

vdp

Immobilienpreis-  
**INDEX**  
Q1.2021

# Ein Jahr nach Pandemie- beginn: Preistendenzen verstärken sich





# Gesamtmarkt

Im ersten Quartal 2021 setzte sich der Anstieg des vdp-Immobilienpreisindex weiter fort. Der Gesamtindex kletterte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 6,2% und markierte damit ein weiteres Allzeithoch. Dieser Anstieg ist allerdings nur noch auf die Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien zurückzuführen, die – anders als vor einem Jahr von vielen Marktbeobach-

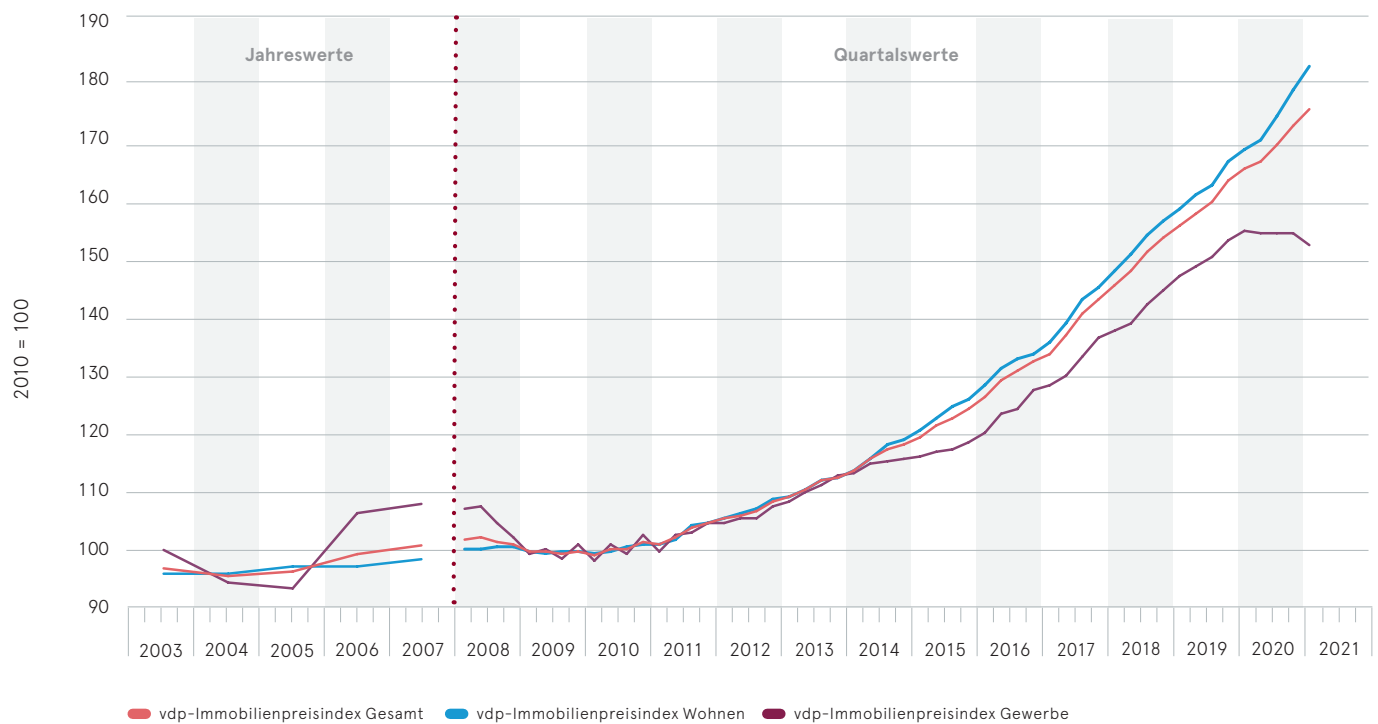
Immobilienmarkt gesamt:

**+6,2%**

tern vorhergesagt – weiterhin eine hohe Nachfrage verzeichnen. Auch auf den Gewerbeimmobilienmärkten ist, ebenfalls entgegen früheren Prognosen, ein dramatischer Preiseinbruch ausgeblieben. Jedoch lässt sich an der Preisentwicklung ablesen, dass Gewerbeimmobilien

von den pandemiebedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens unmittelbarer negativ betroffen sind. Dies hatte zur Folge, dass der Teilindex Gewerbe zum ersten Mal seit 2010 gegenüber einem Vorjahresquartal nachgegeben hat. Die Preise für Gewerbeimmobilien haben sich Anfang 2021 gegenüber dem ersten Quartal 2020, das ja noch weitgehend unbehelligt von der Pandemie war, um 1,5% reduziert. Insgesamt zeigt sich allerdings weiterhin, dass die deutschen Immobilienmärkte bislang recht unbeschadet durch die Pandemie kommen.

