vdp

Immobilienpreis-
INDEX
Q2.2020

Widerstandsfähigkeit der Immobilienmärkte unterschiedlich

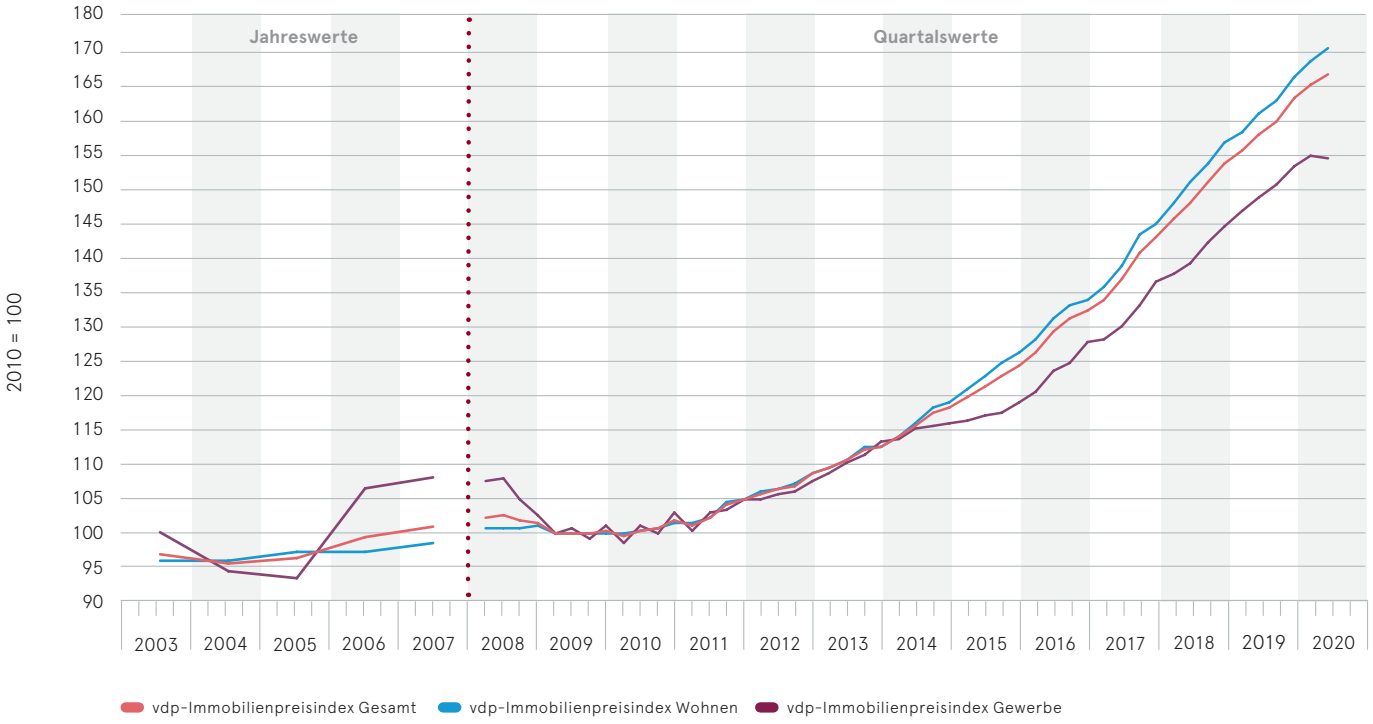
Gesamtmarkt

Der vdp-Immobilienpreisindex legte im Vergleich zum 2. Quartal 2019 um 5,5% zu und steht nun bei 166,4 Punkten. Trotz dieser neuen Höchstmarke zeigen sich erste Auswirkungen der COVID-19-Krise auf den deutschen Immobilienmarkt. Während sich die Befürchtungen eines Preisverfalls bei Wohnimmobilien nicht bestätigten, hinterließen die Einflüsse des Lockdowns und der damit verbundenen negativen wirtschaftlichen Entwicklung bei Teilen des Gewerbeimmobilienmarktes schon deutlichere Spuren. Der Index für Wohnimmobilien stieg im 2. Quartal 2020 um 6,0%, für Gewerbeimmobilien um 3,9%. Damit zeigt sich der Immobilienmarkt auch in der Krise weiterhin recht robust, ein massiver Preisrückgang als Folge des pandemiebedingten, dramatischen Einbruchs der deutschen Wirtschaft im 2. Quartal 2020 um -10,1% ist nicht zu erkennen. Durch frühzeitig getroffene politische Maßnahmen wurden vielmehr die Einkommenssituation privater Haushalte stabilisiert und vielen Unternehmen der Erhalt gesichert, was sich nicht nur auf die Immobilienmärkte positiv auswirkte. Bis die deutsche Wirtschaft allerdings wieder ihre volle Leistungskraft wie vor Beginn der COVID-19-Pandemie erreicht, werden vermutlich zwei Jahre ins Land ziehen. Und dies nur unter der Voraussetzung, dass nicht weitere Infektionswellen im In- und Ausland auftreten und die Märkte weiter belasten.

