



Berlin, 15. Februar 2012
vdp-Meldung Nr. 2

Leichter Preisanstieg für selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland Büroimmobilienmärkte entwickeln sich weiter positiv

Der Anstieg der Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Deutschland setzte sich auch im vierten Quartal des Jahres 2011 fort. Der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlichte Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum kletterte in diesem Zeitraum um 0,2 Prozent auf 111,1 Punkte und erreichte damit seinen bislang höchsten Wert seit Beginn der Ermittlung des Indexwertes im Jahr 2003. Im Vergleich zum vierten Quartal 2010 ist der Index um 2,3 Prozent gestiegen.

Auch im Schlussquartal des Jahres 2011 wurde die Entwicklung des gesamten Marktes durch die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen maßgeblich beeinflusst. Im Jahresvergleich der vierten Quartale stieg der Index für diesen Teilmarkt um 3,2 Prozent. Mit plus 1,8 Prozent im Vorjahresvergleich präsentierte sich die Entwicklung auf dem Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser etwas verhaltener. Im Vergleich zum Vorquartal verlief die Preisentwicklung für beide Marktsegmente mit plus 0,2 bzw. 0,1 Prozent in etwa gleich.

Der Büroimmobilienmarkt hat sich im vierten Quartal 2011 weiter positiv entwickelt. Der vdp-Kapitalwertindex für Büroimmobilien erreichte mit 114,7 Punkten einen Anstieg um 3,1 Prozent im Vergleich zum Vorquartal. Im Vergleich zum Vorjahresquartal belief sich das Wachstum auf 3,9 Prozent. Grund für diesen Anstieg sind steigende Neuvertragsmieten, die Ausdruck des gestiegenen Interesses von in- und vermehrt auch wieder von ausländischen Investoren sind. Der vdp-Mietindex für Büroflächen stieg um 1,1 Prozent im Vergleich zum Vorquartal und um 3,5 Prozent im Jahresvergleich, gleichzeitig ging der Indexwert für die empirischen Liegenschaftszinssätze um 2 Prozent im Vergleich zum Vorquartal und um 0,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahresquartal zurück.

Insgesamt zeigen die Indizes zu den Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkten eine stabile, leicht nach oben gerichtete Entwicklung an. Ursächlich hierfür ist unter anderem die weiterhin positive Wirtschaftsentwicklung in Deutschland, die in Verbindung mit steigenden Haushaltseinkommen und weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen die Nachfrage nach Wohnimmobilien stimuliert. Auf dem Markt für Büroimmobilien trugen die erhöhte Nachfrage nach Büroflächen, eine geringe Neubautätigkeit und damit einhergehend sinkende Leerstände zu einem Anstieg der Neuvertragsmieten bei.

„Es zeigt sich, dass die langfristige Nachfrage sowohl nach selbst genutztem Wohneigentum als auch nach Büroimmobilien in etwa der konjunkturellen Entwicklung folgt. Die Unsicherheiten an den Finanzmärkten insbesondere mit Blick auf die Schuldenkrise halten aber an. Vor diesem Hintergrund profitieren Immobilien weiter merklich davon, dass sie von Anlegern als vergleichsweise sicheres Investment angesehen werden. Wir rechnen deshalb weiterhin mit einer insgesamt stabilen Entwicklung der Preise für Immobilien in Deutschland“, so 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 wertbestimmenden 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 700.000 transaktions- und objektbezogene Datensätze von 21 Kreditinstituten.

Kontakt für Medienanfragen:

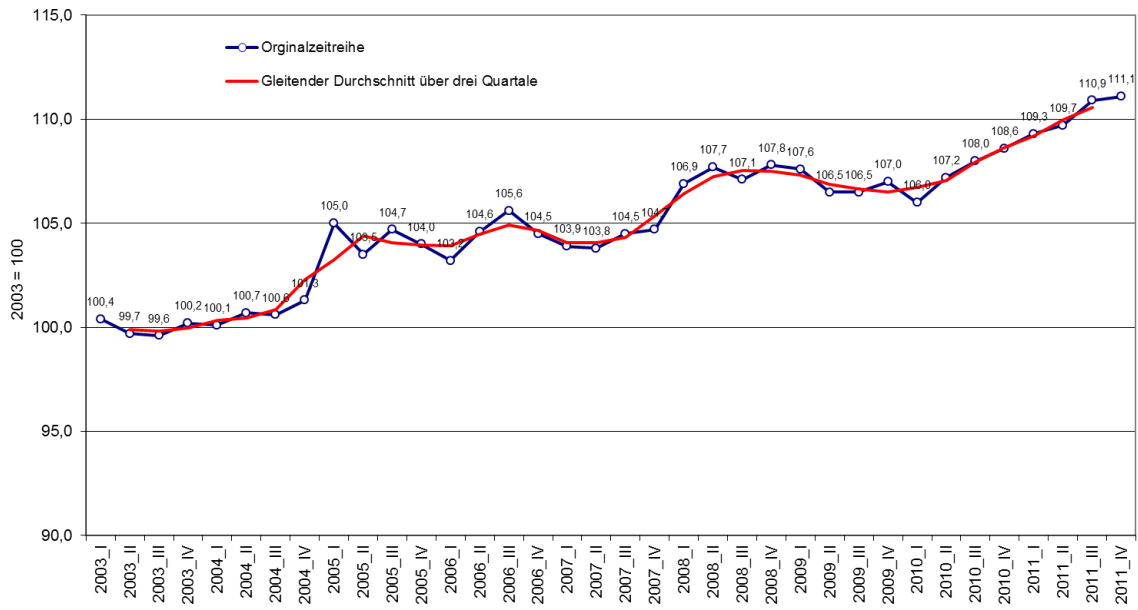
Dr. Helga Bender

Verband deutscher Pfandbriefbanken
Tel. 030 20915-330
E-Mail: bender@pfandbrief.de
www.pfandbrief.de

Dr. Franz Eilers

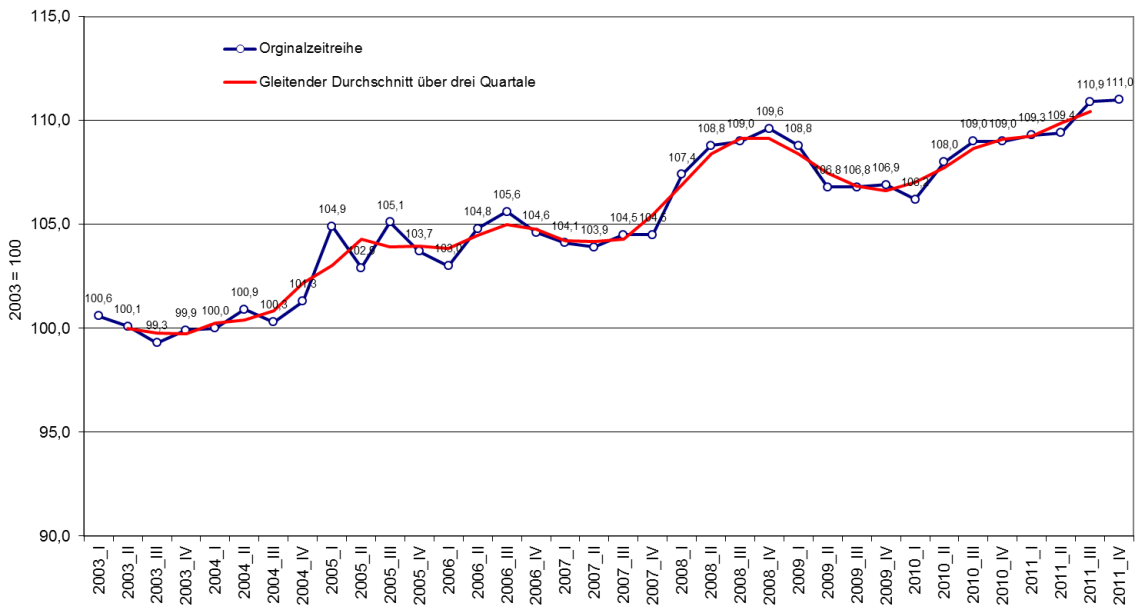
vdpResearch GmbH
Tel. 030 20622-916
E-Mail: eilers@vdpresearch.de
www.vdpresearch.de

vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland



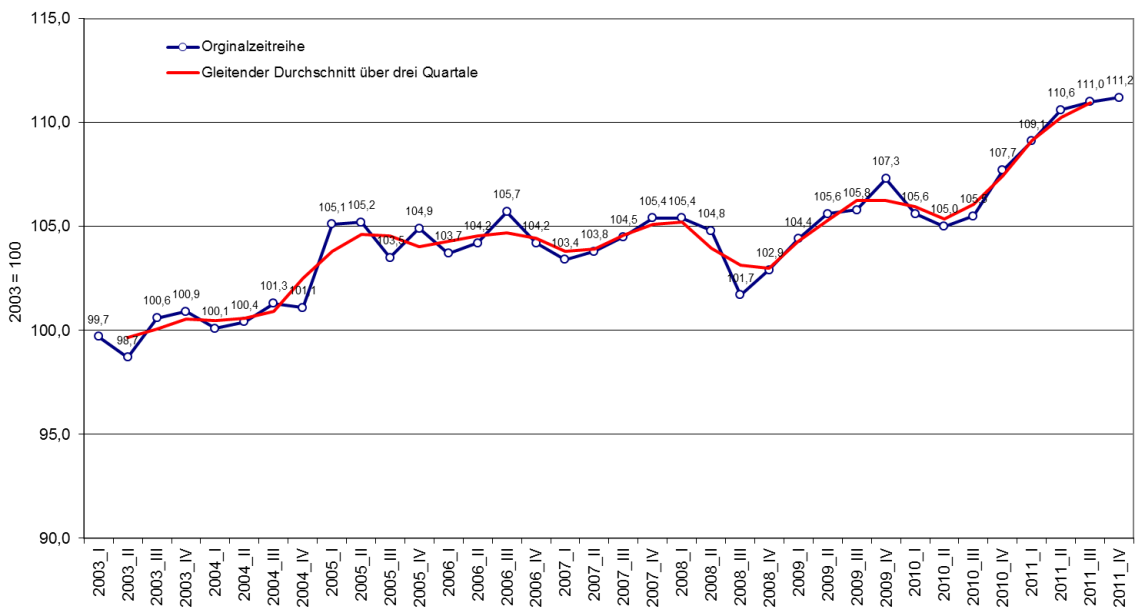
Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: Februar 2012

vdp-Preisindex für Eigenheime in Deutschland



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

vdp-Preisindex für Eigentumswohnungen in Deutschland



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

vdp-Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum

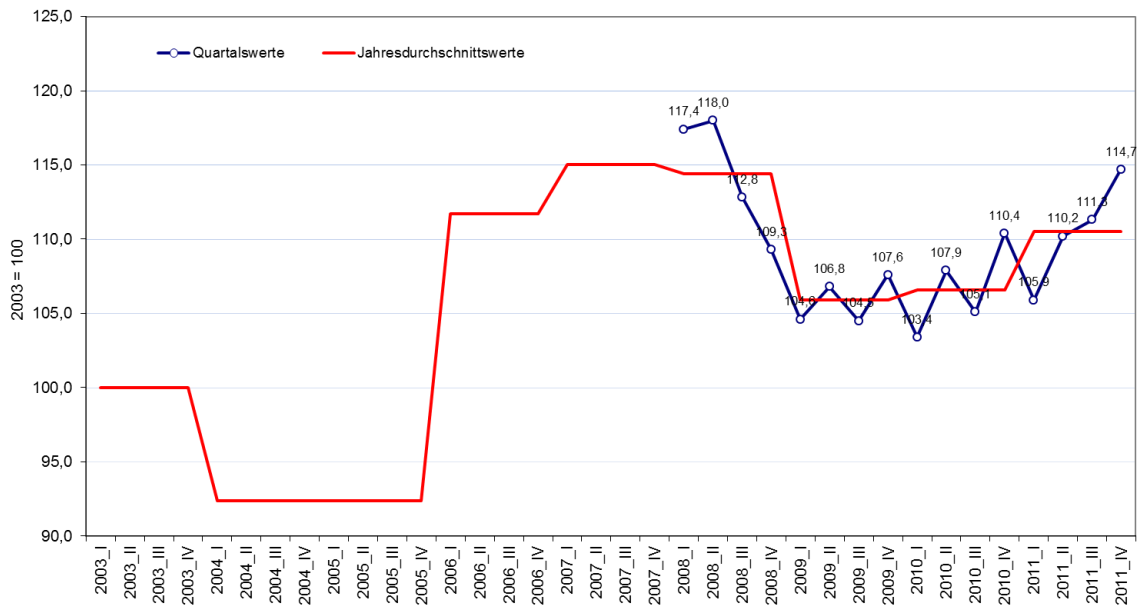
vdp Price Indices for Owner Occupied Housing

