

vdp

INDEX



Q4
2023

-7,2%

Gesamt

Immobilienpreise
schließen 2023 mit Minus ab

vdp-Immobilienpreisindex

vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden.

Grundlage bilden die von über 700 Kreditinstituten der deutschen Finanzwirtschaft eingelieferten Transaktionsdaten (tatsächlich realisierte Kaufpreise und Mieten) zu ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft.

Damit werden zeitnah verlässliche Marktinformationen bereitgestellt.



Überblick

Gesamtmarkt

Wie in den ersten drei Quartalen gaben die Preise auf dem **deutschen Immobilienmarkt** auch im Schlussquartal 2023 nach: Der **vdp Immobilienpreisindex** nahm um 7,2 % im Vergleich zum vierten Quartal 2022 ab. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 verringerte sich der Index um 2,2 %.

Die **Wohnimmobilienpreise** wiesen eine ähnliche Abwärtsdynamik wie im dritten Quartal 2023 auf und gingen um 6,1 % im Jahresvergleich und um 1,6 % im Quartalsvergleich zurück. Dabei folgten die Preise sowohl für selbst genutztes Wohneigentum als auch für Mehrfamilienhäuser diesem Trend.

In den sieben größten Agglomerationen Deutschlands war die Preisentwicklung etwas weniger dynamisch als im gesamten Bundesgebiet. Der **vdp Wohnen Top-7 Index** fiel im Vergleich zum vierten Quartal 2022 um 5,1 % und um 1,4 % im Vergleich zum Vorquartal. Der Rückgang war bei selbst genutztem Wohneigentum und bei Mehrfamilienhäusern ungefähr gleich stark ausgeprägt.

Stärker differenziert war die Dynamik zwischen den einzelnen Städten, wo die Veränderungsraten zwischen -4,4 % in Köln und -6,3 % in München (jeweils im Vergleich zum Vorjahresquartal) schwankten. Die Mieten stiegen kontinuierlich, im Vergleich zum vierten Quartal 2022 um durchschnittlich 5,4 %.



Preisveränderung
im deutschen
Immobilienmarkt
Q4 2023 zu
Q4 2022



Preisveränderung
für Wohnimmobilien
Q4 2023 zu
Q4 2022



Preisveränderung
für Gewerbeimmobilien
Q4 2023 zu
Q4 2022

Auf dem **Gewerbeimmobilienmarkt** war die Korrektur mit einem Rückgang von 12,1 % im Jahresvergleich und 4,9 % gegenüber dem Vorquartal deutlicher ausgeprägt als auf dem Wohnimmobilienmarkt.

Die Investitionszurückhaltung ist auf die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung sowie veränderte Renditeerwartungen im Markt zurückzuführen und unterstreicht die größere Volatilität in diesem Segment im Vergleich zum Wohnimmobiliensektor. Die Preis- und Renditeerwartungen von Käufern und Verkäufern liegen weiterhin auseinander.

Preisentwicklung	Jahresvergleich	Quartalsvergleich
	Q4 2023 zu Q4 2022	Q4 2023 zu Q3 2023
Wohnimmobilien/ Gewerbeimmobilien gesamt	-7,2 %	-2,2 %
Wohnimmobilien in Deutschland	-6,1 %	-1,6 %
Wohnimmobilien in Top 7-Städten	-5,1 %	-1,4 %
Gewerbeimmobilien gesamt	-12,1 %	-4,9 %
Büroimmobilien	-13,3 %	-5,2 %
Einzelhandelsimmobilien	-9,0 %	-3,9 %