Immobilienmarkt gesamt:

+5,5%

Immobilienmarkt gesamt: Pandemie trifft Teilmärkte unterschiedlich



Index: 2010 = 100

	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2010	100,0	0,5	100,0	0,6	100,0	0,4
2011	102,7	2,6	102,7	2,7	102,4	2,4
2012	106,4	3,7	106,7	3,8	105,5	3,0
2013	110,7	4,1	110,9	3,9	110,4	4,6
2014	115,9	4,7	116,4	5,0	114,6	3,8
2015	121,7	5,0	123,3	5,9	117,0	2,1
2016	129,5	6,4	131,4	6,5	123,7	5,8
2017	138,3	6,8	140,5	6,9	131,8	6,5
2018	149,4	8,0	152,2	8,3	140,7	6,8
2019	159,0	6,4	162,0	6,5	149,7	6,4

Index: 2010 = 100

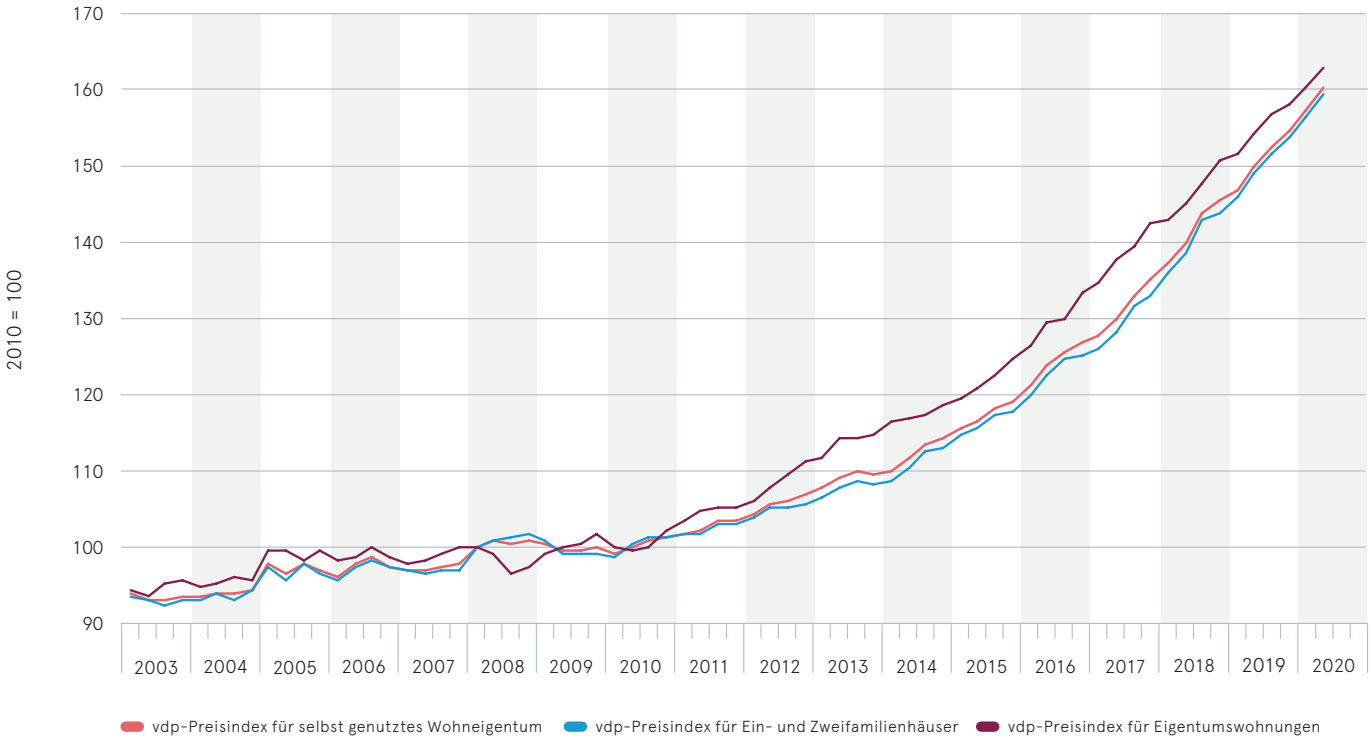
	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
Quartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2018	150,8	7,3	153,7	7,4	142,0	6,8
Q4 2018	153,5	7,6	156,4	8,0	144,5	6,0
Q1 2019	155,4	7,0	158,2	7,0	146,7	6,7
Q2 2019	157,7	6,7	160,7	6,6	148,4	6,8
Q3 2019	159,7	5,9	162,6	5,8	150,4	5,9
Q4 2019	163,1	6,3	166,4	6,4	153,1	6,0
Q1 2020	165,1	6,3	168,5	6,5	154,7	5,4
Q2 2020	166,4	5,5	170,3	6,0	154,2	3,9

Wohnungsmarkt

Die Wohnimmobilienpreise stiegen im Vergleich zum zweiten Quartal 2019 um 6,0%. Der bisherige Verlauf der Pandemie beeinflusste die Preisentwicklung somit noch nicht negativ, im Gegenteil: Vor dem Hintergrund, dass Wohnen zu den Grundbedürfnissen gehört, verwundert es nicht, dass diese Assetklasse bei in- und ausländischen Investoren weiterhin im Fokus steht. Zudem mangelt es aufgrund der expansiven Geldpolitik weiterhin an Anlagealternativen, was den Immobilienmarkt weiter stabilisiert und zu einem Preisanstieg für Mehrfamilienhäuser um 5,2% im Jahresvergleich geführt hat. Im gleichen Zeitraum legten die Neuvertragsmieten um 3,1% zu.