		Selbst genutztes Wohneigentum insgesamt	Eigenheime	Eigentumswohnungen	Selbst genutztes Wohneigentum insgesamt	Eigenheime	Eigentumswohnungen
		Owner Occupied Housing	Single Family Houses	Condominiums	Owner Occupied Housing	Single Family Houses	Condominiums
Indizes / Indices (2003=100)				Veränderung gegenüber Vorjahr in % / y-o-y change 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
2011	JD	110,2	110,2	110,5	2,5	2,0	4,2
					Veränderung gegenüber Vorjahresquartal in % / y-o-y change in %		
2003	1	100,4	100,6	99,7			
2003	2	99,7	100,1	98,7			
2003	3	99,6	99,3	100,6			
2003	4	100,2	99,9	100,9			
2004	1	100,1	100,0	100,1	-0,3	-0,6	0,4
2004	2	100,7	100,9	100,4	1,0	0,8	1,7
2004	3	100,6	100,3	101,3	1,0	1,0	0,7
2004	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
2005	2	103,5	102,9	105,2	2,8	2,0	4,8
2005	3	104,7	105,1	103,5	4,1	4,8	2,2
2005	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
2006	2	104,6	104,8	104,2	1,1	1,8	-1,0
2006	3	105,6	105,6	105,7	0,9	0,5	2,1
2006	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
2007	2	103,8	103,9	103,8	-0,8	-0,9	-0,4
2007	3	104,5	104,5	104,5	-1,0	-1,0	-1,1
2007	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
2008	2	107,7	108,8	104,8	3,8	4,7	1,0
2008	3	107,1	109,0	101,7	2,5	4,3	-2,7
2008	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
2009	2	106,5	106,8	105,6	-1,1	-1,8	0,8
2009	3	106,5	106,8	105,8	-0,6	-2,0	4,0
2009	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
2010	2	107,2	108,0	105,0	0,7	1,1	-0,6
2010	3	108,0	109,0	105,5	1,4	2,1	-0,3
2010	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
2011	2	109,7	109,4	110,6	2,3	1,3	5,3
2011	3	110,9	110,9	111,0	2,7	1,7	5,2
2011	4	111,1	111,0	111,2	2,3	1,8	3,2

vdpResearch, Stand: Februar 2012

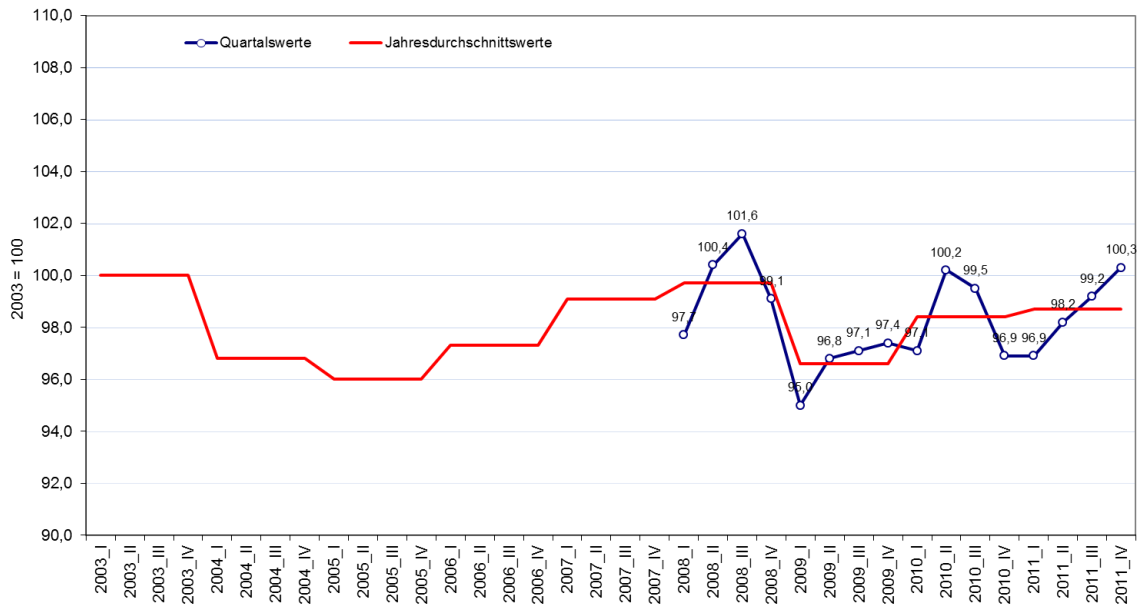
Der vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum basiert auf einer Transaktionsdatenbank, die vierteljährlich aktualisiert wird und die gegenwärtig über 700.000 anonymisierte Ausgangsdatensätze über tatsächlich gehandelte Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet beinhaltet. Zusätzlich zum Kaufpreis 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



