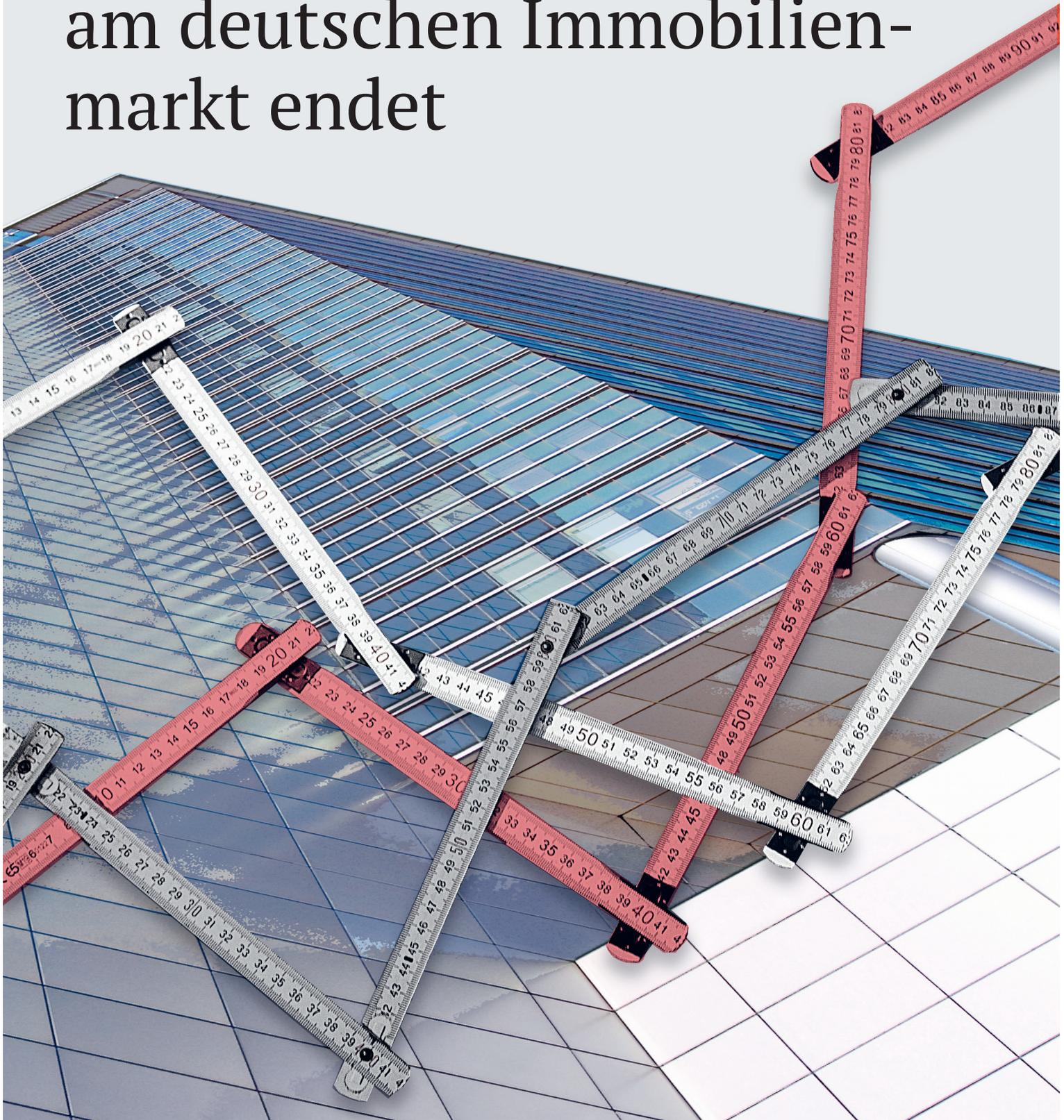


vdp

Immobilienpreis-  
**INDEX**  
Q3.2022

# Jahrelanger Aufschwung am deutschen Immobilien- markt endet



# Gesamtmarkt

Der vdp-Immobilienpreisindex verzeichnete im dritten Quartal 2022 den ersten Rückgang nach elf Jahren. Zwar notierte der Index, verglichen mit dem Vorjahresquartal, noch um 4,7% über dem Vorjahreswert, gegenüber dem Vorquartal sank er aber um 1,0%. Damit finden die sich seit Monaten

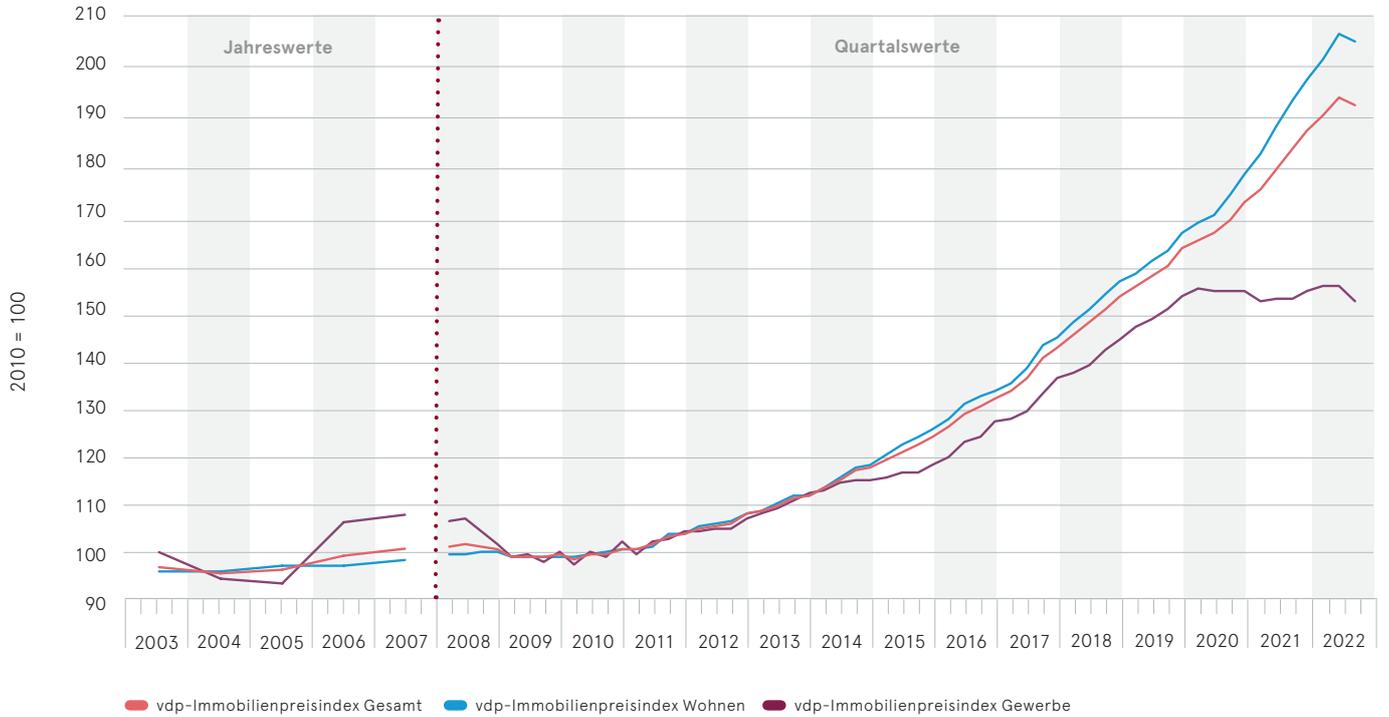
Immobilienmarkt gesamt:

