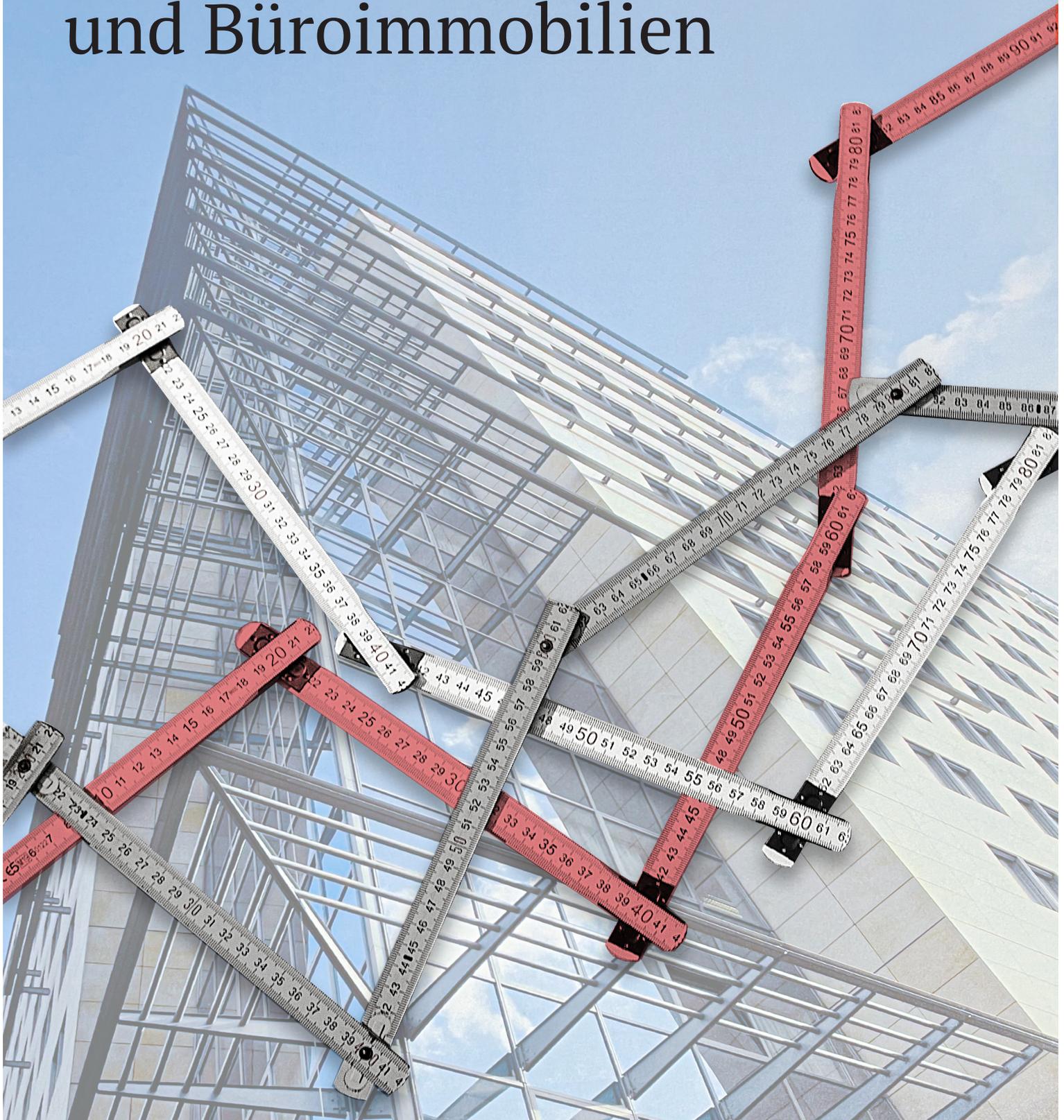


vdp

Immobilienpreis-
INDEX

Q4.2021

Preisanstieg bei Wohn- und Büroimmobilien



Gesamtmarkt

Wie in den vorherigen Quartalen verzeichnete der vdp-Immobilienpreisindex auch im letzten Quartal des Jahres 2021 deutliche Zuwächse. Mit einem Plus von 8,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum erreichte der Index einen neuerlichen Höchststand bei 187,4 Punkten. Der deutsche