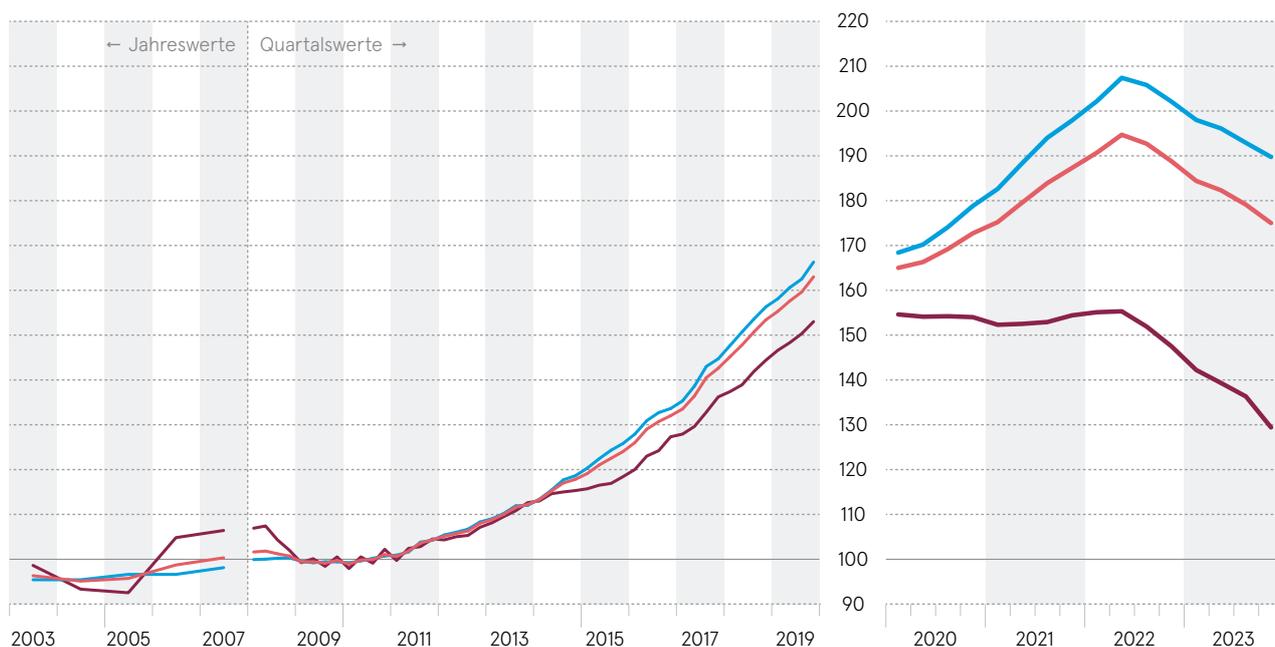
Gesamtmarkt

Immobilienpreise schließen 2023 mit Minus in Höhe von 7,2 % ab

Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100

vdp-Immobilienpreisindex: Gesamt Wohnen Gewerbe

**-7,2%**

Gesamt

-6,1%

Wohnen

-12,1%

Gewerbe

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	190,8	8,8
Q2 2022	194,8	8,4
Q3 2022	192,8	4,7
Q4 2022	188,9	0,8
Q1 2023	184,5	-3,3
Q2 2023	182,4	-6,4
Q3 2023	179,2	-7,1
Q4 2023	175,2	-7,2

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	202,3	10,7
Q2 2022	207,5	10,1
Q3 2022	205,9	6,1
Q4 2022	202,2	2,1
Q1 2023	198,1	-2,1
Q2 2023	196,2	-5,4
Q3 2023	193,0	-6,3
Q4 2023	189,9	-6,1

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	155,2	1,8
Q2 2022	155,4	1,9
Q3 2022	152,0	-0,6
Q4 2022	147,6	-4,4
Q1 2023	142,3	-8,3
Q2 2023	139,4	-10,3
Q3 2023	136,4	-10,3
Q4 2023	129,7	-12,1

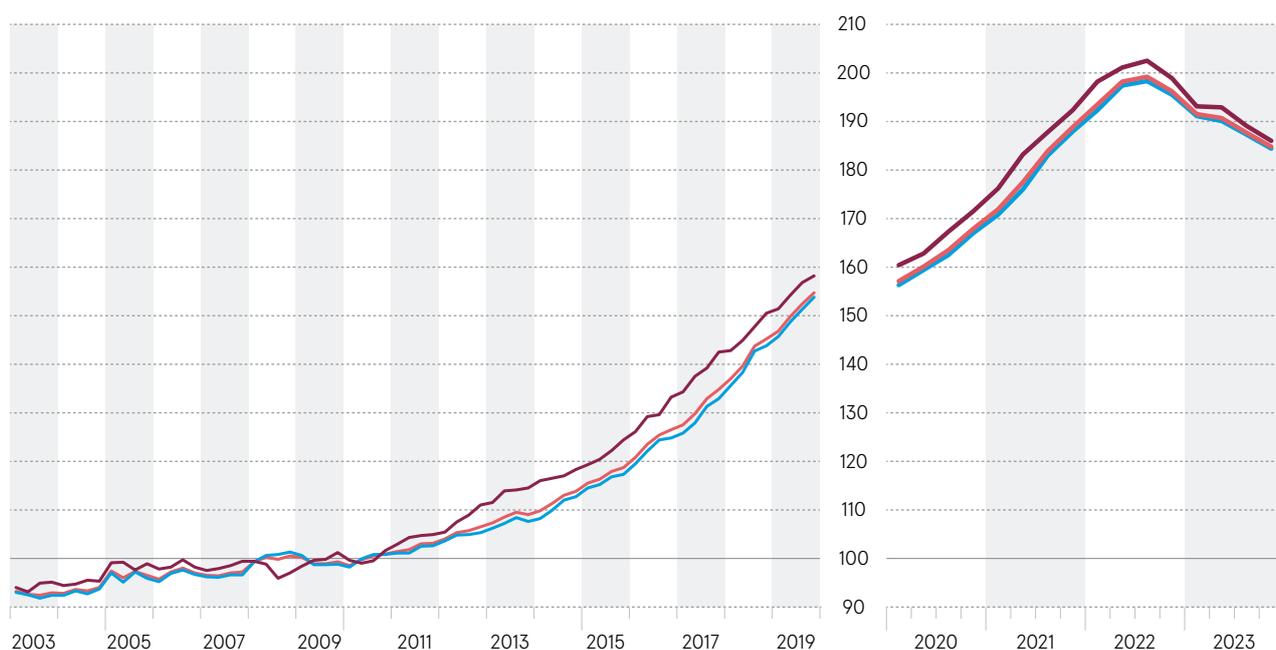
Wohnungsmarkt

Preise für selbst genutztes Wohneigentum geben weiter nach

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100

vdp-Preisindex: Selbst genutztes Wohneigentum Ein- und Zweifamilienhäuser Eigentumswohnungen



-5,8%

Selbst genutztes
Wohneigentum

-5,6%

Ein- und
Zweifamilien-
häuser

-6,5%

Eigentums-
wohnungen

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	193,6	12,5
Q2 2022	198,3	11,6
Q3 2022	199,3	8,3
Q4 2022	196,3	3,9
Q1 2023	191,6	-1,0
Q2 2023	190,8	-3,8
Q3 2023	187,8	-5,8
Q4 2023	184,9	-5,8