**+4,7%**

verschlechternden politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche die aktuelle Nachrichtenlage dominieren, nun auch ihren Niederschlag im Index. Trotz der noch überraschend robusten konjunkturellen Lage im dritten Quartal mit einem leicht steigenden

Bruttoinlandsprodukt beeinflussten vor allem Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, der Klimawandel und die aktuell hohe Inflation das Wirtschaftsgeschehen. Zur Bekämpfung der Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank in den letzten Monaten mehrfach die Leitzinsen, was in Verbindung mit den hohen Teuerungsraten auch die Zinsen für Immobilienkredite stark steigen ließ – auf ein Niveau, das letztmals vor zehn Jahren erreicht wurde. Dies dämpfte die Nachfrage nach Immobilien, was sich unterschiedlich auf die einzelnen Assetklassen auswirkte. Während Wohnimmobilienpreise gegenüber dem direkten Vorquartal leicht um 0,7% nachgaben, auf Jahressicht aber ein Plus von 6,1% verzeichneten, waren auf dem Gewerbeimmobilienmarkt stärkere Effekte auszumachen: Die Preise für Gewerbeimmobilien fielen gegenüber dem zweiten Quartal dieses Jahres um 2,2%, gegenüber dem dritten Quartal des Vorjahres um 0,6%.

## Jahrelanger Aufschwung am deutschen Immobilienmarkt endet



Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q4 2020	172,8	6,0	178,9	7,5	154,1	0,6
Q1 2021	175,3	6,2	182,7	8,4	152,4	-1,5
Q2 2021	179,7	8,0	188,5	10,7	152,6	-1,1
Q3 2021	184,0	8,7	194,1	11,4	153,0	-0,9
Q4 2021	187,4	8,4	198,0	10,7	154,5	0,3
Q1 2022	190,8	8,8	202,3	10,7	155,2	1,8
Q2 2022	194,8	8,4	207,5	10,1	155,4	1,9
Q3 2022	192,8	4,7	205,9	6,1	152,0	-0,6

