

vdp

Immobilienpreis-  
**INDEX**

Q3.2021

# Büroimmobilienpreise mit leichtem Aufwind





# Gesamtmarkt

Die Aufwärtstendenz beim vdp-Immobilienpreisindex hält weiter an – mittlerweile seit 42 Quartalen. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum legte der Index im dritten Quartal 2021 um 8,7% zu und erreichte mit 184,0 Punkten einen neuen Höchstwert. Getragen wird diese Entwicklung weiterhin durch

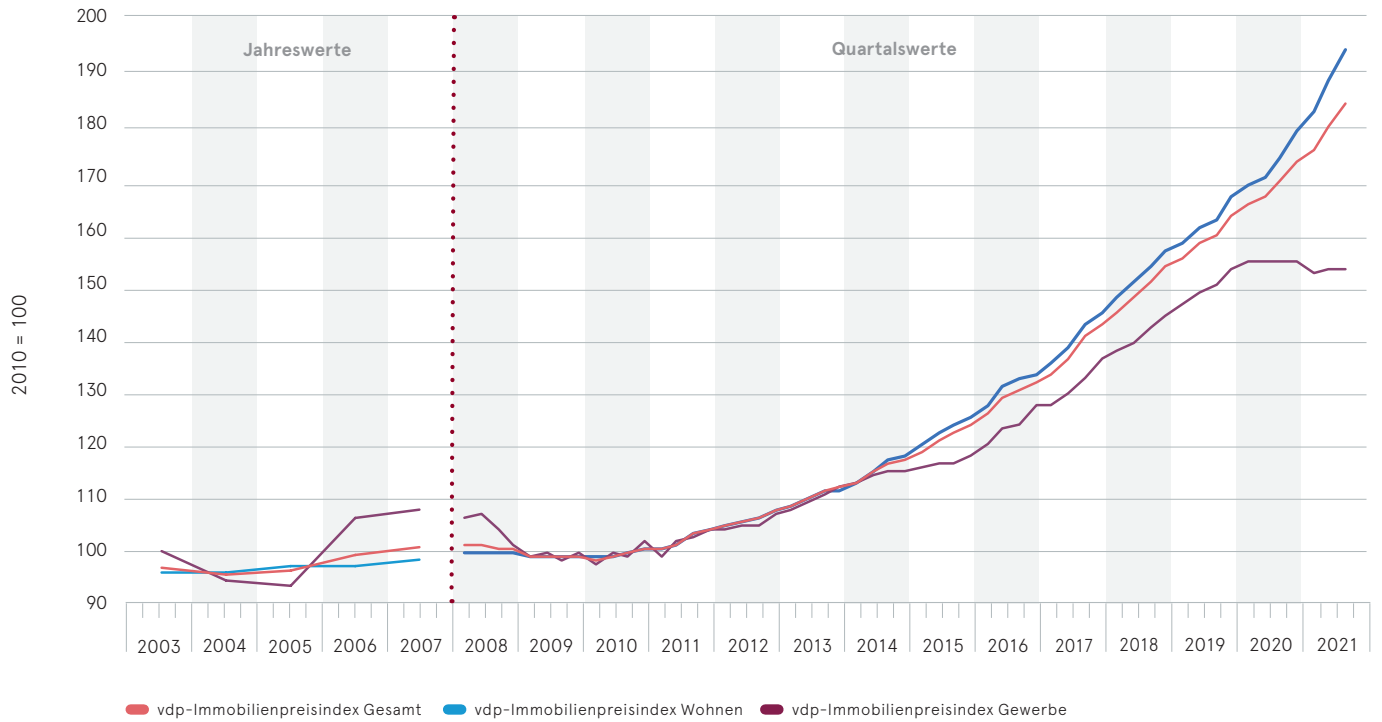
Immobilienmarkt gesamt:

**+8,7%**

den Markt für Wohnimmobilien, deren Preise um 11,4% zugelegt haben, während die Preise für Gewerbeimmobilien im gleichen Zeitraum um 0,9% gesunken sind. Während die Preisentwicklung auf dem Markt für Büroimmobilien mit 0,3% leicht positiv war, gaben die

Preise für Einzelhandelsimmobilien hingegen weiter nach – um 3,6% im Vergleich zum dritten Quartal 2020.

