

vdp

Immobilienpreis-  
**INDEX**  
Q2.2021

# Immobilienmarkt geteilt: Größere Spreizung bei Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien



# Gesamtmarkt

Das zweite Quartal 2021 verzeichnet mit einem Anstieg des vdp-Immobilienpreisindex um 8,0% im Vergleich zum Vorjahresquartal ein erneutes Allzeithoch. Hinter dieser Entwicklung steht eine sich schon seit einigen Quartalen abzeichnende zunehmende Ausdifferenzierung in der Preisentwicklung der einzelnen Immobilienmarktsegmente. Entgegen früheren

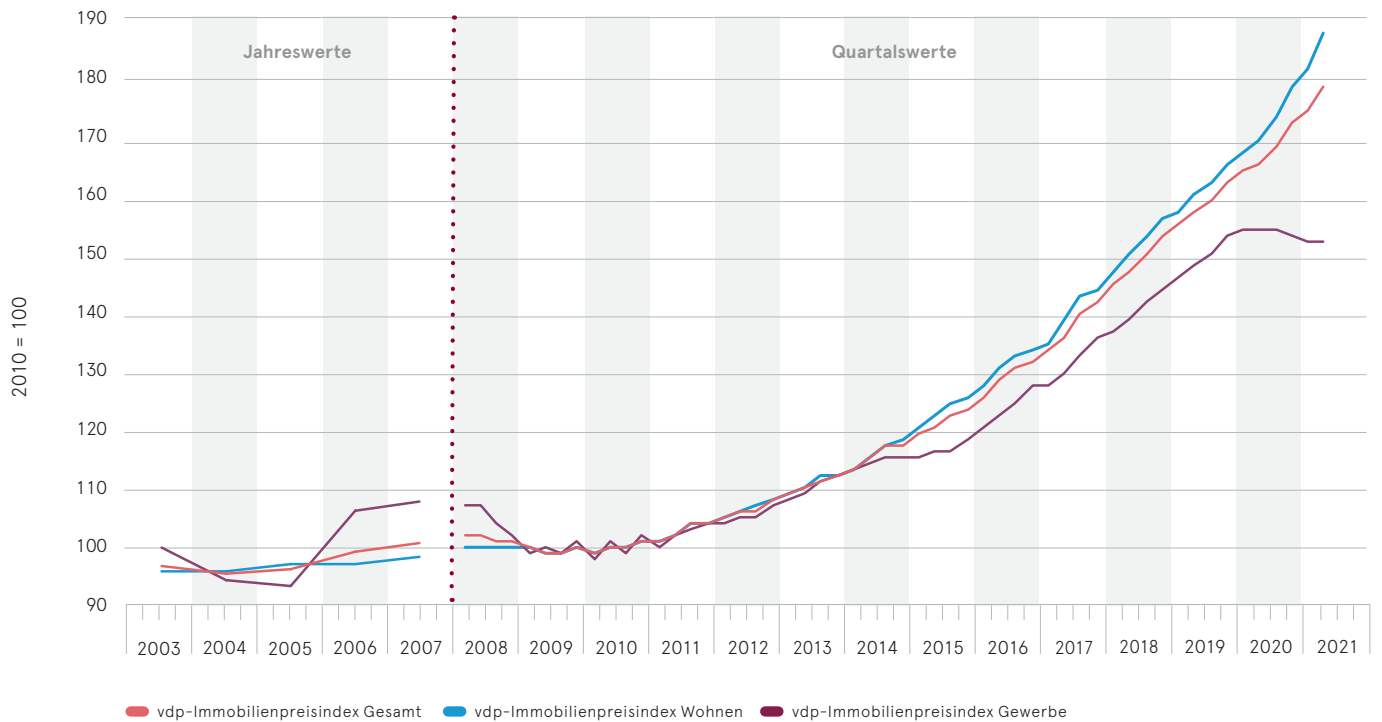
Immobilienmarkt gesamt:

**+8,0%**

Prognosen haben die Auswirkungen der Pandemie auf die Immobilienmärkte nicht zu den befürchteten gravierenden Preiseinbrüchen geführt. Im Gegenteil, im Segment Wohnen hat sich sowohl bei selbst genutztem Wohneigentum als auch bei Mehrfamilienhäusern

der Preisanstieg beschleunigt. Demgegenüber ist bei Gewerbeimmobilienpreisen eine weit schwächere Entwicklung zu beobachten. Das führt dazu, dass der Gesamtindex Gewerbe nun schon zum zweiten Mal in Folge im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht gesunken ist, dieses Mal um 1,1%.