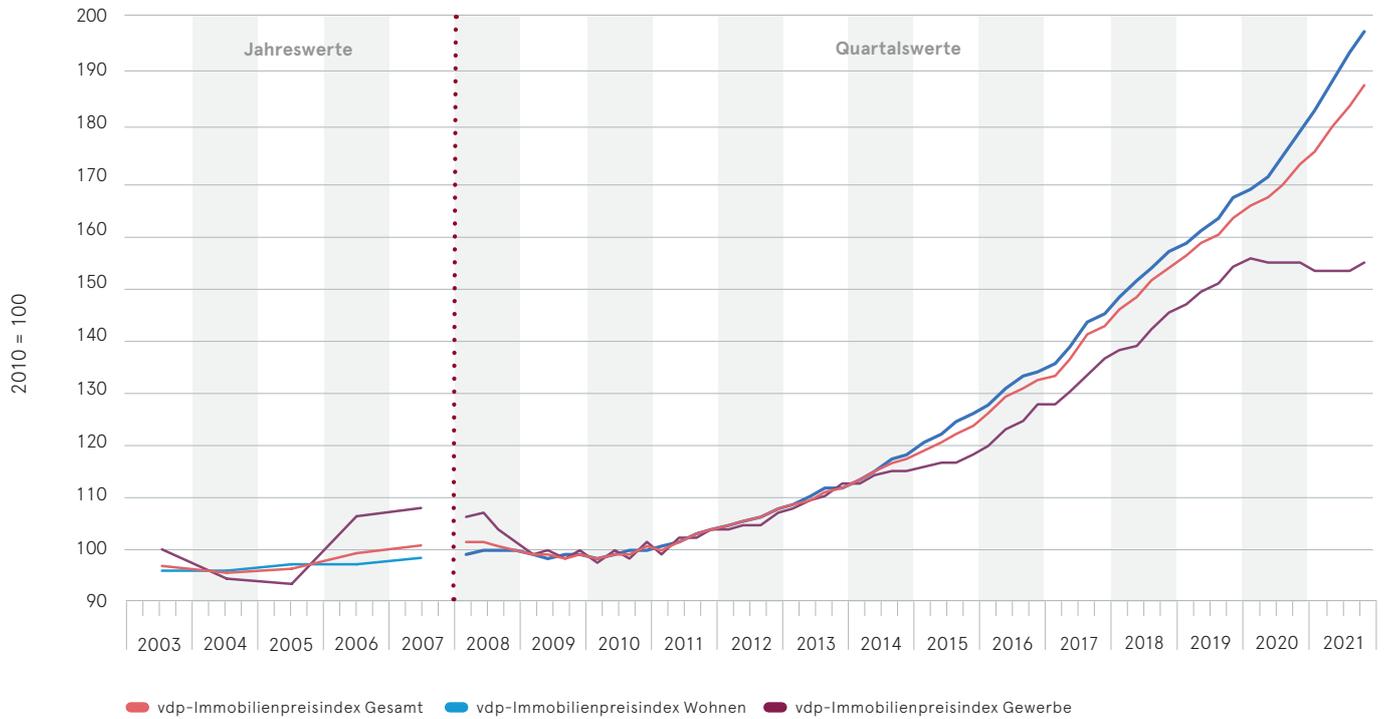
Immobilienmarkt gesamt:

+8,4%

Immobilienmarkt zeigt sich in seiner Gesamtheit somit auch zwei Jahre nach Pandemiebeginn stabil. In den einzelnen Immobilienmarktsegmenten sind allerdings deutliche, durch die Pandemie induzierte Unterschiede zu erkennen: Während die Preise für Wohnimmobilien

mit 10,7% im Jahresvergleich deutlich zulegten, stiegen die Preise für Gewerbeimmobilien im gleichen Zeitraum nur um 0,3% an.

Preisanstieg bei Wohn- und Gewerbeimmobilien



Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q4 2021	187,4	8,4	198,0	10,7	154,5	0,3