## Büroimmobilienpreise mit leichtem Aufwind



| Quartal | Gesamt |   | Wohnen |   | Gewerbe |   |
|---------|--------|---|--------|---|---------|---|
|         | Index  | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index  | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index   | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| 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  |
| Q3 2021 | 184,0  | 8,7   | 194,1  | 11,4  | 153,0   | -0,9  |

Index: 2010 = 100

**+8,7%**  
Gesamt

**+11,4%**  
Wohnen

**-0,9%**  
Gewerbe

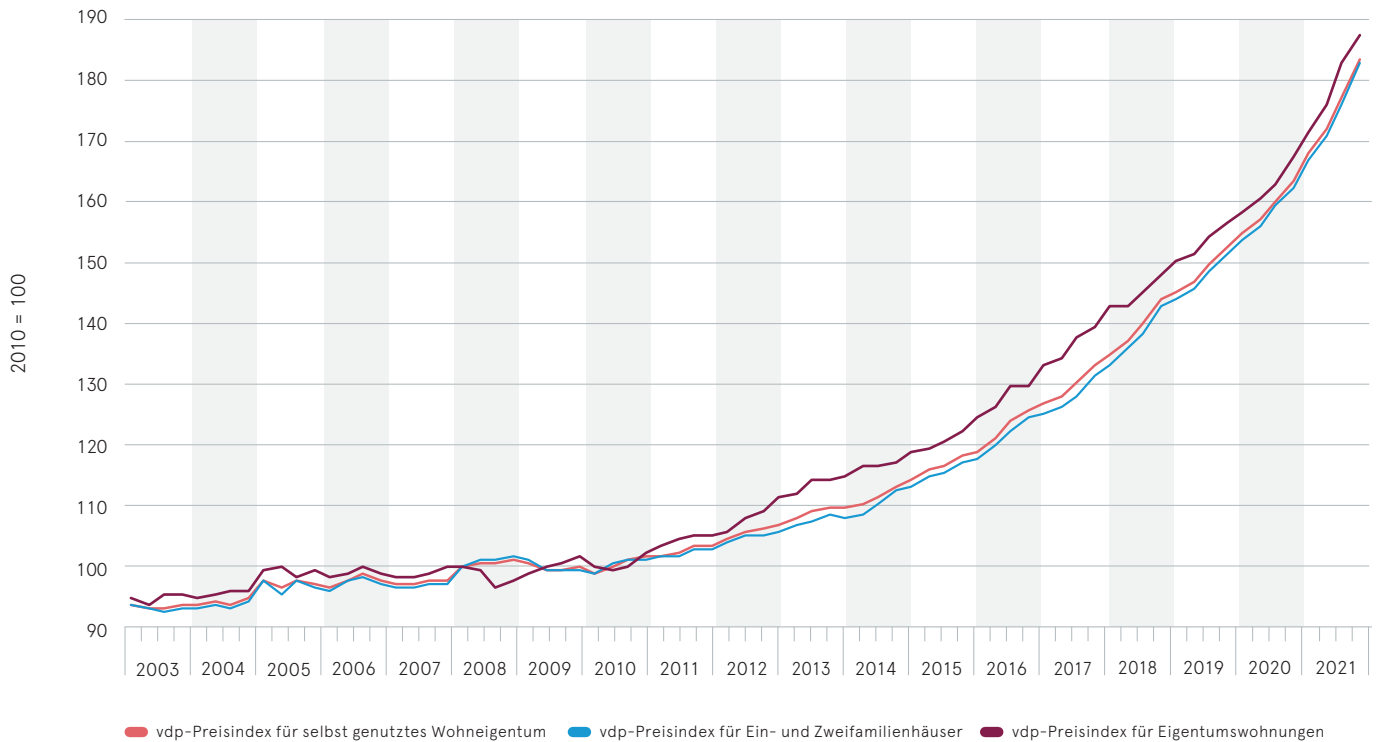
# Wohnungsmarkt

Trotz der Pandemie und der damit verbundenen wirtschaftlichen Herausforderungen setzt sich das Preiswachstum bei Wohnimmobilien unverändert fort. Im Vergleich zum dritten Quartal 2020 stieg der **Gesamtindex Wohnen** um **11,4%**, dies markiert zugleich die höchste, jemals bei diesem Teilindex gemessene Wachstumsrate.