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	192,4	12,6
Q2 2022	197,5	12,1
Q3 2022	198,4	8,4
Q4 2022	195,6	4,0
Q1 2023	191,2	-0,6
Q2 2023	190,2	-3,7
Q3 2023	187,4	-5,6
Q4 2023	184,5	-5,6

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	198,3	12,5
Q2 2022	201,2	9,8
Q3 2022	202,6	7,8
Q4 2022	199,0	3,5
Q1 2023	193,2	-2,6
Q2 2023	193,0	-4,1
Q3 2023	189,2	-6,6
Q4 2023	186,1	-6,5

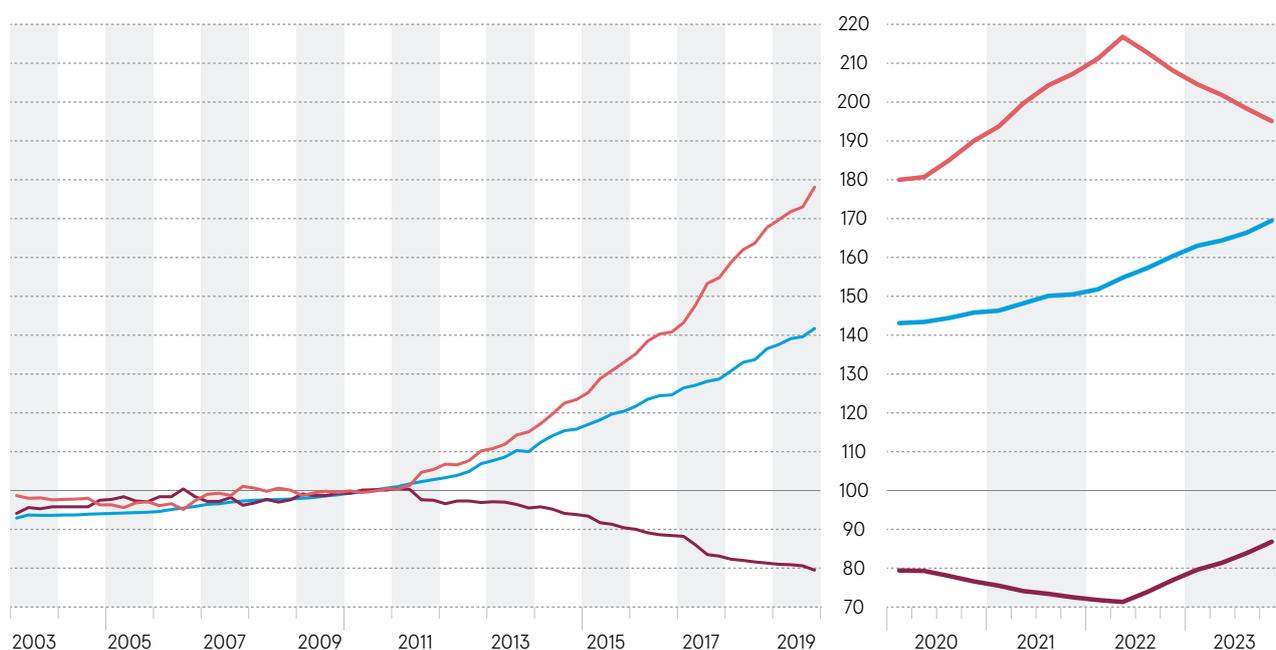
Wohnungsmarkt

Anhaltende Preisrückgänge
bei Mehrfamilienhäusern

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100

Mehrfamilienhäuser: vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex

**-6,3%**

Kapitalwert

+5,8%Neuvertrags-
mieten**+12,9%**Liegenschafts-
zinssatz

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	211,3	9,1
Q2 2022	216,9	8,6
Q3 2022	212,8	4,1
Q4 2022	208,3	0,4
Q1 2023	204,7	-3,1
Q2 2023	201,9	-6,9
Q3 2023	198,4	-6,8
Q4 2023	195,2	-6,3

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	151,9	3,7
Q2 2022	154,9	4,4
Q3 2022	157,4	4,8
Q4 2022	160,4	6,5
Q1 2023	163,1	7,4
Q2 2023	164,5	6,2
Q3 2023	166,5	5,8
Q4 2023	169,6	5,8

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	71,9	-4,9
Q2 2022	71,4	-3,9
Q3 2022	74,0	0,6
Q4 2022	77,0	6,0
Q1 2023	79,7	10,9
Q2 2023	81,5	14,2
Q3 2023	84,0	13,5
Q4 2023	86,9	12,9