**+4,7%**  
Gesamt

**+6,1%**  
Wohnen

**-0,6%**  
Gewerbe

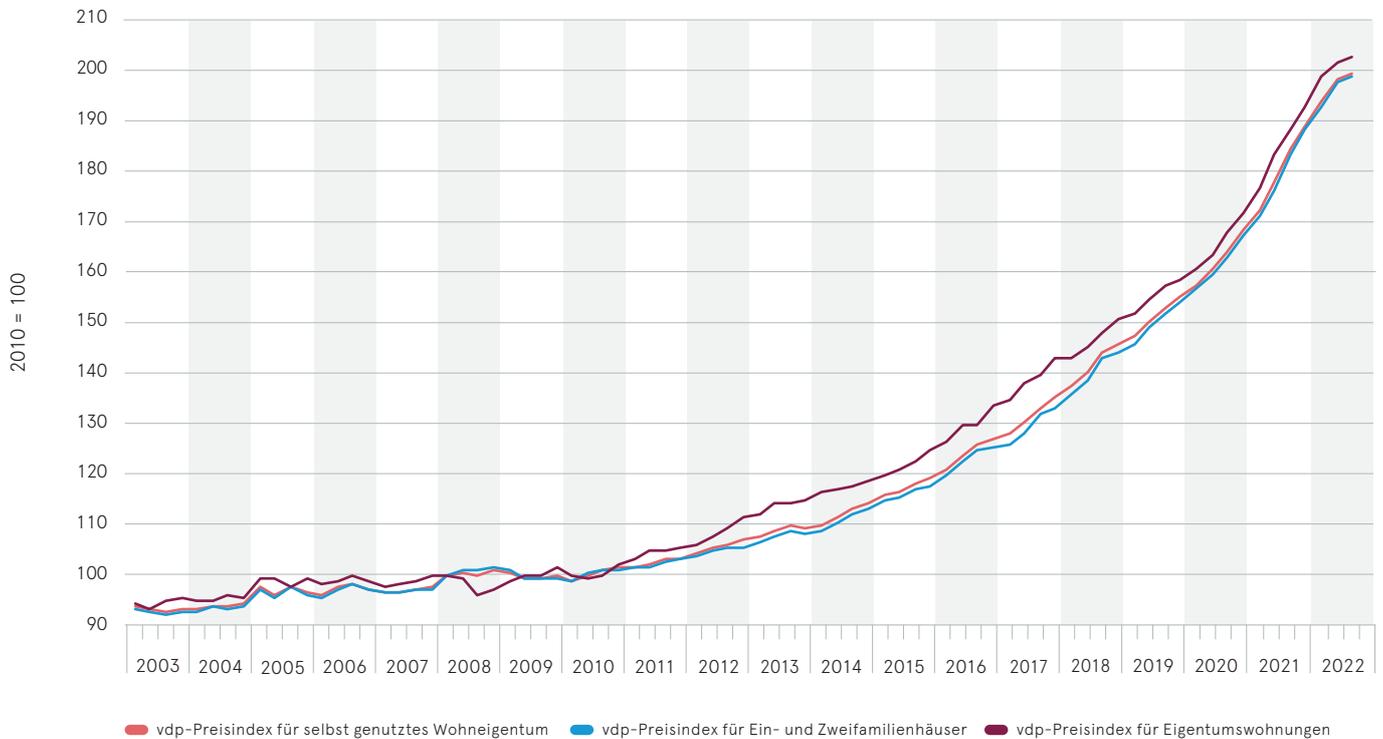
# Wohnungsmarkt

Zum ersten Mal **nach über zwölf Jahren sanken** im dritten Quartal 2022 die **Preise für Wohnimmobilien** im Quartalsvergleich. **Auf Jahressicht legten die Preise** allerdings **noch um 6,1% zu**, wozu insbesondere der Markt für selbst genutztes Wohneigentum beitrug. So erhöhten sich die **Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr noch um 8,4%**, gegenüber dem **Vorquartal** fiel der **Preisanstieg mit 0,5%** aber schon **deutlich geringer aus**. Ein ähnliches Bild zeigte sich bei den **Preisen für Eigentumswohnungen**, die sich **im Jahresvergleich** – getragen von drei starken Quartalen von Oktober 2021 bis Juni 2022 – **um 7,8%**, im **Quartalsvergleich** aber nur **um 0,7% erhöhten**.

Steigende Kreditzinsen sowie der Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungs- und der Baukosten führen dazu, dass die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum derzeit nachlässt. Vor allem in den Metropolregionen, in denen die Preise in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind, wird die Finanzierung von Wohneigentum erschwert. Der aktuell robuste Arbeitsmarkt lässt aber keine Ausfallwelle von bereits finanzierten Immobilien erwarten, und auch die nach wie vor geringe Neubautätigkeit wird das Immobilienangebot kurz- bis mittelfristig nicht signifikant erhöhen. Bleiben diese Bedingungen stabil, ist mit einem Preiseinbruch nicht zu rechnen.

Der **Anstieg der Preise für Mehrfamilienhäuser** belief sich **im Jahresvergleich auf 4,1%**. Im **Vergleich zum zweiten Quartal** dieses Jahres **fielen die Preise allerdings um 1,9%**. Bedingt durch die weiter hohe Nachfrage nach Wohnraum **stiegen die Neuvertragsmieten um 4,8%** im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres. Auf dem Investmentmarkt führten die gestiegenen Zinsen und die Unsicherheit in Bezug auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung dazu, dass Investitionen in Mehrfamilienhäuser neu bewertet werden mussten. Als Folge daraus legte der **Index für Liegenschaftszinsen im Quartalsvergleich um 3,6%**, im **Vorjahresvergleich um 0,6% zu**.

## Geringere Preisdynamik bei selbst genutztem Wohneigentum



Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q4 2020	168,0	8,5	167,1	8,5	171,6	8,4
Q1 2021	172,0	9,4	170,9	9,3	176,3	9,8
Q2 2021	177,6	10,9	176,1	10,4	183,3	12,5
Q3 2021	184,0	12,5	183,1	12,6	187,9	12,2
Q4 2021	188,9	12,4	188,0	12,5	192,4	12,1
Q1 2022	193,6	12,5	192,4	12,6	198,3	12,5
Q2 2022	198,3	11,6	197,5	12,1	201,2	9,8
Q3 2022	199,3	8,3	198,4	8,4	202,6	7,8

