



Berlin, 15. November 2011
vdp-Meldung Nr. 7

Moderater Preisanstieg für selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland hält an Büroimmobilienmärkte entwickeln sich ebenfalls positiv

Im dritten Quartal 2011 haben die Preise für selbst genutztes Wohneigentum gegenüber dem Vorquartal um 1,1 Prozent zugelegt. Der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlichte Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum stieg auf 110,9 Punkte und erreichte damit seinen bislang höchsten Wert seit Beginn der Ermittlung des Indexwertes im Jahr 2003. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stieg der Index um 2,7 Prozent.

Im Gegensatz zu den Vorquartalen ging der Anstieg des Index' im dritten Quartal vornehmlich auf den Preisanstieg bei Ein- und Zweifamilienhäusern zurück. Der betreffende Teilindex stieg im Vergleich zum zweiten Quartal dieses Jahres um 1,4 Prozent auf nunmehr 110,9 Punkte. Im Jahresvergleich bedeutet dies einen Anstieg um 1,7 Prozent. Die Entwicklung bei den Preisen für Eigentumswohnungen verlief im dritten Quartal dagegen etwas verhaltener als in den Quartalen zuvor. Der Index stieg um 0,4 Prozent auf 111,0 Punkte. Der Vergleich mit dem Vorjahresquartal zeigt dennoch einen kräftigen Anstieg der Preise für Eigentumswohnungen um 5,2 Prozent.

Auch am deutschen Büroimmobilienmarkt war im dritten Quartal 2011 eine aufwärtsgerichtete Entwicklung zu beobachten. Der vdp-Kapitalwertindex für Büroimmobilien stieg um ein Prozent auf 111,3 Punkte. Dies entspricht einem Anstieg von 5,9 Prozent zum entsprechenden Vorjahresquartal. Getragen wurde diese Entwicklung fast vollständig durch den Anstieg der Neuvertragsmieten; der vdp-Mietindex für Büroflächen stieg gegenüber dem Vorquartal ebenfalls um ein Prozent. Der empirische Liegenschaftszinssatzindex blieb nahezu unverändert.

„Die Nachfrage sowohl nach selbst genutztem Wohneigentum als auch nach Büroimmobilien profitierte von einer nach wie vor guten konjunkturellen Entwicklung. Angesichts der aus der Schuldenkrise resultierenden Unsicherheiten an den Finanzmärkten profitieren Immobilien weiterhin davon, dass sie von Anlegern als vergleichsweise sicheres Investment angesehen werden. Sofern sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland nicht signifikant und nachhaltig eintrübt, dürften sich die aktuellen Trends fortsetzen“, erklärte Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp.

Der vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum besteht aus zwei hedonischen Preisindizes für selbst genutzte Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen, die entsprechend ihres Bestandes gewichtet werden. Auch die beiden Unterindizes des vdp-Kapitalwertindex für Büroimmobilien (für Neuvertragsmieten und für Liegenschaftszinsen) werden mittels hedonischer Verfahren errechnet. Alle Indizes werden vierteljährlich von der vdpResearch GmbH, einer Tochter des vdp, auf der Grundlage der vdp-Transaktionsdatenbank, in der seit 2003 Daten zu Preisen und wert-

bestimmenden Faktoren von Immobilien systematisch erfasst werden, ermittelt. Diese Informationen werden im Zusammenhang mit von Mitgliedsinstituten des vdp finanzierten Immobilienkäufen gewonnen. Inzwischen umfasst die Datenbank über 670.000 transaktions- und objektbezogene Datensätze von 21 Kreditinstituten.

Kontakt für Medienanfragen:

