



Berlin, 15. August 2011
vdp-Meldung Nr. 6

Weiter moderater Preisanstieg für selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland Auch Büroimmobilienmärkte entwickeln sich positiv

Im zweiten Quartal 2011 sind die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen in Deutschland erneut leicht angestiegen. Der vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlichte Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum legte in diesem Zeitraum gegenüber dem ersten Quartal um 0,4 Prozent zu und liegt jetzt bei 109,7 Punkten (2003 = 100). Im Vergleich zum zweiten Quartal 2010 legte der Index um 2,3 Prozent zu.

Wie bereits im ersten Quartal wird die aufwärtsgerichtete Entwicklung beim selbst genutzten Wohneigentum dabei überwiegend durch den Markt für Eigentumswohnungen getragen. Der vdp-Preisindex für Eigentumswohnungen stieg auf 110,6 Punkte; dies entspricht einem Wachstum um 1,4 Prozent zum Vorquartal. Verglichen mit dem Vorjahresquartal stieg der Index um 5,3 Prozent an. Ursächlich hierfür war insbesondere die gestiegene Nachfrage in den Metropolen. Bei den Einfamilienhäusern verlief die Entwicklung dagegen verhaltener. Der vdp-Preisindex für Einfamilienhäuser lag mit 109,4 Punkten nur 0,1 Prozent über dem Vorquartal. Gegenüber dem Vorjahresquartal entspricht dies einem Zuwachs um 1,3 Prozent.

Die deutschen Büromärkte haben sich im zweiten Quartal ebenfalls positiv entwickelt. Der vdp-Kapitalwertindex für Büroimmobilien ist im Vergleich zum Vorquartal um 4,1 Prozent auf 110,2 Punkte gestiegen (Basis auch hier 2003 = 100). Gegenüber dem Vorjahresquartal liegt das Wachstum bei 2,1 Prozent. Dieser deutliche Anstieg wird von beiden dem Büroimmobilienindex zugrunde liegenden Indizes (Neuvertragsmieten und Liegenschaftszinsen) getragen. Die steigende Nachfrage auf dem Markt für Büroflächen führte dazu, dass der vdp-Mietindex für Neuvertragsmieten im Vergleich zum Vorquartal um 1,3 Prozent auf 98,2 Punkte anstieg. Dieser positive Effekt wurde vom Investmentmarkt verstärkt, hier sorgte auch die zusätzliche Nachfrage aus dem Ausland für steigende Preise. Weil in Folge die Renditen bzw. Liegenschaftszinsen zurückgingen, sank der vdp-Liegenschaftszinsindex für Büroimmobilien gegenüber dem Vorquartal um 2,6 Prozent. Mit 89,1 liegt er auch 4,1 Prozent unter dem Stand des Vorjahresquartals.

„Wegen der guten Konjunktur im Verlauf des ersten Halbjahres hat sich die Nachfrage sowohl nach selbst genutztem Wohneigentum als auch nach Büroimmobilien belebt. Dabei dürfte auch eine Rolle gespielt haben, dass die Anleger einen sicheren Hafen für ihr Geld suchten. Weil sich die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland weiter positiv entwickelt, gehen wir derzeit von einer Fortsetzung der aktuellen Trends aus“, meinte Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer

des vdp. Immobilien- und Hypothekenmärkte in Deutschland blieben auf Langfristigkeit ausgerichtet, was in der Vergangenheit für Stabilität gesorgt habe, so Tolckmitt weiter.

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 645.000 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