Index: 2010 = 100

**+8,3%**

Selbst genutztes Wohneigentum

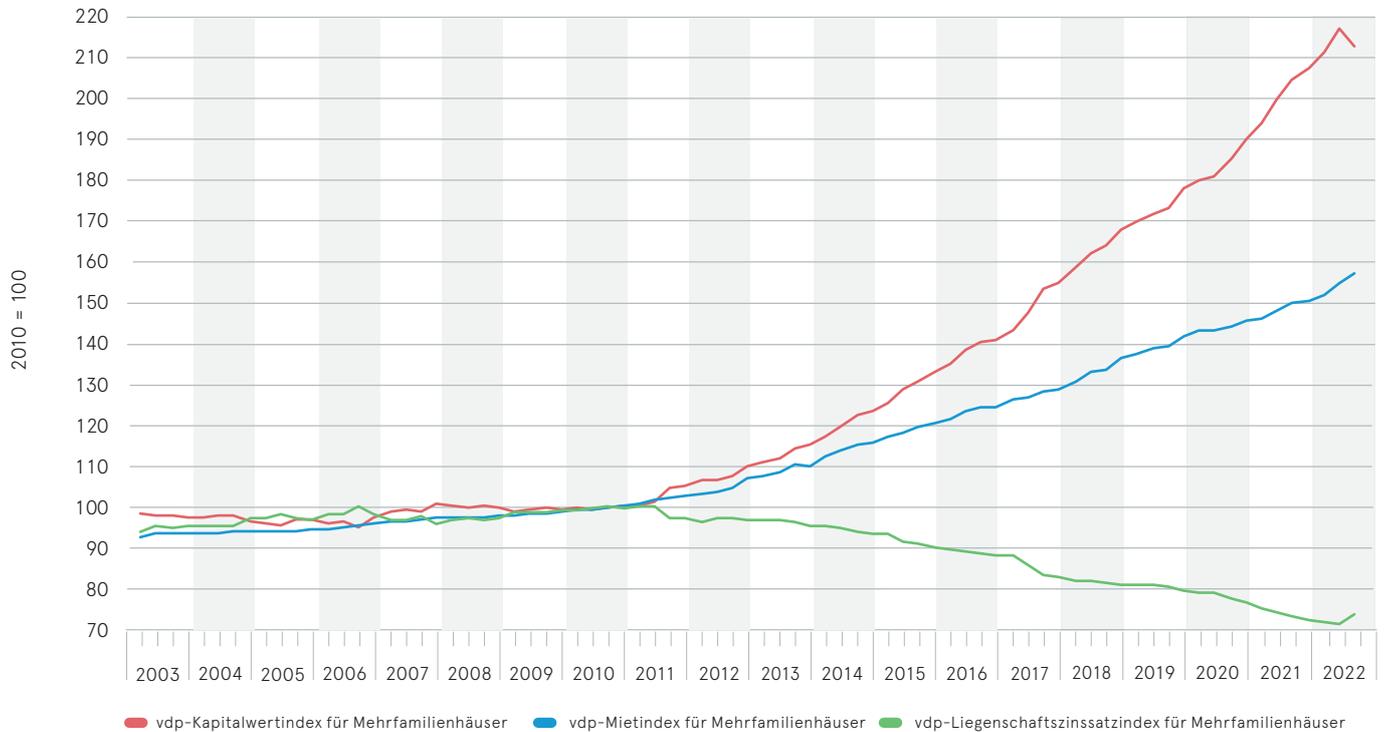
**+8,4%**

Ein- und Zweifamilienhäuser

**+7,8%**

Eigentumswohnungen

## Preise für Mehrfamilienhäuser geben auf Quartalsicht nach



Quartal	Kapitalwert		Neuertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q4 2020	190,1	6,7	145,9	2,8	76,7	-3,6
Q1 2021	193,8	7,6	146,4	2,3	75,6	-4,9
Q2 2021	199,8	10,5	148,3	3,3	74,2	-6,5
Q3 2021	204,4	10,4	150,2	4,0	73,5	-5,9
Q4 2021	207,4	9,1	150,6	3,3	72,6	-5,3
Q1 2022	211,3	9,1	151,9	3,7	71,9	-4,9
Q2 2022	216,9	8,6	154,9	4,4	71,4	-3,9
Q3 2022	212,8	4,1	157,4	4,8	74,0	0,6

Index: 2010 = 100

**+4,1%**

Kapitalwert

**+4,8%**

Neuertragsmieten

**+ 0,6%**

Liegenschaftszinssatz

# Wohnungsmarkt Top 7

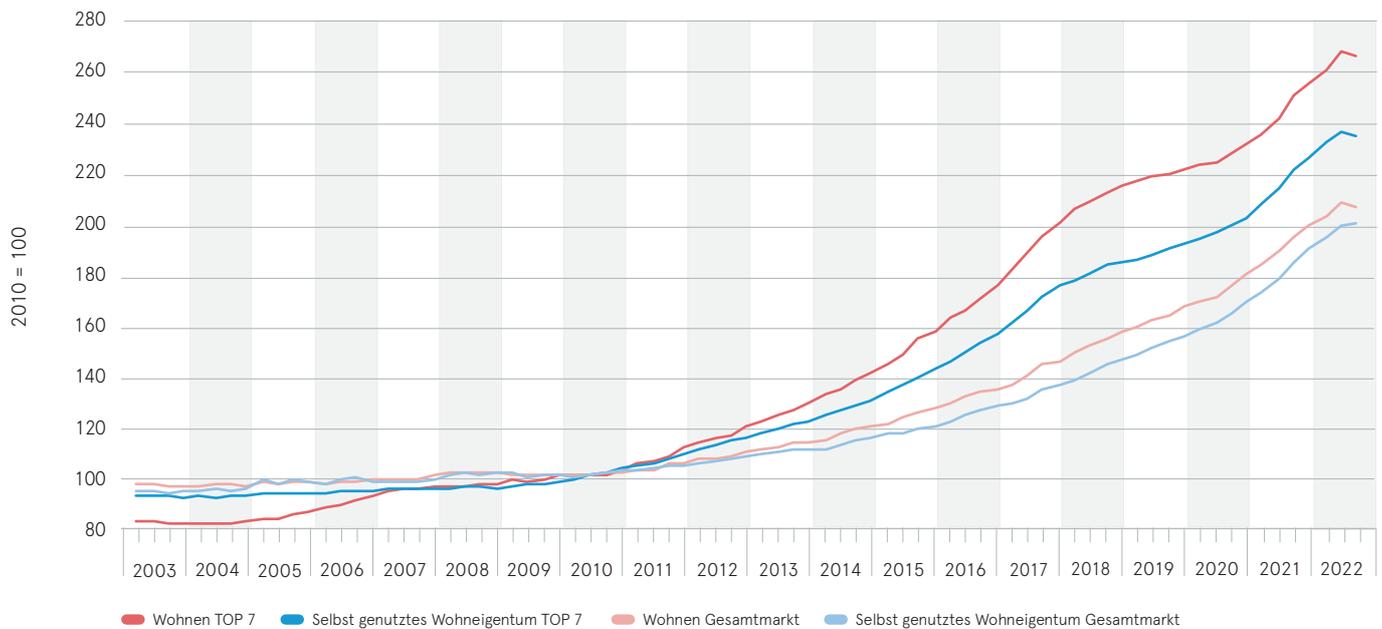
Auch in den Metropolen Deutschlands drückten sich die schwierigen Rahmenbedingungen in einem abgeschwächten Preiswachstum auf den Immobilienmärkten aus. Im Vergleich zum Vorjahresquartal stieg der vdp Top 7-Index noch um 6,1 %. Gegenüber dem direkten Vorquartal gab er jedoch um 0,7% nach.

Diese Entwicklung ist auch auf weniger starkes Preiswachstum im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums zurückzuführen. Der Index für Einfamilienhäuser in den Top 7-Städten stieg zwar weniger dynamisch als in den Vorquartalen, aber immer noch deutlich um 7,4% im Vorjahresvergleich.