Das **selbst genutzte Wohneigentum** verteuerte sich im gleichen Zeitraum sogar um **12,5%** und trug damit maßgeblich zum hohen Anstieg beim Gesamtindex Wohnen bei. Zurückzuführen ist diese Verteuerung auf die Überschussnachfrage nach Wohnimmobilien, die seit Pandemiebeginn als Lebensmittelpunkt von Haushalten stark an Wertschätzung gewonnen haben. Günstig wirken sich in diesem Zusammenhang auch die immer noch sehr niedrigen Kreditzinsen und die Einschätzung, dass Immobilienvermögen eine wertstabile Anlageform darstellt, aus. Unterstützt wird diese Entwicklung vor allem durch die insgesamt steigende Anzahl an Einwohnern und Haushalten in den letzten Jahren. Vor diesem Hintergrund überstieg vor allem in den prosperierenden Regionen die Nachfrage das Angebot. In der Folge stiegen die **Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser** um **12,6%** und die für **Eigentumswohnungen** um **12,2%** – jeweils im Vergleich zum Vorjahr.

Auch Mehrfamilienhäuser bleiben weiter stark nachgefragt. Nach wie vor sehen in und ausländische Investoren **Mehrfamilienhäuser** als attraktive Anlagealternative gegenüber anderen Formen der Kapitalanlage. Der **Kapitalwertindex** hat infolgedessen im Vergleich zum Vorjahresquartal um **10,4%** zugelegt. Treiber dieses Anstiegs ist zum einen das Mietwachstum, hier stiegen die **Preise für Neuvermietungen** um **4%**. Zum anderen führt die hohe Investmentnachfrage zu weiterem Druck auf die Renditen. **Folglich sank der Liegenschaftszinssatzindex um 5,9%** im Jahresvergleich.

## Selbst genutztes Wohneigentum mit sehr hoher Nachfrage



| Quartal | Selbst genutztes Wohneigentum |   | Ein- und Zweifamilienhäuser |   | Eigentumswohnungen |   |
|---------|-------------------------------|---|-----------------------------|---|--------------------|---|
|         | Index                         | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index                       | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index              | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| 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  |
| Q3 2021 | 184,0                         | 12,5  | 183,1                       | 12,6  | 187,9              | 12,2  |

