

vdp

Immobilienpreis-  
**INDEX**

Q2.2022

# Erneuter Anstieg bei Immobilienpreisen



# Gesamtmarkt

Im zweiten Quartal 2022 verzeichnete der vdp-Immobilienpreisindex einen Anstieg um 8,4% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Er erreichte damit einen neuen Höchststand mit 194,8 Punkten. Damit zeigte sich der deutsche Immobilienmarkt nochmals robust gegenüber den wirtschaftlichen

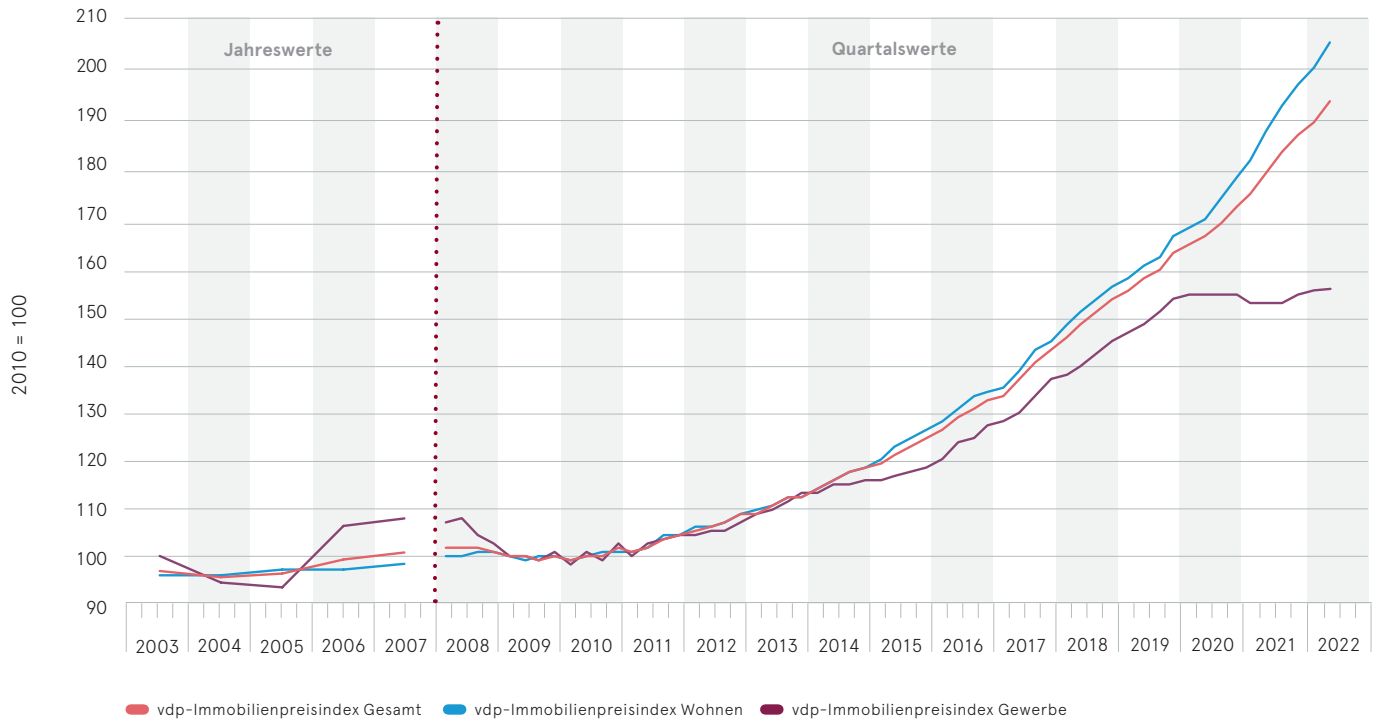
Immobilienmarkt gesamt:

