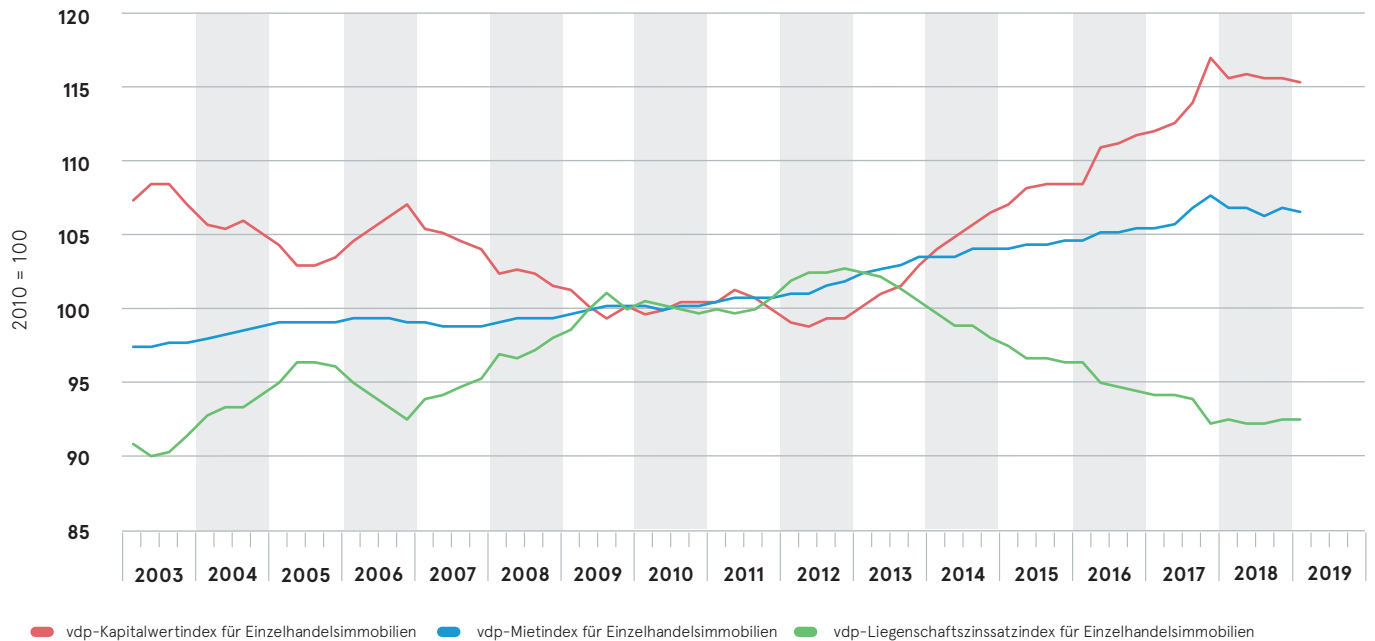
| Jahr | Kapitalwert |                                    | Neuvertragsmieten |                                    | Liegenschaftszinssatz |                                    |
|------|-------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
|      | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2008 | 107,2       | -0,7                               | 101,3             | 0,6                                | 94,5                  | 1,3                                |
| 2009 | 99,3        | -7,3                               | 98,1              | -3,1                               | 98,8                  | 4,5                                |
| 2010 | 100,0       | 0,7                                | 100,0             | 1,9                                | 100,0                 | 1,2                                |
| 2011 | 103,6       | 3,6                                | 100,2             | 0,2                                | 96,7                  | -3,3                               |
| 2012 | 109,9       | 6,0                                | 103,6             | 3,4                                | 94,3                  | -2,5                               |
| 2013 | 116,4       | 5,9                                | 106,4             | 2,7                                | 91,5                  | -3,0                               |
| 2014 | 120,9       | 3,9                                | 108,0             | 1,5                                | 89,3                  | -2,3                               |
| 2015 | 122,9       | 1,7                                | 108,7             | 0,6                                | 88,4                  | -1,1                               |
| 2016 | 132,4       | 7,7                                | 112,1             | 3,2                                | 84,7                  | -4,2                               |
| 2017 | 143,6       | 8,4                                | 115,7             | 3,2                                | 80,6                  | -4,9                               |
| 2018 | 157,4       | 9,6                                | 122,1             | 5,5                                | 77,6                  | -3,7                               |

| Quartal | Kapitalwert |                                    | Neuvertragsmieten |                                    | Liegenschaftszinssatz |                                    |
|---------|-------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
|         | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| Q2 2017 | 141,2       | 7,5                                | 114,7             | 3,0                                | 81,2                  | -4,2                               |
| Q3 2017 | 145,6       | 9,5                                | 115,7             | 3,2                                | 79,5                  | -5,8                               |
| Q4 2017 | 149,3       | 8,3                                | 117,9             | 3,1                                | 79,0                  | -4,8                               |
| Q1 2018 | 152,1       | 9,7                                | 119,1             | 4,1                                | 78,3                  | -5,1                               |
| Q2 2018 | 154,2       | 9,2                                | 121,1             | 5,6                                | 78,5                  | -3,3                               |
| Q3 2018 | 159,5       | 9,6                                | 122,8             | 6,1                                | 77,0                  | -3,1                               |
| 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                               |