Index: 2010 = 100

+8,4%
Gesamt

+10,7%
Wohnen

+0,3%
Gewerbe

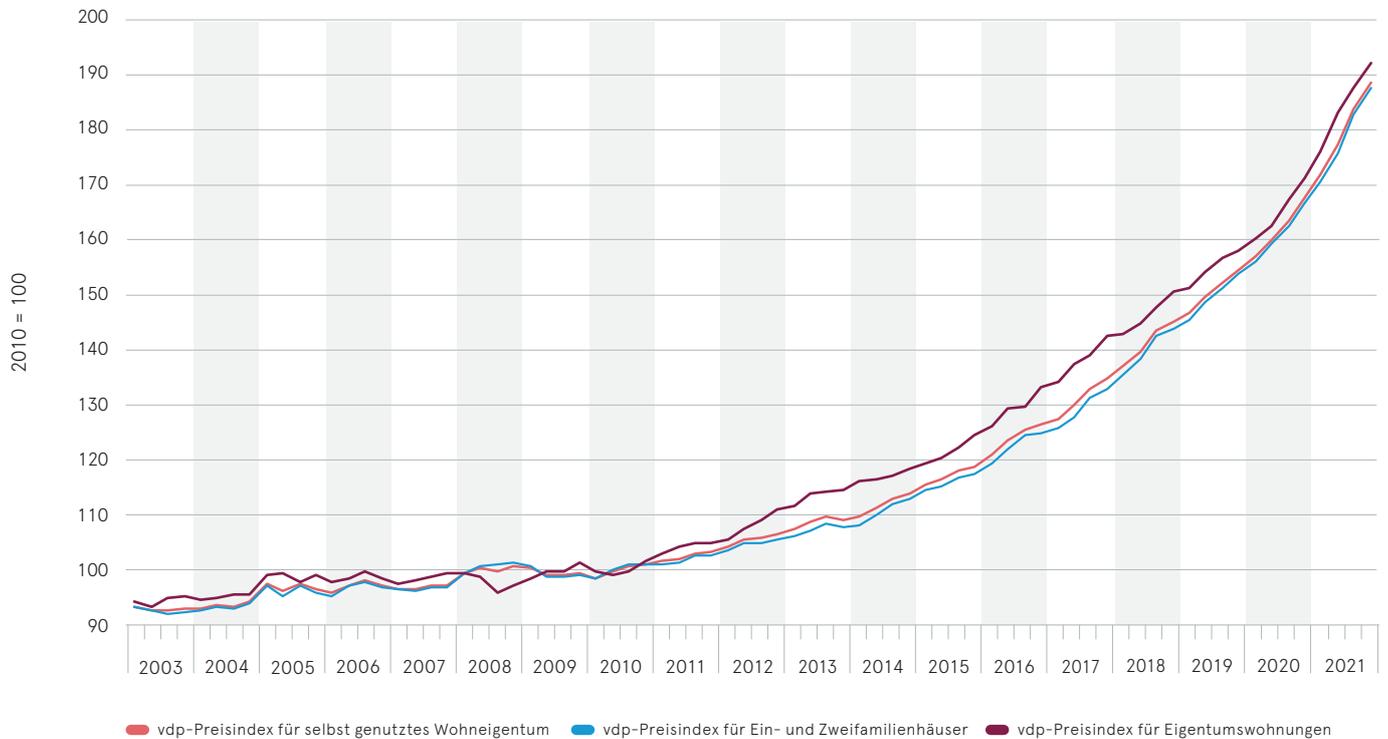
Wohnungsmarkt

Nach zwei Jahren Pandemie lässt sich feststellen, dass sich die Nachfrage nach Wohnimmobilien nicht abgeschwächt hat. Entsprechend **stiegen die Preise für Wohnimmobilien um 10,7%** im Vergleich zum vierten Quartal 2020. Im **Jahresdurchschnitt** belief sich die Zunahme auf **10,3%** – der höchste gemessene Wert seit dem Startjahr der Indexmessung im Jahr 2003.

Mit **12,4% verteuerte sich selbst genutztes Wohneigentum** noch stärker. Treiber waren hier die nach wie vor günstigen Finanzierungsbedingungen sowie die stabile Beschäftigungs- und Einkommenssituation der Haushalte. Ein nicht zu unterschätzender Faktor dürften auch die merklich gestiegenen Baukosten beim Neubau von Wohnimmobilien gewesen sein, die zur Verteuerung bestehender Eigenheime und Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beitrugen. In der Folge erhöhten sich die **Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 12,5%** und die für **Eigentumswohnungen um 12,1%** – jeweils im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Auch **Mehrfamilienhäuser** blieben weiter im Fokus von in- und ausländischen Investoren, da diese Assetklasse aufgrund der angespannten Wohnungsmärkte in den Metropolregionen und der stabilen Cashflows als vergleichsweise risikoarme Anlageform wahrgenommen wird. Infolgedessen **stiegen die Preise, gemessen am Kapitalwertindex, um 9,1%** im Vergleich zum vierten Quartal 2020. Als Folge steigender Preise und nicht in gleichem Maße steigender Neuvertragsmieten gaben die Renditen, gemessen am **Index der Liegenschaftszinsen**, im Jahresvergleich **um 5,3% weiter nach**.

Selbst genutztes Wohneigentum verteuert sich um 12,4%



Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q4 2021	188,9	12,4	188,0	12,5	192,4	12,1

