

The logo for vdp (Verband der Immobilienmakler) is displayed in white lowercase letters on a dark red rectangular background.

IMMOBILIENPREIS

INDEX

A thick red diagonal line crosses the word 'INDEX' from the bottom-left to the top-right.

## Q4.2017\_ Ende der Preissteigerung nicht in Sicht

Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal:

---

Immobilienmarkt gesamt: + 8,0 %

---

Wohnen: + 8,3 %

Selbst genutztes Wohneigentum: + 6,6 %

Mehrfamilienhäuser: + 9,9 %

---

Wohnen TOP-7: + 14,1 %

TOP-7 Selbst genutztes Wohneigentum: + 12,3 %

TOP-7 Mehrfamilienhäuser: + 14,6 %

---

Gewerbe: + 7,0 %

Büroimmobilien: + 8,3 %

Einzelhandelsimmobilien: + 4,5 %

---

Ab dieser Ausgabe: Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2010

## Gesamtmarkt

Die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland befindet sich seit nunmehr sieben Jahren im Aufschwung. Der Gesamtindex legte im abgelaufenen 4. Quartal 2017 im Vergleich zum Vorjahresquartal um 8,0 % zu. Ursächlich ist die anhaltend große Nachfrage in- und ausländischer Investoren nach in Deutschland gelegenen Wohn- und Gewerbeimmobilien.

## Wohnungsmarkt

Die Hausse auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt setzte sich mit einer Preissteigerung um 8,3 % im Vergleich zum Vorjahresquartal weiter fort. Dominiert wurde diese Entwicklung durch die Preise für Mehrfamilienhäuser, welche im Vergleich zum 4. Quartal 2016 um 9,9 % gestiegen sind. Hier bestimmt die nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnpaketen und -anlagen das Marktgeschehen. Diese führt zu weiter abnehmenden Liegenschaftszinsen mit der Folge, dass der entsprechende Index im gleichen Zeitraum um 6,0 % gesunken ist. Gleichzeitig erhöhten sich die Neuvertragsmieten im Bundesdurchschnitt um 3,3 %, ein Indiz dafür, dass der Mietwohnungsmarkt trotz belebter Bautätigkeit angespannt blieb.

Auch die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum bewegte sich vor dem Hintergrund der anhaltend niedrigen Zinsen auf hohem Niveau. Die Preise verteuerten sich demzufolge gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal um 6,6 %.