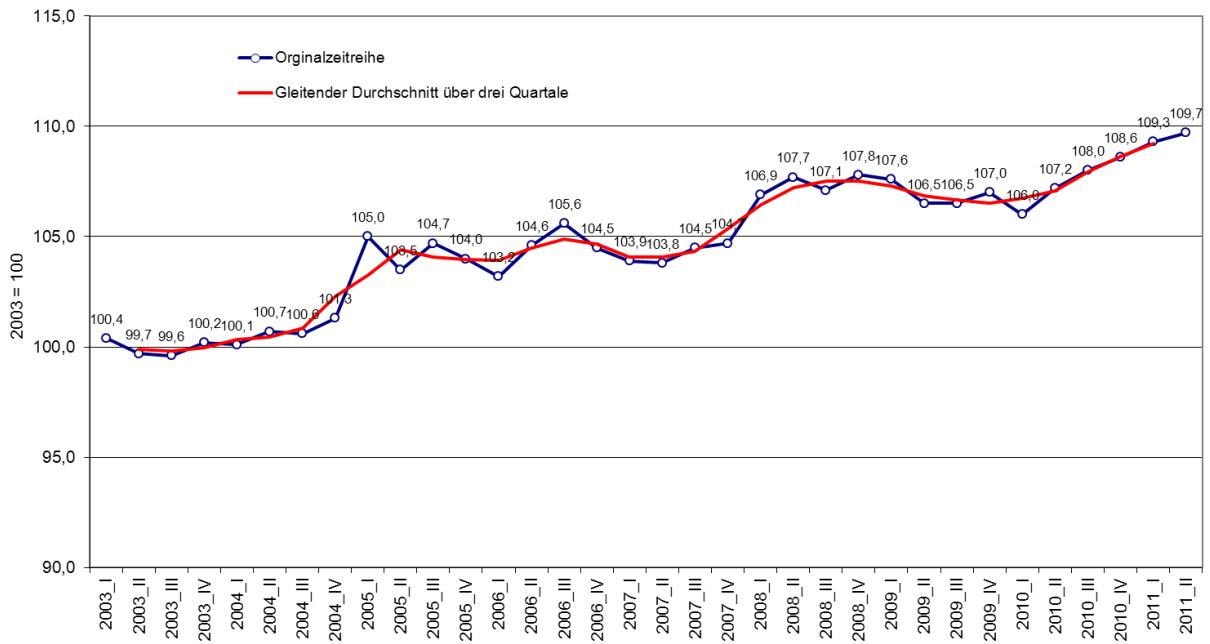
vdpResearch GmbH

Tel. 030 20622-916

E-Mail: eilers@vdpresearch.de

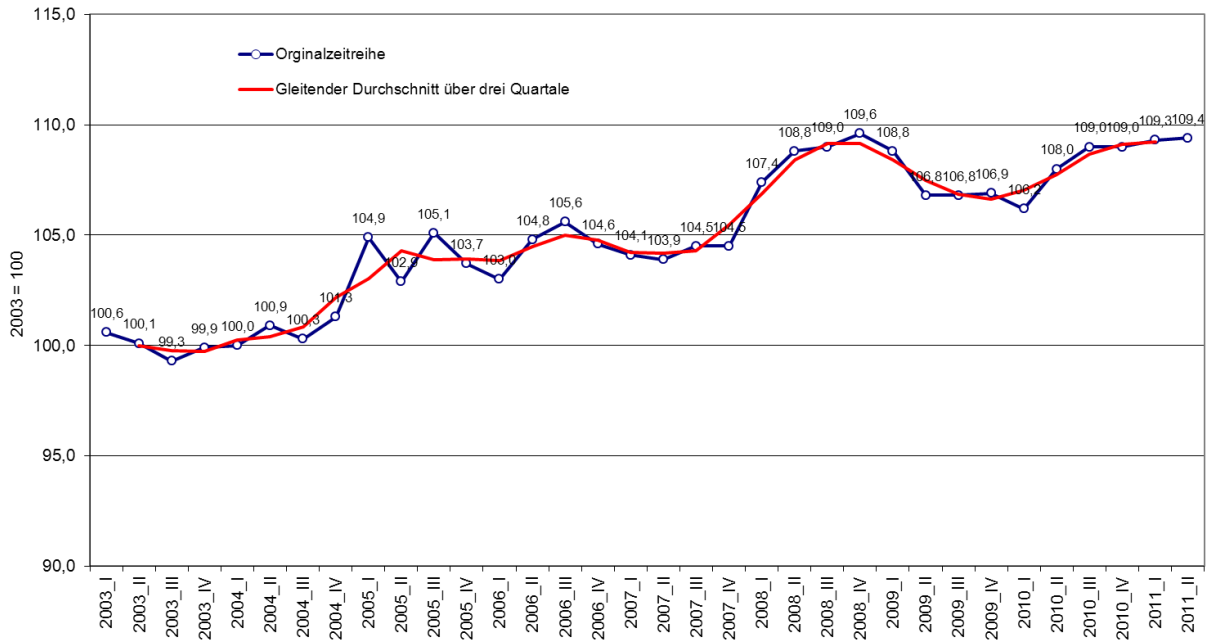
www.vdpresearch.de

vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum in Deutschland



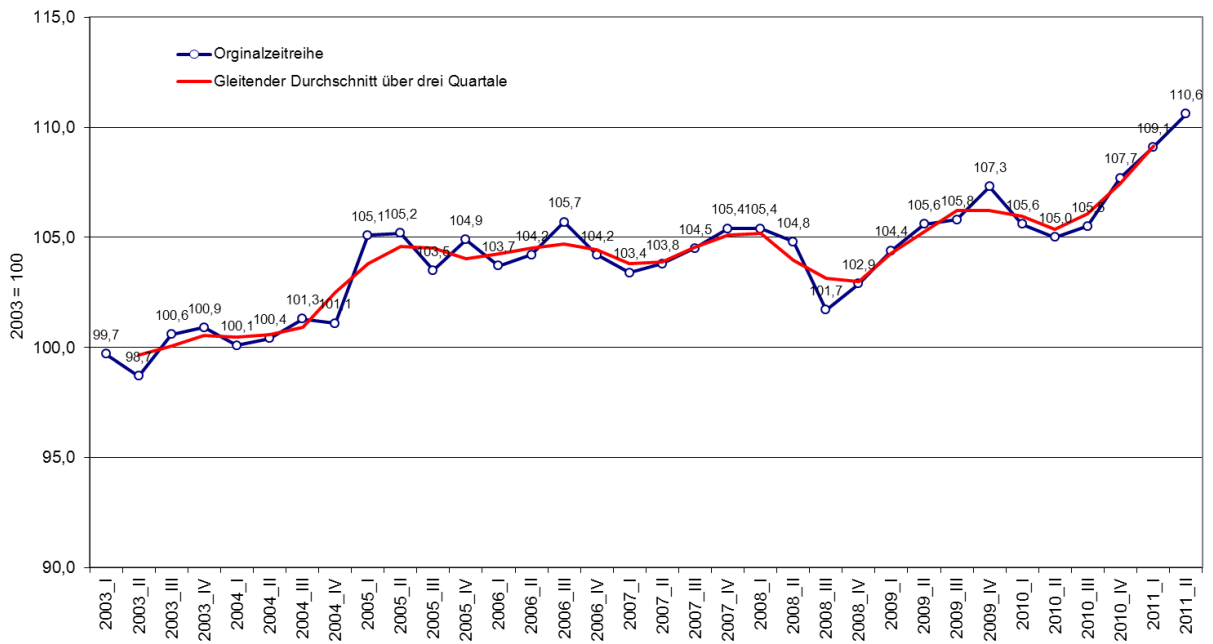
Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: August 2011