## Immobilienmarkt geteilt: Größere Spreizung bei Preisentwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien



Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2019	159,7	5,9	162,6	5,8	150,4	5,9
Q4 2019	163,1	6,3	166,4	6,4	153,1	6,0
Q1 2020	165,1	6,3	168,5	6,5	154,7	5,4
Q2 2020	166,4	5,5	170,3	6,0	154,2	3,9
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

Index: 2010 = 100

**+8,0%**  
Gesamt

**+10,7%**  
Wohnen

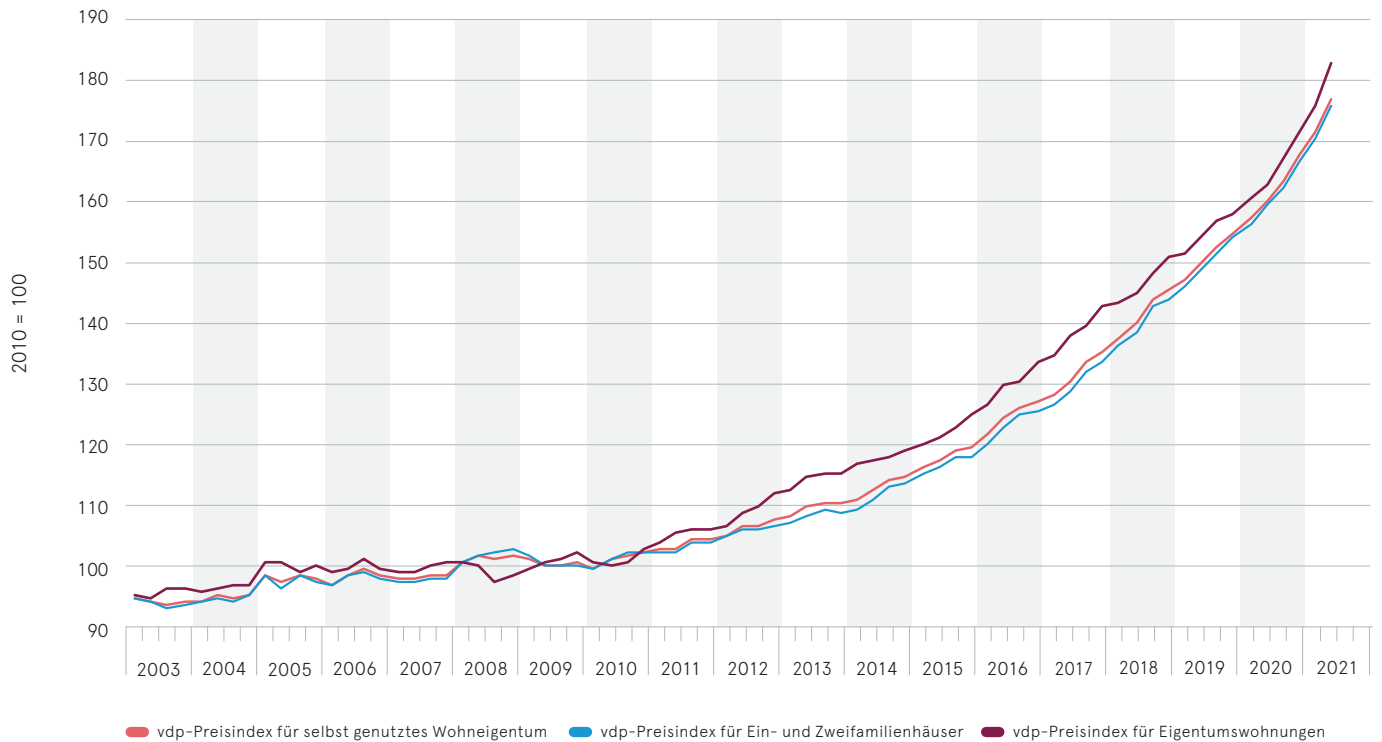
**-1,1%**  
Gewerbe

# Wohnungsmarkt

Im Bereich Wohnen ist weiterhin ein hoher Nachfrageüberschuss zu beobachten, der sich in anhaltenden Preissteigerungen widerspiegelt. Der **Gesamtindex Wohnen** stieg im Jahresvergleich **um 10,7%**. Dazu trug das **selbst genutzte Wohneigentum** mit einem Preisanstieg **von 10,9%** bei. Hier scheint sich die Nachfrage im Zuge der Pandemie weiter zu erhöhen, seit den Lockdowns wünschen sich immer mehr Menschen Wohneigentum. Jedoch kann das Angebot nicht mit der starken Nachfrage mithalten. Zum einen ist die Neubautätigkeit weiter verhältnismäßig gering und das äußerst niedrige Zinsumfeld wirkt sich mangels alternativer Anlagealternativen negativ auf die Verkaufsbereitschaft von Immobilienbesitzern aus. Dies führt zu einer weiterhin starken Nachfrage nach **Eigentumswohnungen** in den Metropolregionen und Universitätsstädten. Diese verteuerten sich im Vorjahresvergleich **um 12,5%**. Auch das Teilsegment Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnete im Jahresvergleich einen Preisanstieg **um 10,4%**. Dies sind die höchsten jemals im Vergleich zum Vorjahresquartal beobachteten Preissteigerungen bei selbst genutztem Wohneigentum.

Auch die Assetklasse **Mehrfamilienhäuser** befindet sich weiter im Fokus von Investoren. Der **Kapitalwertindex** stieg im Vergleich zum zweiten Quartal 2020 **um 10,5%**. Nach dem zuletzt beobachteten Rückgang der Wachstumsrate der **Neuvertragsmieten** stiegen diese nun wieder **um 3,3%** im Vorjahresvergleich. Der Index der **Liegenschaftszinsen** verzeichnete einen vergleichsweise starken **Rückgang von 6,5%** im Vergleich zur Vorperiode. Das relativ geringe Angebot scheint nicht auszureichen, die anhaltend starke Nachfrage der Investoren zu befriedigen.

## Weiterer Preisanstieg bei Wohneigentum



Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2019	152,5	6,0	151,4	6,0	156,9	6,1
Q4 2019	154,8	6,6	153,9	6,9	158,3	5,1
Q1 2020	157,2	7,0	156,4	7,3	160,5	6,0
Q2 2020	160,2	6,8	159,5	7,2	162,9	5,6
Q3 2020	163,6	7,3	162,6	7,4	167,4	6,7
Q4 2020	168,0	8,5	167,1	8,5	171,1	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