**+8,4%**

Turbulenzen. Vor allem der Ukraine-Krieg und die damit verbundene Energiekrise belasten die inländische Konjunktur zusehends. Gleichzeitig sorgt das Pandemiegeschehen für Engpässe in den internationalen Lieferketten. Die stark gestiegene Inflation führt zunehmend zu

einem Kaufkraftverlust der privaten Haushalte. Zusätzlich hat die Europäische Zentralbank im Rahmen der Inflationsbekämpfung angefangen, die Leitzinsen signifikant zu erhöhen, was in der Folge zu gestiegenen Kreditzinsen führte. Da Verkaufsprozesse von Immobilien üblicherweise einen längeren Zeitraum beanspruchen, ist damit zu rechnen, dass die aktuellen Ereignisse sich perspektivisch auch im Immobilienmarkt niederschlagen. Erneut dominierte der Wohnimmobilienmarkt mit einem Preisanstieg von 10,1% zum Vorjahr den Anstieg des Gesamtindex, während die Preise für gewerbliche Immobilien im gleichen Zeitraum nur um 1,9% stiegen.

## Erneuter Anstieg bei Immobilienpreisen



Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2020	169,3	6,1	174,2	7,1	154,3	2,6
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

Index: 2010 = 100

**+8,4%**  
Gesamt

**+10,1%**  
Wohnen

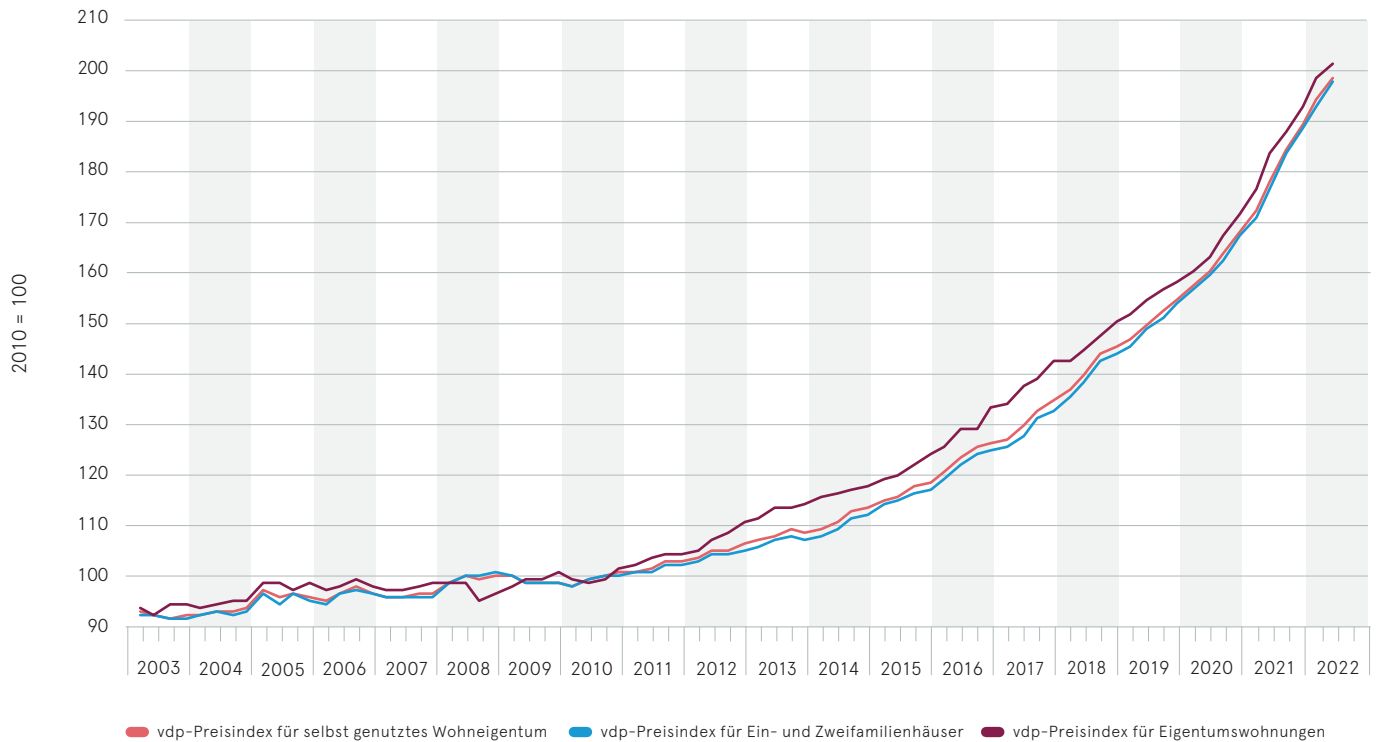
**+1,9%**  
Gewerbe

# Wohnungsmarkt

Wohnimmobilien verteuerten sich um 10,1% im zweiten Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Nach wie vor übertrifft in diesem Marktsegment die Nachfrage das Angebot. Treiber dieses Anstiegs war einmal mehr der Markt für selbst genutztes Wohneigentum, hier stiegen die Preise im Jahresvergleich um 11,6%. Dabei verteuerten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 12,1%, Eigentumswohnungen um 9,8%. Die Rahmenbedingungen veränderten sich in den vergangenen Monaten, stark steigende Kreditzinsen und Baukosten bremsten die Nachfrage. Dies wird aber seinen Ausdruck erst in den nächsten Quartalen in einer sich abflachenden Preisentwicklung finden.

Auch die Preise für Mehrfamilienhäuser legten mit plus 8,6% im Vergleich zum Vorjahr weiter zu. Da die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter hoch blieb und das Angebot, vor allem in den Großstädten, zu gering war, stiegen die Neuvertragsmieten um weitere 4,4%. Auf der Investorensseite nimmt die Unsicherheit durch die Mischung aus steigenden Finanzierungszinsen und Baukosten sowie der hohen Inflation zu. Dies drückte sich zuletzt aber noch nicht in den Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser aus, der Liegenschaftszinssatzindex lag 3,9% unter dem Vorjahreswert.

## Preise für selbst genutztes Wohneigentum um 11,6 % gestiegen



Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2020	163,6	7,3	162,6	7,4	167,4	6,7
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

