



Berlin, 4. Oktober 2012
vdp-Meldung Nr. 12

vdp erweitert Indexfamilie: Neue Indizes für den deutschen Mehrfamilienhausmarkt und Gesamtindex für den Wohnungsbestand in Deutschland eingeführt

- Weiterer Beitrag zur Verbesserung der Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt
- Vollständige Abdeckung des Marktes für wohnwirtschaftlich genutzte Immobilien erreicht
- Seit 2003 insgesamt leicht aufwärts gerichtete Entwicklung der Preise und Mieten für Mehrfamilienhäuser

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) erweitert seine Indexfamilie um neue Indizes, welche die Miet- und Kapitalwertentwicklung von kommerziell genutzten Wohnimmobilien in Deutschland reflektieren. Damit wird der Markt für Wohnimmobilien jetzt komplett durch vdp-Immobilienpreisindizes abgebildet. Bereits seit Februar 2010 veröffentlicht der vdp quartalsweise die Entwicklung seiner Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum. Aus den beiden Teilindizes für kommerziell und selbst genutzte Wohnimmobilien wird der Preisindex Wohnen errechnet, der die aggregierte Wertentwicklung des gesamten deutschen Wohnungsbestandes anzeigt und künftig ebenfalls quartalsweise veröffentlicht wird. Sämtliche Indizes werden von der vdp-Tochtergesellschaft vdpResearch errechnet und beruhen auf hochwertigen, realen Transaktionsdaten, die im Rahmen der Darlehensvergabe durch Pfandbriefbanken erfasst werden.

„Die im vdp zusammengeschlossenen Pfandbriefbanken sind bedeutende Anbieter von Finanzierungen für den Mietwohnungsbau in Deutschland und verfügen angesichts der Vielzahl der von ihnen finanzierten Transaktionen über eine sehr profunde Marktkenntnis in diesem Bereich“, sagte Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp. Diese Expertise führt der vdp zusammen und macht das gebündelte Wissen durch seine Immobilienindizes seinen eigenen Mitgliedern, aber auch politischen Institutionen und sonstigen interessierten Marktteilnehmern zugänglich. „Nach den Indizes für selbst genutztes Wohneigentum und den Büroimmobilienindizes sind unsere Indizes für Mehrfamilienhäuser ein weiterer wichtiger Beitrag des vdp zur Verbesserung der Transparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt“, so Tolckmitt.

Indizes zeigen leicht positive Entwicklung der deutschen Märkte für Mehrfamilienhäuser

Der vdp-Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser setzt sich zusammen aus dem Index für Neuvertrags-Mieten sowie dem Index der empirischen Liegenschaftszinsen. Über den gesamten vom Datenbestand des vdp erfassten Zeitraum der vergangenen neun Jahre zeigt dieser Index eine leicht aufwärts gerichtete Entwicklung. Während es zwischen 2003 und 2010 eine Seitwärtsbewegung gab, ist seit dem 2. Quartal 2011 ein deutlicher Anstieg der Kapitalwerte auszumachen (+ 5,1 % im Vergleich zum 2. Quartal 2012). Der Grund dafür dürfte darin liegen, dass vor dem Hintergrund der Staatsschul-

denkrisse vermietete deutsche Mehrfamilienhäuser als Anlageobjekte zunehmend in den Fokus in- und ausländischer Investoren rücken. Entsprechend spiegelt der Index, der den empirischen Liegenschaftszins abbildet, das gestiegene Interesse an Immobilien als wertstabiler Anlage wider.

Im zweiten Quartal 2012 lag der Index für Neuvertrags-Mieten bei 111,1 Punkten (Basiswert 2003 = 100). Ursächlich für den Anstieg der Mieten sind vor allem die großstädtischen Märkte, die von dem aktuell vergleichsweise guten demografischen Verlauf profitieren. Insgesamt entspricht die Entwicklung des Miet-Index einer moderaten durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von 1,2 %.

„Ungeachtet der zuletzt beobachteten leichten Beschleunigung des Preisauftriebs auf dem Markt für kommerziell genutzte Wohnimmobilien ist die langfristige Indexentwicklung ein erneuter Beleg für die hohe Stabilität und Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes. Dazu leisten auch die Pfandbriefbanken mit ihrer auf Langfristigkeit ausgerichteten Finanzierungs- und Refinanzierungskultur einen wichtigen Beitrag“, so Tolckmitt.