Index: 2010 = 100

+12,4%

Selbst genutztes Wohneigentum

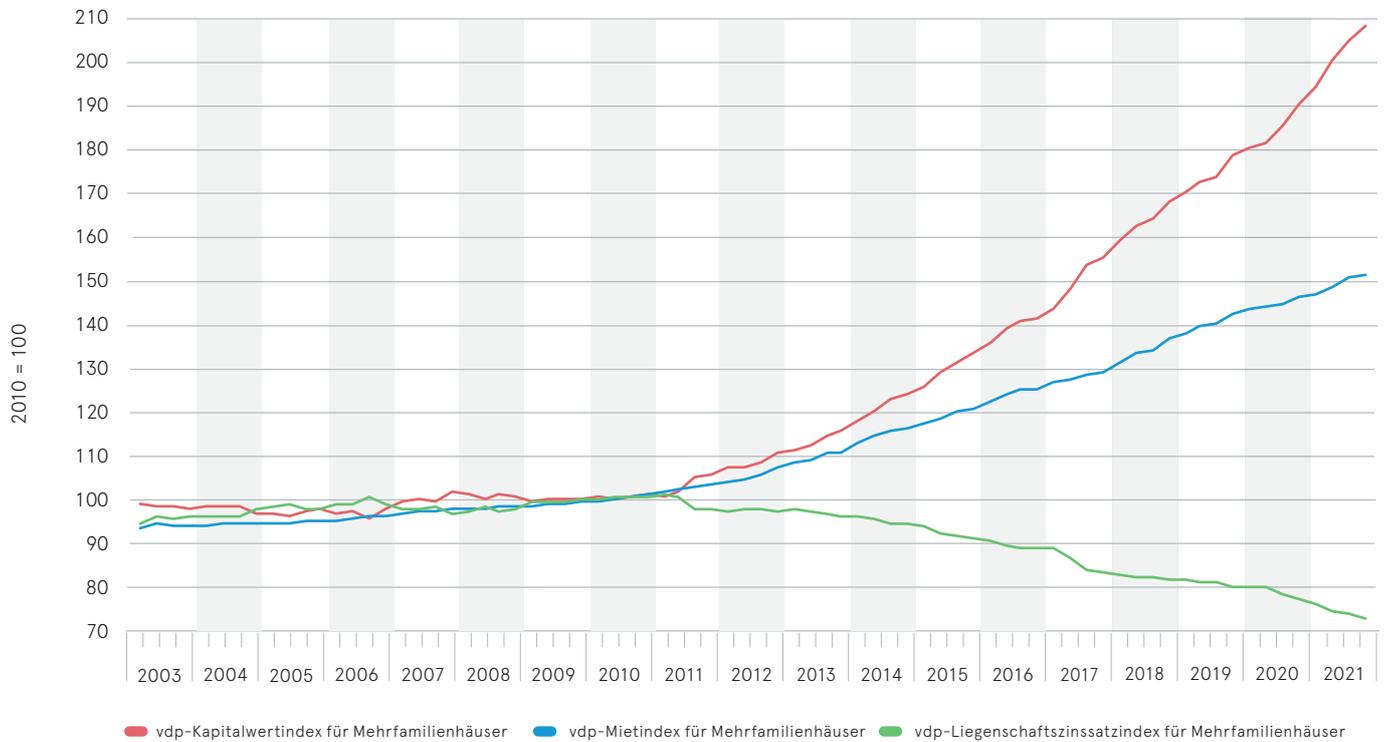
+12,5%

Ein- und Zweifamilienhäuser

+12,1%

Eigentumswohnungen

Preisauftrieb bei Mehrfamilienhäusern setzt sich fort



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q4 2021	207,4	9,1	150,6	3,3	72,6	-5,3

Index: 2010 = 100

+9,1%
Kapitalwert

+3,3%
Neuvertragsmieten

-5,3%
Liegenschaftszinssatz

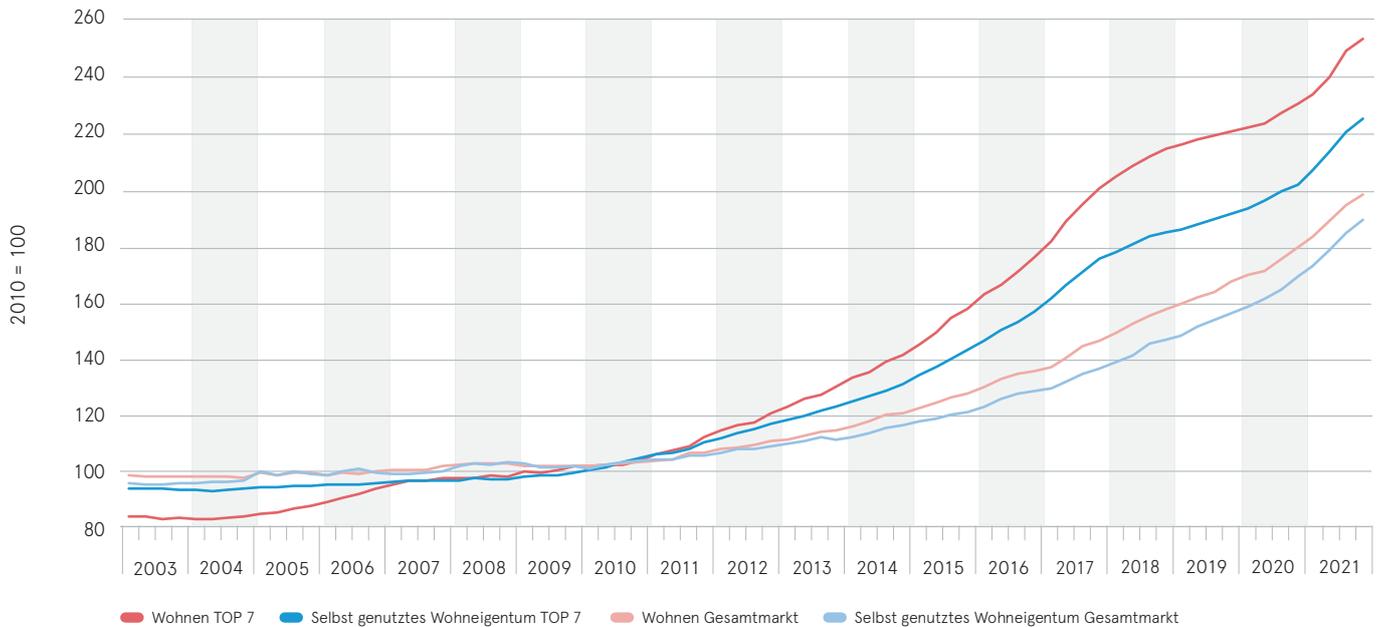
Wohnungsmarkt Top 7

Das letzte Quartal 2021 war auch in den deutschen Ballungsräumen von deutlichen Preiserhöhungen gekennzeichnet. **So stieg der Top 7-Index**, der die Preisentwicklung auf den Wohnimmobilienmärkten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart misst, im Jahresvergleich **um 10,2%**.