Index: 2010 = 100

**+11,6%**

Selbst genutztes Wohneigentum

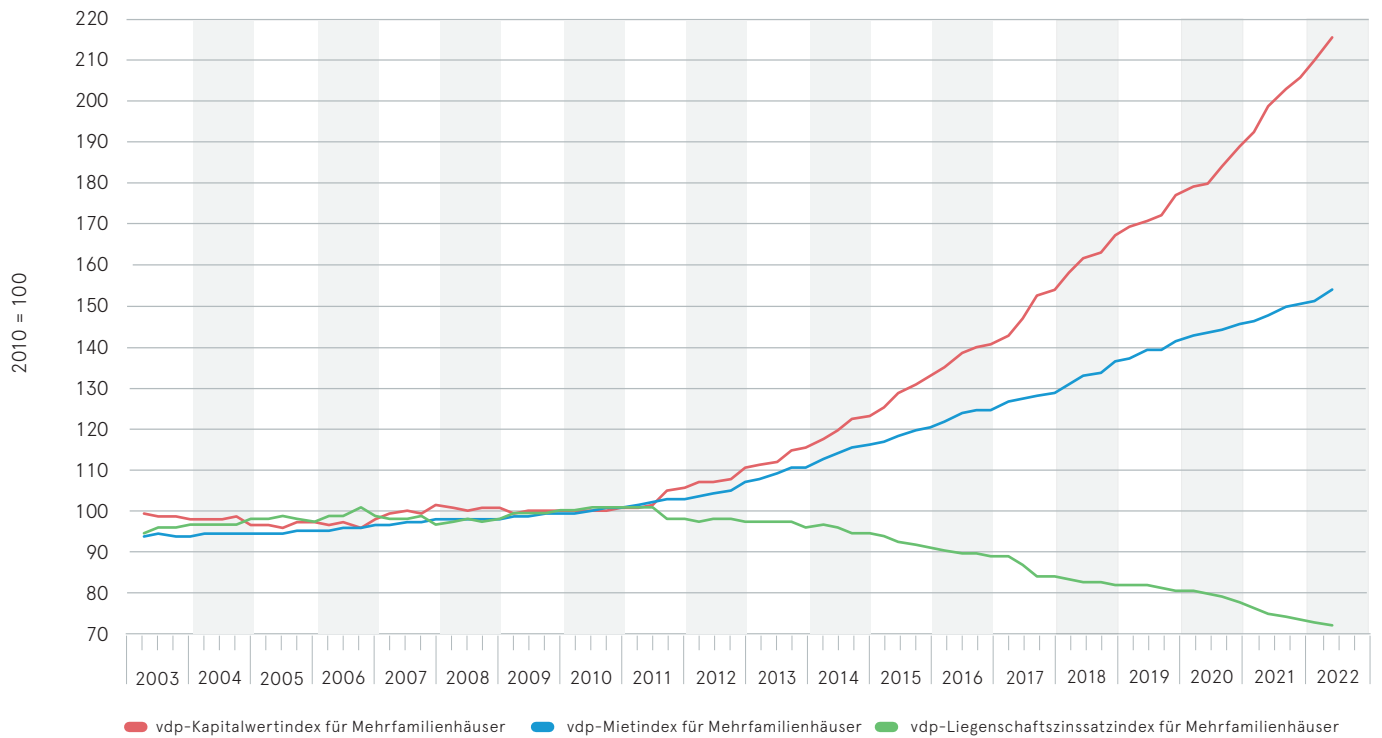
**+12,1%**

Ein- und Zweifamilienhäuser

**+9,8%**

Eigentumswohnungen

## Neuvertragsmieten für Mehrfamilienhäuser mit einem Plus von 4,4%



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2020	185,1	7,0	144,5	3,4	78,1	-3,3
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

