Methodik

Datengrundlage

Basis für die Berechnung der vdp-Immobilienpreisindizes ist die Transaktionsdatenbank, in die mittlerweile mehr als 700 Institute aus der deutschen Finanzwirtschaft vierteljährlich Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungs-Geschäft einliefern. Die Datenbank wird seit 2004 geführt und bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Ab 2026 wird zusätzlich die Zentrale Immobilienmarktdatenbank (ZIMDB) der S-Management Services genutzt, um die vdp-Immobilienpreisindizes für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie darauf basierende Aggregate zu erstellen. Diese Indizes basieren auf den gemeinsam mit der Deutschen Bundesbank entwickelten Gewerbeimmobilienpreisindizes.

Datenerfassung

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:innen oder besonders geschulte Bankmitarbeiter:innen 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 Gutachter:innen nach kodifizierten Verfahren ermittelt.

Variablen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Rahmen der Spezifikation der einzelnen Indizes für die verschiedenen Marktsegmente am häufigsten verwendeten Variablen.

Variable	Skalierung	Ausprägungen
Makrolage	Nominal	Kreisfreie Stadt oder Landkreis in Deutschland
Mikrolage	Ordinal	Sehr gut – gut – durchschnittlich – mäßig – schlecht – katastrophal
Wohn-/Nutzfläche	Metrisch	Wohn- und Nutzfläche
Grundstücksfläche	Metrisch	Grundstücksfläche des Objekts in m²
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 Untersegmente
Kaufpreis	Metrisch	Kaufpreis des Objekts in Euro
Miete	Metrisch	Vertragsmiete des Objekts in Euro pro m²

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 weitestgehend homogenisiert sind, insbesondere über die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) sowie die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). 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 die unterschiedlichen Qualitäten der beobachteten Immobilien bei der Preismessung berücksichtigt werden. Hierzu existieren verschiedene Verfahren, die 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 - ein Gut lässt sich demnach 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 hat Einfluss auf den Preis der Immobilie. Jedoch existiert kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, naturgemäß lassen sie sich nicht separat verkaufen, eine unabhängige Beobachtung ist nicht möglich. 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, die Abweichungen rein zufällig auftreten und keine systematischen Strukturen aufweisen.

Durch die Zusammenarbeit mit der Deutschen Bundesbank werden ab dem 1. Quartal 2026 rückwirkend bis 2013 Q1 die Preisindizes für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit einem neuen hedonischen Verfahren berechnet. Für Werte vor 2013 Q1 wurden die Daten mit den historischen Änderungsraten der Kapitalwertindizes der jeweiligen Objektart verkettet.[1]

[1] Für weitere Informationen zu den neuen Gewerbeimmobilienpreisindizes siehe https://www.bundesbank.de/de/statistiken/konjunktur-und-preise/gewerbeimmobilienpreisindex

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 Preisindex 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 2011 79,7 % für Eigenheime und 20,3 % für Eigentumswohnungen.

Für den *Preisindex Büro und Handel* entsprechen die Gewichte für den Preisindex für Büroimmobilien sowie dem Preisindex für Einzelhandelsimmobilien den Anteilen an den Flächenbeständen der jeweiligen Objektart. Der Anteil der Büroimmobilien beträgt 73,4 %, der Anteil der Einzelhandelsimmobilien 26,6 %.

Top 7-Wohnimmobilien

Die Berechnung der *Top 7-Indizes Wohnen* erfolgt analog zur Berechnung der deutschlandweiten vdp-Immobilienpreisindizes. Die Indizes werden separat für die Städte Berlin, Hamburg, München, Frankfurt, Köln, Düsseldorf und Stuttgart auf Basis der Transaktionsdatenbank geschätzt. Im Anschluss werden die Ergebnisse der Städte anteilig zu einem Top 7-Index aggregiert.

Anzumerken ist, dass der Top 7-Index für Mehrfamilienhäuser - wie unter “Berechnung” bereits dargestellt - durch die Kooperation mit der Deutschen Bundesbank mit einem neuen hedonischen Verfahren berechnet wird.

Basisjahr

Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2022.

Indexrevisionen

Revisionen sind in der statistischen Methodik begründet und vermindern das Risiko, dass der Index aufgrund von Glättung und Verkettung künstlich driftet. Kommen Daten für eine neue Berichtsperiode hinzu, gibt es bei Anwendung des Kalman-Filters insbesondere am aktuellen Rand Anpassungen in den geglätteten Rohindexreihen. Revisionen in den verketteten Indizes reflektieren diese Anpassungen. Revisionen aufgrund eines nachlaufenden Dateneingangs gibt es hingegen nicht. Die granulare Datenbasis ist zum Zeitpunkt der Indexerstellung für die aktuelle Berichtsperiode vollständig verfügbar. Die Revisionen betreffen die Indizes für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie die davon abgeleiteten Aggregate Wohnen gesamt, Büro und Einzelhandel sowie den Gesamtindex.

Veröffentlichung

Alle vdp-Immobilienpreisindizes werden quartalsweise veröffentlicht. Die Ergebnisse der Indizes jeweils sechs Wochen nach Ende des Beobachtungsquartals publiziert.

Die Veröffentlichungstermine sind:

- 10. Mai, 1. Quartal

- 10. August, 2. Quartal

- 10. November, 3. Quartal

- 10. Februar des Folgejahres, 4. Quartal (inkl. Jahreswerte)

Die Indexwerte werden an den genannten Terminen 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 werden auf der Website des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp) https://www.pfandbrief.de/ in deutscher und englischer Sprache veröffentlicht; darüber hinaus bildet das interaktive Dashboard auf der Website der vdpResearch GmbH https://www.vdpresearch.de/ sämtliche Indizes ab und bietet individuelle Filter- und Download-Möglichkeiten.

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.