Insbesondere **das selbst genutzte Wohneigentum** in den Top 7-Städten verzeichnete erneut einen kräftigen Preisauftrieb: Der dazugehörige Index **stieg um 11,7%** im Vergleich zum Vorjahresquartal. Diese Entwicklung wurde sowohl von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Eigentumswohnungen getragen, die sich im Jahresvergleich um 11,8% bzw. 11,6% verteuerten. Spitzenreiter im Vergleich zum Vorjahresquartal war in beiden Teilmärkten Köln, wo sich die Preise für Eigentumswohnungen um 12,9% und für Eigenheime sogar um 15,8% erhöhten. Die im Top 7-Vergleich geringste Dynamik fand sich über das Jahr gesehen in Frankfurt am Main. Dort verteuerten sich Eigenheime und Eigentumswohnungen um 8,3% bzw. 10,3%.

Auch auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser in den Top 7-Städten übersteigt die Nachfrage weiterhin das Angebot. **Der Kapitalwertindex erhöhte sich** entsprechend im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 9,7%**. Die größte Dynamik wurde dabei in Berlin gemessen, wo der Index um 10,9% stieg. Ein weniger ausgeprägtes Wachstum wiesen – wie in den vorherigen Quartalen – wieder die Neuvertragsmieten auf: **Der Index für Neuvertragsmieten** in den Top 7-Städten stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal **nur noch um 4%**. Das größte Plus verzeichnete dabei mit 5% ebenfalls Berlin. Die geringste Zunahme entfiel auf Frankfurt Frankfurt am Main und Düsseldorf, wo sich die Mieten im Jahresvergleich nur noch um 2,5% bzw. 2,8% verteuerten. Insgesamt kam es aufgrund dieses Marktumfeldes erneut zu einem **Rückgang der Liegenschaftszinsen** auf den Top 7-Märkten – der entsprechende Index fiel im Jahresvergleich **um 5,2%**.

Selbst genutztes Wohneigentum – Top 7: Preise ziehen deutlich an



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

Quartal	Wohnen TOP 7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q4 2021	253,9	10,2	225,0	11,7

Index: 2010 = 100

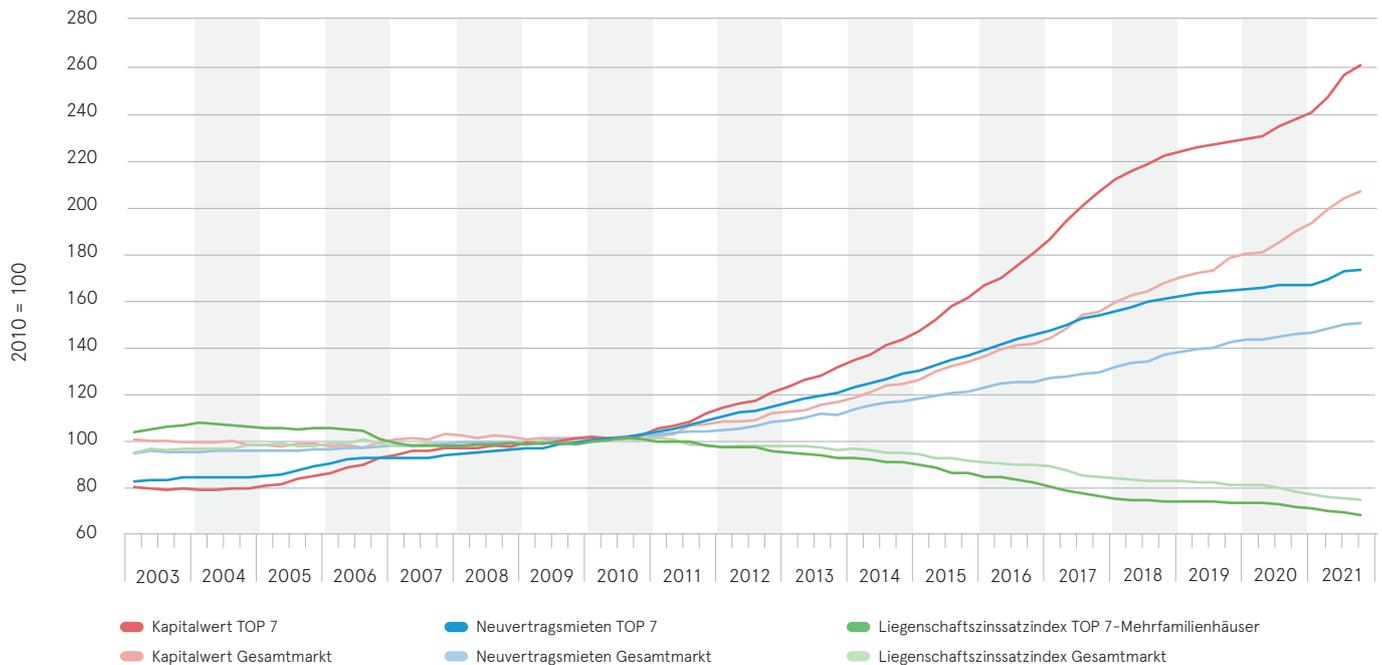
+10,2%

Wohnen TOP 7 Gesamt

+11,7%

Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7

Mehrfamilienhäuser – Top 7: Hohe Nachfrage führt zu weiter steigenden Preisen



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
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
Q4 2021	262,2	9,7	173,9	4,0	66,3	-5,2