Der Top 7-Index für Eigentumswohnungen legte im Vergleich zur Vorperiode um 6,6% zu, was gegenüber den Werten der letzten Veröffentlichungen eine deutliche Abschwächung darstellt. Der stärkste Anstieg wurde mit 9,2% im Vergleich zum Vorjahresquartal erneut in Berlin gemessen, wobei auch dieser Wert maßgeblich vom starken Wachstum in den ersten beiden Quartalen 2022 beeinflusst wird.

Auch die Preise für Mehrfamilienhäuser in den deutschen Metropolen stiegen erneut. Der dazugehörige Index für Kapitalwerte erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 5,8%. Die Unterschiede in den Wachstumsraten waren hier teilweise recht ausgeprägt und reichten von 3,0% im Vergleich zum Vorjahresquartal in Frankfurt am Main bis hin zu 7,4% in Berlin. Der Top 7-Index der Neuvertragsmieten erhöhte sich im Vorjahresvergleich um 4,9% und deutet auf eine weiterhin bestehende Wohnraumknappheit hin. Die größten Mietsteigerungen fanden sich mit 6,5% abermals in Berlin. In Stuttgart veränderte sich das Mietniveau mit einer Steigerung von 2,7% im Vergleich zur Vorperiode am geringsten. Der Index für Liegenschaftszinsen gab im Vorjahresvergleich leicht um 0,9% nach.

## Selbst genutztes Wohneigentum - Top 7-Märkte: Preisrückgang im Quartalsvergleich



Alle Einzelwerte zu  
**TOP 7**  
finden Sie auf  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)

Quartal	Wohnen TOP 7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q4.2020	230,5	4,7	201,4	5,7
Q1 2021	233,6	5,3	206,7	7,3
Q2 2021	240,2	7,5	213,0	9,0
Q3 2021	249,5	9,9	220,3	10,9
Q4 2021	253,9	10,2	225,0	11,7
Q1 2022	259,6	11,2	231,6	12,0
Q2 2022	266,5	11,0	236,5	11,0
Q3 2022	264,7	6,1	235,6	7,0

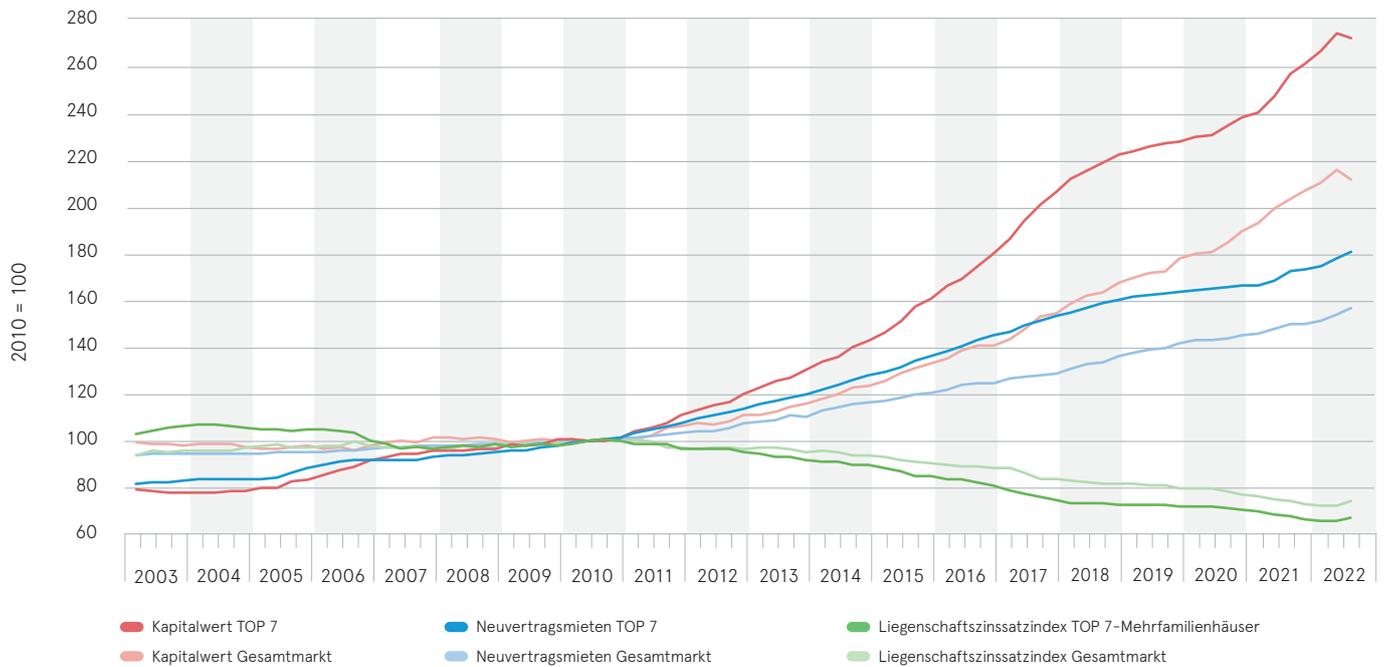
**+6,1%**

Wohnen TOP 7 Gesamt

**+7,0%**

Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7

## Mehrfamilienhäuser - Top 7-Märkte: Mieten erhöhen sich um 4,9%



Quartal	Kapitalwert TOP 7		Neuvertragsmieten TOP 7		Liegenschaftszinssatz TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q4 2020	239,0	4,5	167,1	1,7	69,9	-2,7
Q1 2021	241,4	4,8	167,2	1,1	69,2	-3,5
Q2 2021	248,2	7,2	169,4	2,1	68,3	-4,7
Q3 2021	257,9	9,5	173,2	3,9	67,2	-5,2
Q4 2021	262,2	9,7	173,9	4,0	66,3	-5,2
Q1 2022	267,7	10,9	175,3	4,9	65,5	-5,4
Q2 2022	275,1	10,8	178,8	5,5	65,0	-4,8
Q3 2022	273,0	5,8	181,7	4,9	66,6	-0,9