Analysen für einzelne regionale Teilmärkte möglich

Eine große Stärke der vdp-Indizes liegt darin, dass sie auf anonymisierten Daten zu Kaufpreisen und Mietverträgen tatsächlich gehandelter Mehrfamilienhäuser basieren, die bis ins Jahr 2003 zurückreichen. Diese Objektdatenbank gestattet zudem die Betrachtung der Miet-, Preis- und Kapitalwertentwicklung für den deutschen Immobilienmarkt bis hinunter in einzelne regionale Teilmärkte.

Für diese anspruchsvolle Form der Auswertung ist eine große Zahl von Objektdaten mit Angaben zu Mietverträgen, Kaufpreisen und wertbeeinflussenden Eigenschaften wie Baujahr und Lage erforderlich. Die Datenbank des vdp enthält aktuell rund 130.000 Mietverträge zur Ermittlung des Mehrfamilienhaus-Mietindex und rund 48.000 Mehrfamilienhaus-Transaktionen zur Berechnung des Mehrfamilienhaus-Kapitalwertindex. Zusätzlich enthält die Datenbank jeweils differenzierte Angaben zu miet- und preisbestimmenden Eigenschaften wie dem Zeitpunkt des Kauf- bzw. Mietvertragsabschlusses, der Lage und der Qualität der Wohnungen. Unter Verwendung etablierter statistischer Verfahren ist es damit möglich, die reine Wertentwicklung für dieses Marktsegment darzustellen.

„Weltweit erreichen nur wenige Indizes für Mehrfamilienhäuser hinsichtlich Methodik und Datenbasis eine vergleichbare Qualität“, so Reiner Lux, Geschäftsführer von vdpResearch. „Im ersten Halbjahr 2013 wollen wir unsere Indexfamilie komplettieren mit Indizes für Einzelhandelsimmobilien. Der dann aus den vier Kategorien „selbst genutztes Wohneigentum“, „Mietwohnimmobilien“, „Büroimmobilien“ und „Einzelhandelsimmobilien“ zusammengeführte Gesamtindex wird mehr als 90 Prozent der Umsätze am deutschen Immobilienmarkt abdecken. Damit hat er beste Aussichten, in den kommenden Jahren ein zentraler Indikator für die Preisentwicklung des deutschen Immobilienmarktes zu werden“, sagte Lux.

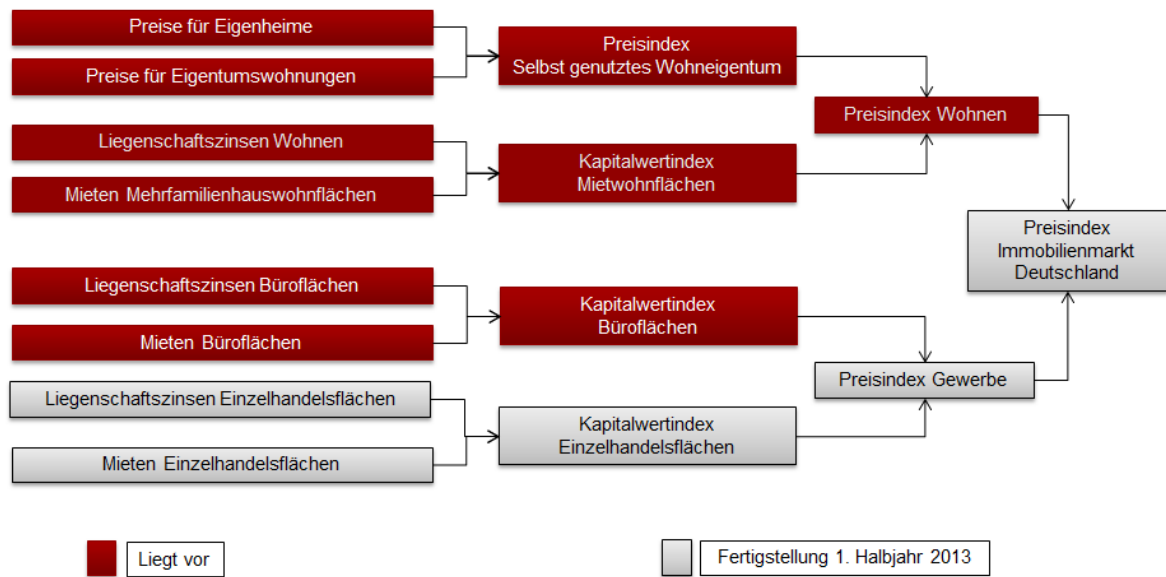
Pressekontakt:

Felix Schnellbacher, Tel. 030 20915-380
E-Mail: schnellbacher@pfandbrief.de

Andreas Kunert, vdpResearch, Tel. 030 20622-917
E-Mail: kunert@vdpresearch.de

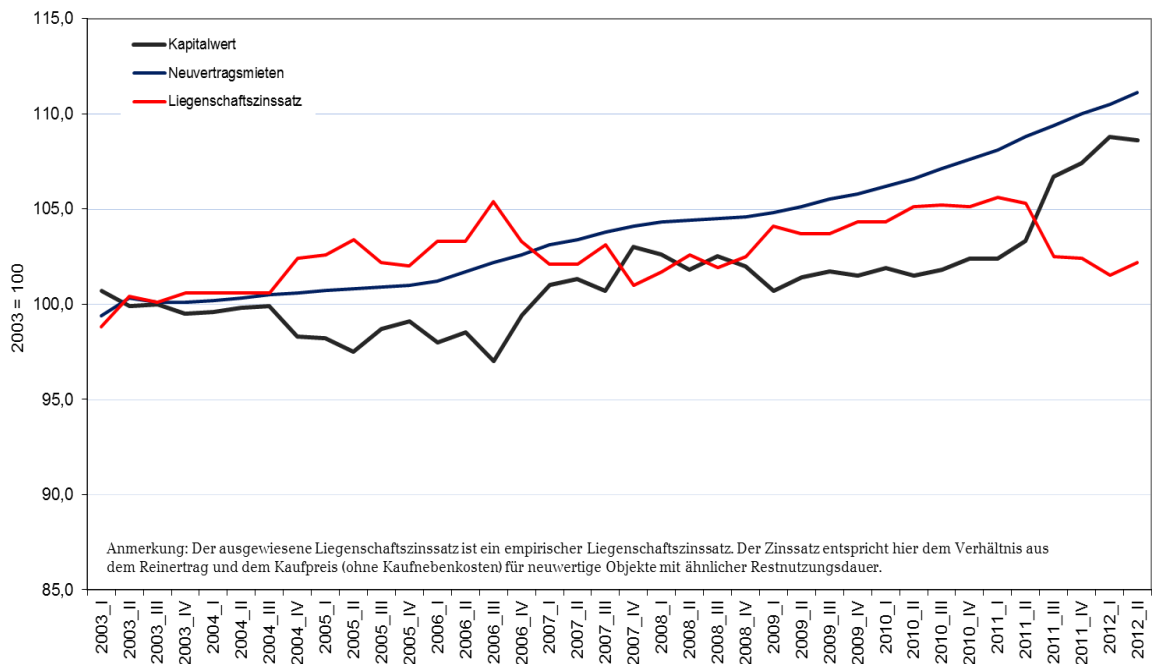
Anlage:

Die vdp-Immobilienpreis-Indexfamilie:



vdp-Indizes für Mehrfamilienhäuser in Deutschland

vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN



Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: August 2012

vdp-Indizes für Mehrfamilienhäuser
vdp Indices for Multi Family Houses

		Kapitalwert	Neuvertragsmieten	Liegenschafts- zinssatz	Kapitalwert	Neuvertragsmieten	Liegenschafts- zinssatz
		Capital Value	Residential Rents	Cap Rate	Capital Value	Residential Rents	Cap Rate
Indizes / Indices (2003=100)				Veränderung gegenüber Vorjahr in % / y-o-y change in %			
2003	JD	100,0	100,0	100,0			
2004	JD	99,4	100,4	101,1	-0,6	0,4	1,1
2005	JD	98,3	100,9	102,6	-1,1	0,5	1,5
2006	JD	98,2	101,9	103,8	-0,1	1,0	1,2
2007	JD	101,5	103,6	102,1	3,4	1,7	-1,6
2008	JD	102,2	104,4	102,2	0,7	0,8	0,1
2009	JD	101,3	105,3	104,0	-0,9	0,9	1,8
2010	JD	101,9	106,9	104,9	0,6	1,5	0,9
2011	JD	105,0	109,0	104,0	3,0	2,0	-0,9
Indizes / Indices (2003=100)				Veränderung gegenüber Vorjahresquartal in % / y-o-y change in %			
2003	1	100,7	99,4	98,8			
2003	2	99,9	100,3	100,4			
2003	3	100,0	100,1	100,1			
2003	4	99,5	100,1	100,6			
2004	1	99,6	100,2	100,6	-1,1	0,8	1,8
2004	2	99,8	100,3	100,6	-0,1	0,0	0,2
2004	3	99,9	100,5	100,6	-0,1	0,4	0,5
2004	4	98,3	100,6	102,4	-1,2	0,5	1,8
2005	1	98,2	100,7	102,6	-1,4	0,5	2,0
2005	2	97,5	100,8	103,4	-2,3	0,5	2,8
2005	3	98,7	100,9	102,2	-1,2	0,4	1,6
2005	4	99,1	101,0	102,0	0,8	0,4	-0,4
2006	1	98,0	101,2	103,3	-0,2	0,5	0,7
2006	2	98,5	101,7	103,3	1,0	0,9	-0,1
2006	3	97,0	102,2	105,4	-1,7	1,3	3,1
2006	4	99,4	102,6	103,3	0,3	1,6	1,3
2007	1	101,0	103,1	102,1	3,1	1,9	-1,2
2007	2	101,3	103,4	102,1	2,8	1,7	-1,2
2007	3	100,7	103,8	103,1	3,8	1,6	-2,2
2007	4	103,0	104,1	101,0	3,6	1,5	-2,2
2008	1	102,6	104,3	101,7	1,6	1,2	-0,4
2008	2	101,8	104,4	102,6	0,5	1,0	0,5
2008	3	102,5	104,5	101,9	1,8	0,7	-1,2
2008	4	102,0	104,6	102,5	-1,0	0,5	1,5
2009	1	100,7	104,8	104,1	-1,9	0,5	2,4
2009	2	101,4	105,1	103,7	-0,4	0,7	1,1
2009	3	101,7	105,5	103,7	-0,8	1,0	1,8
2009	4	101,5	105,8	104,3	-0,5	1,1	1,8
2010	1	101,9	106,2	104,3	1,2	1,3	0,2
2010	2	101,5	106,6	105,1	0,1	1,4	1,4
2010	3	101,8	107,1	105,2	0,1	1,5	1,4
2010	4	102,4	107,6	105,1	0,9	1,7	0,8
2011	1	102,4	108,1	105,6	0,5	1,8	1,2
2011	2	103,3	108,8	105,3	1,8	2,1	0,2
2011	3	106,7	109,4	102,5	4,8	2,1	-2,6
2011	4	107,4	110,0	102,4	4,9	2,2	-2,6
2012	1	108,8	110,5	101,5	6,3	2,2	-3,9
2012	2	108,6	111,1	102,2	5,1	2,1	-2,9

Der Mietindex bezieht sich auf die Nettokaltmiete in Euro pro m² Wohnfläche. *Residential rents: Net rent in Euro per m².*