Dr. Helga Bender

Verband deutscher Pfandbriefbanken

Tel. 030 20915-330

E-Mail: bender@pfandbrief.de

www.pfandbrief.de

Dr. Franz Eilers

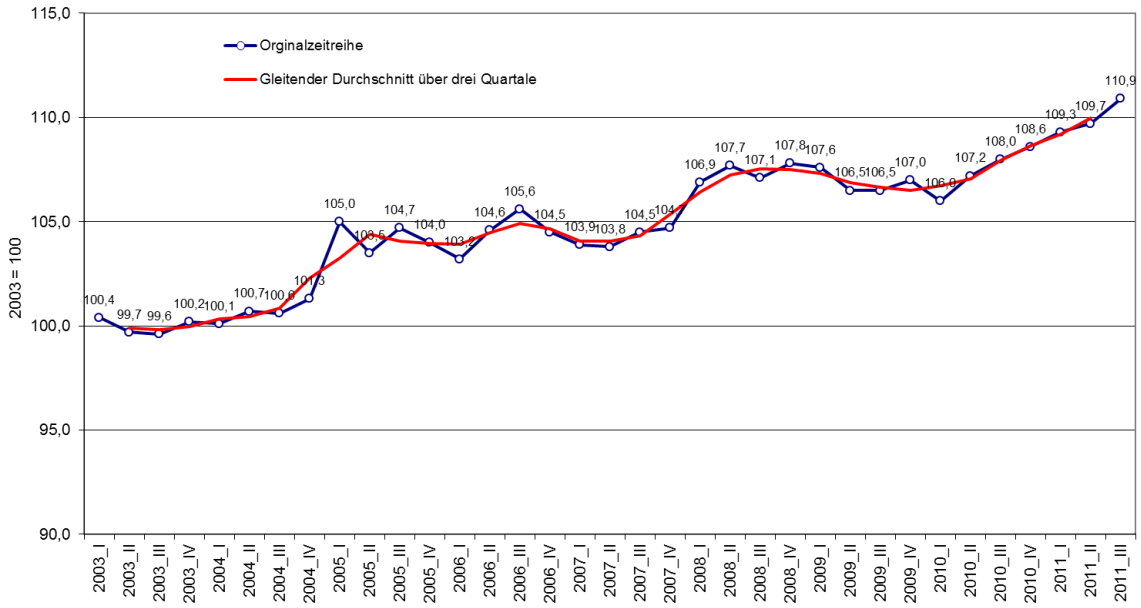
vdpResearch GmbH

Tel. 030 20622-916

E-Mail: eilers@vdpresearch.de

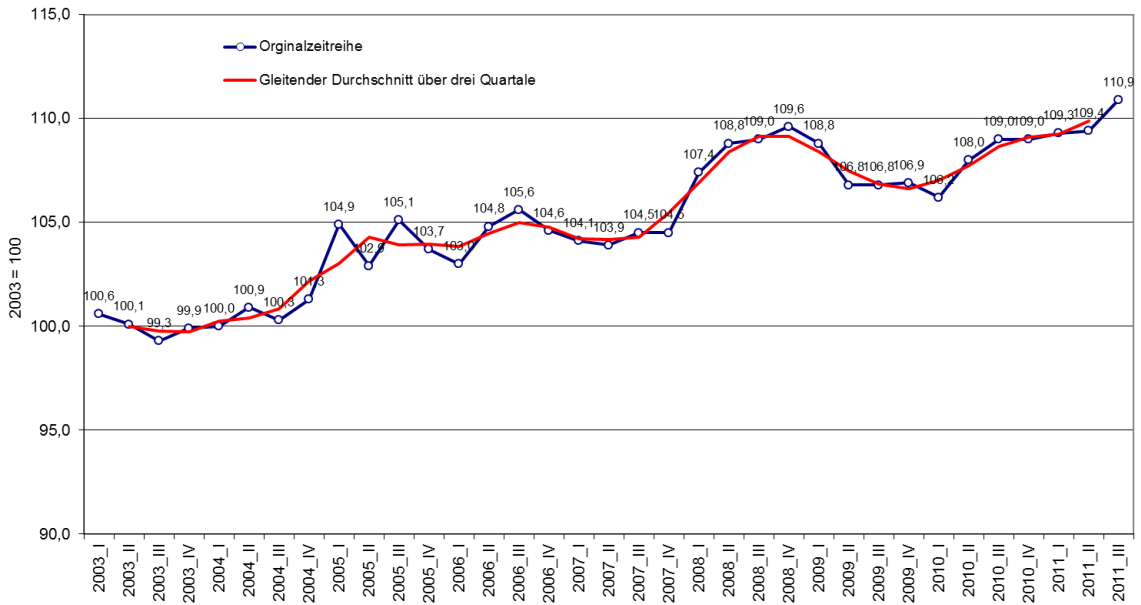
www.vdpresearch.de

vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland



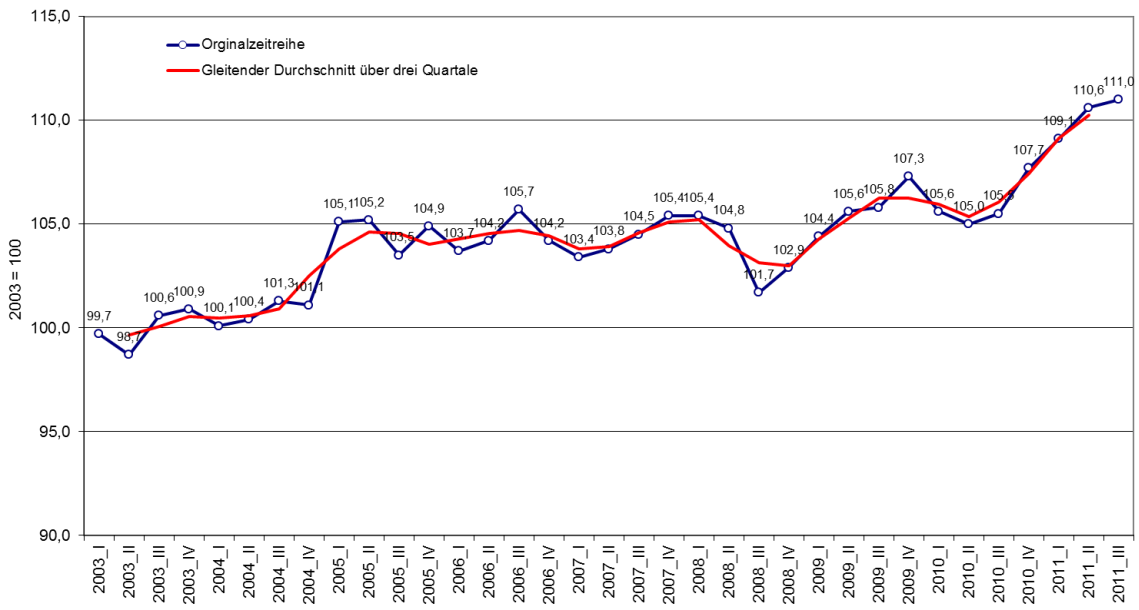
Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: November 2011

vdp-Preisindex für Eigenheime in Deutschland



Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: November 2011

vdp-Preisindex für Eigentumswohnungen in Deutschland



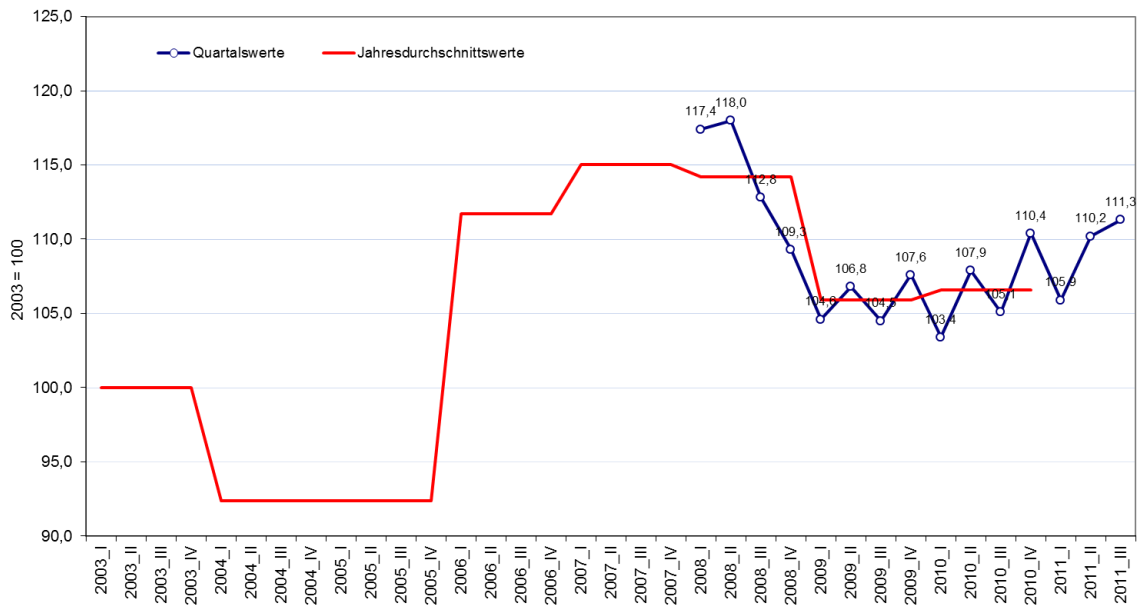
Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: November 2011