# Einzelhandel

Mieten und Kapitalwerte sinken erneut leicht



| Jahr | Kapitalwert |                                    | Neuvertragsmieten |                                    | Liegenschaftszinssatz |                                    |
|------|-------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
|      | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| 2008 | 102,2       | -2,5                               | 99,1              | 0,4                                | 97,1                  | 2,9                                |
| 2009 | 100,1       | -2,0                               | 99,9              | 0,7                                | 99,7                  | 2,7                                |
| 2010 | 100,0       | -0,1                               | 100,0             | 0,1                                | 100,0                 | 0,3                                |
| 2011 | 100,6       | 0,6                                | 100,5             | 0,5                                | 100,0                 | 0,0                                |
| 2012 | 99,0        | -1,5                               | 101,2             | 0,7                                | 102,2                 | 2,3                                |
| 2013 | 101,3       | 2,3                                | 102,8             | 1,6                                | 101,4                 | -0,8                               |
| 2014 | 105,2       | 3,8                                | 103,7             | 0,9                                | 98,6                  | -2,8                               |
| 2015 | 108,0       | 2,7                                | 104,3             | 0,5                                | 96,6                  | -2,1                               |
| 2016 | 110,6       | 2,5                                | 105,0             | 0,7                                | 94,9                  | -1,7                               |
| 2017 | 113,9       | 2,9                                | 106,4             | 1,3                                | 93,4                  | -1,6                               |
| 2018 | 115,8       | 1,7                                | 106,7             | 0,3                                | 92,1                  | -1,3                               |

| Quartal | Kapitalwert |                                    | Neuvertragsmieten |                                    | Liegenschaftszinssatz |                                    |
|---------|-------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
|         | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahr | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahr |
| Q2 2017 | 112,5       | 1,5                                | 105,7             | 0,6                                | 94,0                  | -1,0                               |
| Q3 2017 | 114,0       | 2,5                                | 106,7             | 1,6                                | 93,6                  | -0,9                               |
| Q4 2017 | 117,0       | 4,5                                | 107,6             | 2,1                                | 92,0                  | -2,3                               |
| Q1 2018 | 115,8       | 3,4                                | 106,8             | 1,4                                | 92,3                  | -1,9                               |
| Q2 2018 | 116,1       | 3,1                                | 106,8             | 1,0                                | 92,0                  | -2,1                               |
| Q3 2018 | 115,6       | 1,4                                | 106,3             | -0,4                               | 91,9                  | -1,8                               |
| Q4 2018 | 115,6       | -1,2                               | 106,7             | -0,8                               | 92,3                  | 0,4                                |
| Q1 2019 | 115,5       | -0,2                               | 106,6             | -0,2                               | 92,3                  | 0,0                                |

# Methodik

## Datengrundlage

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

Die inhaltlichen Definitionen der einzelnen Variablen sind mit den Instituten durch die Vertragsbeziehung abgestimmt. Darüber hinaus unterliegt die Immobilienbewertung in Deutschland strengen Regularien, die dazu führen, dass die Bewertungsprozesse der einzelnen Institute insbesondere

Tabelle 1: Variablen aus der vdp-Transaktionsdatenbank

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

über die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) sowie die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) weitestgehend homogenisiert sind. Durch die einheitliche Erfassung der Kaufpreise sowie der wesentlichen preisbeeinflussenden Eigenschaften der einzelnen Immobilien und die Übertragung in eine einheitliche Datenbankstruktur ist es möglich, die Daten mit Hilfe aufwendiger statistischer Verfahren zu analysieren.

## Berechnung

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

explizit berücksichtigen, um so die reine Preisänderung zu messen.

Alle vdp-Immobilienpreisindizes werden unter Verwendung sogenannter hedonischer Modelle ermittelt. Das hedonische Modell basiert auf der Idee, dass sich heterogene Güter über ihre Eigenschaften beschreiben lassen. Mit anderen Worten, ein Gut lässt sich als Menge seiner Charakteristika darstellen. In Bezug auf Immobilien bedeutet dies, dass diese Menge von Eigenschaften z. B. Angaben über die physischen Charakteristika wie Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr oder Angaben über die Lage des Objektes enthalten können. Jede dieser genannten Eigenschaften besitzt, für sich gesehen, einen Einfluss auf den Preis der Immobilie, es existiert aber kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, sodass sie sich nicht separat verkaufen lassen und daher eine unabhängige Beobachtung nicht möglich ist. Gleichwohl ist es aber möglich,

den Anteil der jeweiligen Eigenschaft am Preis der Immobilie implizit über die Nachfrage und das Angebot an Immobilien zu bestimmen. Hierzu werden multivariate Regressionsmodelle verwendet, mit deren Hilfe sich die marginalen Beiträge der Eigenschaften statistisch schätzen lassen. Es wird die Annahme getroffen, dass das Modell alle relevanten Eigenschaften erfasst und die Abweichungen rein zufällig auftreten und keine systematischen Strukturen aufweisen.