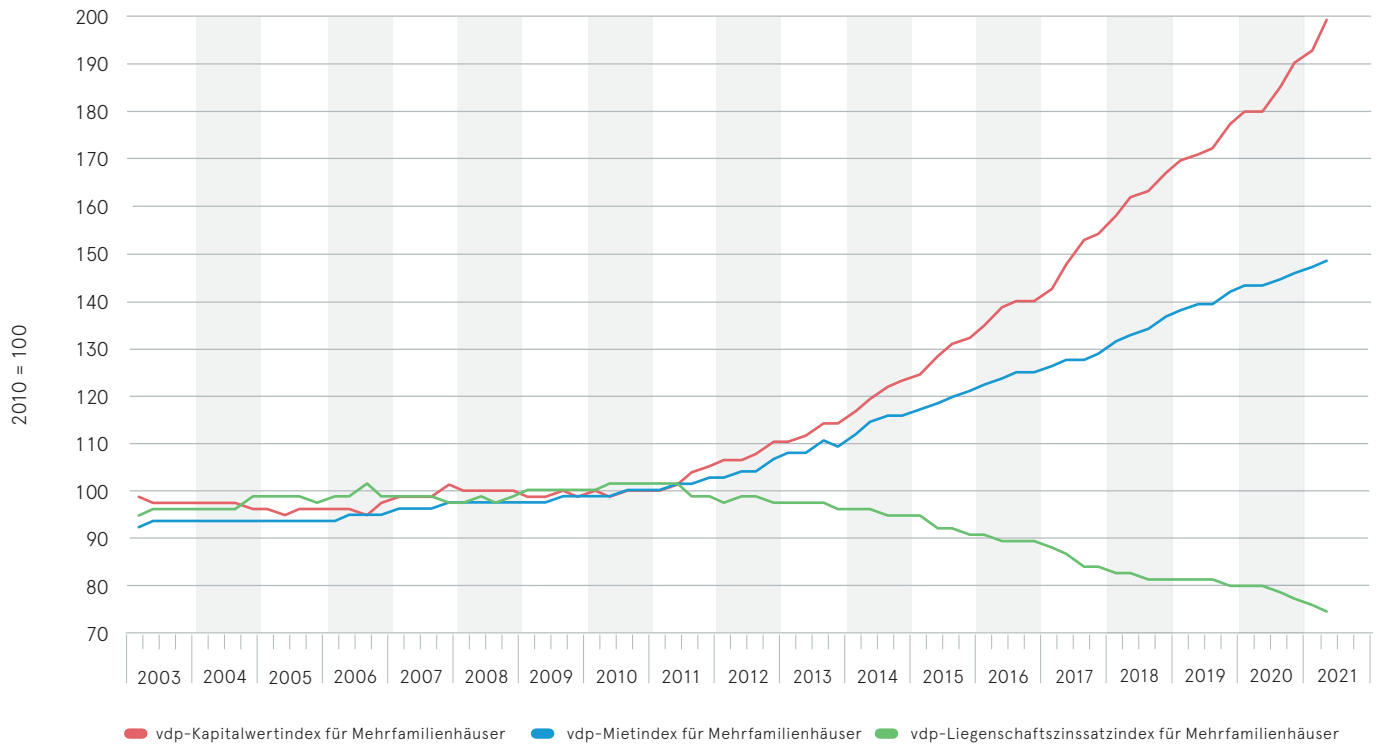
Index: 2010 = 100

**+10,9%**  
Selbst genutztes Wohneigentum

**+10,4%**  
Ein- und Zweifamilienhäuser

**+12,5%**  
Eigentumswohnungen

## Hohe Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2019	173,1	5,6	139,7	4,4	80,7	-1,2
Q4 2019	178,2	6,2	141,8	3,8	79,6	-2,2
Q1 2020	180,1	6,1	143,2	3,9	79,5	-2,0
Q2 2020	180,8	5,2	143,5	3,1	79,4	-2,0
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