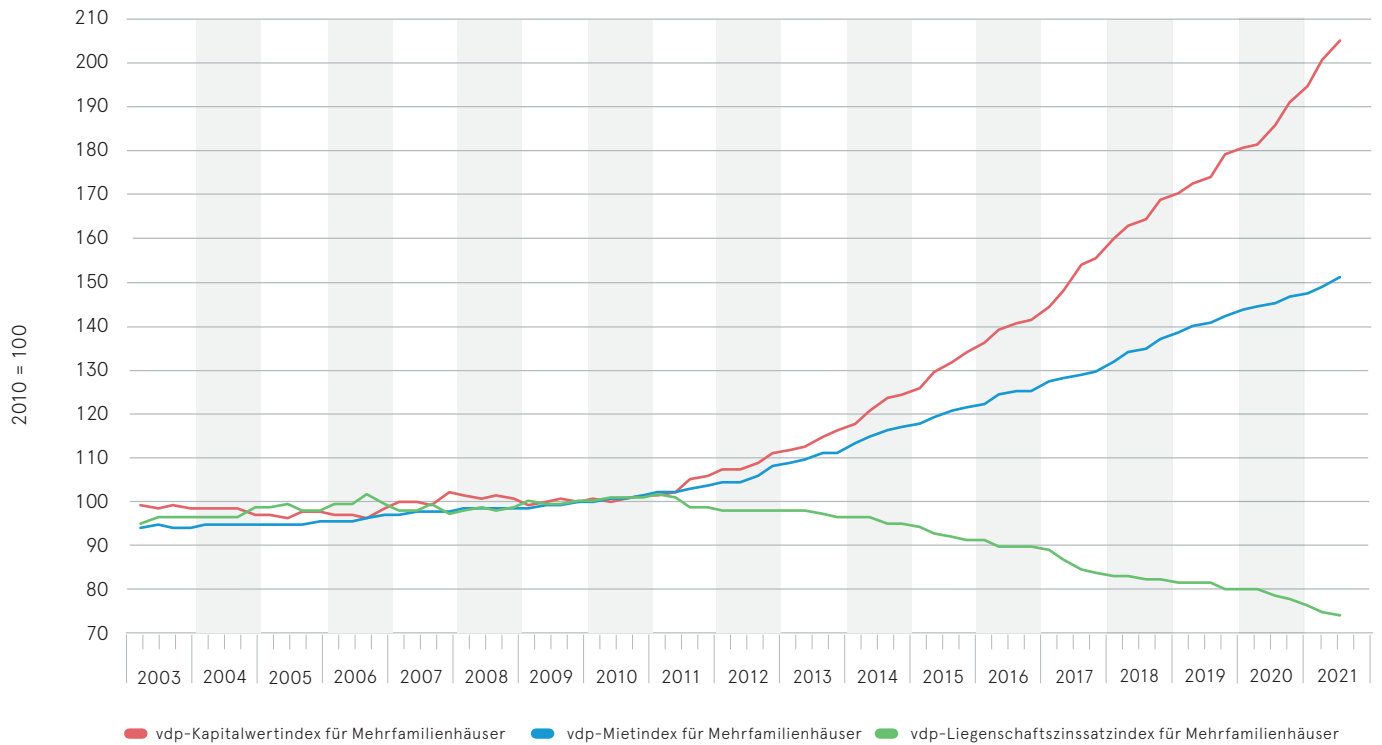
Index: 2010 = 100

**+12,5%**  
Selbst genutztes Wohneigentum

**+12,6%**  
Ein- und Zweifamilienhäuser

**+12,2%**  
Eigentumswohnungen

## Mehrfamilienhäuser verteuern sich um 10,4%



| Quartal | Kapitalwert |   | Neuvertragsmieten |   | Liegenschaftszinssatz |   |
|---------|-------------|---|-------------------|---|-----------------------|---|
|         | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| 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  |
| Q3 2021 | 204,4       | 10,4  | 150,2             | 4,0   | 73,5                  | -5,9  |

Index: 2010 = 100

**+10,4%**

Kapitalwert

**+4,0%**

Neuvertragsmieten

**-5,9%**

Liegenschaftszinssatz

# Wohnungsmarkt Top 7\*

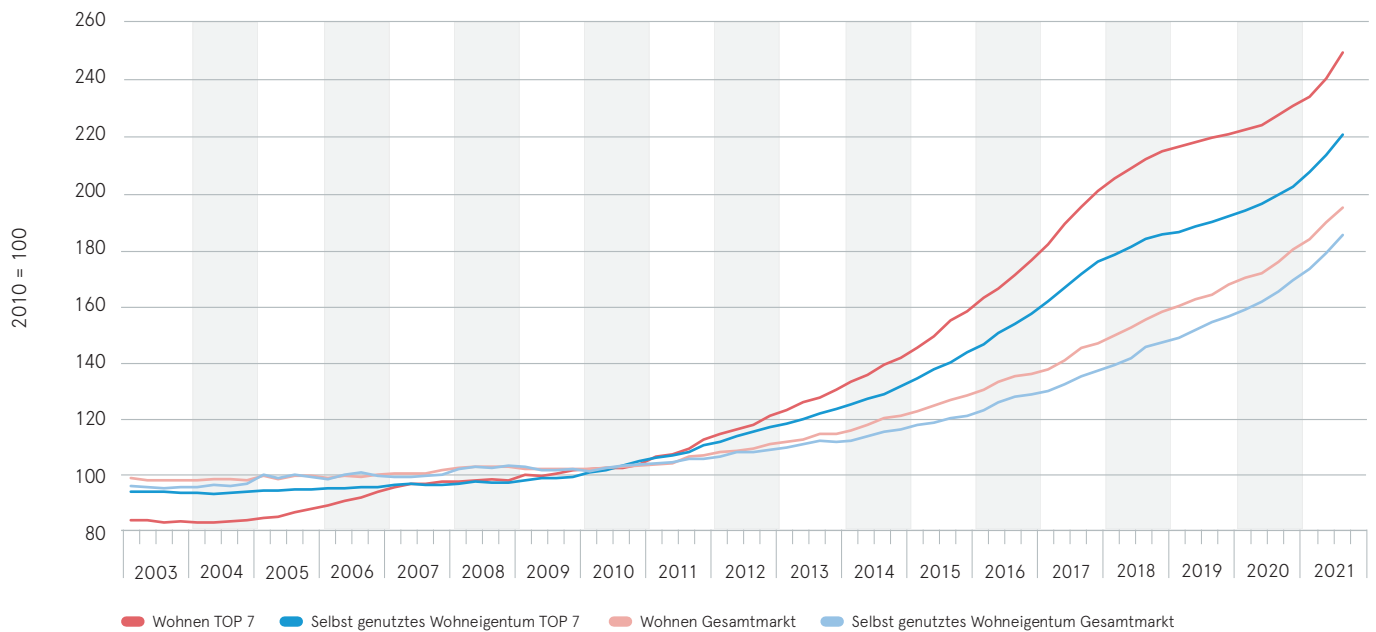
Auch die Wohnimmobilienmärkte in den großen Metropolen Deutschlands waren im dritten Quartal 2021 weiterhin von starken Preissteigerungen geprägt. Der anhaltende Nachfrageüberhang bei Wohnimmobilien führte zu einem neuen Höchststand des **Top 7-Index für Wohnen**, der im Vergleich zum Vorjahresquartal um **9,9%** höher abschloss.