Index: 2010 = 100

**+5,8%**

Kapitalwert TOP 7

**+4,9%**

Neuvertragsmieten TOP 7

**-0,9%**

Liegenschaftszinssatz TOP 7

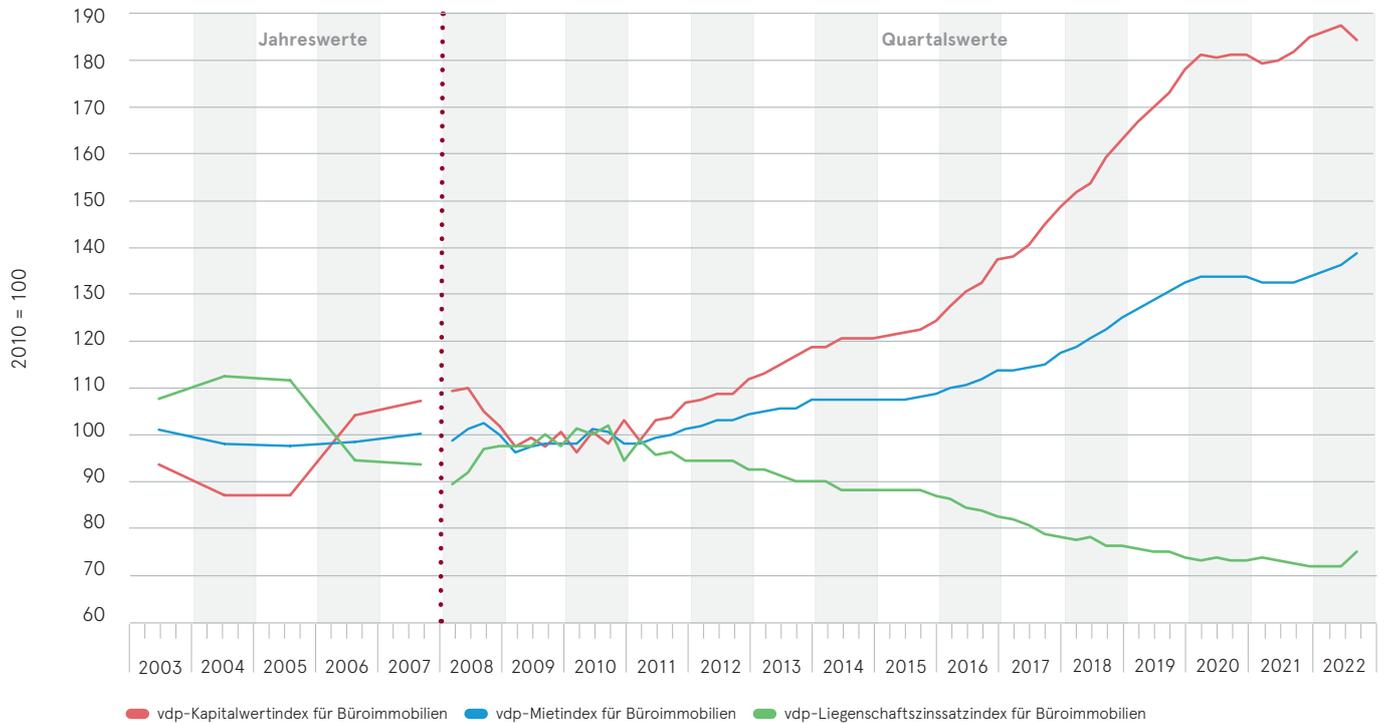
# Gewerblicher Immobilienmarkt

Der gewerbliche Immobilienmarkt wurde deutlich stärker als der Wohnimmobilienmarkt durch die Herausforderungen der letzten Zeit wie Pandemie, Lieferengpässe und Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine belastet. Zusätzlich trugen die hohe Inflation und die dadurch deutlich steigenden Zinsen zu weiterer Unsicherheit über die nähere Zukunft bei. Im Ergebnis **fielen die Preise für Gewerbeimmobilien** im Vergleich **zum Vorquartal um 2,2%**, im Jahresvergleich um **0,6%**.

**Büroimmobilienpreise** gingen im Vergleich zum zweiten Quartal **um 1,6% zurück**, lagen aber immer noch **um 1,4% höher als im dritten Quartal des Vorjahres**. Stabilisierend wirkte sich hier weiterhin die Lage auf dem Flächenmarkt aus: Die **Neuvertragsmieten stiegen** im Jahresvergleich **um 4,9%**, was Ausdruck der stabilen Situation auf dem Arbeitsmarkt ist. Der Investmentmarkt hingegen zeigt sich zunehmend anfälliger gegenüber der wirtschaftlichen Unsicherheit und den gestiegenen Finanzierungskosten. Vor diesem Hintergrund legten die Renditen, gemessen am **Liegenschaftszinssatzindex**, **um 3,4% gegenüber dem Vorjahr zu**.

Beschwerlich stellt sich die Lage weiterhin für **Einzelhandelsimmobilien** dar. Die Preise in diesem Marktsegment **gaben im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,8% nach**. Zusätzlich zu dem schon seit längerem anhaltenden und durch die Pandemie verstärkten Strukturwandel hin zum Online-Handel belasten weitere Probleme den Handel. Hierzu zählen hohe Energiekosten, Lieferkettenprobleme und die getrübt Konsumstimmung der Verbraucher. Davon betroffen sind weiterhin vor allem die klassischen Geschäfts- und Warenhäuser in den Innenstadtlagen. Die schwächelnde Flächennachfrage in diesem Marktsegment führte zu einem **Rückgang der Neuvertragsmieten um 3,1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum**. Die Unsicherheit in diesem Marktsegment in Verbindung mit den gestiegenen Finanzierungskosten hat sich auf das Nachfrageverhalten der Investoren ausgewirkt. Aufgrund der sinkenden Preise kam es zu einem weiteren Anstieg der Renditen. Diese lagen, gemessen am **Index der Liegenschaftszinsen**, im Vergleich **zum Vorjahresquartal um 2,8% höher**.