Jahr		vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum					
		Gesamtindex	Eigenheime	Eigentums- wohnungen	Gesamtindex	Eigenheime	Eigentums- wohnungen
		Indexstand (2003=100)			Veränderung gegenüber Vorjahr in %		
2003	JD	100,0	100,0	100,0			
2004	JD	100,7	100,6	100,7	0,7	0,6	0,7
2005	JD	104,3	104,2	104,7	3,6	3,6	4,0
2006	JD	104,5	104,5	104,4	0,2	0,3	-0,3
2007	JD	104,3	104,2	104,3	-0,2	-0,3	-0,1
2008	JD	107,4	108,7	103,7	3,0	4,3	-0,6
2009	JD	106,9	107,3	105,8	-0,5	-1,3	2,0
2010	JD	107,5	108,0	106,0	0,6	0,7	0,2
2003	1	100,4	100,6	99,7			
	2	99,7	100,1	98,7			
	3	99,6	99,3	100,6			
	4	100,2	99,9	100,9			
2004	1	100,1	100,0	100,1	-0,3	-0,6	0,4
	2	100,7	100,9	100,4	1,0	0,8	1,7
	3	100,6	100,3	101,3	1,0	1,0	0,7
	4	101,3	101,3	101,1	1,1	1,4	0,2
2005	1	105,0	104,9	105,1	4,9	4,9	5,0
	2	103,5	102,9	105,2	2,8	2,0	4,8
	3	104,7	105,1	103,5	4,1	4,8	2,2
	4	104,0	103,7	104,9	2,7	2,4	3,8
2006	1	103,2	103,0	103,7	-1,7	-1,8	-1,3
	2	104,6	104,8	104,2	1,1	1,8	-1,0
	3	105,6	105,6	105,7	0,9	0,5	2,1
	4	104,5	104,6	104,2	0,5	0,9	-0,7
2007	1	103,9	104,1	103,4	0,7	1,1	-0,3
	2	103,8	103,9	103,8	-0,8	-0,9	-0,4
	3	104,5	104,5	104,5	-1,0	-1,0	-1,1
	4	104,7	104,5	105,4	0,2	-0,1	1,2
2008	1	106,9	107,4	105,4	2,9	3,2	1,9
	2	107,7	108,8	104,8	3,8	4,7	1,0
	3	107,1	109,0	101,7	2,5	4,3	-2,7
	4	107,8	109,6	102,9	3,0	4,9	-2,4
2009	1	107,6	108,8	104,4	0,7	1,3	-0,9
	2	106,5	106,8	105,6	-1,1	-1,8	0,8
	3	106,5	106,8	105,8	-0,6	-2,0	4,0
	4	107,0	106,9	107,3	-0,7	-2,5	4,3
2010	1	106,0	106,2	105,6	-1,5	-2,4	1,1
	2	107,2	108,0	105,0	0,7	1,1	-0,6
	3	108,0	109,0	105,5	1,4	2,1	-0,3
	4	108,6	109,0	107,7	1,5	2,0	0,4
2011	1	109,3	109,3	109,1	3,1	2,9	3,3
	2	109,7	109,4	110,6	2,3	1,3	5,3
	3	110,9	110,9	111,0	2,7	1,7	5,2