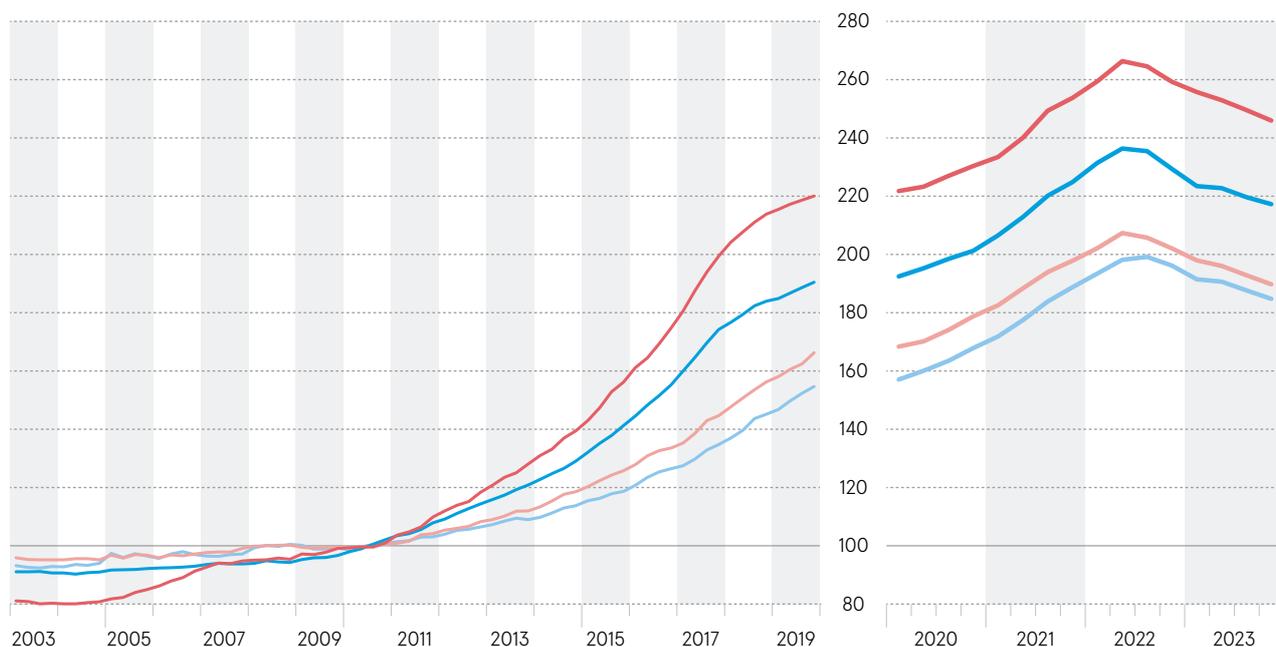
Wohnungsmarkt – Top 7-Märkte

Top 7

Selbst genutztes Wohneigentum –
Abwärtsdynamik lässt etwas nach

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100

Wohnen: Top 7 Gesamtmarkt
Selbst genutztes Wohneigentum: Top 7 Gesamtmarkt**-5,1%**Wohnen Top 7
Gesamt**-5,3%**Selbst genutztes
Wohneigentum
Top 7

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	259,6	11,2	Q1 2022	231,6	12,0
Q2 2022	266,5	11,0	Q2 2022	236,5	11,0
Q3 2022	264,7	6,1	Q3 2022	235,6	7,0
Q4 2022	259,4	2,2	Q4 2022	229,5	2,0
Q1 2023	255,9	-1,4	Q1 2023	223,6	-3,4
Q2 2023	253,1	-5,0	Q2 2023	222,9	-5,7
Q3 2023	249,7	-5,7	Q3 2023	219,8	-6,7
Q4 2023	246,1	-5,1	Q4 2023	217,4	-5,3

Alle Einzelwerte zu Top 7 finden Sie auf www.vdpresearch.de

Wohnungsmarkt – Top 7-Märkte

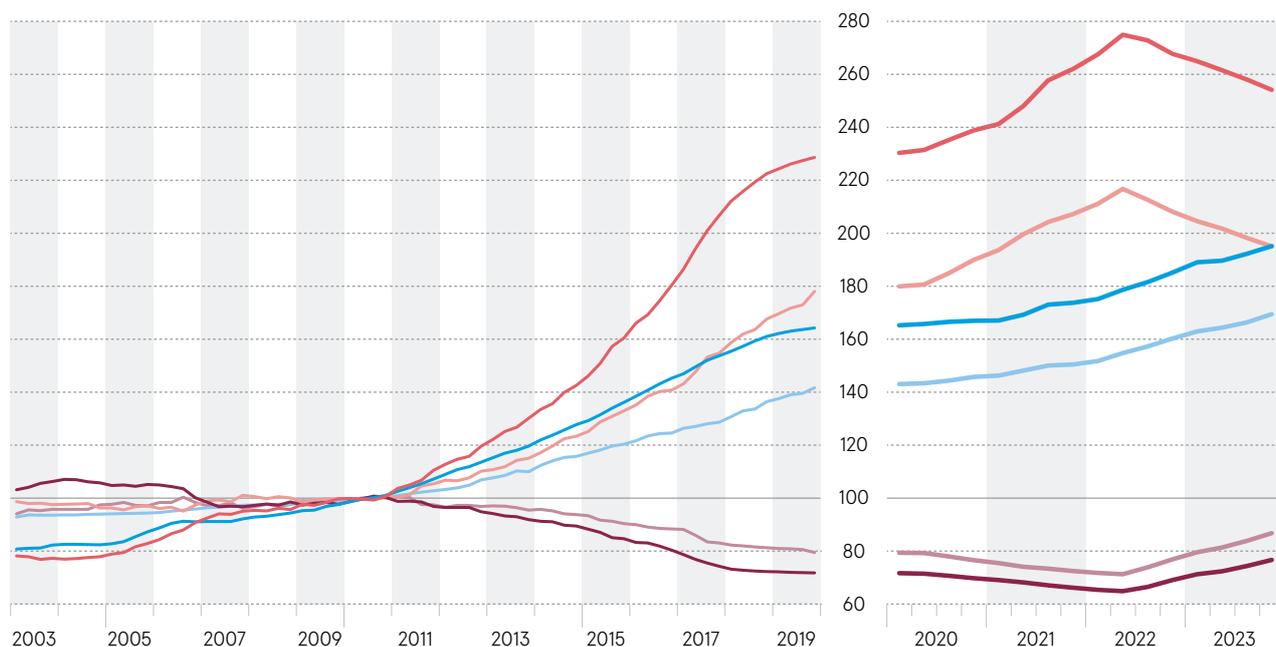
Top 7

Mehrfamilienhäuser – Renditezuwachs erneut zweistellig

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100

Kapitalwert: Top 7 Gesamtmarkt
 Neuvertragsmieten: Top 7 Gesamtmarkt
 Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser: Top 7 Gesamtmarkt