Index: 2010 = 100

**+8,6%**  
Kapitalwert

**+4,4%**  
Neuvertragsmieten

**-3,9%**  
Liegenschaftszinssatz

# Wohnungsmarkt Top 7

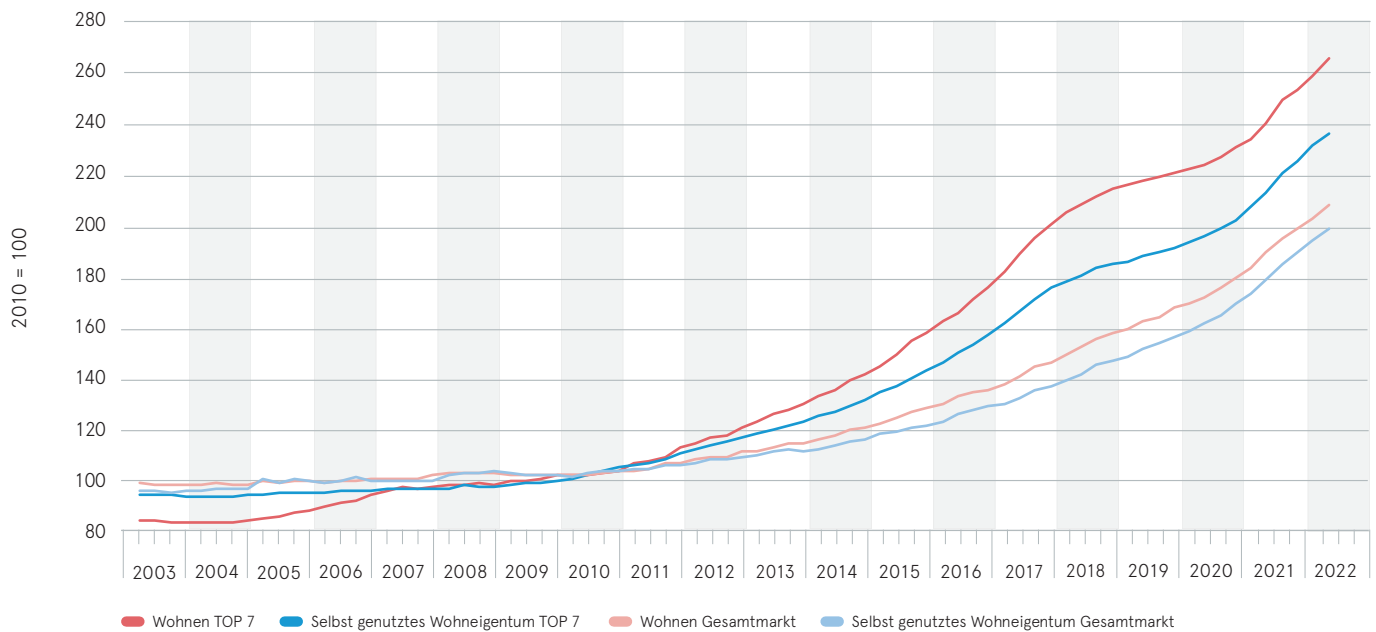
In den Top 7-Städten Deutschlands hielten im zweiten Quartal 2022 die Preissteigerungen ebenfalls an. Der **vdp-Top 7-Index stieg um 11%** im Vergleich zum Vorjahresquartal und verzeichnete einen neuen Höchststand von 266,5 Punkten.