Diese Dynamik spiegelt sich auch auf den Teilmärkten wider. Der **Top 7-Index für selbst genutztes Wohneigentum** stieg im Vorjahresvergleich um **10,9%**. Hierzu trugen **Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen** mit Wachstumsraten von **11% bzw. 10,9%** nahezu gleichermaßen bei. Spitzenreiter bei der Preisentwicklung von Einfamilienhäusern in den Top 7-Städten waren dabei Köln und Düsseldorf, wo die Preise im Vorjahresvergleich um 14,9% bzw. 14,6% stiegen. Bei Eigentumswohnungen wiederum war das Preiswachstum in Hamburg mit 12,7% am höchsten. Die geringste Dynamik in den Top 7-Städten verzeichnete in diesem Quartal Frankfurt am Main. Dennoch stiegen die Preise für Einfamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen auch dort deutlich – um 7,2% bzw. 9,4% im Vorjahresvergleich.

Auch auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser in den Top 7-Städten ist weiterhin stabiles Wachstum zu beobachten. Der **Kapitalwertindex** stieg im Vorjahresvergleich um **9,5%**. Es konnte ein kontinuierliches Mietpreiswachstum gemessen werden, woraufhin der **Index für Neuvertragsmieten** im Vergleich zur Vorperiode um **3,9%** zulegte. Der kräftigste Anstieg bei den Mietpreisen konnte dabei in Hamburg beobachtet werden – mit 4,6% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Index-Entwicklung der **Liegenschaftszinsen** fiel mit **-5,2%** relativ stark aus, dabei verzeichnete besonders München einen kräftigen Rückgang von **-6%**.

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

## Selbst genutztes Wohneigentum – TOP 7: Preise steigen um 10,9%



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 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   |
| Q3 2021 | 249,5               | 9,9   | 220,3                               | 10,9  |