## Wohnungsmarkt Top-7

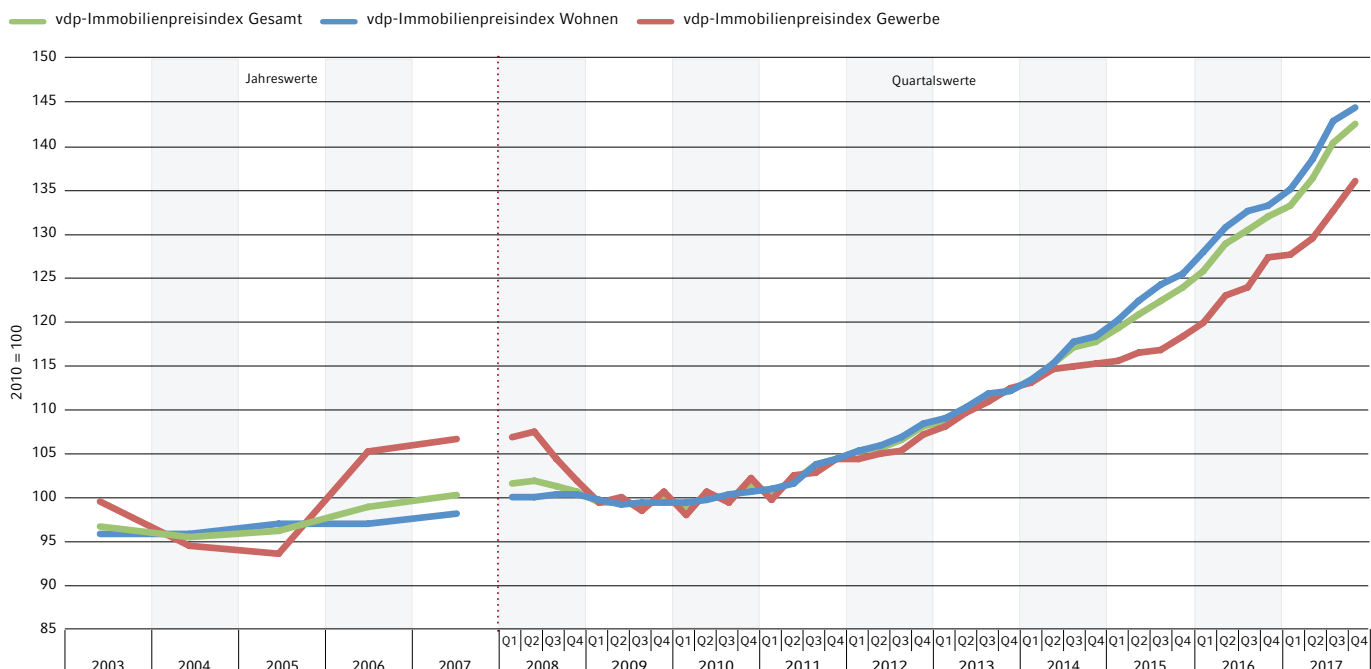
Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt wirkt die Entwicklung auf den Top-7 Märkten wie durch den Brennpunkt einer Linse betrachtet. Hier stiegen die Preise für Wohnimmobilien im 4. Quartal 2017 sogar um 14,1 %. Die Preise für selbst genutztes Wohneigentum legten dabei um 12,3 %, die Preise für Mehrfamilienhäuser sogar um 14,6 % zu. Nach wie vor werden diese Märkte sowohl bei Nutzern als auch bei institutionellen Investoren durch einen anhaltenden Nachfrageüberschuss beherrscht, da die Bautätigkeit hinter dem Bedarf weiter zurückbleibt.

## Gewerblicher Immobilienmarkt

Auch bei den Gewerbeimmobilien stiegen die Preise weiter, der Index legte um 7,0 % im Vergleich zum entsprechenden Vorjahresquartal zu. Hier sind es vor allem die Preise für Büroimmobilien mit einem Anstieg von 8,3 %, die zu diesem Anstieg beitrugen. Die Nachfrage nach Büroflächen war weiterhin hoch, während sich das Angebot an neuen Flächen durch die geringe Bautätigkeit erneut verknappte. In der Folge stiegen die Mieten für Büroflächen um 3,1 %. Gleichzeitig standen Büroimmobilien wiederholt im Fokus in- und ausländischer Investoren. Dies ließ die Renditen nochmals sinken, der entsprechende Index sank um 4,8 %.

Ein äußerst dynamisches 4. Quartal 2017 auf dem Einzelhandelsinvestmentmarkt führte zu einem Preisanstieg von 4,5 % im Vergleich zum Vorjahresquartal bei Einzelhandelsimmobilien. Ursächlich hierfür sind einerseits die gesunkenen Liegenschaftszinsen um 2,3 %, aber auch der Anstieg der Mieten für Einzelhandelsflächen um 2,1 %.