Die starke Preisdynamik zeigte sich sowohl im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums als auch im Marktsegment der Mehrfamilienhäuser. Der Index für **selbst genutztes Wohneigentum** legte im Vorjahresvergleich **um 11%** zu. Dabei verzeichneten **Einfamilienhäuser** einen Anstieg **um 12%**. In Köln verteuerten sich Einfamilienhäuser im Vorjahresvergleich um 15,6%. Auch die restlichen Top 7-Städte verzeichneten in diesem Segment, mit Ausnahme von Stuttgart (8,7%), zweistellige Steigerungsraten.

Der Markt für **Eigentumswohnungen** wies im zweiten Quartal 2022 einen **Preisanstieg von 10,2%** im Vergleich zur Vorjahresperiode auf. Spitzenreiter war erneut Berlin. Hier stiegen die Preise um 12,1%.

Am Markt für **Mehrfamilienhäuser** in den Metropolregionen sorgte der Nachfrageüberschuss für einen **Anstieg des Index für Kapitalwerte um 10,8%** zum Vorjahresquartal. Auch die **Mietpreise** zogen weiter an: Der entsprechende **Index kletterte um 5,5%**. Die größten Mietpreissteigerungen gab es in Berlin mit 6,3%. Bei den übrigen Top 7-Städten wiesen nur noch München (5,7%) und Hamburg (5,6%) ein Mietpreiswachstum von über 5% auf. Die geringste Dynamik bei der Entwicklung der Mieten wurde mit einem Anstieg von 3,5% im Vorjahresvergleich in Frankfurt am Main beobachtet. Der **Index für Liegenschaftszinsen** in den Top 7-Städten **fiel** im Vergleich zur Vorjahresperiode **um 4,8%**.

## Selbst genutztes Wohneigentum - Top 7-Märkte: Preisanstieg um 11%



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
Q3 2020	227,1	3,8	198,6	5,2
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