Index: 2010 = 100

**+10,5%**

Kapitalwert

**+3,3%**

Neuvertragsmieten

**-6,5%**

Liegenschaftszinssatz

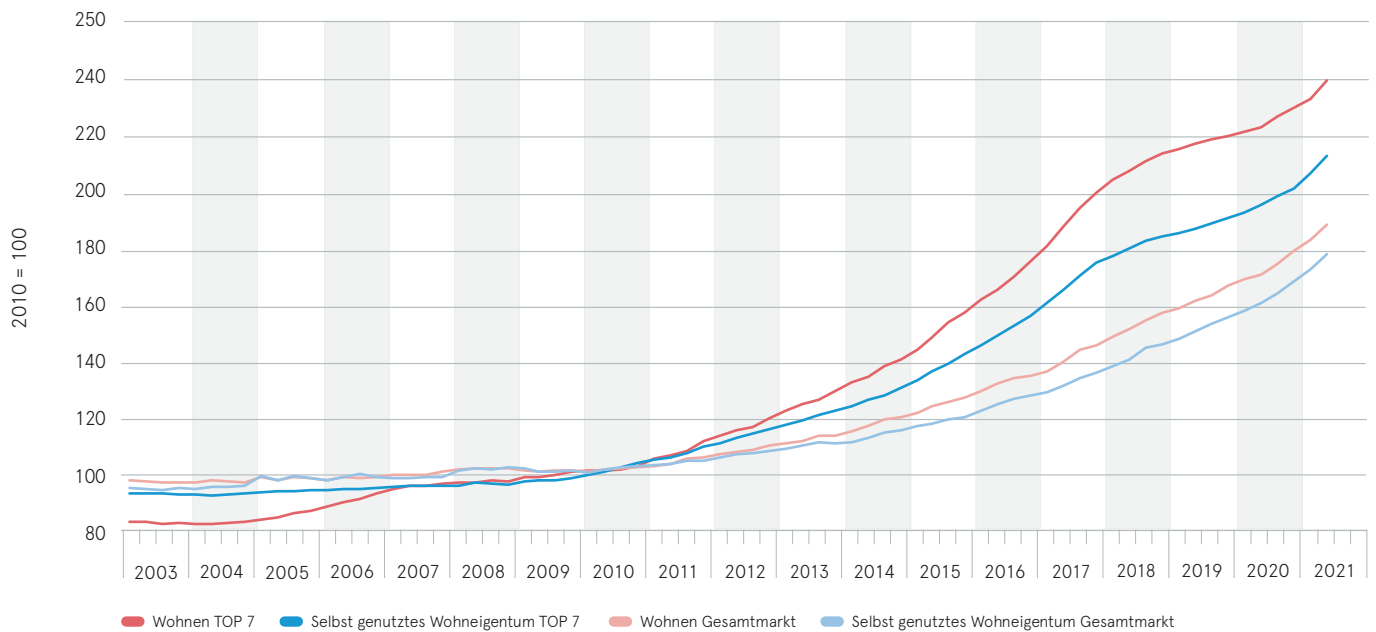
# Wohnungsmarkt Top 7\*

Die Top-7 Wohnungsmärkte verzeichneten erneut ein Quartal mit hohen Preissteigerungen. Die Pandemie scheint hier entgegen vielen Befürchtungen die Nachfrage nach Wohnimmobilien eher noch verstärkt zu haben. Der **Top-7 Index für Wohnen stieg** im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 7,5%** auf einen neuen Höchststand. Der Markt für Mehrfamilienhäuser in den Metropolregionen ist immer noch von einem Nachfragedruck geprägt. Der **Kapitalwertindex stieg** im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 7,2%**. Der **Index für Liegenschaftszinsen fiel** dagegen kräftig **um 4,7%**. Der Markt für Neuvertragsmieten profitiert von einer steigenden Dynamik vor allem in Köln und Berlin. Gerade in Berlin kam es nach der Entscheidung zum Mietendeckel zum ersten Mal wieder zu einem Anstieg der Neuvertragsmieten. München verzeichnete im Bereich der Neuvertragsmieten dagegen eher eine Seitwärtsbewegung auf hohem Niveau, im Vergleich zum Vorjahresquartal stiegen die Mietpreise hier nur noch um 1,3%.

Auch auf den Eigentumsmärkten ist eine steigende Dynamik zu beobachten. Der **Index für selbst genutztes Wohneigentum** stieg im Jahresvergleich **um 9,0%**, was dem höchsten Anstieg seit 2018 entspricht. **Eigentumswohnungen** liegen dabei einmal mehr noch etwas stärker im Fokus, diese verteuerten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal sogar **um 9,7%**, **Ein- und Zweifamilienhäuser um 8,2%**. Das stärkste Wachstum bei den Einfamilienhäusern wurde in Köln gemessen – mit 10,3% Teuerung im Vergleich zum Vorjahresquartal.

\*Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München, Stuttgart

## Selbst genutztes Wohneigentum – Top-7: Preiswachstum wird stärker



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 2019	218,8	3,6	188,8	3,4
Q4 2019	220,2	2,9	190,6	3,6
Q1 2020	221,9	2,9	192,6	4,1
Q2 2020	223,4	2,8	195,4	4,6
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