Index: 2010 = 100

**+9,9%**

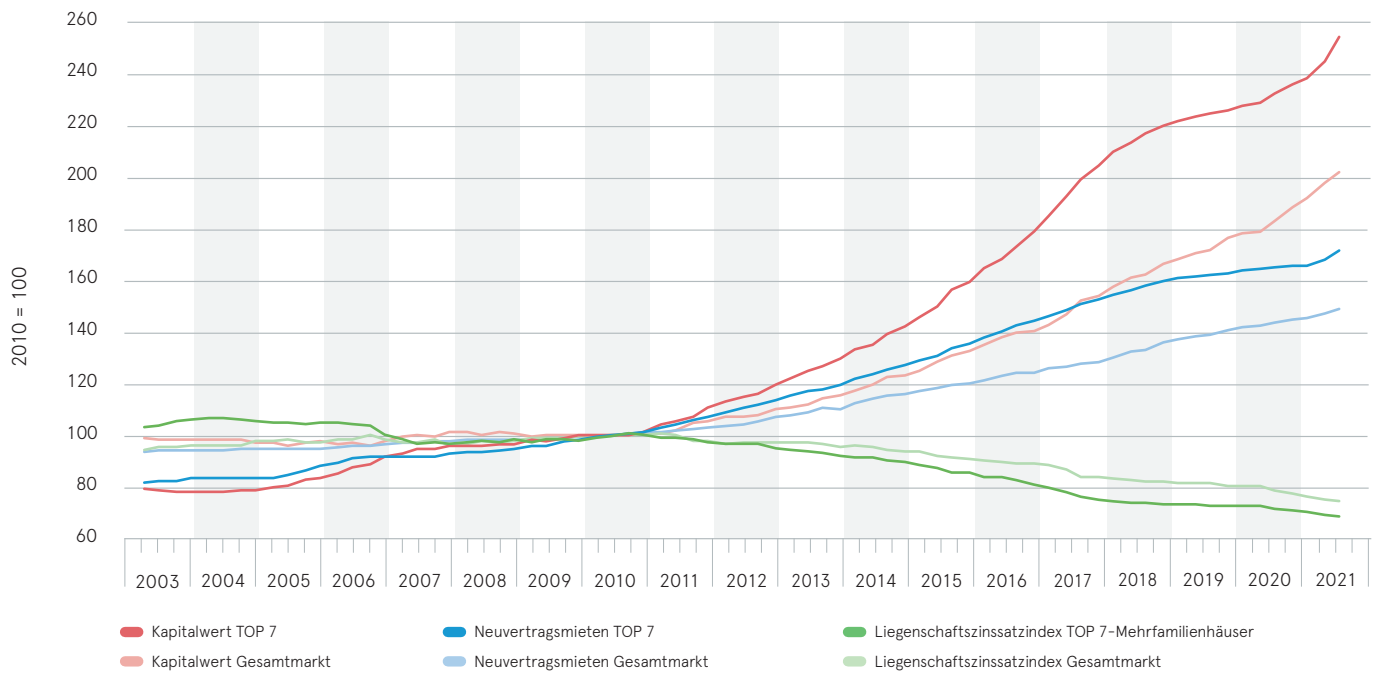
Wohnen TOP 7 Gesamt

**+10,9%**

Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7



## Mehrfamilienhäuser – TOP 7: Weiterhin stark nachgefragt



| 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 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  |
| Q3 2021 | 257,9             | 9,5   | 173,2                   | 3,9   | 67,2                        | -5,2  |

**+9,5%**  
Kapitalwert TOP 7

**+3,9%**  
Neuvertragsmieten TOP 7

**-5,2%**  
Liegenschaftszinssatz TOP 7

# Gewerblicher Immobilienmarkt

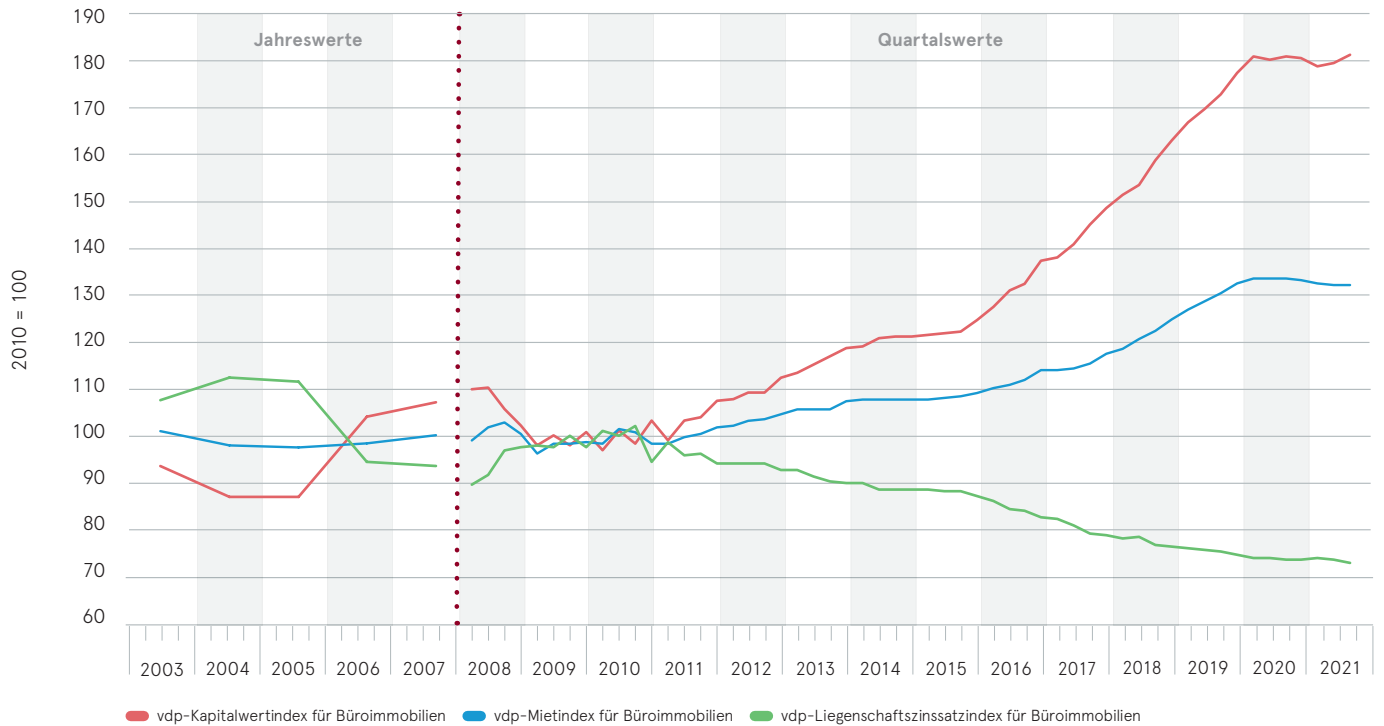
Im Gegensatz zu den Wohnimmobilien sind die gewerblichen Immobilienmärkte durch die pandemiebedingten Einschränkungen seit dem Frühjahr 2020 erheblichen Belastungen ausgesetzt gewesen. Dies hat weiterhin Auswirkungen auf die Preisentwicklung in diesem Segment. **So gaben die Preise für Gewerbeimmobilien gegenüber dem dritten Quartal 2020 um 0,9% nach.**