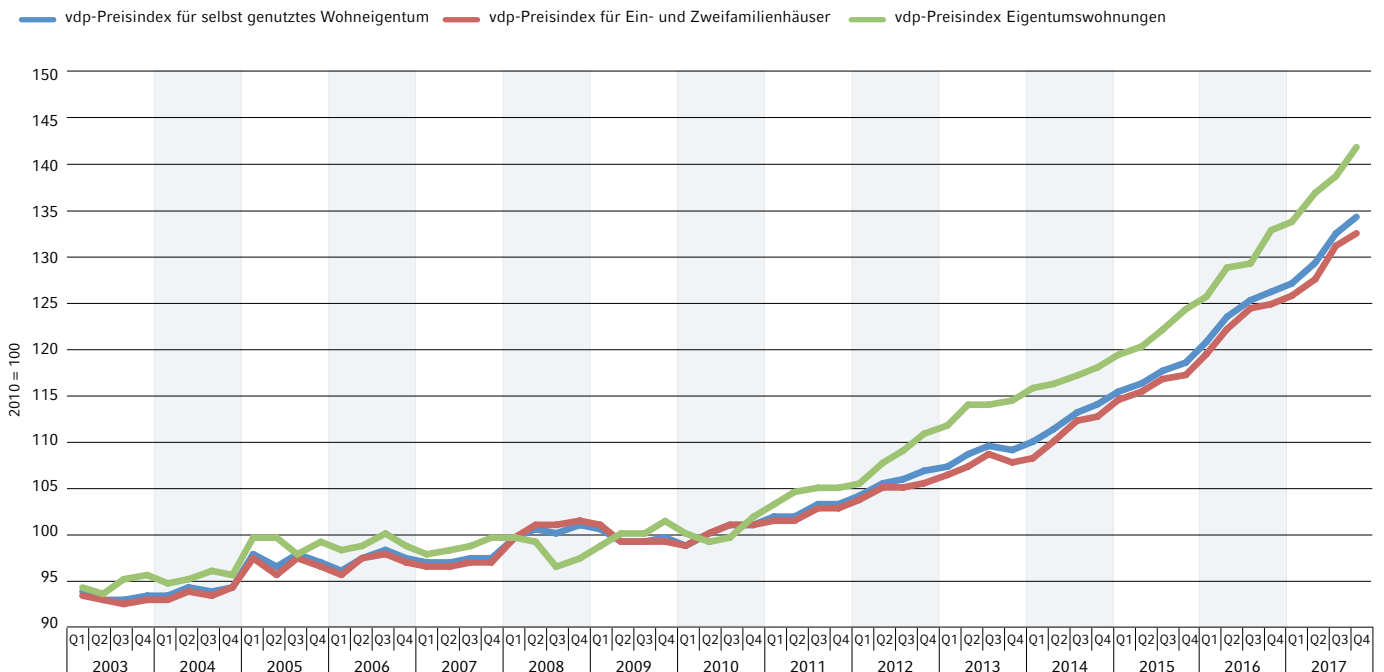
## Immobilienmarkt gesamt: Ein Ende des Preisanstiegs ist nicht in Sicht



Jahr	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2007	100,4	1,6	98,2	1,5	106,5	1,5
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

Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %
2016 Q1	126,1	5,7	128,0	6,3	120,1	3,7
2016 Q2	129,1	6,6	131,0	6,9	123,1	5,6
2016 Q3	130,8	6,6	132,8	6,8	124,3	6,2
2016 Q4	132,1	6,5	133,7	6,2	127,4	7,5
2017 Q1	133,6	5,9	135,4	5,8	128,0	6,5
2017 Q2	136,5	5,8	138,7	5,9	129,7	5,4
2017 Q3	140,6	7,5	143,1	7,7	132,9	7,0
2017 Q4	142,7	8,0	144,8	8,3	136,3	7,0