vdp-Preisindex für Eigenheime in Deutschland



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

vdp-Preisindex für Eigentumswohnungen in Deutschland



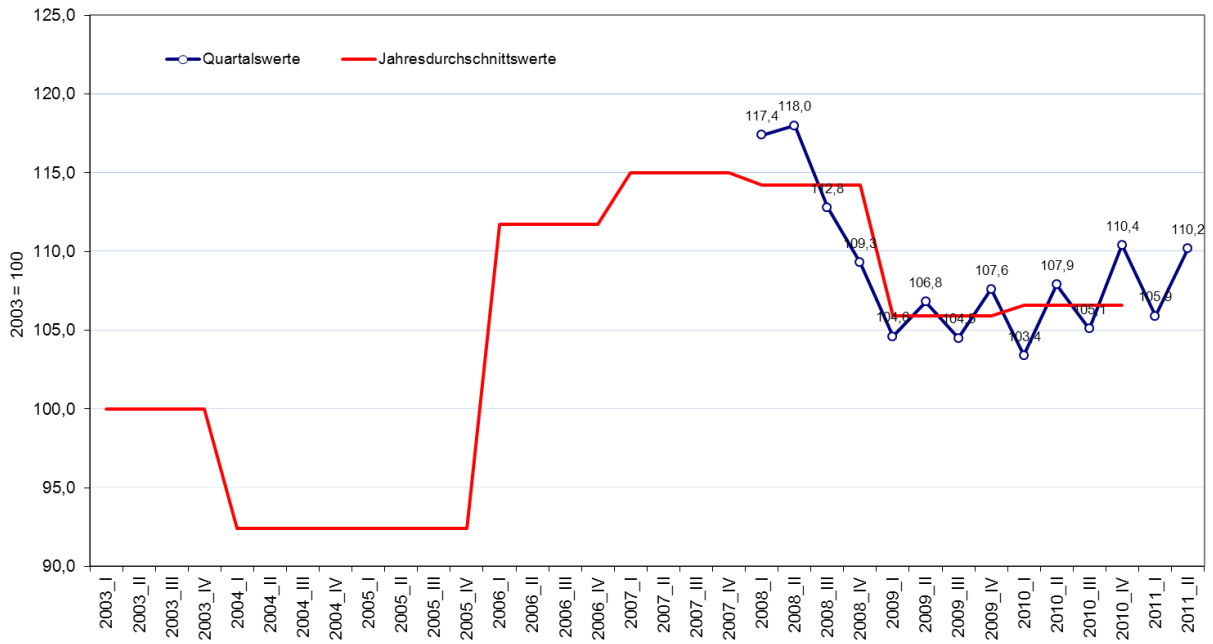
Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: August 2011

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

Berechnungen der vdpResearch GmbH auf Grundlage der vdp-Transaktionsdatenbank

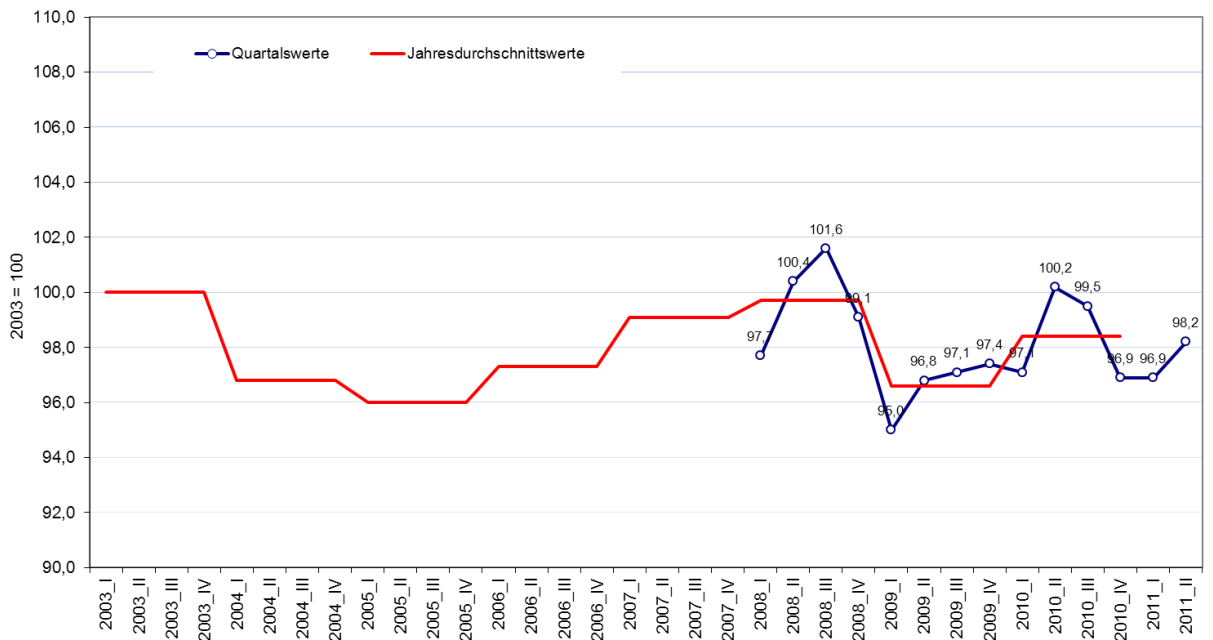
Der vdp-Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum basiert auf einer Transaktionsdatenbank, die vierteljährlich aktualisiert wird und die gegenwärtig über 645.000 anonymisierte Ausgangsdatensätze über tatsächlich gehandelte Immobilien aus dem gesamten Bundesgebiet beinhaltet. Zusätzlich zum Kaufpreis 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