**+11,0%**

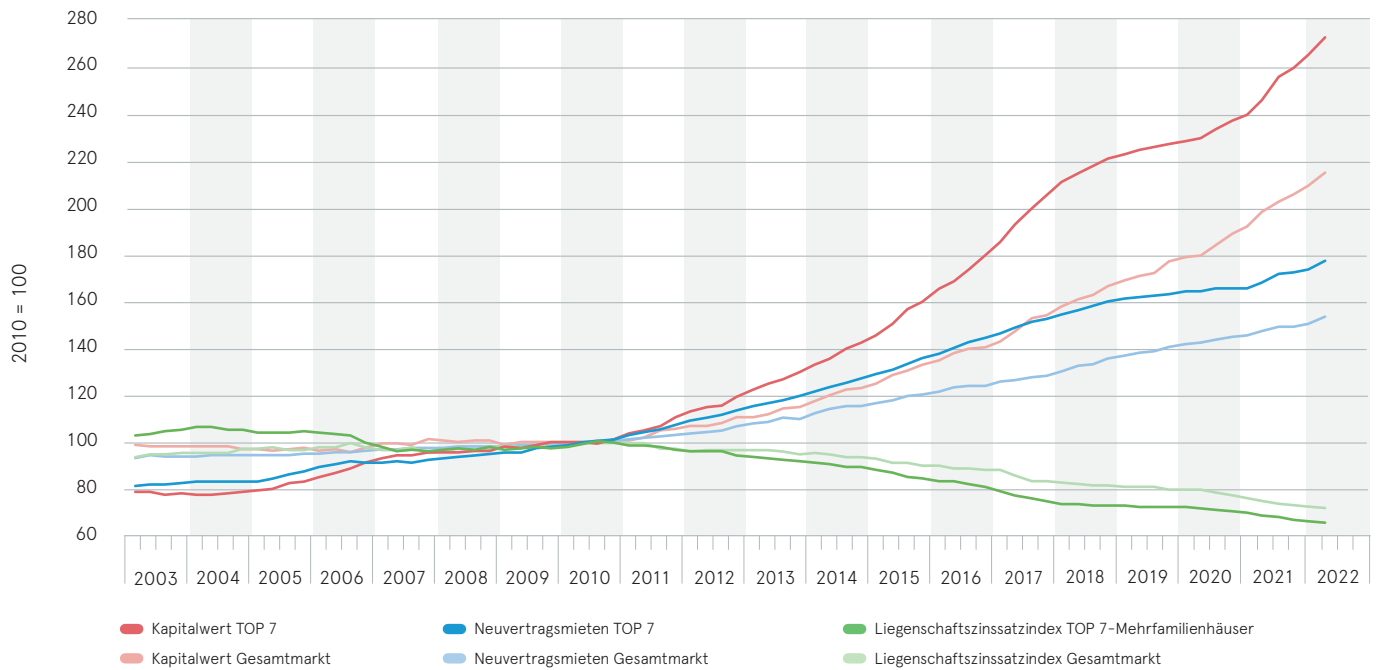
Wohnen TOP 7 Gesamt

**+11,0%**

Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7



## Mehrfamilienhäuser - Top 7-Märkte: Mietpreisanstieg um 5,5%



Quartal	Kapitalwert TOP 7		Neuertragsmieten TOP 7		Liegenschaftszinssatz TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2020	235,4	3,5	166,7	1,8	70,8	-1,6
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