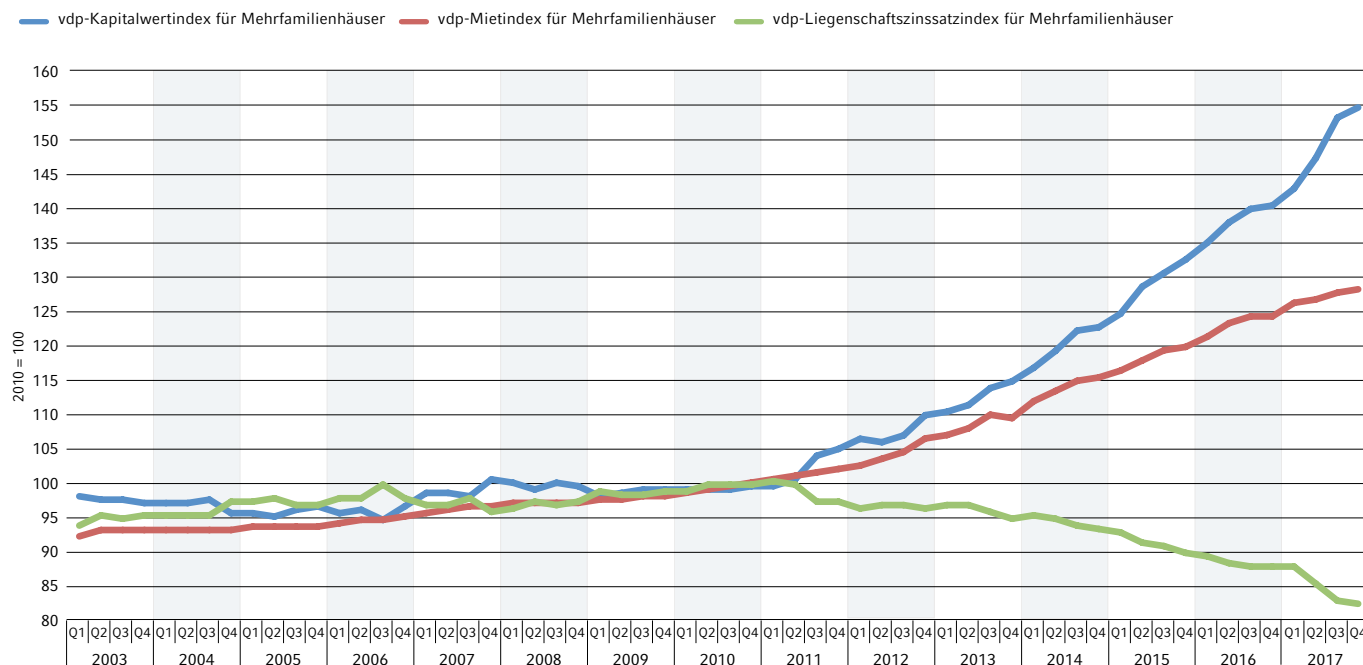
## Selbst genutztes Wohneigentum: Preisentwicklung verliert nicht an Dynamik



Jahr	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2007	96,9	-0,2	96,5	-0,2	98,4	-0,2
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

Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %
2016 Q1	120,9	4,6	119,6	4,4	126,2	5,7
2016 Q2	123,6	6,2	122,2	5,9	129,3	7,3
2016 Q3	125,5	6,4	124,5	6,5	129,7	6,0
2016 Q4	126,6	6,6	124,9	6,5	133,3	7,1
2017 Q1	127,6	5,5	125,9	5,3	134,4	6,5
2017 Q2	129,9	5,1	128,0	4,8	137,6	6,4
2017 Q3	133,0	6,0	131,4	5,6	139,3	7,4
2017 Q4	134,9	6,6	133,0	6,4	142,6	7,0