Auch die Preise für selbst genutztes Wohneigentum zogen mit 6,8% im Vergleich zum Vorjahr weiter an. Nach wie vor lag der Preisanstieg bei den Eigenheimen mit 7,2% über dem für Eigentumswohnungen, welche im gleichen Zeitraum um 5,6% zulegten. Auch hier wirkten sich der COVID-19-Effekt und die damit verbundene Unsicherheit über die zukünftige Arbeits- und Einkommenssituation noch nicht negativ auf die Preisentwicklung aus.

Selbst genutztes Wohneigentum: Negative Effekte bleiben aus



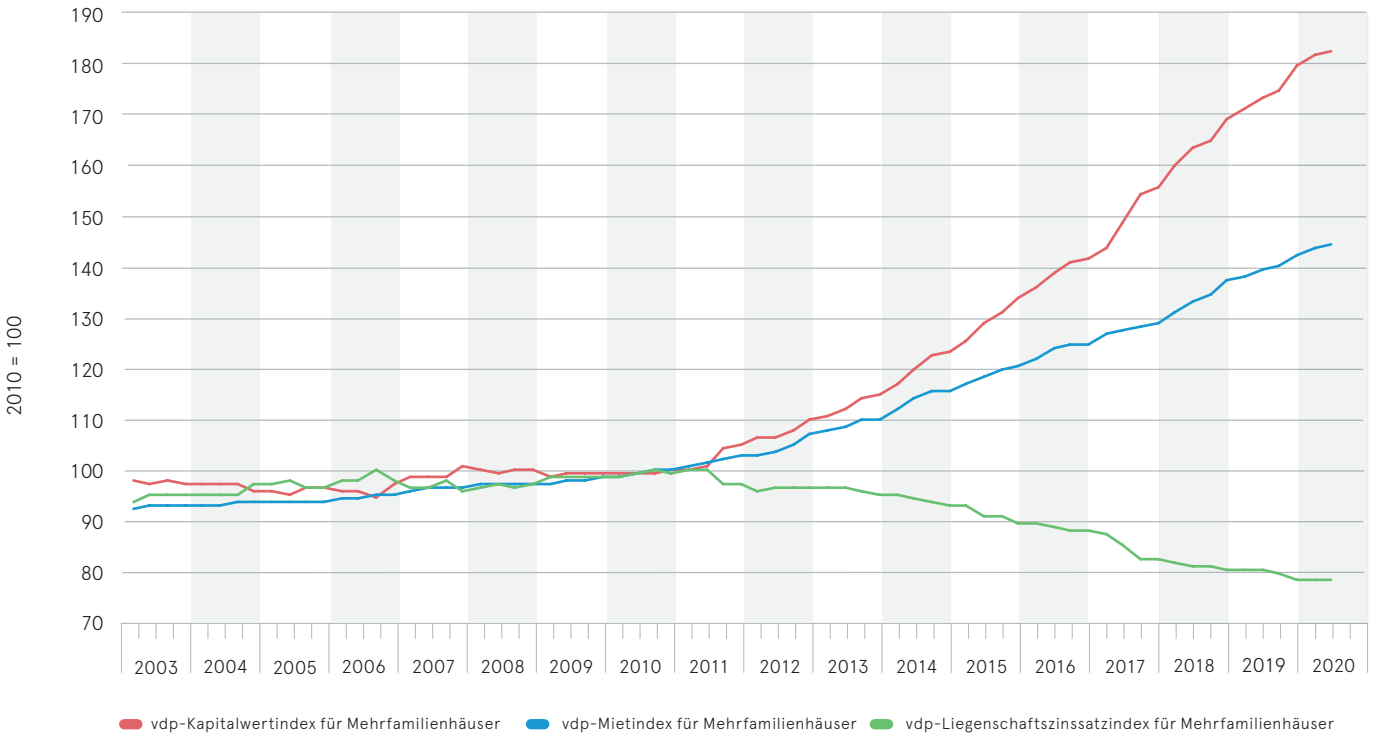
Index: 2010 = 100

	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2010	100,0	0,6	100,0	0,7	100,0	0,2
2011	102,4	2,4	101,9	1,9	104,3	4,3
2012	105,5	3,0	104,7	2,7	108,3	3,9
2013	108,7	3,1	107,5	2,6	113,6	4,9
2014	112,1	3,1	110,8	3,1	117,0	3,0
2015	117,2	4,6	116,0	4,7	121,7	4,0
2016	124,2	6,0	122,8	5,8	129,6	6,5
2017	131,4	5,8	129,6	5,5	138,5	6,8
2018	141,5	7,7	140,2	8,2	146,6	5,8
2019	151,0	6,8	150,0	7,0	155,2	5,9

Index: 2010 = 100

	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
Quartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2018	143,8	8,1	142,8	8,7	147,8	6,1
Q4 2018	145,3	7,7	143,9	8,2	150,6	5,6
Q1 2019	146,9	7,2	145,8	7,4	151,5	6,0
Q2 2019	149,9	7,3	148,8	7,6	154,3	6,4
Q3 2019	152,5	6,0	151,4	6,0	156,9	6,1
Q4 2019	154,8	6,6	153,9	6,9	158,3	5,1
Q1 2020	157,2	7,0	156,4	7,3	160,5	6,0
Q2 2020	160,2	6,8	159,5	7,2	162,9	5,6