-5,1%

Kapitalwert
Top 7

+5,4%

Neuvertragsmieten
Top 7

+11,1%

Liegenschafts-
zinssatz
Top 7

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	267,7	10,9
Q2 2022	275,1	10,8
Q3 2022	273,0	5,8
Q4 2022	267,9	2,2
Q1 2023	265,1	-0,9
Q2 2023	261,7	-4,9
Q3 2023	258,2	-5,4
Q4 2023	254,3	-5,1

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	175,3	4,9
Q2 2022	178,8	5,5
Q3 2022	181,7	4,9
Q4 2022	185,3	6,6
Q1 2023	189,2	7,9
Q2 2023	189,8	6,1
Q3 2023	192,4	5,9
Q4 2023	195,3	5,4

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	65,5	-5,4
Q2 2022	65,0	-4,8
Q3 2022	66,6	-0,9
Q4 2022	69,2	4,3
Q1 2023	71,4	8,9
Q2 2023	72,5	11,6
Q3 2023	74,5	11,9
Q4 2023	76,8	11,1

Alle Einzelwerte zu Top 7 finden Sie auf www.vdpresearch.de

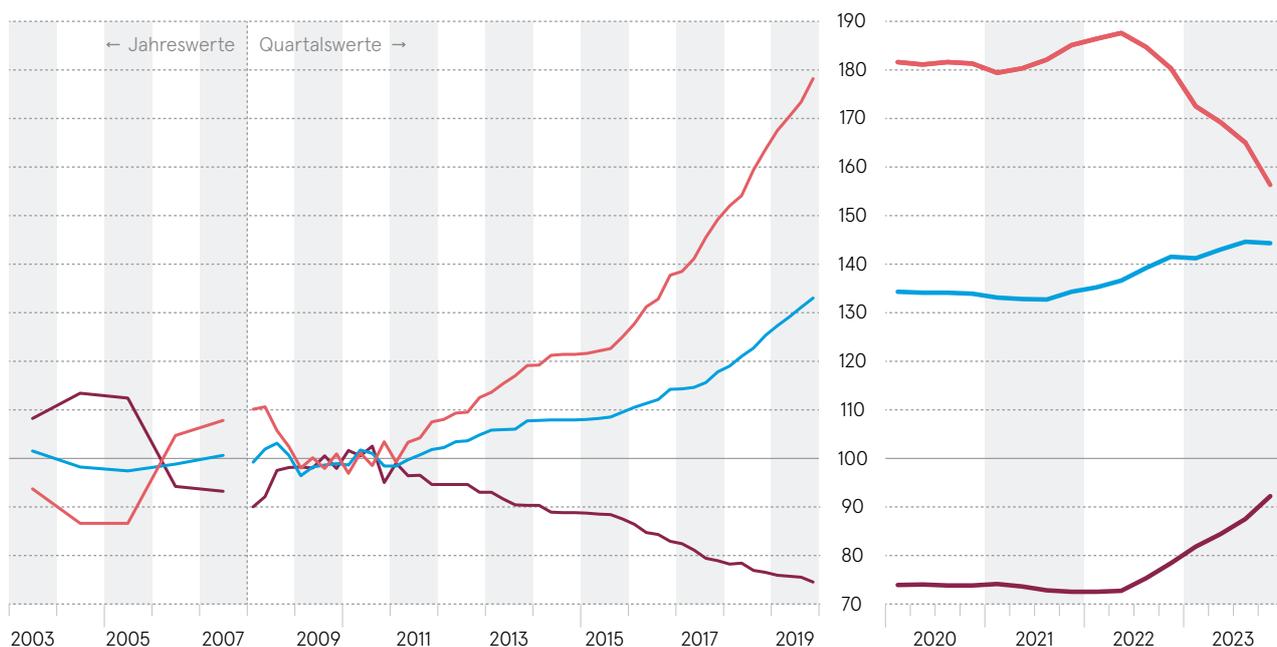
Gewerblicher Immobilienmarkt

Büroimmobilien: Preiskorrekturen so hoch wie noch nie

Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2010 = 100

Büroimmobilien: vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



-13,3%
Kapitalwert

+1,9%
Neuvertrags-
mieten

+17,5%
Liegenschafts-
zinssatz

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	186,5	3,9
Q2 2022	187,7	4,1
Q3 2022	184,8	1,4
Q4 2022	180,4	-2,6
Q1 2023	172,6	-7,5
Q2 2023	169,3	-9,8
Q3 2023	165,1	-10,6
Q4 2023	156,4	-13,3

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	135,3	1,6
Q2 2022	136,7	2,8
Q3 2022	139,3	4,9
Q4 2022	141,6	5,4
Q1 2023	141,3	4,4
Q2 2023	143,1	4,7
Q3 2023	144,7	3,9
Q4 2023	144,4	1,9

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	72,6	-2,2
Q2 2022	72,8	-1,2
Q3 2022	75,4	3,4
Q4 2022	78,5	8,2
Q1 2023	81,9	12,8
Q2 2023	84,5	16,1
Q3 2023	87,6	16,2
Q4 2023	92,3	17,5