vdpResearch GmbH

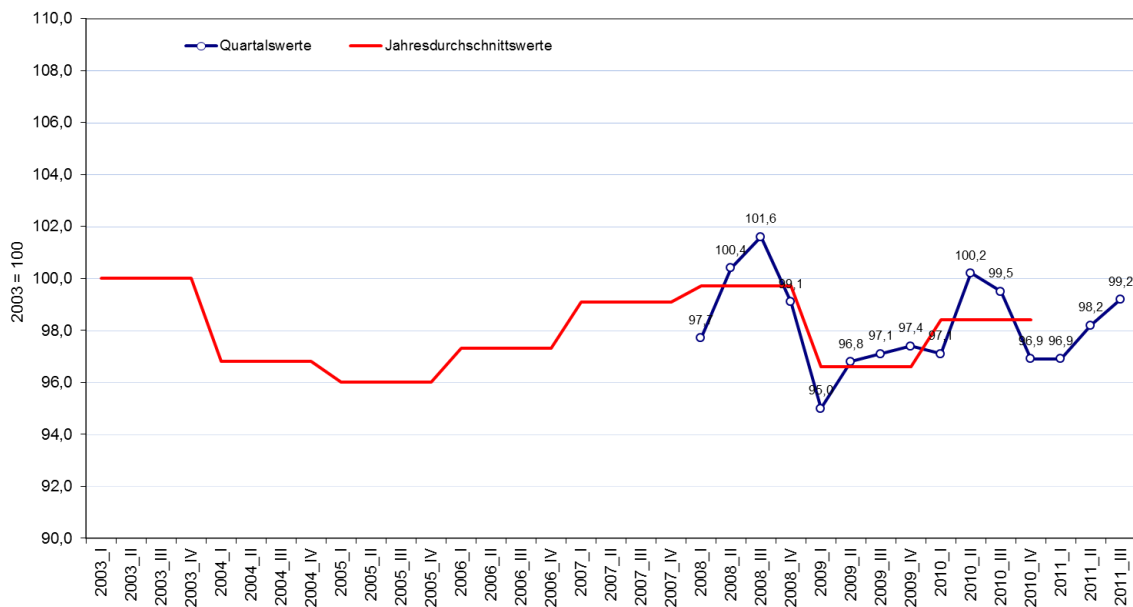
Der vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum basiert auf einer Transaktionsdatenbank, die vierteljährlich aktualisiert wird und die gegenwärtig über 670.000 anonymisierte Ausgangsdatensätze über tatsächlich gehandelte Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet beinhaltet. Zusätzlich zum Kaufpreis enthalten die Transaktionsdaten zahlreiche Angaben, etwa zu Baujahr, Lage und Ausstattung. Die vdpResearch ermittelt im Auftrag des vdp auf Grundlage eines hedonischen Regressionsmodells die um Qualitätsunterschiede bereinigte Preisentwicklung. Die Datensätze reichen bis ins Jahr 2003 zurück und stammen direkt von den finanzierenden Instituten. Die Indizes werden vierteljährlich, sechs Wochen nach dem Ende des jeweiligen Quartals, veröffentlicht.

vdp-Kapitalwertindex für Büroimmobilien in Deutschland



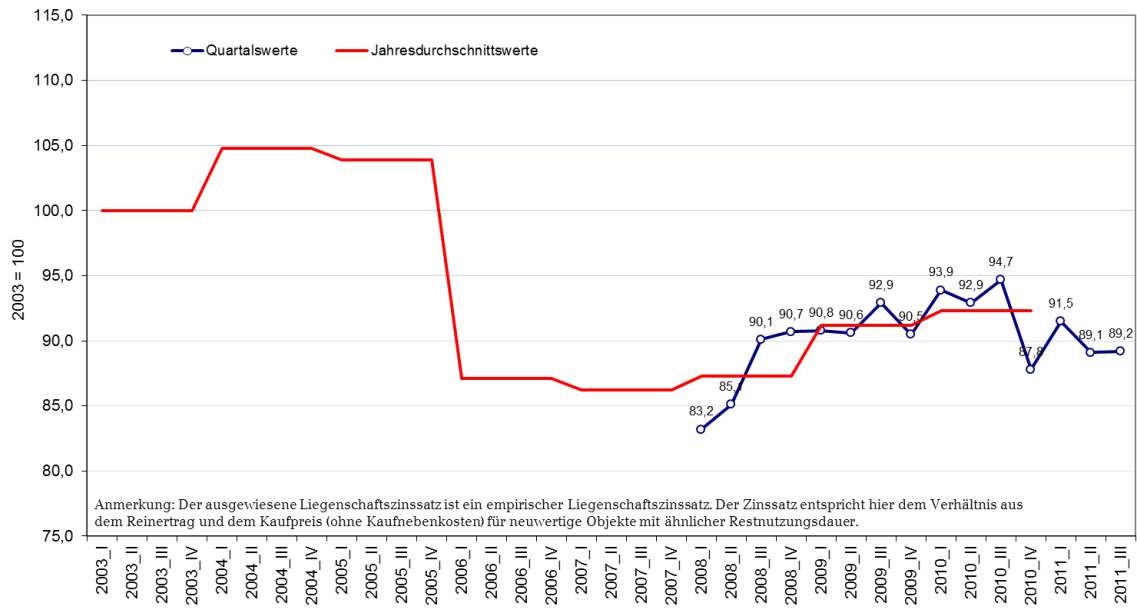
Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: November 2011