## Mehrfamilienhäuser: Ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnanlagen lässt Preise weiter steigen

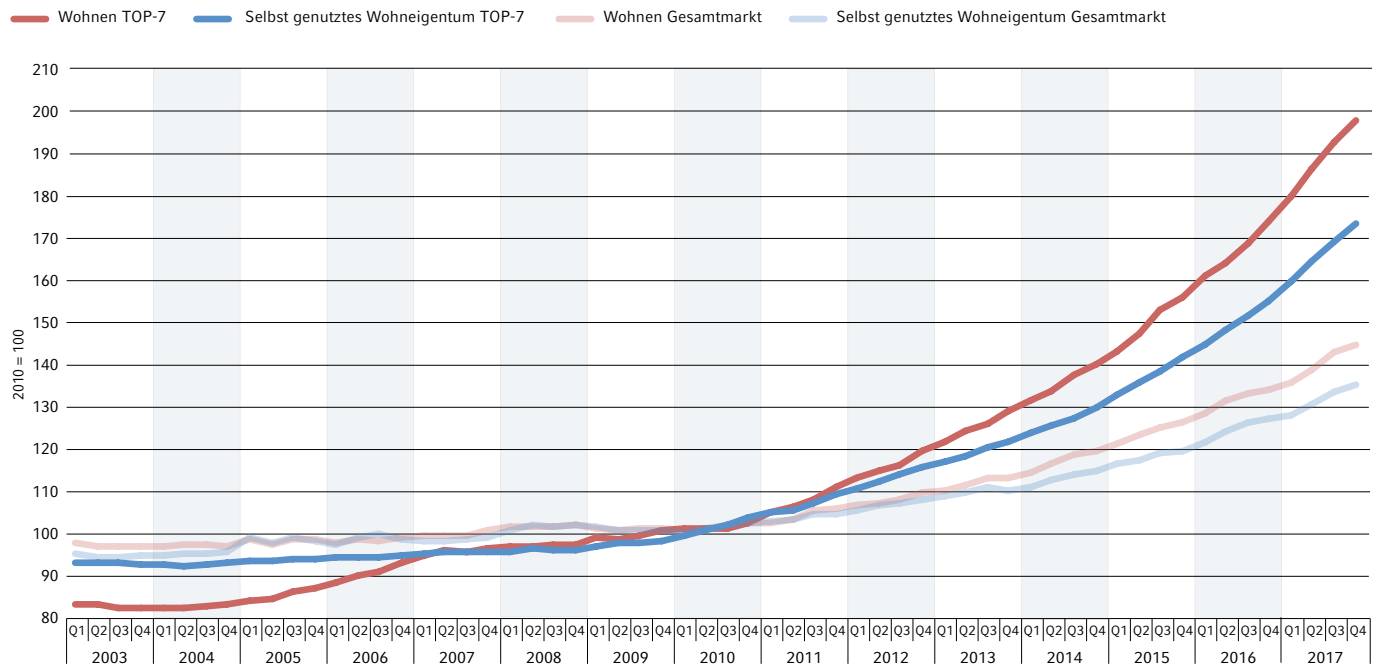


Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2007	99,6	3,4	96,9	1,6	97,3	-1,7
2008	100,4	0,7	97,7	0,8	97,4	0,1
2009	99,5	-0,9	98,5	0,8	99,1	1,7
2010	100,0	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

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %
2016 Q1	135,3	8,0	121,8	4,0	90,1	-3,7
2016 Q2	138,6	7,5	123,6	4,5	89,2	-2,8
2016 Q3	140,4	7,1	124,5	4,0	88,7	-2,9
2016 Q4	140,9	5,8	124,7	3,5	88,5	-2,2
2017 Q1	143,3	6,0	126,5	3,8	88,3	-2,0
2017 Q2	147,8	6,6	127,2	2,9	86,1	-3,5
2017 Q3	153,4	9,3	128,2	2,9	83,6	-5,8
2017 Q4	154,9	9,9	128,8	3,3	83,2	-6,0

## Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7\*:

TOP-7 Märkte koppeln sich weiter von Gesamtmarktentwicklung ab

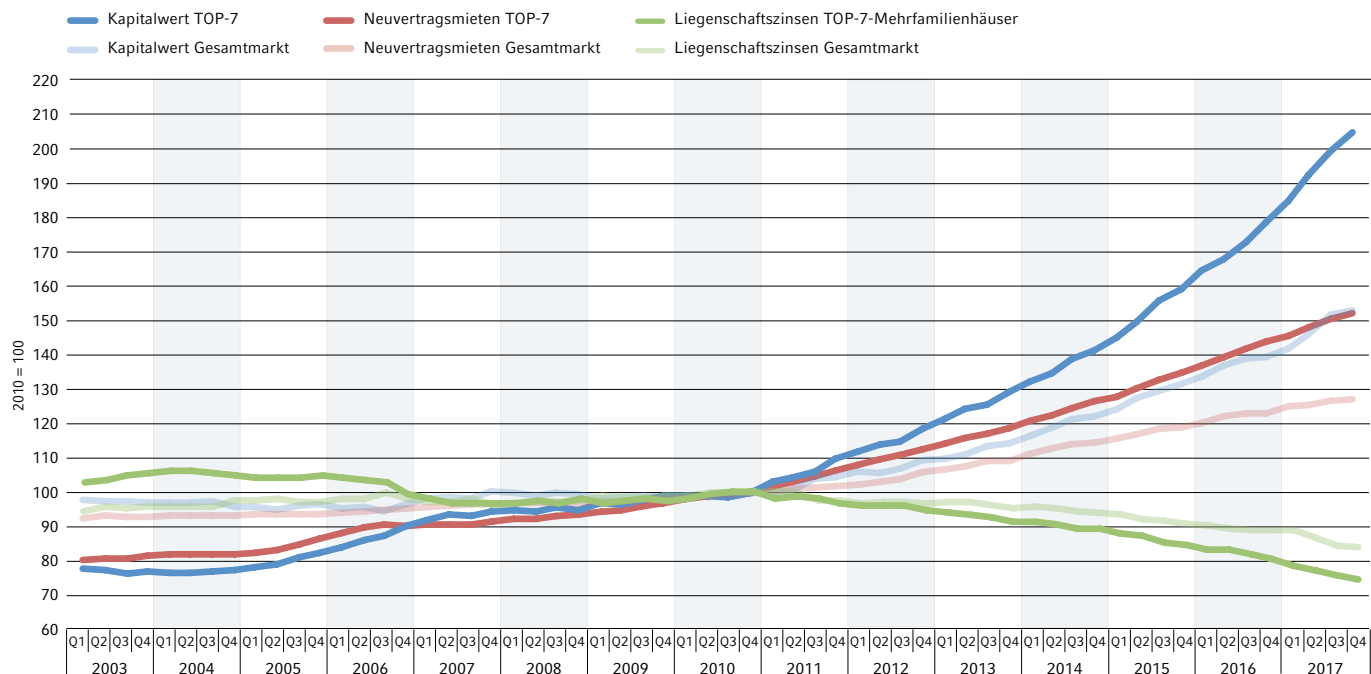


Alle Einzelwerte zu TOP-7 finden Sie auf [www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)

Jahr	Wohnen TOP-7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2007	94,0	5,9	93,9	1,2
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

Quartal	Wohnen TOP-7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP-7	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2016 Q1	161,3	12,7	144,7	9,4
2016 Q2	164,6	11,7	148,4	9,7
2016 Q3	169,5	10,7	151,7	10,0
2016 Q4	174,9	11,9	155,4	9,9
2017 Q1	180,7	12,0	160,1	10,7
2017 Q2	187,7	14,0	164,8	11,0
2017 Q3	194,1	14,5	169,8	12,0
2017 Q4	199,6	14,1	174,4	12,3