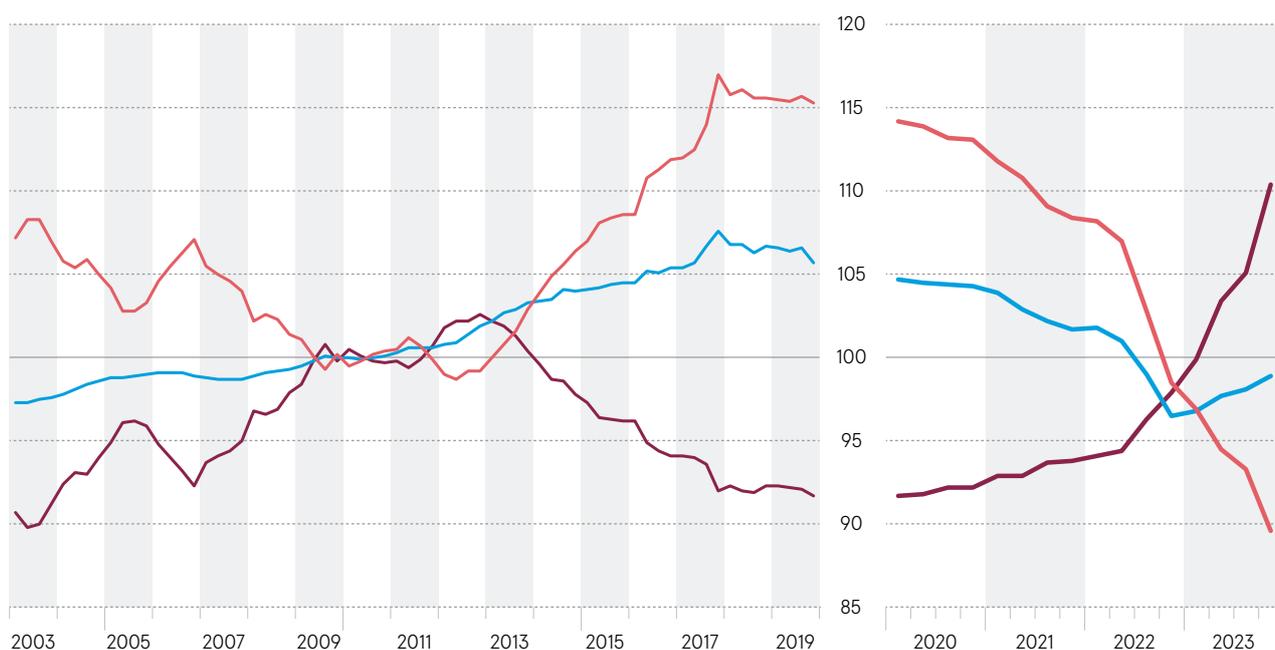
Gewerblicher Immobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien: Anstieg der Neuvertragsmieten erreicht Rekordwert

Einzelhandelsimmobilien

Index: 2010 = 100

Einzelhandelsimmobilien: vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex

**-9,0%**

Kapitalwert

+2,5%Neuvertrags-
mieten**+12,7%**Liegenschafts-
zinssatz

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	108,2	-3,2
Q2 2022	107,0	-3,5
Q3 2022	102,8	-5,8
Q4 2022	98,5	-9,1
Q1 2023	96,9	-10,5
Q2 2023	94,5	-11,7
Q3 2023	93,3	-9,3
Q4 2023	89,6	-9,0

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	101,8	-2,0
Q2 2022	101,0	-1,9
Q3 2022	99,0	-3,1
Q4 2022	96,5	-5,1
Q1 2023	96,8	-5,0
Q2 2023	97,7	-3,3
Q3 2023	98,1	-1,0
Q4 2023	98,9	2,5

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q1 2022	94,1	1,3
Q2 2022	94,4	1,7
Q3 2022	96,3	2,8
Q4 2022	97,9	4,5
Q1 2023	99,9	6,2
Q2 2023	103,4	9,5
Q3 2023	105,1	9,1
Q4 2023	110,4	12,7

10-Jahres-Übersicht

Immobilienmarkt gesamt



Gesamtmarkt

Index: 2010 = 100

Gesamt		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	115,9	4,7
2015	121,7	5,0
2016	129,5	6,4
2017	138,3	6,8
2018	149,4	8,0
2019	159,0	6,4
2020	168,4	5,9
2021	181,6	7,8
2022	191,8	5,6
2023	180,3	-6,0

Wohnen		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	116,4	5,0
2015	123,3	5,9
2016	131,4	6,5
2017	140,5	6,9
2018	152,2	8,3
2019	162,0	6,5
2020	173,0	6,8
2021	190,8	10,3
2022	204,5	7,2
2023	194,3	-5,0

Gewerbe		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	114,6	3,8
2015	117,0	2,1
2016	123,7	5,8
2017	131,8	6,5
2018	140,7	6,8
2019	149,7	6,4
2020	154,3	3,1
2021	153,1	-0,8
2022	152,6	-0,4
2023	136,9	-10,2

10-Jahres-Übersicht Wohnungsmarkt

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100

Selbst genutztes Wohneigentum		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	112,1	3,1
2015	117,2	4,6
2016	124,2	6,0
2017	131,4	5,8
2018	141,5	7,7
2019	151,0	6,8
2020	162,2	7,4
2021	180,6	11,3
2022	196,8	9,0
2023	188,8	-4,1

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	110,8	3,1
2015	116,0	4,7
2016	122,8	5,8
2017	129,6	5,5
2018	140,2	8,2
2019	150,0	7,0
2020	161,4	7,6
2021	179,5	11,2
2022	196,0	9,2
2023	188,3	-3,9