Mehrfamilienhäuser: Weiterhin im Fokus von Investoren



Index: 2010 = 100

	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2010	100,0	0,6	100,0	1,5	100,0	0,9
2011	103,0	3,0	102,1	2,1	99,1	-0,9
2012	107,9	4,8	104,8	2,7	97,1	-1,9
2013	113,1	4,8	109,3	4,2	96,6	-0,5
2014	120,8	6,8	114,5	4,8	94,8	-1,9
2015	129,5	7,3	118,9	3,9	91,8	-3,2
2016	138,7	7,1	123,7	4,0	89,1	-2,9
2017	149,7	7,9	127,7	3,2	85,3	-4,3
2018	163,2	9,0	133,6	4,6	81,9	-4,0
2019	173,2	6,2	139,6	4,5	80,6	-1,6

Index: 2010 = 100

	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
Quartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2018	163,8	6,8	133,8	4,4	81,7	-2,3
Q4 2018	167,8	8,4	136,6	6,0	81,4	-2,2
Q1 2019	169,8	6,9	137,7	5,2	81,1	-1,6
Q2 2019	171,9	6,0	139,2	4,6	81,0	-1,3
Q3 2019	173,1	5,6	139,7	4,4	80,7	-1,2
Q4 2019	178,2	6,2	141,8	3,8	79,6	-2,2
Q1 2020	180,1	6,1	143,2	3,9	79,5	-2,0
Q2 2020	180,8	5,2	143,5	3,1	79,4	-2,0

Wohnungsmarkt Top 7

Der befürchtete pandemiebedingte Preiseinbruch blieb auch in den Ballungsräumen zunächst einmal aus, auf den Top-7 Märkten* stiegen die Preise bei Wohnimmobilien insgesamt im Vergleich zum Vorjahresquartal um 2,8%.

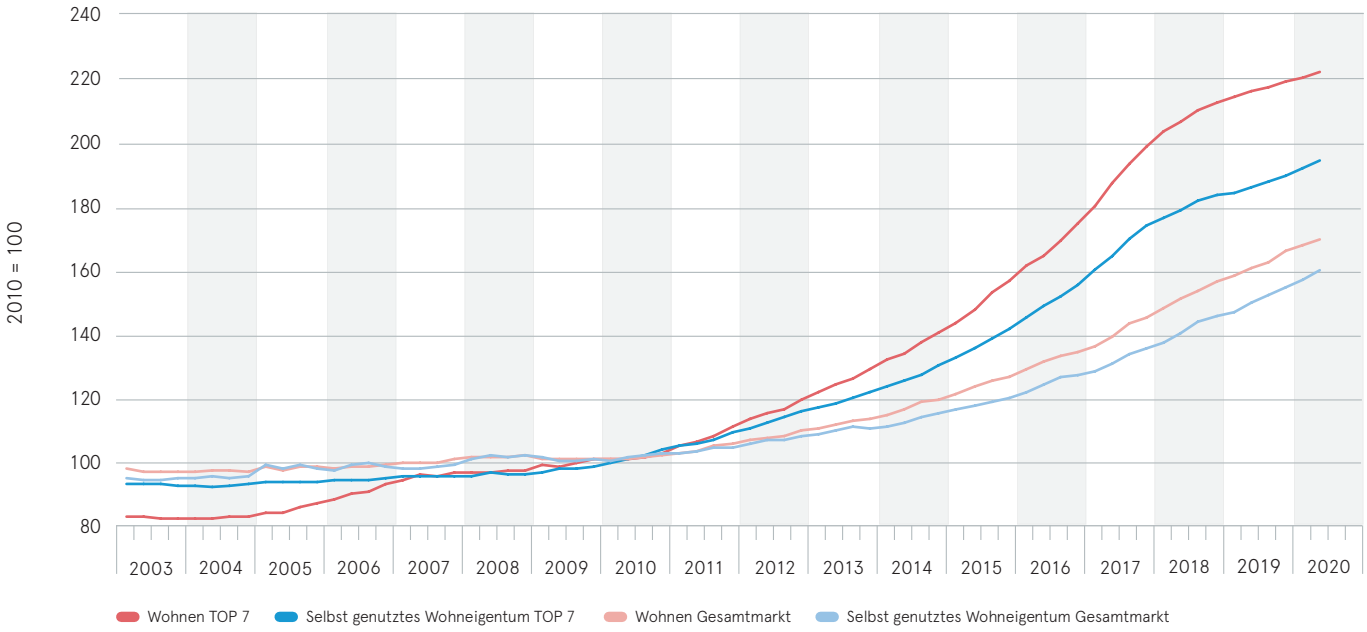
Bei selbst genutztem Wohneigentum insgesamt liegt die Steigerung bei 4,6%, die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich unisono um 4,6 bzw. 4,5%. Das stärkste regionale Preiswachstum bei selbst genutztem Wohneigentum fand mit 5,8% im Vergleich zum Vorjahresquartal in Hamburg statt, in Frankfurt war die Preissteigerung mit 3,1% dagegen am geringsten. Es scheint, dass die in den letzten Jahren maßgebliche starke Nachfrage nach Wohnimmobilien bisher nicht signifikant gesunken ist und dass Immobilienkäufer und -verkäufer zumindest bisher nicht allzu stark von den Pandemieauswirkungen betroffen sind.