Bei Büroimmobilien war allerdings – nach zwei Quartalen mit leicht zurückgehenden Preisen – nun wieder ein geringes Preiswachstum festzustellen. **So stiegen die Preise für Büroimmobilien im Berichtsquartal leicht um 0,3% im Vorjahresvergleich an, gegenüber dem Vorquartal sogar um 1,0%.** Hier führen die Rücknahme der pandemiebedingten Einschränkungen und die größer werdende Anzahl der geimpften Mitarbeiter:innen zu einer steigenden Auslastung der Büroflächen. Zwar zeichnet sich ab, dass viele Unternehmen dem Homeoffice auch nach Ende der Pandemie eine größere Bedeutung als vor 2020 beimessen werden. Zugleich wird vielerorts überlegt, wie Büroflächen für Angestellte attraktiver und teils auch großzügiger gestaltet werden können. Wie sich diese Entwicklungen letztlich auf den Bedarf an Büroflächen auswirken werden, bleibt abzuwarten, Anzeichen für deutlich zurückgehende Preise gibt es aber aus heutiger Sicht nicht.

Die **Neuvertragsmieten auf dem Büroimmobilienmarkt** haben mit **1,1%** im Jahresvergleich **nur leicht nachgegeben.** Die Nachfrage nach Büroimmobilieninvestments wurde durch die Pandemie nur kurzfristig gedämpft. Vor dem Hintergrund weiter negativer Anleiherenditen auf dem Kapitalmarkt stehen Büroimmobilien weiter im Fokus von in- und ausländischen Investoren. In der Folge gab der **Liegenschaftszinssatzindex** im Vergleich zum dritten Quartal 2020 **um 1,3% nach.**

Demgegenüber zeigt sich der Markt für **Einzelhandelsimmobilien** weniger stabil. Die Preise **sanken hier im Jahresverlauf um 3,6%.** Es kristallisiert sich immer stärker heraus, dass die Pandemie den spürbaren, schon weit vor der COVID-19-Krise eingesetzten Strukturwandel in den Innenstädten beschleunigt hat. Die **Neuvertragsmieten von Einzelhandelsimmobilien gaben um 2,6%** im Vergleich zum dritten Quartal 2020 **nach.** Die Konkurrenz mit dem Online-Handel belastet auch die Entwicklung der Liegenschaftszinsen in diesem Marktsegment. **So stieg der Liegenschaftszinssatzindex im gleichen Zeitraum um 1,6% an.**