Eigentumswohnungen		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	117,0	3,0
2015	121,7	4,0
2016	129,6	6,5
2017	138,5	6,8
2018	146,6	5,8
2019	155,2	5,9
2020	165,6	6,7
2021	185,0	11,7
2022	200,3	8,3
2023	190,4	-4,9

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100

Kapitalwert		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	120,8	6,8
2015	129,5	7,3
2016	138,7	7,1
2017	149,7	7,9
2018	163,2	9,0
2019	173,2	6,2
2020	184,0	6,2
2021	201,3	9,4
2022	212,3	5,5
2023	200,0	-5,8

Neuvertragsmieten		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	114,5	4,8
2015	118,9	3,9
2016	123,7	4,0
2017	127,7	3,2
2018	133,6	4,6
2019	139,6	4,5
2020	144,3	3,3
2021	148,9	3,2
2022	156,1	4,9
2023	165,9	6,3

Liegenschaftszinssatz		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	94,8	-1,9
2015	91,8	-3,2
2016	89,1	-2,9
2017	85,3	-4,3
2018	81,9	-4,0
2019	80,6	-1,6
2020	78,4	-2,7
2021	74,0	-5,7
2022	73,6	-0,6
2023	83,0	12,9

10-Jahres-Übersicht Wohnungsmarkt



Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100

Wohnen Top 7 Gesamt		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	135,3	8,7
2015	150,0	10,9
2016	167,6	11,7
2017	190,5	13,7
2018	209,3	9,9
2019	218,0	4,2
2020	225,7	3,5
2021	244,3	8,2
2022	262,6	7,5
2023	251,2	-4,3

Selbst genutztes Wohneigentum Top 7		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	125,9	6,3
2015	136,7	8,6
2016	150,0	9,7
2017	167,3	11,5
2018	180,7	8,0
2019	187,8	3,9
2020	197,0	4,9
2021	216,3	9,8
2022	233,3	7,9
2023	220,9	-5,3

Alle Einzelwerte
zu Top 7
finden Sie auf

www.vdpresearch.de

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100

Kapitalwert Top 7		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	138,0	9,4
2015	153,8	11,4
2016	172,6	12,3
2017	197,1	14,2
2018	217,6	10,4
2019	226,8	4,2
2020	234,1	3,2
2021	252,3	7,8
2022	270,9	7,4
2023	259,7	-4,1

Neuvertragsmieten Top 7		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	125,0	6,2
2015	132,8	6,3
2016	142,0	6,9
2017	150,7	6,1
2018	158,4	5,1
2019	163,4	3,1
2020	166,3	1,8
2021	170,9	2,8
2022	180,3	5,5
2023	191,7	6,3

Liegenschaftszinssatz Top 7		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	90,5	-2,9
2015	86,4	-4,6
2016	82,3	-4,8
2017	76,5	-7,1
2018	72,8	-4,8
2019	72,1	-1,0
2020	71,0	-1,4
2021	67,8	-4,6
2022	66,6	-1,8
2023	73,8	10,9

10-Jahres-Übersicht

Gewerblicher Immobilienmarkt

Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2010 = 100

Kapitalwert		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	120,9	3,9
2015	122,9	1,7
2016	132,4	7,7
2017	143,6	8,4
2018	157,4	9,6
2019	172,5	9,6
2020	181,5	5,2
2021	181,8	0,2
2022	184,8	1,7
2023	165,9	-10,3

Neuvertragsmieten		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	108,0	1,5
2015	108,7	0,6
2016	112,1	3,2
2017	115,7	3,2
2018	122,1	5,5
2019	130,2	6,7
2020	134,2	3,1
2021	133,3	-0,7
2022	138,2	3,7
2023	143,4	3,7

Liegenschaftszinssatz		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	89,3	-2,3
2015	88,4	-1,1
2016	84,7	-4,2
2017	80,6	-4,9
2018	77,6	-3,7
2019	75,5	-2,7
2020	74,0	-2,1
2021	73,3	-0,8
2022	74,8	2,0
2023	86,6	15,7

Einzelhandelsimmobilien

Index: 2010 = 100

Kapitalwert		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	105,2	3,8
2015	108,0	2,7
2016	110,6	2,5
2017	113,9	2,9
2018	115,8	1,7
2019	115,5	-0,2
2020	113,6	-1,7
2021	110,0	-3,1
2022	104,1	-5,4
2023	93,6	-10,2

Neuvertragsmieten		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	103,7	0,9
2015	104,3	0,5
2016	105,0	0,7
2017	106,4	1,3
2018	106,7	0,3
2019	106,3	-0,3
2020	104,5	-1,8
2021	102,7	-1,7
2022	99,6	-3,0
2023	97,9	-1,7

Liegenschaftszinssatz		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2014	98,6	-2,8
2015	96,6	-2,1
2016	94,9	-1,7
2017	93,4	-1,6
2018	92,1	-1,3
2019	92,1	-0,1
2020	92,0	-0,1
2021	93,3	1,5
2022	95,7	2,6
2023	104,7	9,4

Appendix

Methodik

Datengrundlage

Die an der Transaktionsdatenbank teilnehmenden Institute aus der deutschen Finanzwirtschaft liefern Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft in die Datenbank ein. Sie wird seit 2004 geführt und bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. 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. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Rahmen der Spezifikation der einzelnen Indizes für die verschiedenen Marktsegmente am häufigsten verwendeten Variablen.