Die Preise für Mehrfamilienhäuser stiegen in den Top-7 Städten im Vorjahresvergleich um 2,3%. Die sich abflachende Dynamik der Vorquartale setzt sich fort. Auch hier war den Anstieg der Preise mit 3,6% in Hamburg am Stärksten, mit einem Anstieg von 1,6% war Berlin das Schlusslicht in dieser Runde.

Bei den Mieten ist das Preiswachstum in einigen Städten, bedingt durch Mietpreisbremse und Berliner Mietendeckel, fast zum Erliegen gekommen. Die Neuvertragsmieten verteuerten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal in Berlin und Stuttgart nur noch um 0,9 bzw. 1,2%. Im Gesamtumfeld der Top-7 Städte stiegen die Neuvertragsmieten im Vorjahresvergleich um 1,6%. Die größten Mietpreissteigerungen wurden mit 2,7% im Vergleich zum Vorjahresquartal in Köln und Hamburg gemessen.

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

Selbst genutztes Wohneigentum – Top-7: Nachfrage bisher nicht durch Pandemie getrübt



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

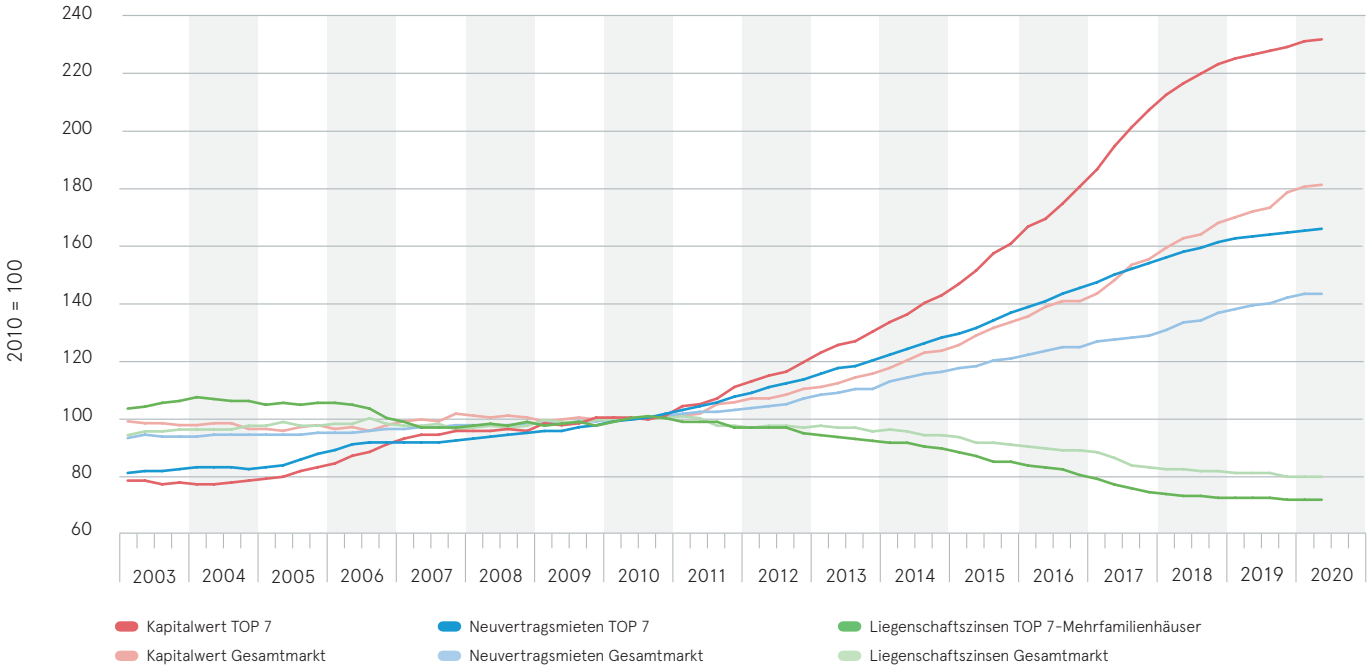
Index: 2010 = 100

Jahr	Wohnen TOP 7 Gesamt: Index	Wohnen TOP 7 Gesamt: Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7: Index	Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7: Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2010	100,0	2,2	100,0	4,1
2011	106,3	6,3	105,4	5,4
2012	114,9	8,1	112,0	6,3
2013	124,4	8,3	118,4	5,8
2014	135,3	8,7	125,9	6,3
2015	150,0	10,9	136,7	8,6
2016	167,6	11,7	150,0	9,7
2017	190,5	13,7	167,3	11,5
2018	209,3	9,9	180,7	8,0
2019	218,0	4,2	187,8	3,9

Index: 2010 = 100

Quartal	Wohnen TOP 7 Gesamt: Index	Wohnen TOP 7 Gesamt: Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7: Index	Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7: Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2018	211,2	8,8	182,5	7,5
Q4 2018	214,0	7,2	184,1	5,5
Q1 2019	215,6	5,6	185,0	4,7
Q2 2019	217,4	4,6	186,9	4,1
Q3 2019	218,8	3,6	188,8	3,4
Q4 2019	220,2	2,9	190,6	3,6
Q1 2020	221,9	2,9	192,6	4,1
Q2 2020	223,4	2,8	195,4	4,6