Index: 2010 = 100

**+7,5%**

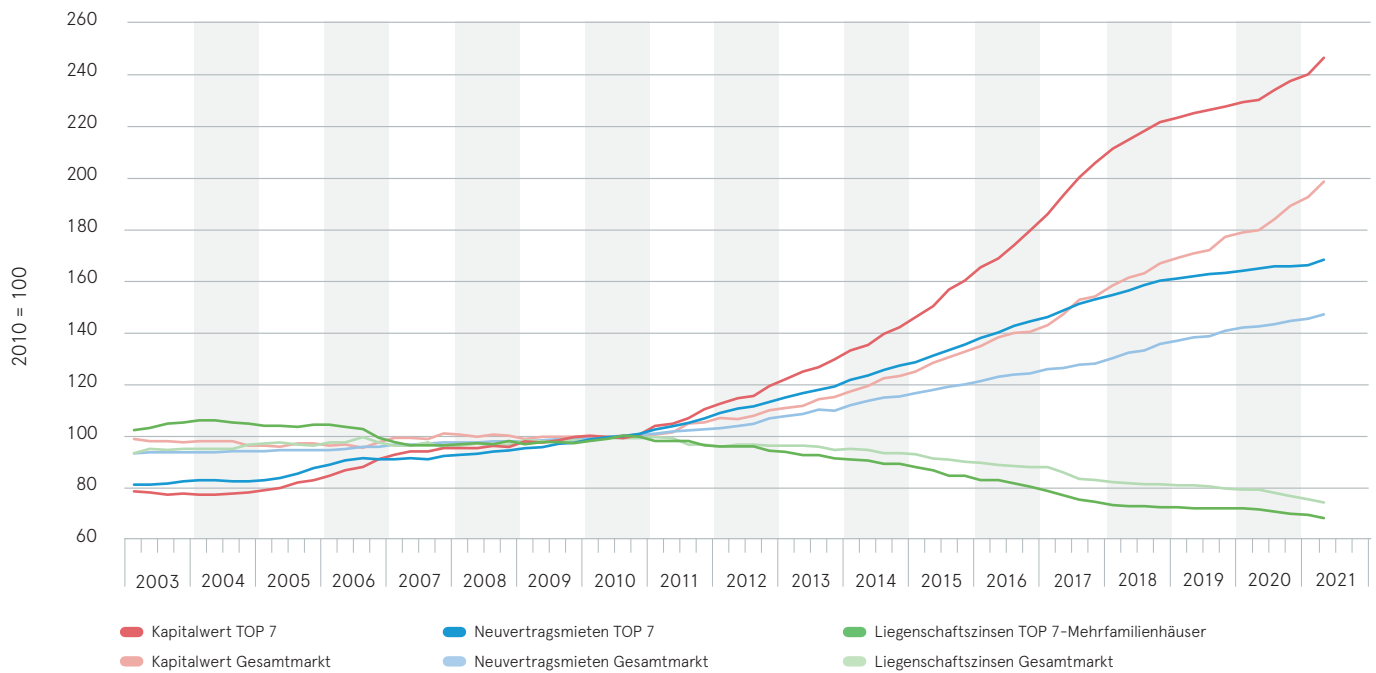
Wohnen TOP 7 Gesamt

**+9,0%**

Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7



## Mehrfamilienhäuser – Top-7: Weiterhin hoher Nachfrageüberschuss



Quartal	Kapitalwert TOP 7		Neuertragsmieten TOP 7		Liegenschaftzinssatz TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2019	227,6	3,7	163,8	2,7	72,0	-0,9
Q4 2019	228,8	2,7	164,4	2,0	71,9	-0,7
Q1 2020	230,5	2,6	165,4	1,9	71,8	-0,7
Q2 2020	231,6	2,3	165,9	1,6	71,6	-0,7
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

Index: 2010 = 100

**+7,2%**

Kapitalwert TOP 7