vdp-Mietindex für Büroflächen in Deutschland



Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: November 2011

vdp-Liegenschaftszinsindex für Büroimmobilien in Deutschland



Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: November 2011

vdp-Indizes für Büroimmobilien							
Jahr		Kapitalwert	Büromieten	Liegenschafts- zinssatz	Kapitalwert	Büromieten	Liegenschafts- zinssatz
		Indizes (2003=100)			Veränderung gegenüber Vorjahr in %		
2003	JD	100,0	100,0	100,0			
2004	JD	92,4	96,8	104,8	-7,6	-3,2	4,8
2005	JD	92,4	96,0	103,9	0,0	-0,8	-0,9
2006	JD	111,7	97,3	87,1	20,9	1,4	-16,2
2007	JD	115,0	99,1	86,2	3,0	1,8	-1,0
2008	JD	114,2	99,7	87,3	-0,7	0,6	1,3
2009	JD	105,9	96,6	91,2	-7,3	-3,1	4,5
2010	JD	106,6	98,4	92,3	0,7	1,9	1,2
					Veränderung gegenüber Vorjahresquartal in %		
2008	1	117,4	97,7	83,2			
2008	2	118,0	100,4	85,1			
2008	3	112,8	101,6	90,1			
2008	4	109,3	99,1	90,7			
2009	1	104,6	95,0	90,8	-10,9	-2,8	9,1
2009	2	106,8	96,8	90,6	-9,5	-3,6	6,5
2009	3	104,5	97,1	92,9	-7,4	-4,4	3,1
2009	4	107,6	97,4	90,5	-1,6	-1,7	-0,2
2010	1	103,4	97,1	93,9	-1,1	2,2	3,4
2010	2	107,9	100,2	92,9	1,0	3,5	2,5
2010	3	105,1	99,5	94,7	0,6	2,5	1,9
2010	4	110,4	96,9	87,8	2,6	-0,5	-3,0
2011	1	105,9	96,9	91,5	2,4	-0,2	-2,6
2011	2	110,2	98,2	89,1	2,1	-2,0	-4,1
2011	3	111,3	99,2	89,2	5,9	-0,3	-5,8

Der Mietindex bezieht sich auf die Nettokaltmiete in Euro pro m² Nutzfläche.
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
Der Kapitalwertindex wird als rechnerische Größe aus der Entwicklung der Mieten und des Liegenschaftszinssatzes
Berechnungen der vdpResearch GmbH auf Grundlage der vdp-Transaktionsdatenbank

Die vdp-Büroimmobilienindizes basieren auf einer Transaktionsdatenbank, die vierteljährlich aktualisiert wird und die gegenwärtig über 670.000 anonymisierte Ausgangsdatensätze über tatsächlich gehandelte Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet beinhaltet. Zusätzlich zum Kaufpreis bzw. zum Reinertrag je Quadratmeter Büromietfläche enthalten die Transaktionsdaten zahlreiche Angaben, etwa zu Baujahr, Lage und Ausstattung. Die vdpResearch ermittelt im Auftrag des vdp auf Grundlage eines hedonischen Regressionsmodells die um Qualitätsunterschiede bereinigte Preisentwicklung. Die Datensätze reichen bis ins Jahr 2003 zurück und stammen direkt von den finanzierenden Instituten. Die Indizes werden vierteljährlich, sechs Wochen nach dem Ende des jeweiligen Quartals, veröffentlicht.