Mehrfamilienhäuser – Top-7: Mietpreiswachstum sinkt weiter



Index: 2010 = 100

	Kapitalwert TOP 7		Neuvertragsmieten TOP 7		Liegenschaftszinssatz TOP 7	
Jahr	**Index**	**Veränderung in % gegenüber Vorjahr**	**Index**	**Veränderung in % gegenüber Vorjahr**	**Index**	**Veränderung in % gegenüber Vorjahr**
2010	100,0	1,6	100,0	3,7	100,0	2,0
2011	106,6	6,6	104,9	4,9	98,4	-1,6
2012	115,8	8,6	111,4	6,2	96,2	-2,2
2013	126,2	9,0	117,6	5,6	93,2	-3,1
2014	130,8	9,4	125,0	6,2	90,5	-2,9
2015	153,8	11,4	132,8	6,3	86,4	-4,6
2016	172,6	12,3	142,0	6,9	82,3	-4,8
2017	197,1	14,2	150,7	6,1	76,5	-7,1
2018	217,6	10,4	158,4	5,1	72,8	-4,8
2019	226,8	4,2	163,4	3,1	72,1	-1,0

Index: 2010 = 100

	Kapitalwert TOP 7		Neuvertragsmieten TOP 7		Liegenschaftszinssatz TOP 7	
Quartal	**Index**	**Veränderung in % gegenüber Vorjahr**	**Index**	**Veränderung in % gegenüber Vorjahr**	**Index**	**Veränderung in % gegenüber Vorjahr**
Q3 2018	219,5	9,1	159,5	4,8	72,6	-3,9
Q4 2018	222,7	7,6	161,2	4,7	72,4	-2,7
Q1 2019	224,5	5,8	162,3	4,3	72,3	-1,4
Q2 2019	226,3	4,7	163,2	3,6	72,1	-1,1
Q3 2019	227,6	3,7	163,8	2,7	72,0	-0,9
Q4 2019	228,8	2,7	164,4	2,0	71,9	-0,7
Q1 2020	230,5	2,6	165,4	1,9	71,8	-0,7
Q2 2020	231,6	2,3	165,9	1,6	71,6	-0,7

Gewerblicher Immobilienmarkt

Der Markt für Gewerbeimmobilien war hingegen erwartbar unmittelbarer von der Pandemie betroffen. Durch den zeitweiligen Lockdown wechselten viele Büro-beschäftigte ins Home-Office und zahlreiche Einzelhändler mussten ihre Läden schließen. Die Erwartung längerfristiger konjunktureller Folgen daraus verlangsamte den Preisanstieg für Gewerbeimmobilien auf 3,9% - verglichen mit dem Vorjahres-quartal.

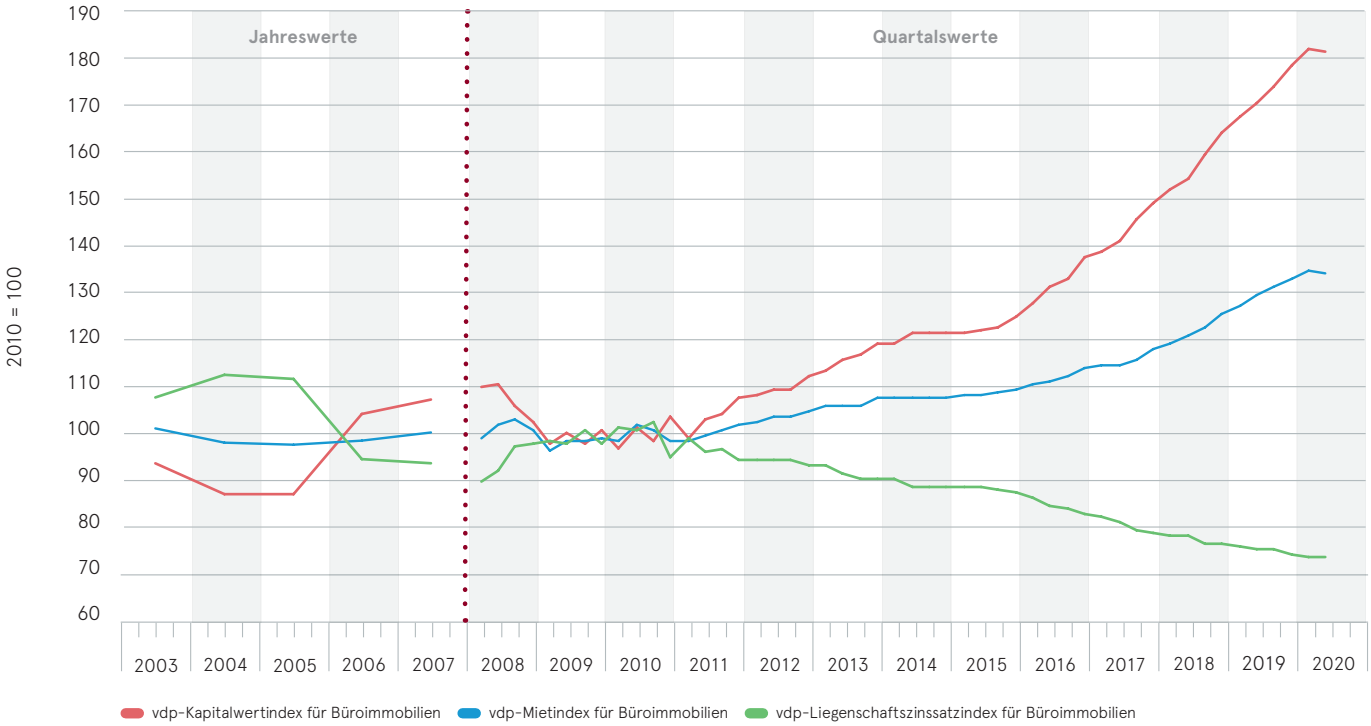
Zudem verstärkte sich der Unterschied in der Preisentwicklung zwischen den Teil-märkten Büro und Einzelhandel noch weiter. Während sich Büroimmobilien im Vergleich zum 2. Quartal 2019 um 6,3% verteuerten, sind hingegen die Preise für Einzelhandelsimmobilien im gleichen Zeitraum um 1,3% gefallen.