**+2,1%**

Neuertragsmieten TOP 7

**-4,7%**

Liegenschaftzinssatz TOP 7

# Gewerblicher Immobilienmarkt

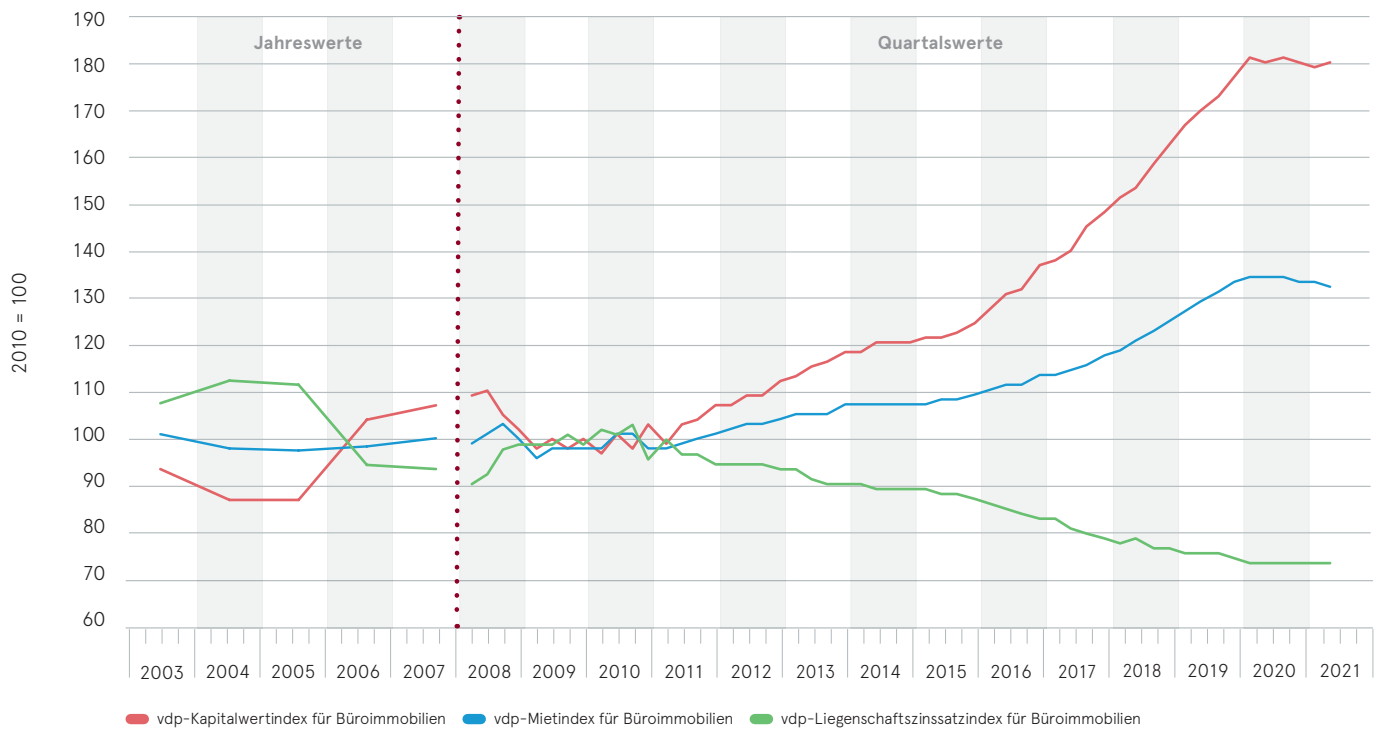
Die Entwicklung auf den **gewerblichen Immobilienmärkten** unterscheidet sich deutlich von dem Geschehen auf den Wohnungsmärkten. Hier wirken sich die Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie dämpfend bis negativ auf die Preise aus. In der Folge haben sie **um 1,1% im Vergleich zum zweiten Quartal 2020 nachgegeben**. Damit zeigen sie sich aber deutlich robuster, als zu Beginn der Pandemie befürchtet, Preisverwerfungen sind bisher ausgeblieben.