## Büroimmobilien: Anstieg der Neuvertragsmieten



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q4 2020	181,4	1,7	134,0	0,7	73,9	-1,0
Q1 2021	179,5	-1,2	133,2	-0,9	74,2	0,3
Q2 2021	180,4	-0,4	132,9	-1,0	73,7	-0,6
Q3 2021	182,2	0,3	132,8	-1,1	72,9	-1,3
Q4 2021	185,2	2,1	134,4	0,3	72,6	-1,8
Q1 2022	186,5	3,9	135,3	1,6	72,6	-2,2
Q2 2022	187,7	4,1	136,7	2,8	72,8	-1,2
Q3 2022	184,8	1,4	139,3	4,9	75,4	3,4

Index: 2010 = 100

**+1,4%**

Kapitalwert

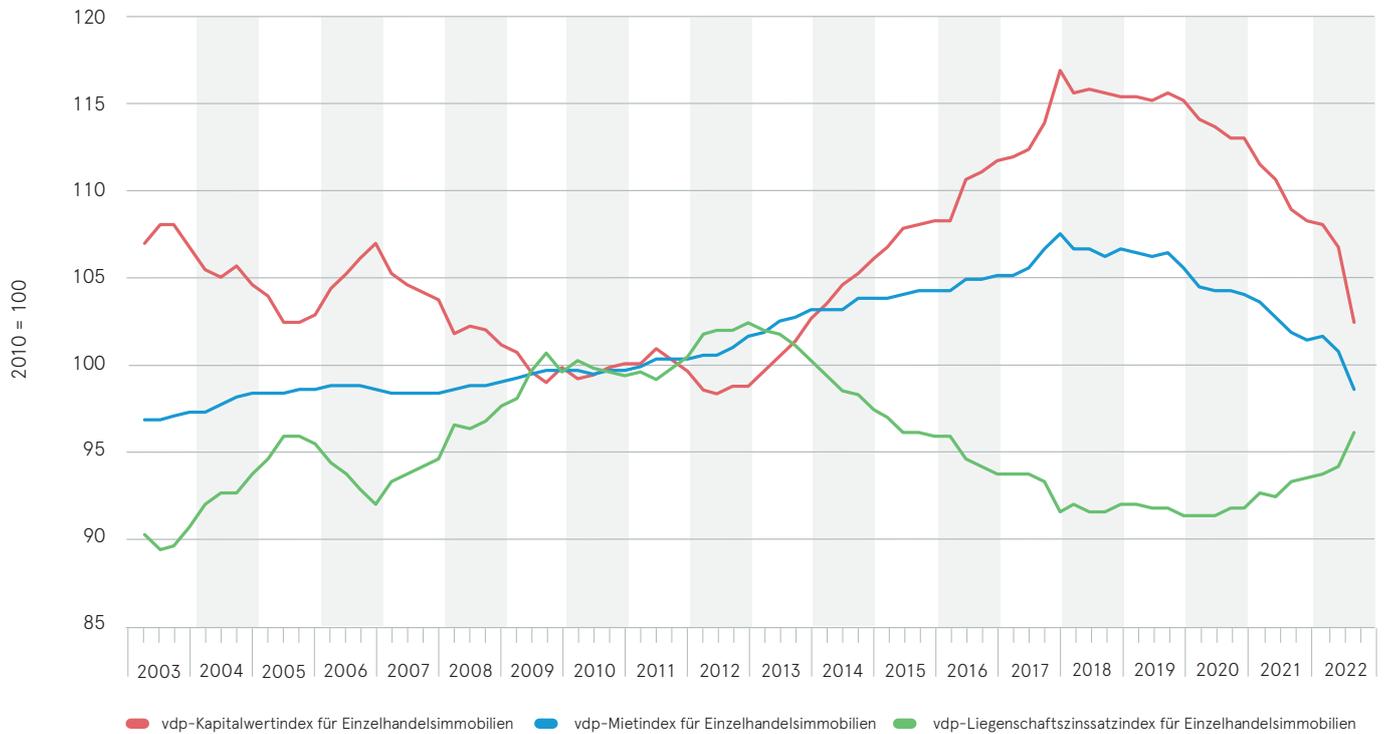
**+4,9%**

Neuvertragsmieten

**+3,4%**

Liegenschaftszinssatz

## Weiterhin rückläufige Preise bei Einzelhandelsimmobilien



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q4 2020	113,1	-2,0	104,3	-1,4	92,2	0,6
Q1 2021	111,8	-2,1	103,9	-0,7	92,9	1,4
Q2 2021	110,8	-2,6	102,9	-1,5	92,9	1,2
Q3 2021	109,1	-3,6	102,2	-2,1	93,7	1,6
Q4 2021	108,4	-4,1	101,7	-2,5	93,8	1,7
Q1 2022	108,2	-3,2	101,8	-2,0	94,1	1,3
Q2 2022	107,0	-3,5	101,0	-1,9	94,4	1,7
Q3 2022	102,8	-5,8	99,0	-3,1	96,3	2,8

**-5,8%**

Kapitalwert

**-3,1%**

Neuvertragsmieten

**+2,8%**

Liegenschaftszinssatz

## 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 oder besonders geschulte Bankmitarbeiter 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 Gutachtern nach kodifizierten Verfahren ermittelt. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die im Rahmen der Spezifikation der einzelnen Indizes für die verschiedenen Marktsegmente am häufigsten verwendeten Variablen.

**Tabelle 1: 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	des Objekts in m <sup>2</sup>
Baujahr	Metrisch	Grundstücksfläche des Objekts in m <sup>2</sup> Baujahr des Objekts
Ausstattung	Ordinal	Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig- schlecht - katastrophal
Zustand	Nominal	Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig- schlecht - katastrophal
Verwertbarkeit	Metrisch	Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig- schlecht - katastrophal
Co-Objektart	Metrisch	Unterteilung eines Marktsegments in Subsegmente
Kaufpreis	Metrisch	Kaufpreis des Objekts in Euro
Miete	Metrisch	Vertragsmiete des Objekts in Euro je m <sup>2</sup>

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 Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) [www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de) sowie der vdpResearch GmbH [www.vdpresearch.de](http://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 Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.