Erwartungsgemäß verringerte sich die Nachfrage nach Büroflächen im Zuge des Lockdowns deutlich. Ob dieser Nachfragerückgang nur temporärer Natur ist oder sich eine strukturelle Verschiebung, bspw. durch einen höheren Anteil von Home-Office-Arbeitsplätzen, abzeichnet, wird die Zukunft zeigen. Da das Flächenangebot vor Beginn des Lockdowns allerdings vielerorts zu gering für die hohe Nachfrage war, waren die bisherigen Auswirkungen begrenzt. In der Folge stiegen die Neuver-tragsmieten für Büroflächen um 3,9% gegenüber dem Vorjahr.

Bei gesunkenem Investmentvolumen bleiben die Renditen weitestgehend stabil und Büroimmobilien sind für Investoren weiterhin attraktiv. Der Liegenschaftszins-satzindex verringerte sich im Jahresvergleich um 2,3%.

Anders sieht es im Einzelhandel aus, hier hat die Pandemie den schon vorher vor-handenen Trend zum Onlinehandel weiter verstärkt. In Erwartung einer Fortsetzung dieser Entwicklung gaben nicht nur die Preise um 1,3%, sondern auch die Neuver-tragsmieten für Einzelhandelsflächen im Jahresvergleich um 1,8% nach.