+9,7%

Kapitalwert TOP 7

+4,0%

Neuertragsmieten TOP 7

-5,2%

Liegenschaftszinssatz TOP 7

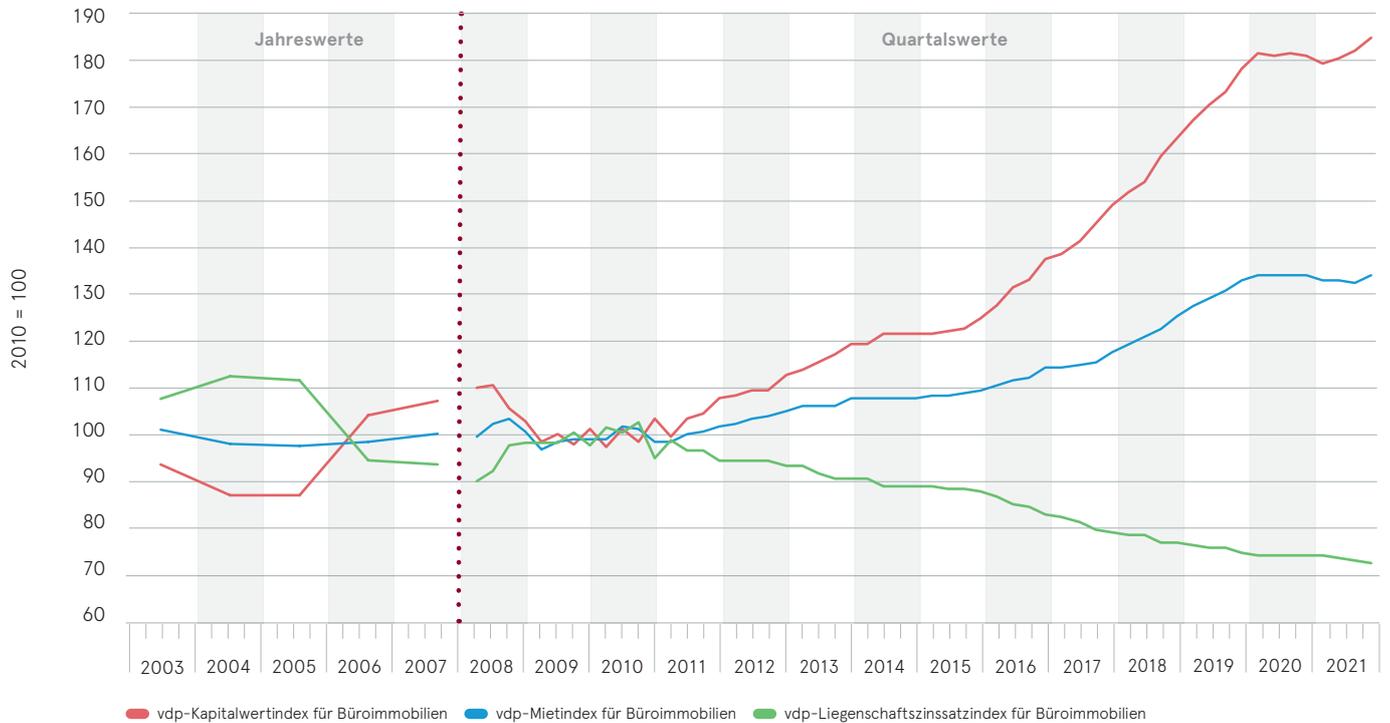
Gewerblicher Immobilienmarkt

Das nun schon zweite Pandemiejahr stellte den gewerblichen Immobilienmarkt im Gegensatz zu den Wohnimmobilienmärkten vor größere Herausforderungen, beispielsweise durch die staatlich verordneten Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, die die Nutzungsmöglichkeiten von Büro- und Einzelhandelsflächen spürbar einschränkten. Folge war eine Zurückhaltung der Investoren und der finanzierenden Banken. Im Ergebnis **stiegen die Preise für Gewerbeimmobilien** im Schlussquartal 2021 **nur leicht um 0,3%** im Vergleich zum vierten Quartal des vorangegangenen Jahres.