Variablen aus der vdp-Transaktionsdatenbank

Variable	Skalierung	Änderungen
Makrolage	Nominal	Landkreis oder kreisfreie Stadt in Deutschland
Mikrolage	Ordinal	Sehr gut – gut – durchschnittlich – mäßig – schlecht – katastrophal
Wohn-/Nutzfläche	Metrisch	Wohn- oder Nutzfläche
Grundstücksfläche	Metrisch	Grundstücksfläche des Objekts in m ²
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 Subsegmente
Kaufpreis	Metrisch	Kaufpreis des Objekts in Euro
Miete	Metrisch	Vertragsmiete des Objekts in Euro pro m ²

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 insbesondere über die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) sowie die

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) weitestgehend homogenisiert sind. 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, um die reine Preisänderung messen zu können, die unterschiedlichen Qualitäten der beobachteten Immobilien bei der Preismessung berücksichtigt werden. Hierzu existieren verschiedene Verfahren, welche 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. Mit anderen Worten, ein Gut lässt sich 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 besitzt, für sich gesehen, einen Einfluss auf den Preis der Immobilie, es existiert aber kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, sodass sie sich nicht separat verkaufen lassen und daher eine unabhängige Beobachtung nicht möglich ist. 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 und die Abweichungen rein zufällig auftreten und keine systematischen Strukturen aufweisen.

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 Kapitalwertindex 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 Statistischen 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 betragen in 2011 79,7 % für Eigenheime und dementsprechend 20,3 % für Eigentumswohnungen.

Für den Preisindex für Gewerbeimmobilien entsprechen die Gewichte für den Kapitalwertindex Büroimmobilien sowie den Kapitalwertindex für Einzelhandelsimmobilien den Anteilen an den Beständen der von den Pfandbriefbanken gewährten Darlehen. Der Anteil der Büroimmobilien beträgt 60 % und der Anteil für Einzelhandelsimmobilien 40 %.

Top 7-Wohnimmobilien

Die Berechnung der Top 7-Indizes Wohnen erfolgt analog zu der Berechnung der gesamtdeutschen vdp-Immobilienpreisindizes. Die Indizes werden separat für die Städte auf Basis der Transaktionsdatenbank geschätzt. Im Anschluss werden die sieben Einzelindizes des entsprechenden Marktsegments dann zu einem Top 7-Index gemäß den Anteilen aggregiert. Nähere Informationen finden sich auf der Website der vdpResearch.

Basisjahr

Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2010.

Veröffentlichung

Alle vdp-Immobilienpreisindizes werden quartalsweise veröffentlicht. Die Ergebnisse der Indizes für das 1. Quartal eines Jahres werden am 10. Mai desselben Jahres veröffentlicht (6 Wochen nach Ende des Beobachtungsquartals). Die weiteren Veröffentlichungstermine sind:

- 10. August, 2. Quartal
- 10. November, 3. Quartal
- 10. Februar des Folgejahres, 4. Quartal (inkl. Jahreswerte)

Die Indexwerte werden an den Veröffentlichungsterminen 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 in deutscher und englischer Sprache werden auf den Websites des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp) www.pfandbrief.de sowie der vdpResearch GmbH www.vdpresearch.de veröffentlicht.

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 Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.

Gestaltung und Realisation:  [igrafik](http://igrafik.de) igrafik.de
Fotos: mf-guddyx, iStock; Maurice Tricatelle, Adobe Stock

Impressum

Verantwortlich | Herausgeber

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp)
Georgenstraße 21, 10117 Berlin
www.pfandbrief.de

Die im **Verband deutscher Pfandbriefbanken** zusammengeschlossenen Mitgliedsinstitute sind seit Jahren Marktführer für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute nimmt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien sowie gegenüber einer breiteren Fachöffentlichkeit wahr.

Das Know-how des vdp ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungsfähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp betreut seine Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen und vertritt diese gegenüber den nationalen Aufsichtsbehörden. Im Rahmen der Group Governance werden in den Verbandsgremien Informationen und Erfahrungen aus den Mitgliedsinstituten ausgetauscht, aufbereitet und zu Marktstandards entwickelt. Der vdp bietet seinen Mitgliedsinstituten darüber hinaus Geschäftslösungen, die das besondere Kredit- und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen.

Wissenschaftliche Bearbeitung

vdpResearch GmbH
Georgenstraße 22, 10117 Berlin
www.vdpresearch.de

Die **vdpResearch GmbH** ist eine Tochter des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Sie beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht intensiv mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen. Unter anderem misst und prognostiziert sie die Entwicklung der Mieten und Preise für wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Immobilien in unterschiedlicher regionaler Tiefe.

Für die Messung der Miet- und Preisentwicklung greift vdpResearch auf eine einzigartige Transaktionsdatenbank zurück. Diese Datenbank wird zugleich für die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern herangezogen. Dabei sind die Parameter ein wesentlicher Bestandteil von eigens entwickelten Softwarelösungen zur Bewertung von Standard- und Individualimmobilien, welche den Regularien zur Markt- und Beleihungswertermittlung vollumfänglich genügen.

Leistungen der vdpResearch sind heute in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- bzw. Marktpreisrisiken. Die von ihr für den Verband deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

Ihre Ansprechpartner



Andreas Kunert
vdpResearch

Leiter Immobilienmarktforschung
Tel.: +49 (0)30 20 62 29-17
kunert@vdpResearch.de



Dr. Felix Richter
vdpResearch

Senior Consultant
Tel.: +49 (0)30 20 62 29-278
richter@vdpResearch.de

vdp

Die deutschen
Pfandbriefbanken

www.pfandbrief.de

www.vdpresearch.de