Büro- und Verwaltungsgebäude: Home-Office drückt die Nachfrage



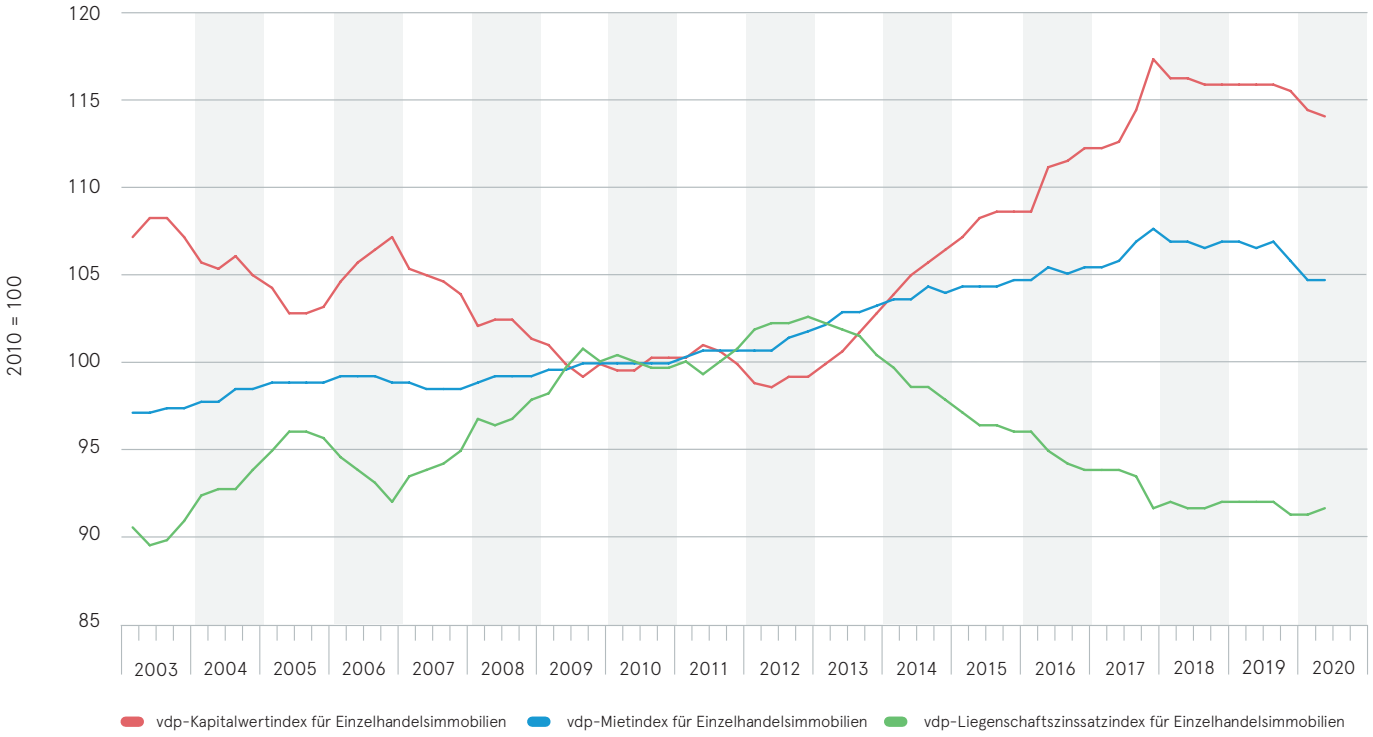
Index: 2010 = 100

	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2010	100,0	0,7	100,0	1,9	100,0	1,2
2011	103,6	3,6	100,2	0,2	96,7	-3,3
2012	109,9	6,0	103,6	3,4	94,3	-2,5
2013	116,4	5,9	106,4	2,7	91,5	-3,0
2014	120,9	3,9	108,0	1,5	89,3	-2,3
2015	122,9	1,7	108,7	0,6	88,4	-1,1
2016	132,4	7,7	112,1	3,2	84,7	-4,2
2017	143,6	8,4	115,7	3,2	80,6	-4,9
2018	157,4	9,6	122,1	5,5	77,6	-3,7
2019	172,5	9,6	130,2	6,7	75,5	-2,7

Index: 2010 = 100

	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
Quartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
Q2 2019	170,5	10,5	129,2	6,7	75,8	-3,4
Q3 2019	173,5	8,8	131,2	6,8	75,6	-1,8
Q4 2019	178,3	8,9	133,1	6,2	74,6	-2,5
Q1 2020	181,7	8,4	134,4	5,5	74,0	-2,7
Q2 2020	181,2	6,3	134,2	3,9	74,1	-2,3

Einzelhandel: Pandemie verstärkt den Strukturwandel



Index: 2010 = 100

	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2010	100,0	-0,1	100,0	0,1	100,0	0,3
2011	100,6	0,6	100,5	0,5	100,0	0,0
2012	99,0	-1,5	101,2	0,7	102,2	2,3
2013	101,3	2,3	102,8	1,6	101,4	-0,8
2014	105,2	3,8	103,7	0,9	98,6	-2,8
2015	108,0	2,7	104,3	0,5	96,6	-2,1
2016	110,6	2,5	105,0	0,7	94,9	-1,7
2017	113,9	2,9	106,4	1,3	93,4	-1,6
2018	115,8	1,7	106,7	0,3	92,1	-1,3
2019	115,5	-0,2	106,3	-0,3	92,1	-0,1

Index: 2010 = 100

	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
Quartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
Q3 2018	115,6	1,4	106,3	-0,4	91,9	-1,8
Q4 2018	115,6	-1,2	106,7	-0,8	92,3	0,4
Q1 2019	115,5	-0,2	106,6	-0,2	92,3	0,0
Q2 2019	115,4	-0,6	106,4	-0,4	92,2	0,2
Q3 2019	115,7	0,1	106,6	0,3	92,1	0,2
Q4 2019	115,3	-0,2	105,7	-0,9	91,7	-0,7
Q1 2020	114,2	-1,1	104,7	-1,8	91,7	-0,7
Q2 2020	113,9	-1,3	104,5	-1,8	91,8	-0,5

Methodik

Datengrundlage

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

Tabelle 1: Variablen aus der vdp-Transaktionsdatenbank

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

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

Berechnung

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

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

Gewichtung

Der Gesamtindex ist das gewogene arithmetische Mittel aus den Preisindizes für Wohn- sowie Gewerbeimmobilien. Die verwendeten Gewichte entsprechen den Anteilen von Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien am Geldumsatz auf dem deutschen Immobilienmarkt, gemessen auf der Basis der Angaben der Gutachterausschüsse. Sie betragen 75,6 % bzw. 24,4 % gemessen als Durchschnittswert der Jahre 2007 bis 2012. Der Preisindex für Wohnimmobilien ist das gewogene arithmetische Mittel aus dem Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum und dem Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser. Die verwendeten Gewichte entsprechen dem Anteil der privaten Haushalte in Deutschland, die über selbst genutztes Eigentum verfügen. Für das Jahr 2011 betrug dieser Anteil 50,7 %. Entsprechend liegt der Anteil der Haushalte, die in einer vermieteten Wohnung leben, bei 49,3 %. Basis für die Ableitung der Gewichte ist die Gebäude- und Wohnungszählung des Statischen 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 betrugen in 2011 79,7 % für Eigenheime und dementsprechend 20,3 % für Eigentumswohnungen.

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

Top 7-Wohnimmobilien

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

Basisjahr

Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2010.

Veröffentlichung

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

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

Die Indexwerte werden an den Veröffentlichungsterminen um 8:30 Uhr veröffentlicht. Fällt das Veröffentlichungsdatum auf ein Wochenende oder einen gesetzlichen Feiertag, so werden die Indexwerte am nächsten Arbeitstag um die gleiche Zeit veröffentlicht.

Die dazugehörigen Pressemitteilungen in deutscher und englischer Sprache werden auf den Webseiten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) www.pfandbrief.de sowie der vdpResearch GmbH www.vdpresearch.de veröffentlicht.

Haftungsausschluss

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

Copyright

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

Impressum

Verantwortlich | Herausgeber:
Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp)
Georgenstraße 21, 10117 Berlin
www.pfandbrief.de

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

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

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

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

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

Ihre Ansprechpartner:

Dr. Franz Eilers
Leiter Marktforschung
Tel.: +49 (0)30 206229-16
eilers@vdpresearch.de

Andreas Kunert
Statistische Leitung
Tel.: +49 (0)30 206229-17
kunert@vdpresearch.de

vdp Die deutschen **Pfandbriefbanken**