# Appendix

## 10-Jahresübersicht Immobilienmarkt



## Gesamtmarkt

Index: 2010 = 100

Jahr	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr <sub>4</sub>
2012	106,4	3,7	106,7	3,8	105,5	3,0
2013	110,7	4,1	110,9	3,9	110,4	4,6
2014	115,9	4,7	116,4	5,0	114,6	3,8
2015	121,7	5,0	123,3	5,9	117,0	2,1
2016	129,5	6,4	131,4	6,5	123,7	5,8
2017	138,3	6,8	140,5	6,9	131,8	6,5
2018	149,4	8,0	152,2	8,3	140,7	6,8
2019	159,0	6,4	162,0	6,5	149,7	6,4
2020	168,4	5,9	173,0	6,8	154,3	3,1
2021	181,6	7,8	190,8	10,3	153,1	-0,8

# Wohnungsmarkt

## Selbst genutztes Wohneigentum

Jahr	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2012	105,5	3,0	104,7	2,7	108,3	3,9
2013	108,7	3,1	107,5	2,6	113,6	4,9
2014	112,1	3,1	110,8	3,1	117,0	3,0
2015	117,2	4,6	116,0	4,7	121,7	4,0
2016	124,2	6,0	122,8	5,8	129,6	6,5
2017	131,4	5,8	129,6	5,5	138,5	6,8
2018	141,5	7,7	140,2	8,2	146,6	5,8
2019	151,0	6,8	150,0	7,0	155,2	5,9
2020	162,2	7,4	161,4	7,6	165,6	6,7
2021	180,6	11,3	179,5	11,2	185,0	11,7

Index: 2010 = 100

## Mehrfamilienhäuser

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenchaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2012	107,9	4,8	104,8	2,7	97,1	-1,9
2013	113,1	4,8	109,3	4,2	96,6	-0,5
2014	120,8	6,8	114,5	4,8	94,8	-1,9
2015	129,5	7,3	118,9	3,9	91,8	-3,2
2016	138,7	7,1	123,7	4,0	89,1	-2,9
2017	149,7	7,9	127,7	3,2	85,3	-4,3
2018	163,2	9,0	133,6	4,6	81,9	-4,0
2019	173,2	6,2	139,6	4,5	80,6	-1,6
2020	184,0	6,2	144,3	3,3	78,4	-2,7
2021	201,3	9,4	148,9	3,2	74,0	-5,7

Index: 2010 = 100

## Wohnungsmarkt – Top 7

### Selbst genutztes Wohneigentum – Top 7

Alle Einzelwerte zu  
**TOP 7**  
finden Sie auf  
[www.vdpresearch.de](http://www.vdpresearch.de)

Jahr	Wohnen TOP 7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2012	114,9	8,1	112,0	6,3
2013	124,4	8,3	118,4	5,8
2014	135,3	8,7	125,9	6,3
2015	150,0	10,9	136,7	8,6
2016	167,6	11,7	150,0	9,7
2017	190,5	13,7	167,3	11,5
2018	209,3	9,9	180,7	8,0
2019	218,0	4,2	187,8	3,9
2020	225,7	3,5	197,0	4,9
2021	244,3	8,2	216,3	9,8

Index: 2010 = 100

### Mehrfamilienhäuser – Top 7

Jahr	Kapitalwert TOP 7		Neuvertragsmieten TOP 7		Liegenschaftszinssatz TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2012	115,8	8,6	111,4	6,2	96,2	-2,2
2013	126,2	9,0	117,6	5,6	93,2	-3,1
2014	138,0	9,4	125,0	6,2	90,5	-2,9
2015	153,8	11,4	132,8	6,3	86,4	-4,6
2016	172,6	12,3	142,0	6,9	82,3	-4,8
2017	197,1	14,2	150,7	6,1	76,5	-7,1
2018	217,6	10,4	158,4	5,1	72,8	-4,8
2019	226,8	4,2	163,4	3,1	72,1	-1,0
2020	234,1	3,2	166,3	1,8	71,0	-1,4
2021	252,3	7,8	170,9	2,8	67,8	-4,6

Index: 2010 = 100

## Gewerblicher Immobilienmarkt

### Büro- und Verwaltungsgebäude:

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenchaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2012	109,9	6,0	103,6	3,4	94,3	-2,5
2013	116,4	5,9	106,4	2,7	91,5	-3,0
2014	120,9	3,9	108,0	1,5	89,3	-2,3
2015	122,9	1,7	108,7	0,6	88,4	-1,1
2016	132,4	7,7	112,1	3,2	84,7	-4,2
2017	143,6	8,4	115,7	3,2	80,6	-4,9
2018	157,4	9,6	122,1	5,5	77,6	-3,7
2019	172,5	9,6	130,2	6,7	75,5	-2,7
2020	181,5	5,2	134,2	3,1	74,0	-2,1
2021	181,8	0,2	133,3	-0,7	73,3	-0,8

Index: 2010 = 100

### Einzelhandelsimmobilien

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenchaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2012	99,0	-1,5	101,2	0,7	102,2	2,3
2013	101,3	2,3	102,8	1,6	101,4	-0,8
2014	105,2	3,8	103,7	0,9	98,6	-2,8
2015	108,0	2,7	104,3	0,5	96,6	-2,1
2016	110,6	2,5	105,0	0,7	94,9	-1,7
2017	113,9	2,9	106,4	1,3	93,4	-1,6
2018	115,8	1,7	106,7	0,3	92,1	-1,3
2019	115,5	-0,2	106,3	-0,3	92,1	-0,1
2020	113,6	-1,7	104,5	-1,8	92,0	-0,1
2021	110,0	-3,1	102,7	-1,7	93,3	1,5

Index: 2010 = 100

# 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 Verbandsorganen 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 Verbandes 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:



**Dr. Franz Eilers**

Leiter Marktforschung  
Tel.: +49 (0)30 206229-16  
eilers@vdpresearch.de



**Andreas Kunert**

Statistische Leitung  
Tel.: +49 (0)30 206229-17  
kunert@vdpresearch.de