Auf dem Büroimmobilienmarkt scheint die Unsicherheit über den zukünftigen Bedarf an Büroflächen abzunehmen. Die **Preise für Büroimmobilien nahmen** im letzten Quartal des Jahres um **2,1% gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu**. Ein möglicher Grund für die gestiegene Nachfrage nach Büroflächen wird darin gesehen, dass sich der geringere Flächenverbrauch durch mehr Homeoffice mit dem größeren Flächenbedarf durch stärkere Berücksichtigung von Coworking- und Begegnungsräumen sowie von größeren Abständen zwischen Arbeitsplätzen ausglich und insgesamt die Erwerbstätigkeit im Dienstleistungssektor zunahm. Folglich **stieg der Index der Neuvertragsmieten** gegenüber dem Vorjahresquartal **um 0,3%**. Auch auf der Investorensseite scheint das Vertrauen in Büroimmobilien wieder anzuziehen. Die Nachfrage zielt besonders auf moderne Büroobjekte, welche flexible Nutzungskonzepte zulassen und darüber hinaus den Anforderungen an Nachhaltigkeit entsprechen. Vor diesem Hintergrund **sank der Index der Liegenschaftszinsen für Büroimmobilien um 1,8%** im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Auf dem Markt für **Einzelhandelsimmobilien fielen die Preise** im Schlussquartal 2021 **um 4,1%** gegenüber den letzten drei Monaten des Vorjahres. Vor allem die Handelsgeschäfte, die nicht Güter des täglichen Bedarfs anbieten, waren von den Einschränkungen im Verlauf der Pandemie betroffen und verloren in der Folge weitere Umsatzanteile an den Online-Handel. Entsprechend **sanken** aufgrund der verminderten Flächennachfrage nach Einzelhandelsimmobilien **die Neuvertragsmieten um 2,5%** im Vergleich zum vierten Quartal 2020. Zurückhaltend zeigten sich die Investoren, die größtenteils Fach- und Supermärkte und – nur bedingt – die von den Pandemiebeschränkungen besonders betroffenen Geschäfts- und Warenhäuser in den Innenstadtlagen nachfragten. Da die Investoren eine höhere Rendite für Einzelhandelsimmobilien verlangen, **stieg der Liegenschaftszinssatzindex um 1,7%** im Jahresvergleich.

Büroimmobilienpreise erhöhen sich um 2,1%



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q4 2021	185,2	2,1	134,4	0,3	72,6	-1,8

Index: 2010 = 100

+2,1%

Kapitalwert

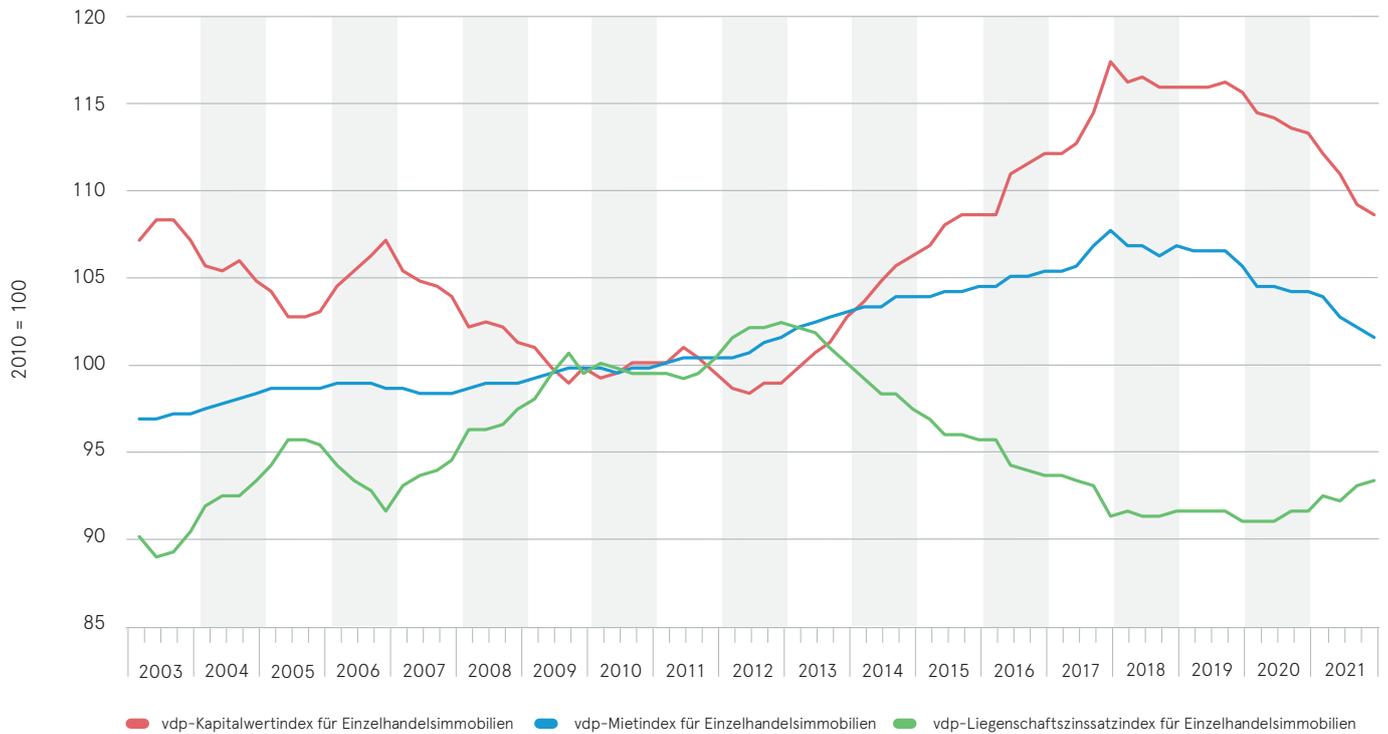
+0,3%

Neuvertragsmieten

-1,8%

Liegenschaftszinssatz

Preisrückgang bei Einzelhandelsimmobilien hält an



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q4 2021	108,4	-4,1	101,7	-2,5	93,8	1,7