## Ein Jahr nach Pandemiebeginn: Preistendenzen verstärken sich



Index: 2010 = 100

| Quartal | Gesamt |                                             | Wohnen |                                             | Gewerbe |                                             |
|---------|--------|---------------------------------------------|--------|---------------------------------------------|---------|---------------------------------------------|
|         | Index  | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index  | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index   | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| Q2 2019 | 157,7  | 6,7                                         | 160,7  | 6,6                                         | 148,4   | 6,8                                         |
| 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                                        |

**+6,2%**  
Gesamt

**+8,4%**  
Wohnen

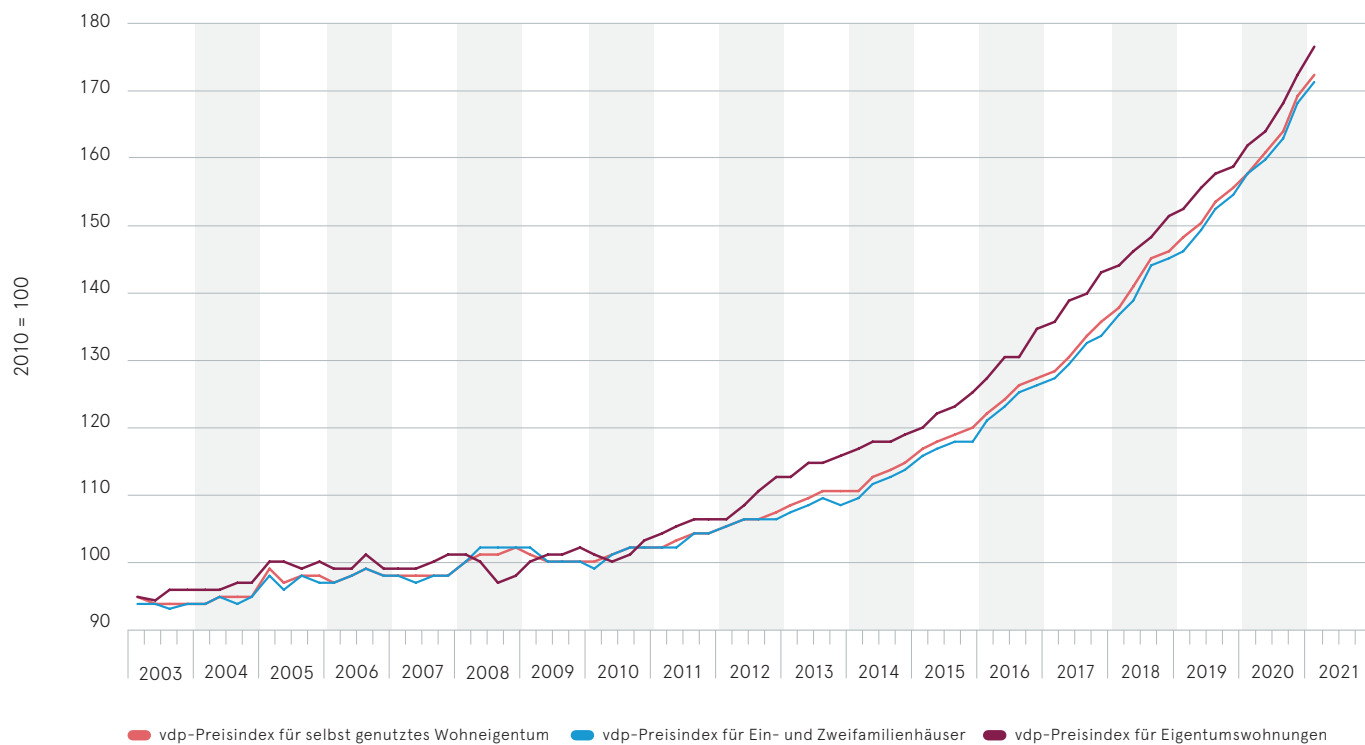
**-1,5%**  
Gewerbe

# Wohnungsmarkt

**Wohnimmobilienpreise** verteuerten sich auch im ersten Quartal 2021 weiter. Seit Pandemiebeginn sind sie **um 8,4% gestiegen**. **Selbst genutztes Wohneigentum** verteuerte sich im gleichen Zeitraum **um 9,4%**. Dabei bewegten sich die Preise für die Teilkomponenten **Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen**, mit Teuerungsraten von **9,3% bzw. 9,8%**, auf einem ähnlichen Niveau. Treiber dieser Entwicklung sind die unverändert hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, die wiederum aus den nach wie vor historisch niedrigen Zinsen für Immobilienkredite resultiert. Gleichzeitig ist vielerorts das Angebot an Wohnimmobilien weiterhin durch eine vergleichsweise geringe Neubautätigkeit limitiert.

Auch die Preise für **Mehrfamilienhäuser** verteuerten sich seit Pandemiebeginn **(+7,6%)**. Die vielerorts geltenden kommunalen Regelungen zur Dämpfung des Anstiegs bei Neuvertragsmieten führten dazu, dass der Index für **Neuvertragsmieten** im Jahresvergleich nur noch **um 2,3%** zulegte, nachdem sich die Steigerungsraten im ersten Quartal 2020 noch auf 3,9%, im ersten Quartal 2019 sogar auf 5,2% belaufen hatten. Der Index der **Liegenschaftszinsen** sank dagegen vom ersten Quartal 2020 bis zum ersten Quartal 2021 **um 4,9%**. Der Grund hierfür ist der im Vergleich mit anderen Assetklassen sichere Miet-Cashflow von Mehrfamilienhäusern und die immer noch hohe Nachfrage nach Wohnraum. Dies führt bei Investoren zu einer weiterhin hohen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern.