Index: 2010 = 100

**+10,8%**

Kapitalwert TOP 7

**+5,5%**

Neuertragsmieten TOP 7

**-4,8%**

Liegenschaftszinssatz TOP 7

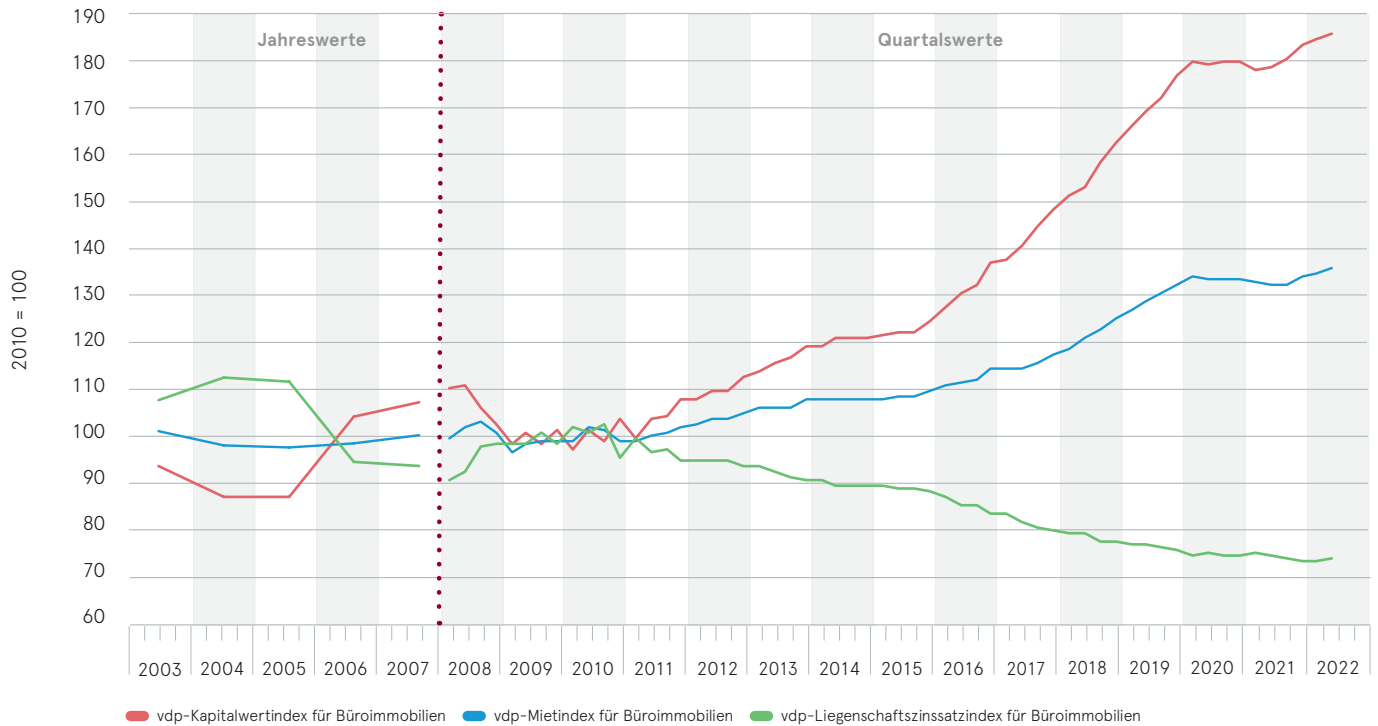
# Gewerblicher Immobilienmarkt

Nach wie vor unterscheidet sich die Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt von der auf dem gewerblichen Immobilienmarkt, da dieser deutlich stärker von den Pandemieauswirkungen betroffen war und ist. Der Ukraine-Krieg und die damit verbundenen Unsicherheiten der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung stellen neue Herausforderungen dar. Trotz dieser Umstände wies der **Gewerbeimmobilienmarkt** mit einem leichten **Anstieg der Preise** im zweiten Quartal 2022 **um 1,9%** im Vergleich zum Vorjahresquartal eine positive Entwicklung auf.

Die Preise für **Büroimmobilien** legten **um 4,1%** zu. Zu diesem Anstieg trug insbesondere der Flächenmarkt bei. Der Arbeitsmarkt zeigte sich zuletzt robust, was sich positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen auswirkte. Vor allem hybride Arbeitsplatzkonzepte, die Nachhaltigkeitskriterien erfüllen, stehen im Fokus. Dies wirkte sich auf die Entwicklung der **Neuvertragsmieten** aus, die gegenüber dem zweiten Quartal 2021 **um 2,8% zulegen**. Auf dem Investmentmarkt sorgten das unsichere wirtschaftliche Umfeld und der Zinsanstieg dafür, dass Investitionsentscheidungen neu kalkuliert werden mussten. Moderne Objekte mit bonitätsstarken Mietern waren auf Investorenmenseite allerdings weiterhin gefragt. Der **Index der Liegenschaftszinsen für Büroimmobilien** gab im Vergleich zum Vorjahr **um 1,2% nach**.

Die Situation für **Einzelhandelsimmobilien** folgt weiter dem bereits länger zu beobachtenden Trend, hier fielen die Preise im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 3,5%**. Die gestiegene Inflation sowie die mit dem Krieg in der Ukraine verbundenen Risiken dämpften die Kaufkraft sowie das Konsumverhalten der privaten Haushalte. Die verschiedenen Einzelhandelssegmente waren dabei unterschiedlich betroffen. Ein Rückgang der Konsumnachfrage war vor allem bei höherwertigen Gütern zu verzeichnen, dies zeigte sich besonders bei Geschäfts- und Warenhäusern in den Innenstädten. In der Folge **verringerten sich die Neuvertragsmieten um 1,9%** im Vergleich zum zweiten Quartal 2021. Die Investorennachfrage nach Einzelhandelsimmobilien fokussierte sich auf Fach- und Supermärkte. Die insgesamt sinkenden Preise für Einzelhandelsimmobilien sorgten für einen weiteren **leichten Anstieg** der Renditen, gemessen am **Liegenschaftszinssatzindex**, von **1,7%** im Vorjahresquartalsvergleich.