Der Markt für Büroimmobilien scheint sich zu stabilisieren. Das Fortschreiten der Impfkampagne und die gute konjunkturelle Lage sorgen für eine verhalten optimistische Grundstimmung. Erst nach Ende der verstärkten Homeoffice-Zeit wird sich zeigen, wie die zukünftigen Strategien der Unternehmen bezüglich flexibler Arbeitsplatzmodelle und die damit verbundene Nachfrage nach Büroflächen aussehen. Aktuell zeigt sich noch keine klare Tendenz zur zukünftigen Positionierung der Unternehmen, so dass die **Kapitalwerte für Büroimmobilien** im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht **um 0,4% nachgaben**. Die Nachfrage nach Büroflächen hat pandemiebedingt nachgelassen, was sich auch in steigenden Leerständen manifestiert. In der Folge sanken die **Neuvertragsmieten** im Vergleich zum Vorjahr **um 1,0%**.

Die Fortschritte bei der Impfkampagne in Verbindung mit besseren wirtschaftlichen Ausichten wirkten sich auch auf dem Investmentmarkt für Büroimmobilien aus. Hier sind nach wie vor Objekte an sehr guten Standorten mit bonitätsstarken Mietern im Fokus der Investoren. Dies führte im Ergebnis dazu, dass der **Index der Liegenschaftszinsen** im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 0,6% nachgab**.

Weiterhin ist der Einzelhandel, und hier vor allem der Non-Food Handel, am schwersten von der Pandemie betroffen. Die Preise für **Einzelhandelsimmobilien** sanken im Vergleich zum zweiten Quartal 2020 um 2,6%. Nach wie vor befindet sich der stationäre Einzelhandel in einer Umbruchphase und ist starker Konkurrenz durch den Online-Handel ausgesetzt. Es deutet sich aber an, dass neue Nutzungskonzepte dazu führen, die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen zu stabilisieren. Trotz dieser Tendenzen **sank der Index der Neuvertragsmieten um -1,5%**. Gleichzeitig legte der **Index der Liegenschaftszinsen für Einzelhandelsimmobilien um 1,2% zu**.