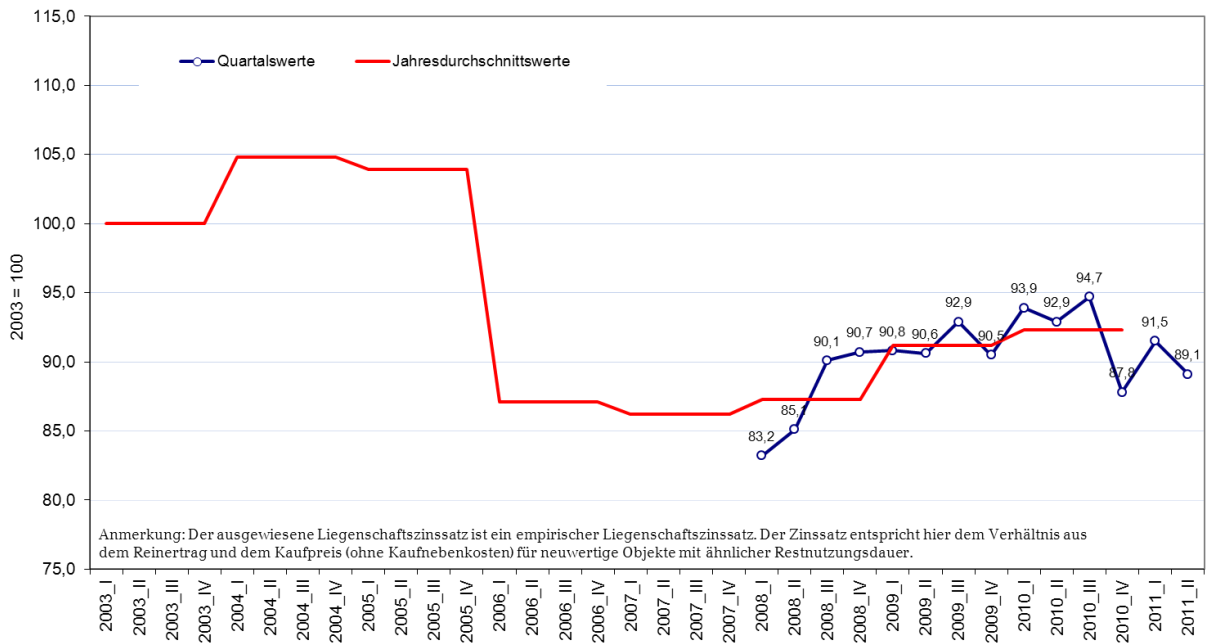
Quelle: vdp-Transaktionsdatenbank, Auswertung durch vdpResearch GmbH, Stand: August 2011

vdp-Mietindex für Büroflächen in Deutschland



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

vdp-Liegenschaftszinsindex für Büroimmobilien in Deutschland



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

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 Restnutzungsdauer.
Der Kapitalwertindex wird als rechnerische Größe aus der Entwicklung der Mieten und des Liegenschaftszinssatzes abgeleitet.
Berechnungen der vdpResearch GmbH auf Grundlage der vdp-Transaktionsdatenbank

Die vdp-Büroimmobilienindizes basieren auf einer Transaktionsdatenbank, die vierteljährlich aktualisiert wird und die gegenwärtig über 645.000 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.