## Mehrfamilienhäuser TOP-7\*: TOP-7 Märkte im Fokus der Investoren



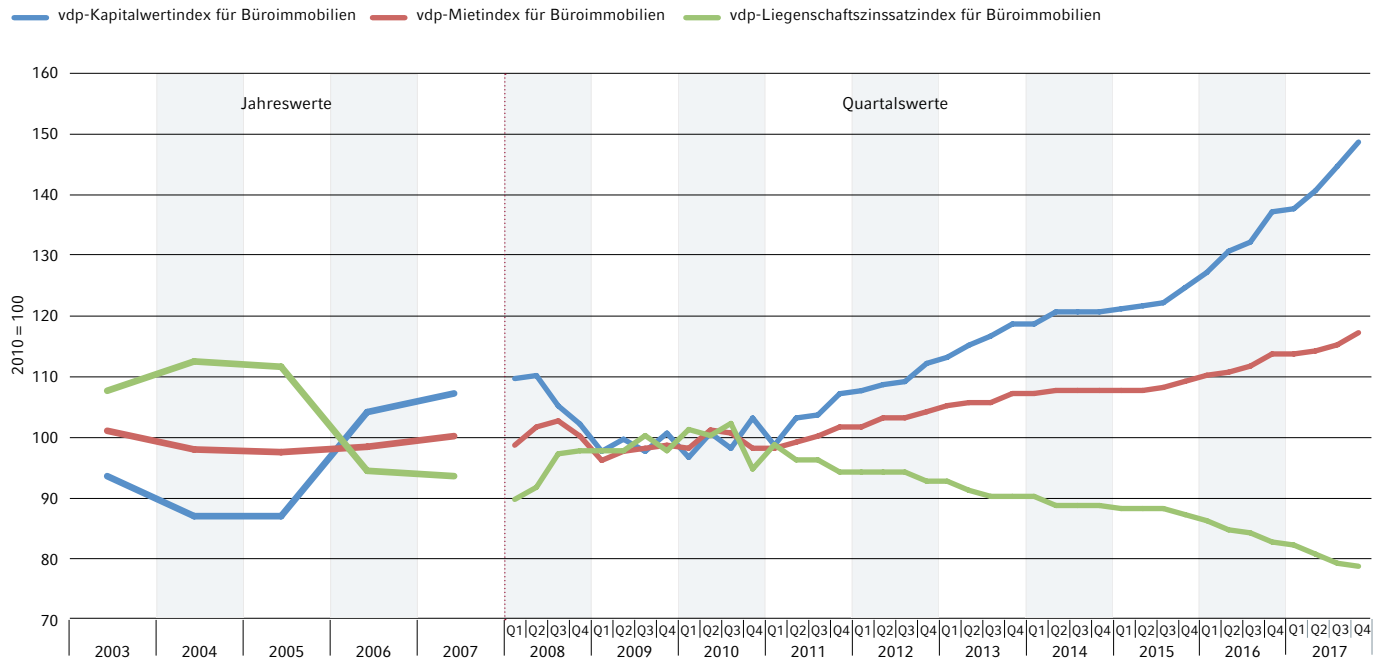
Jahr	Kapitalwert TOP-7		Neuvertragsmieten TOP-7		Liegenschaftszinssatz TOP-7	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2007	94,0	7,4	91,5	1,1	97,4	-5,8
2008	95,7	1,8	93,7	2,4	97,9	0,5
2009	98,4	2,8	96,4	2,9	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

Quartal	Kapitalwert TOP-7		Neuvertragsmieten TOP-7		Liegenschaftszinssatz TOP-7	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %
2016 Q1	166,2	13,6	138,6	7,1	83,4	-5,7
2016 Q2	169,4	12,2	140,9	7,0	83,2	-4,6
2016 Q3	174,7	10,9	143,3	6,8	82,0	-3,7
2016 Q4	180,5	12,4	145,4	6,7	80,5	-5,1
2017 Q1	186,6	12,3	147,1	6,1	78,8	-5,5
2017 Q2	194,3	14,7	149,7	6,3	77,0	-7,4
2017 Q3	201,2	15,2	152,2	6,2	75,6	-7,8
2017 Q4	206,9	14,6	153,9	5,8	74,4	-7,6