## Anstieg der Neuvertragsmieten



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2020	181,7	4,7	134,2	2,3	73,9	-2,3
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

Index: 2010 = 100

**+4,1%**

Kapitalwert

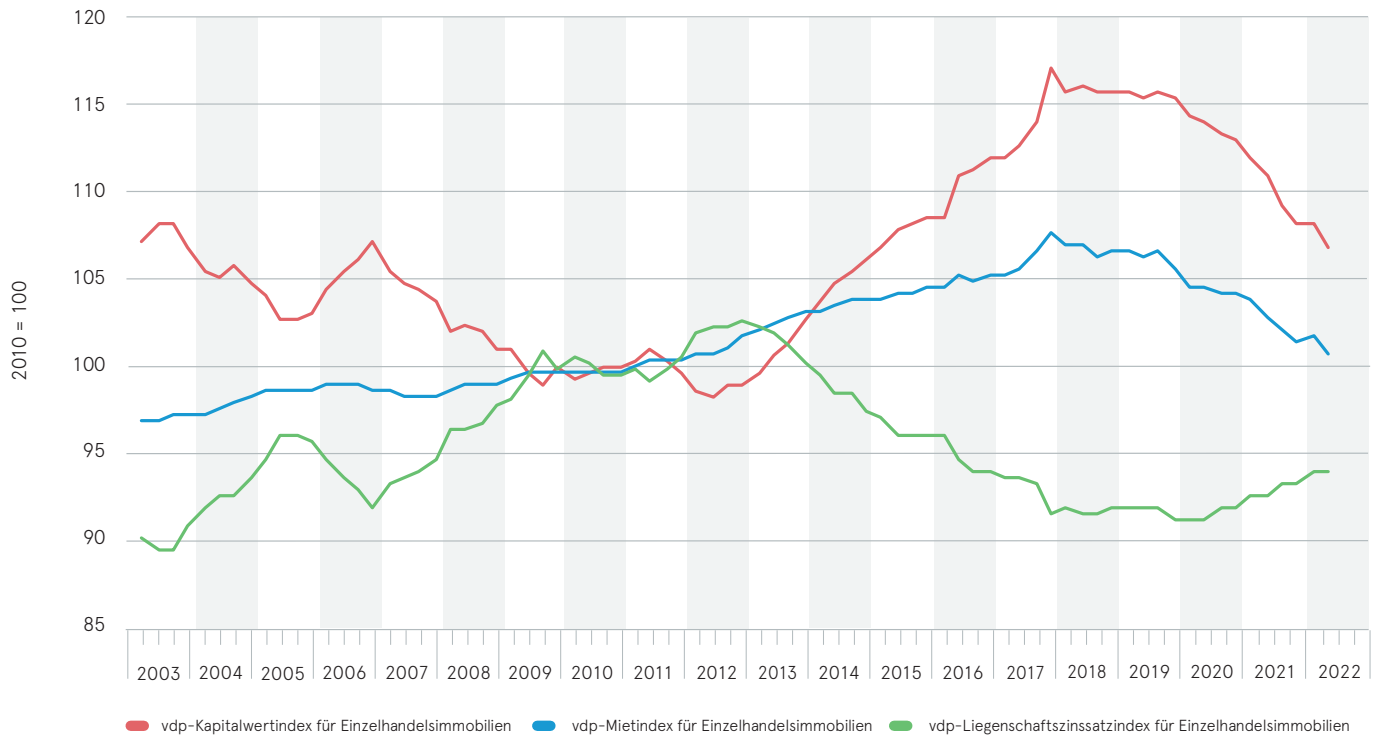
**+2,8%**

Neuvertragsmieten

**-1,2%**

Liegenschaftszinssatz

## Preise für Einzelhandelsimmobilien weiter rückläufig



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3.2020	113,2	-2,2	104,4	-2,1	92,2	0,1
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

**-3,5%**  
Kapitalwert

**-1,9%**  
Neuvertragsmieten

**+1,7%**  
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		Liegenschaftszinssatz	
	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		Liegenschaftszinssatz	
	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