## Büro- und Verwaltungsgebäude: Anzeichen für Stabilisierung



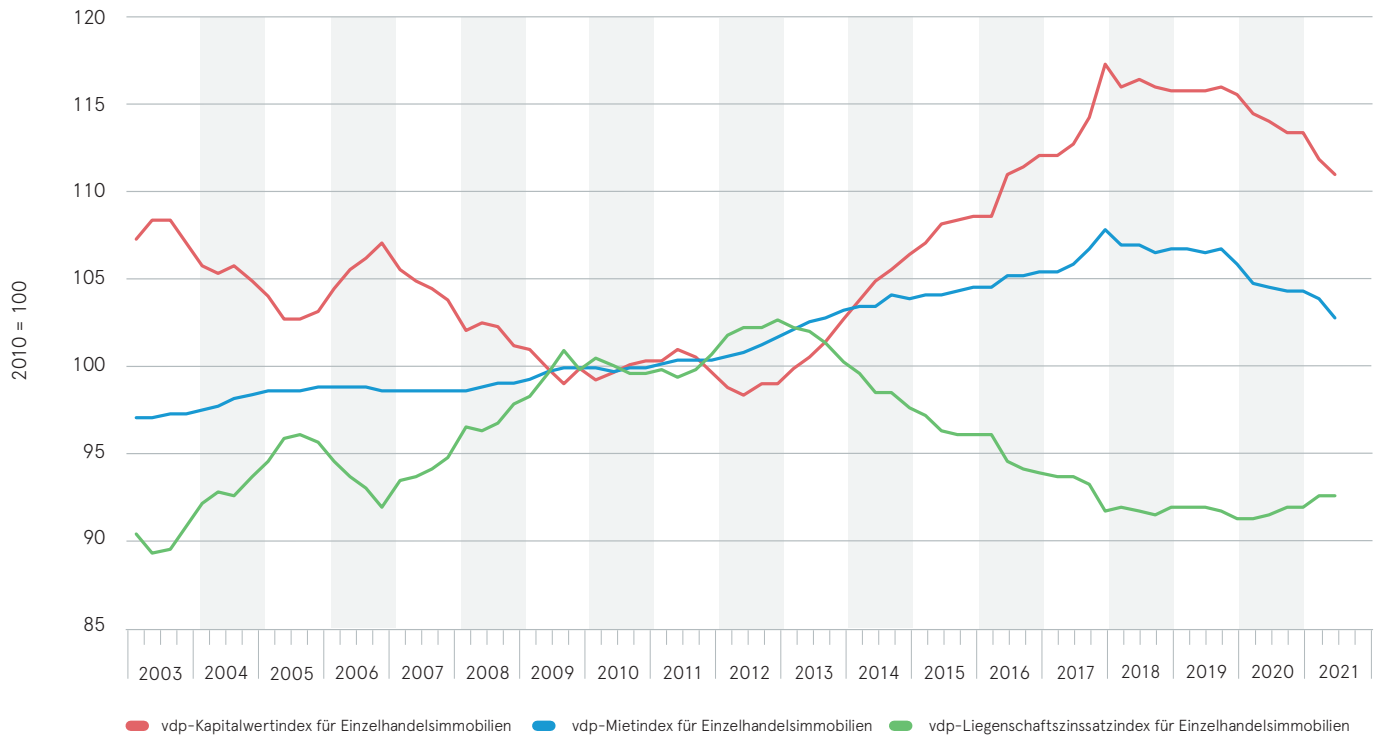
Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2019	173,5	8,8	131,2	6,8	75,6	-1,8
Q4 2019	178,3	8,9	133,1	6,2	74,6	-2,5
Q1 2020	181,7	8,4	134,4	5,5	74,0	-2,7
Q2 2020	181,2	6,3	134,2	3,9	74,1	-2,3
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

**-0,4%**  
Kapitalwert

**-1,0%**  
Neuvertragsmieten

**+0,6%**  
Liegenschaftszinssatz

## Einzelhandelsimmobilien: Lage weiterhin schwierig



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2019	115,7	0,1	106,6	0,3	92,1	0,2
Q4 2019	115,3	-0,2	105,7	-0,9	91,7	-0,7
Q1 2020	114,2	-1,1	104,7	-1,8	91,7	-0,7
Q2 2020	113,9	-1,3	104,5	-1,8	91,8	-0,5
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

**-2,6%**

Kapitalwert

**-1,5%**

Neuvertragsmieten

**+1,2%**

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
2011	102,7	2,6	102,7	2,7	102,4	2,4
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



# 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
2011	102,4	2,4	101,9	1,9	104,3	4,3
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

Index: 2010 = 100

## Mehrfamilienhäuser

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenchaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2011	103,0	3,0	102,1	2,1	99,1	-0,9
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

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
2011	106,3	6,3	105,4	5,4
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

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
2011	106,6	6,6	104,9	4,9	98,4	-1,6
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	130,8	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

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
2011	103,6	3,6	100,2	0,2	96,7	-3,3
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

Index: 2010 = 100

### Einzelhandelsimmobilien

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenchaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2011	100,6	0,6	100,5	0,5	100,0	0,0
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

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