-4,1%

Kapitalwert

-2,5%

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 ²
Baujahr	Metrisch	Grundstücksfläche des Objekts in m ² 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 ²

Die inhaltlichen Definitionen der einzelnen Variablen sind mit den Instituten durch die Vertragsbeziehung abgestimmt. Darüber hinaus unterliegt die Immobilienbewertung in Deutschland strengen Regularien, die dazu führen, dass die Bewertungsprozesse der einzelnen Institute insbesondere über die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV) sowie die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) weitestgehend homogenisiert sind. Durch die einheitliche Erfassung der Kaufpreise sowie der wesentlichen preisbeeinflussenden Eigenschaften der einzelnen Immobilien und die Übertragung in eine einheitliche Datenbankstruktur ist es möglich, die Daten mit Hilfe aufwendiger statistischer Verfahren zu analysieren.

Berechnung

Aufgrund der ausgeprägten Heterogenität von Immobilien müssen, um die reine Preisänderung messen zu können, die unterschiedlichen Qualitäten der beobachteten Immobilien bei der Preismessung berücksichtigt werden. Hierzu existieren verschiedene Verfahren, welche die Qualitätsunterschiede der einzelnen Immobilien explizit berücksichtigen, um so die reine Preisänderung zu messen.

Alle vdp-Immobilienpreisindizes werden unter Verwendung sogenannter hedonischer Modelle ermittelt. Das hedonische Modell basiert auf der Idee, dass sich heterogene Güter über ihre Eigenschaften beschreiben lassen. Mit anderen Worten, ein Gut lässt sich als Menge seiner Charakteristika darstellen. In Bezug auf Immobilien bedeutet dies, dass diese Menge von Eigenschaften z. B. Angaben über die physischen Charakteristika wie Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr oder Angaben über die Lage des Objektes enthalten können. Jede dieser genannten Eigenschaften besitzt, für sich gesehen, einen Einfluss auf den Preis der Immobilie, es existiert aber kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, sodass sie sich nicht separat verkaufen lassen und daher eine unabhängige Beobachtung nicht möglich ist. Gleichwohl ist es aber möglich, den Anteil der jeweiligen Eigenschaft am Preis der Immobilie implizit über die Nachfrage und das Angebot an Immobilien zu bestimmen. Hierzu werden multivariate Regressionsmodelle verwendet, mit deren Hilfe sich die marginalen Beiträge der Eigenschaften statistisch schätzen lassen. Es wird die Annahme getroffen, dass das Modell alle relevanten Eigenschaften erfasst und die Abweichungen rein zufällig auftreten und keine systematischen Strukturen aufweisen.

Gewichtung

Der Gesamtindex ist das gewogene arithmetische Mittel aus den Preisindizes für Wohn- sowie Gewerbeimmobilien. Die verwendeten Gewichte entsprechen den Anteilen von Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien am Geldumsatz auf dem deutschen Immobilienmarkt, gemessen auf der Basis der Angaben der Gutachterausschüsse. Sie betragen 75,6% bzw. 24,4% gemessen als Durchschnittswert der Jahre 2007 bis 2012. Der Preisindex für Wohnimmobilien ist das gewogene arithmetische Mittel aus dem Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum und dem Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser. Die verwendeten Gewichte entsprechen dem Anteil der privaten Haushalte in Deutschland, die über selbst genutztes Eigentum verfügen. Für das Jahr 2011 betrug dieser Anteil 50,7%. Entsprechend liegt der Anteil der Haushalte, die in einer vermieteten Wohnung leben, bei 49,3%. Basis für die Ableitung der Gewichte ist die Gebäude- und Wohnungszählung des Statistischen Bundesamtes aus dem Jahr 2011.

Der Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum wird als gewogenes arithmetisches Mittel aus dem Anteil der Haushalte berechnet, die in ihren eigenen Eigenheimen oder Eigentumswohnungen leben. Diese Anteile betragen in 2011 79,7% für Eigenheime und dementsprechend 20,3% für Eigentumswohnungen.

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

Top 7-Wohnimmobilien

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

Basisjahr

Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2010.

Veröffentlichung

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

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

Die Indexwerte werden an den Veröffentlichungsterminen um 8:30 Uhr veröffentlicht. Fällt das Veröffentlichungsdatum auf ein Wochenende oder einen gesetzlichen Feiertag, so werden die Indexwerte am nächsten Arbeitstag um die gleiche Zeit veröffentlicht.

Die dazugehörigen Pressemitteilungen in deutscher und englischer Sprache werden auf den Websites des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) www.pfandbrief.de sowie der vdpResearch GmbH www.vdpresearch.de veröffentlicht.

Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf der Transaktionsdatenbank, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.

Appendix

10-Jahresübersicht Immobilienmarkt



Gesamtmarkt

Jahr	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr 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
2021	181,6	7,8	190,8	10,3	153,1	-0,8

Index: 2010 = 100

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

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	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
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 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