## Leichter Preisanstieg bei Büro- und Verwaltungsgebäuden



| Quartal | Kapitalwert |   | Neuvertragsmieten |   | Liegenschaftszinssatz |   |
|---------|-------------|---|-------------------|---|-----------------------|---|
|         | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| 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  |
| Q3 2021 | 182,2       | 0,3   | 132,8             | -1,1  | 72,9                  | -1,3  |

Index: 2010 = 100

**0,3%**

Kapitalwert

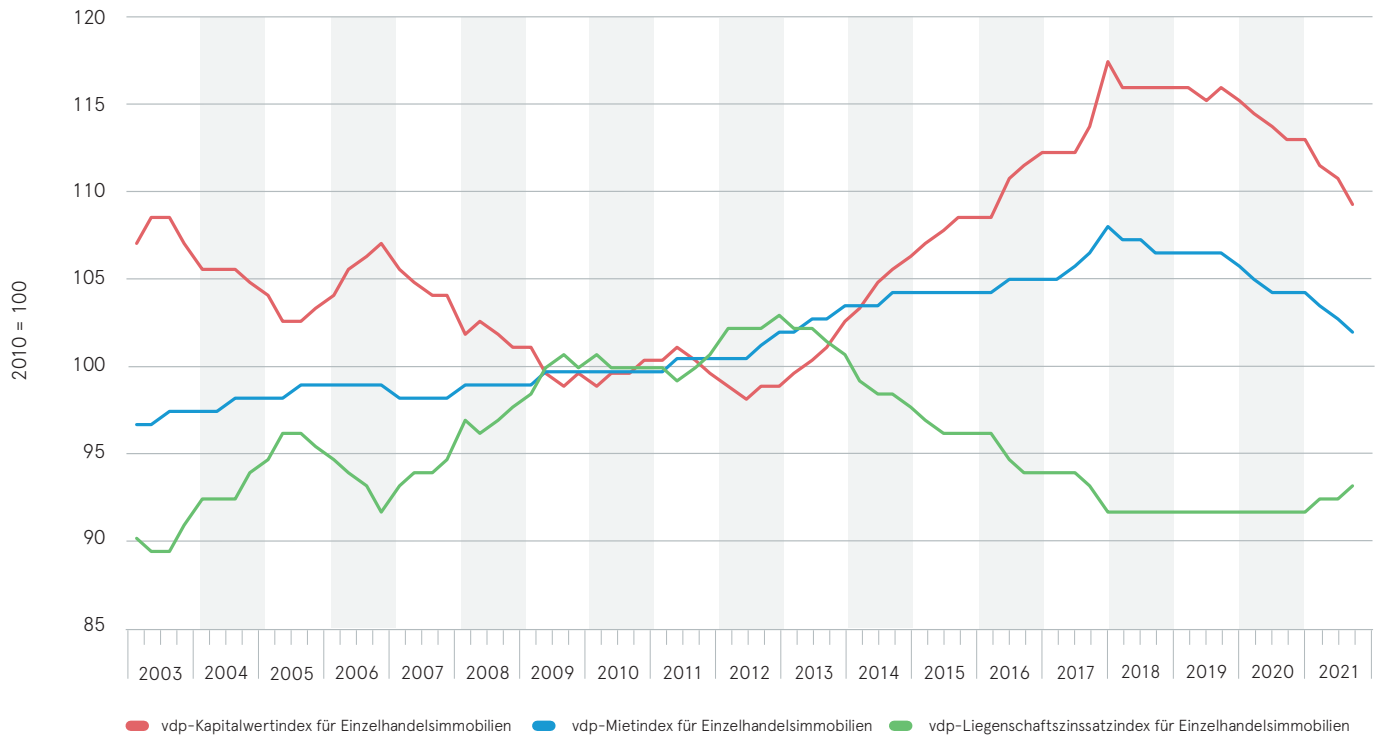
**-1,1%**

Neuvertragsmieten

**-1,3%**

Liegenschaftszinssatz

## Preise von Einzelhandelsobjekten geben weiter nach



| Quartal | Kapitalwert |   | Neuvertragsmieten |   | Liegenschaftszinssatz |   |
|---------|-------------|---|-------------------|---|-----------------------|---|
|         | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| 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   |
| Q3 2021 | 109,1       | -3,6  | 102,2             | -2,1  | 93,7                  | 1,6   |

**-3,6%**

Kapitalwert

**-2,1%**

Neuvertragsmieten

**+1,6%**

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 Verbands-gremien 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