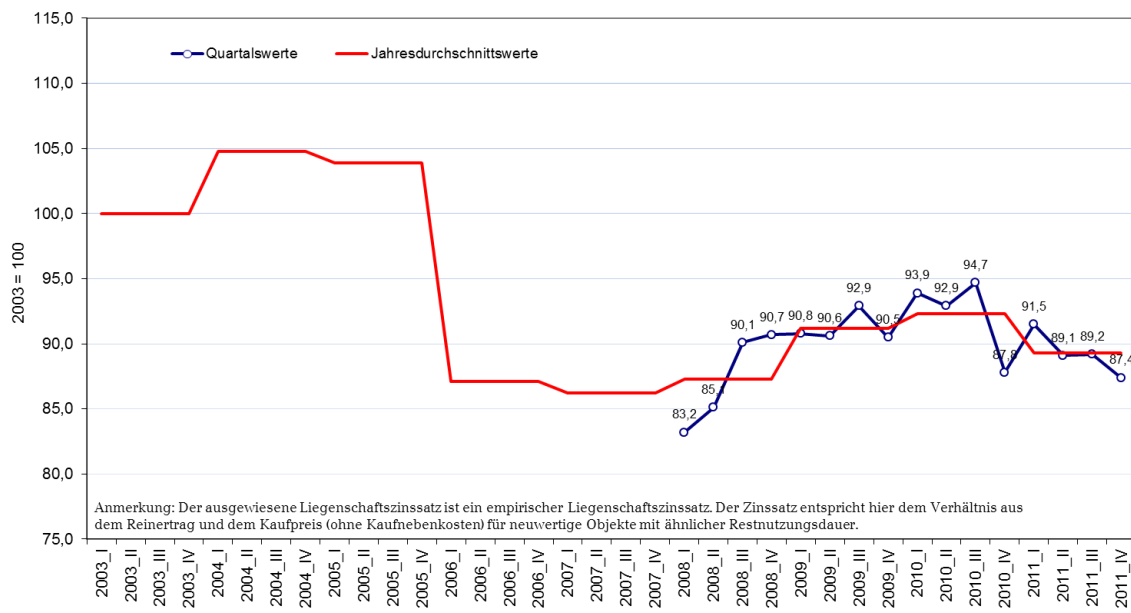
Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: Februar 2012

vdp-Mietindex für Büroflächen in Deutschland



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

vdp-Liegenschaftszinsindex für Büroimmobilien in Deutschland



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

vdp-Indizes für Büroimmobilien

vdp Indices for Office buildings

		Kapitalwert	Büromieten	Liegenschafts- zinssatz	Kapitalwert	Büromieten	Liegenschafts- zinssatz
		Capital Value	Office Rents	Cap Rate	Capital Value	Office 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	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	114,4	99,7	87,3	-0,5	0,6	1,3
2009	JD	105,9	96,6	91,2	-7,4	-3,1	4,5
2010	JD	106,6	98,4	92,3	0,7	1,9	1,2
2011	JD	110,5	98,7	89,3	3,7	0,3	-3,3
				Veränderung gegenüber Vorjahresquartal in % / y-o-y change 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
2011	4	114,7	100,3	87,4	3,9	3,5	-0,5

Der Mietindex bezieht sich auf die Nettokaltmiete in Euro pro m² Nutzfläche. *Office 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: Februar 2012
as of February 2012

Die vdp-Büroimmobilienindizes basieren auf einer Transaktionsdatenbank, die vierteljährlich aktualisiert wird und die gegenwärtig über 700.000 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.