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

## Büro- und Verwaltungsgebäude:

Büroflächen werden für Nutzer und Investoren erneut teurer



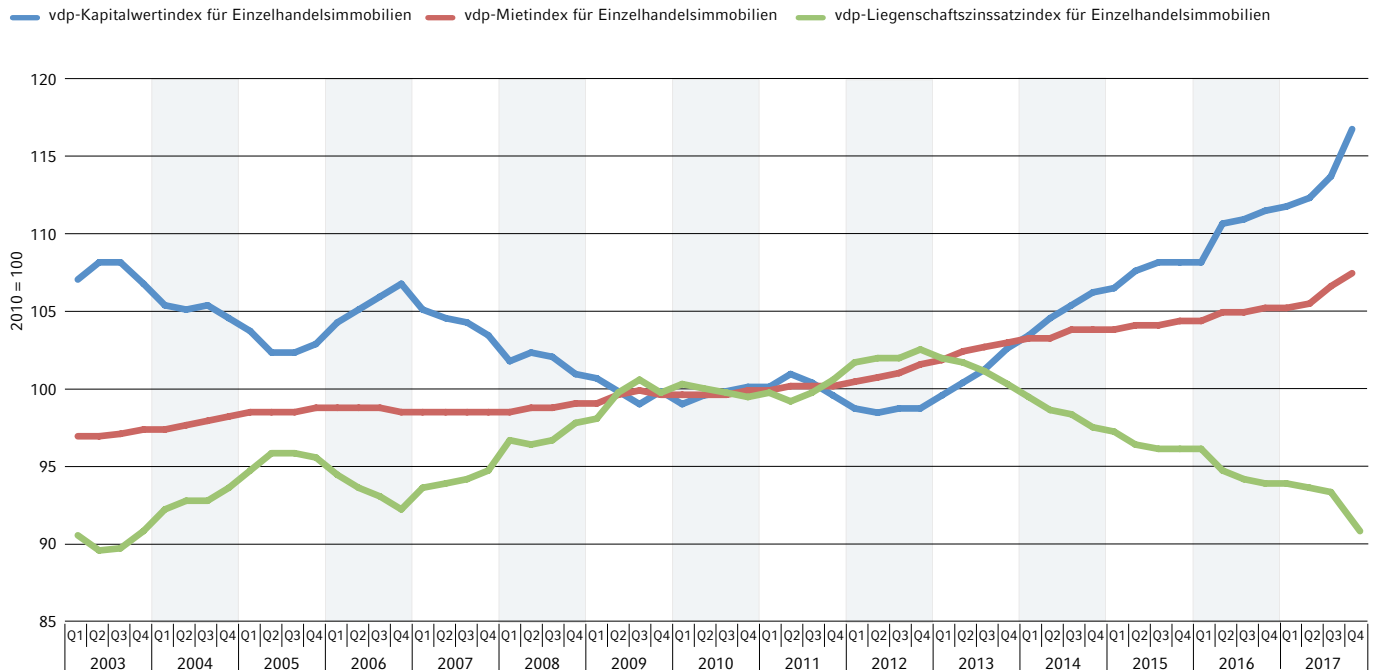
Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2007	107,9	2,9	100,7	1,8	93,3	-1,0
2008	107,2	-0,7	101,3	0,6	94,5	1,3
2009	99,3	-7,3	98,1	-3,1	98,8	4,5
2010	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

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %
2016 Q1	127,8	5,0	110,6	2,3	86,5	-2,6
2016 Q2	131,3	7,4	111,4	2,8	84,8	-4,3
2016 Q3	132,9	8,3	112,2	3,3	84,4	-4,7
2016 Q4	137,8	10,1	114,3	4,3	83,0	-5,3
2017 Q1	138,6	8,4	114,4	3,4	82,5	-4,6
2017 Q2	141,2	7,5	114,7	3,0	81,2	-4,2
2017 Q3	145,6	9,5	115,7	3,2	79,5	-5,8
2017 Q4	149,3	8,3	117,9	3,1	79,0	-4,8



## Einzelhandel:

### Dynamischer Transaktionsmarkt führt zu weiter steigenden Preisen



Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2007	104,8	-1,1	98,8	-0,3	94,3	0,7
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

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %	Index	Veränderung gegenüber dem Vorjahresquartal in %
2016 Q1	108,6	1,5	104,5	0,4	96,2	-1,1
2016 Q2	110,8	2,6	105,2	0,9	94,9	-1,6
2016 Q3	111,3	2,7	105,1	0,7	94,4	-2,0
2016 Q4	111,9	3,1	105,4	0,8	94,1	-2,2
2017 Q1	112,0	3,2	105,4	0,8	94,1	-2,3
2017 Q2	112,5	1,5	105,7	0,6	94,0	-1,0
2017 Q3	114,0	2,2	106,7	1,6	93,6	-0,9
2017 Q4	117,0	4,5	107,6	2,1	92,0	-2,3

## Methodik

### Datengrundlage

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

Tabelle 1: Variablen aus der vdp-Transaktionsdatenbank

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

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

### Berechnung

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

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

### Gewichtung

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

Der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum wird als gewogenes arithmetisches Mittel aus dem Anteil der Haushalte berechnet, die in ihren eigenen Eigenheimen oder Eigentumswohnungen leben. Diese Anteile betragen in 2011 79,7 % für Eigenheime und dementsprechend 20,3 % für Eigentumswohnungen.

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

### Top-7 Wohnimmobilien

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