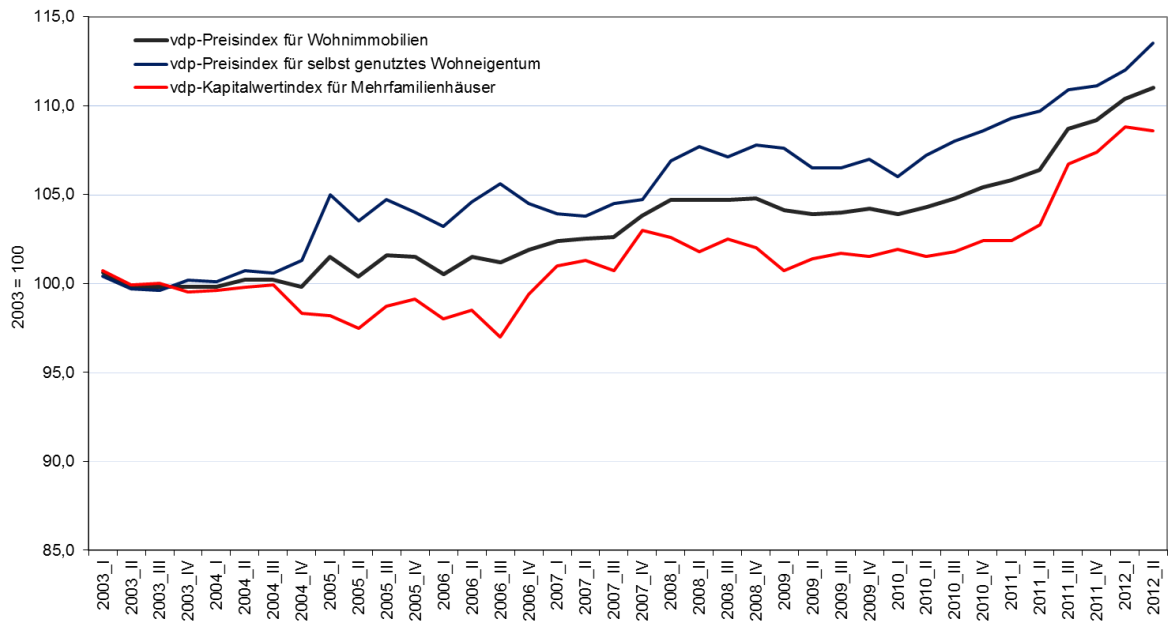
Der ausgewiesene Liegenschaftszinssatz ist ein empirischer Liegenschaftszinssatz. Der Zinssatz entspricht hier dem Verhältnis aus dem Reinertrag und dem Kaufpreis (ohne Kaufnebenkosten) für neuwertige Objekte mit ähnlicher Restnutzungsdauer. *Cap rate as ratio between net rent and transaction price for new buildings with similar remaining useful life.*

JD = Jahresdurchschnitt / yearly average

Berechnungen der vdpResearch GmbH auf Grundlage der vdp-Transaktionsdatenbank
vdpResearch calculations based on vdp transaction database

Stand: August 2012
as of August 2012

vdp-Indizes für Wohnimmobilien in Deutschland



Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: August 2012

vdp-Preisindex Wohnen			
vdp Price Index Housing			
		Index (2003=100)	Veränderung gegenüber Vorjahr in % / y-o-y change in %
2003	JD	100,0	
2004	JD	100,0	0,0
2005	JD	101,2	1,2
2006	JD	101,3	0,1
2007	JD	102,9	1,6
2008	JD	104,7	1,7
2009	JD	104,0	-0,7
2010	JD	104,6	0,6
2011	JD	107,5	2,8
			Veränderung gegenüber Vorjahr in % / y-o-y change in %
2003	1	100,6	
2003	2	99,8	
2003	3	99,8	
2003	4	99,8	
2004	1	99,8	-0,8
2004	2	100,2	0,4
2004	3	100,2	0,4
2004	4	99,8	0,0
2005	1	101,5	1,7
2005	2	100,4	0,2
2005	3	101,6	1,4
2005	4	101,5	1,7
2006	1	100,5	-1,0
2006	2	101,5	1,1
2006	3	101,2	-0,4
2006	4	101,9	0,4
2007	1	102,4	1,9
2007	2	102,5	1,0
2007	3	102,6	1,4
2007	4	103,8	1,9
2008	1	104,7	2,2
2008	2	104,7	2,1
2008	3	104,7	2,0
2008	4	104,8	1,0
2009	1	104,1	-0,6
2009	2	103,9	-0,8
2009	3	104,0	-0,7
2009	4	104,2	-0,6
2010	1	103,9	-0,2
2010	2	104,3	0,4
2010	3	104,8	0,8
2010	4	105,4	1,2
2011	1	105,8	1,8
2011	2	106,4	2,0
2011	3	108,7	3,7
2011	4	109,2	3,6
2012	1	110,4	4,3
2012	2	111,0	4,3

JD = Jahresdurchschnitt / yearly average

Stand: August 2012
as of August 2012

Berechnungen der vdpResearch GmbH auf Grundlage
der vdp-Transaktionsdatenbank
vdpResearch calculations based on vdp transaction database