## Gewichtung

Der Gesamtindex ist das gewogene arithmetische Mittel aus den Preisindizes für Wohn- sowie Gewerbeimmobilien. Die verwendeten Gewichte entsprechen den Anteilen von Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien am Geldumsatz auf dem deutschen Immobilienmarkt, gemessen auf der Basis der Angaben der Gutachterausschüsse. Sie betragen 75,6 % bzw. 24,4 % gemessen als Durchschnittswert der Jahre 2007 bis 2012. Der Preisindex für Wohnimmobilien ist das gewogene arithmetische Mittel aus dem Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum und dem Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser. Die verwendeten Gewichte entsprechen dem Anteil der privaten Haushalte in Deutschland, die über selbst genutztes Eigentum verfügen. Für das Jahr 2011 betrug dieser Anteil 50,7 %. Entsprechend liegt der Anteil der Haushalte, die in einer vermieteten Wohnung leben, bei 49,3 %. Basis für die Ableitung der Gewichte ist die Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2011.

Der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum wird als gewogenes arithmetisches Mittel aus dem Anteil der Haushalte berechnet, die in ihren eigenen Eigenheimen oder Eigentumswohnungen leben. Diese Anteile betragen in 2011 79,7 % für Eigenhei-

me und dementsprechend 20,3 % für Eigentumswohnungen.

Für den Preisindex für Gewerbeimmobilien entsprechen die Gewichte für den Kapitalwertindex Büroimmobilien sowie den Kapitalwertindex für Einzelhandelsimmobilien den Anteilen an den Beständen der von den Pfandbriefbanken gewährten Darlehen. Der Anteil der Büroimmobilien beträgt 60 % und der Anteil für Einzelhandelsimmobilien 40 %.

## Top-7 Wohnimmobilien

Die Berechnung der Top-7 Indizes Wohnen erfolgt analog zu der Berechnung der gesamtdeutschen vdp Immobilienpreisindizes. Die Indizes werden separat für die Städte auf Basis der Transaktionsdatenbank geschätzt. Im Anschluss werden die sieben Einzelindizes des entsprechenden Marktsegments dann zu einem Top-7 Index gemäß den Anteilen aggregiert. Nähere Informationen finden sich auf der Webseite der vdpResearch

## Basisjahr

Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2010.

## Veröffentlichung

Alle vdp-Immobilienpreisindizes werden quartalsweise veröffentlicht. Die Ergebnisse der Indizes für das 1. Quartal eines Jahres werden am 10. Mai desselben Jahres veröffentlicht (6 Wochen nach Ende des Beobachtungsquartals). Die weiteren Veröffentlichungstermine sind:

- 10. August, 2. Quartal
- 10. November, 3. Quartal
- 10. Februar des Folgejahres, 4. Quartal (inkl. Jahreswerte)

Die Indexwerte werden an den Veröffentlichungsterminen um 14.00 Uhr

veröffentlicht. Fällt das Veröffentlichungsdatum auf ein Wochenende oder einen gesetzlichen Feiertag, so werden die Indexwerte am nächsten Arbeitstag um die gleiche Zeit veröffentlicht.

Die dazugehörigen Pressemitteilungen in deutscher und englischer Sprache werden auf den Webseiten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) [www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de) sowie der vdpResearch GmbH [www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de) veröffentlicht. Des Weiteren erfolgt eine Veröffentlichung über Presseagenturen.

## Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf der Transaktionsdatenbank, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

## Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.

# Impressum

## Verantwortlich | Herausgeber:

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

Die im **Verband deutscher Pfandbriefbanken** zusammengeschlossenen Mitgliedsinstitute sind seit Jahren Marktführer für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute nimmt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien sowie gegenüber einer breiteren Fachöffentlichkeit wahr.

Das Know-how des vdp ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungsfähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp betreut seine Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen und vertritt diese gegenüber den nationalen Aufsichtsbehörden. Im Rahmen der Group Governance werden in den 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.

## Wissenschaftliche Bearbeitung:

vdpResearch GmbH  
Georgenstraße 22, 10117 Berlin  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)

Die **vdpResearch GmbH** ist eine Tochter des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Sie beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen. Unter anderem misst und prognostiziert sie die Entwicklung der Mieten und Preise für wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Immobilien in unterschiedlicher regionaler Tiefe.

Für die Messung der Miet- und Preisentwicklung greift vdpResearch auf eine einzigartige Transaktionsdatenbank zurück. Diese Datenbank wird zugleich für die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern herangezogen. Dabei sind die Parameter ein wesentlicher Bestandteil von eigens entwickelten Softwarelösungen zur Bewertung von Standard- und Individualimmobilien, welche den Regularien zur Markt- und Beleihungswertermittlung vollumfänglich genügen.

Leistungen der vdpResearch sind heute in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- bzw. Marktpreisrisiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

Ihre Ansprechpartner:



**Dr. Franz Eilers**

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



**Andreas Kunert**

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