## Selbst genutztes Wohneigentum verteuert sich um fast 10%



| Quartal | Selbst genutztes Wohneigentum |                                             | Ein- und Zweifamilienhäuser |                                             | Eigentumswohnungen |                                             |
|---------|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|
|         | Index                         | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index                       | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index              | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| Q2 2019 | 149,9                         | 7,3                                         | 148,8                       | 7,6                                         | 154,3              | 6,4                                         |
| 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                                         |

# +9,4%

Selbst genutztes Wohneigentum

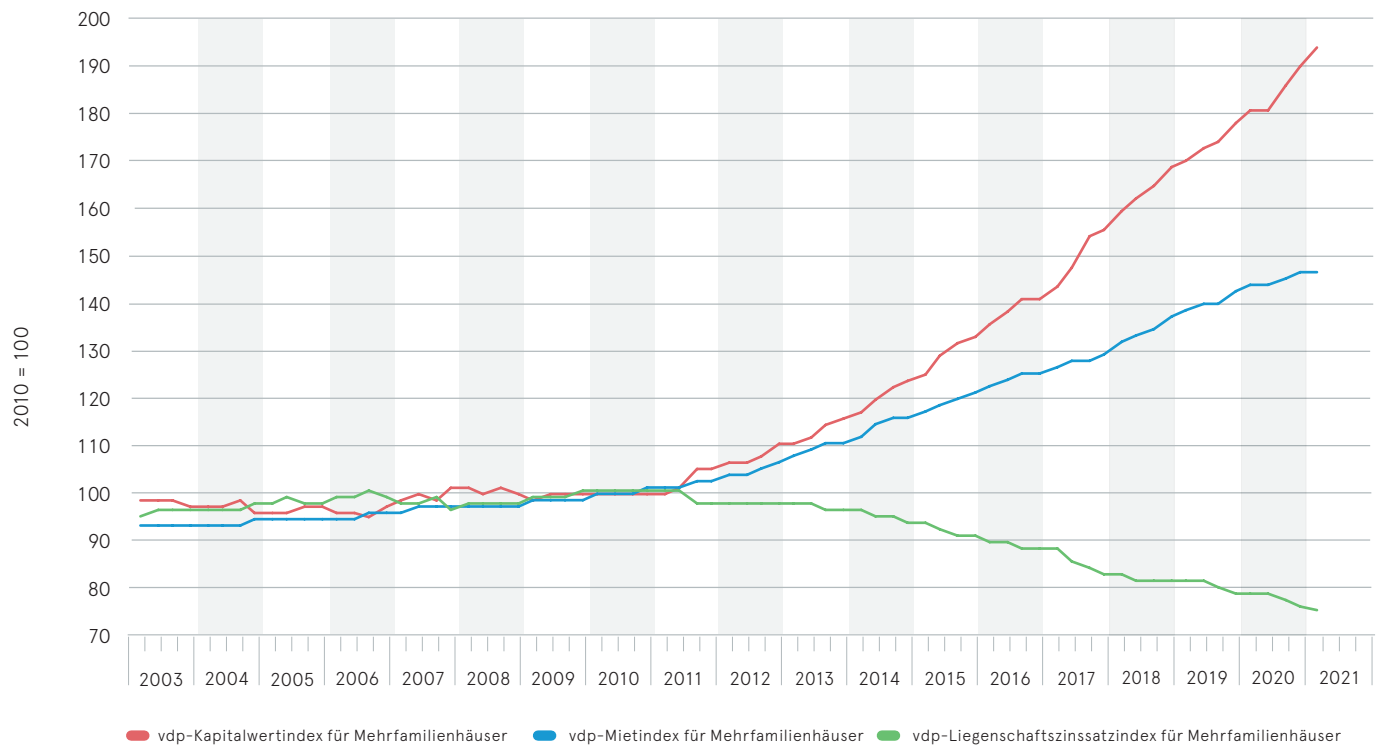
# +9,3%

Ein- und Zweifamilienhäuser

# +9,8%

Eigentumswohnungen

## Mehrfamilienhäuser verzeichnen weiterhin hohe Nachfrage



| Quartal | Kapitalwert |                                             | Neuvertragsmieten |                                             | Liegenschaftszinssatz |                                             |
|---------|-------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
|         | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| Q2 2019 | 171,9       | 6,0                                         | 139,2             | 4,6                                         | 81,0                  | -1,3                                        |
| 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                                        |

**+7,6%**  
Kapitalwert

**+2,3%**  
Neuvertragsmieten

**-4,9%**  
Liegenschaftszinssatz

# Wohnungsmarkt Top 7\*

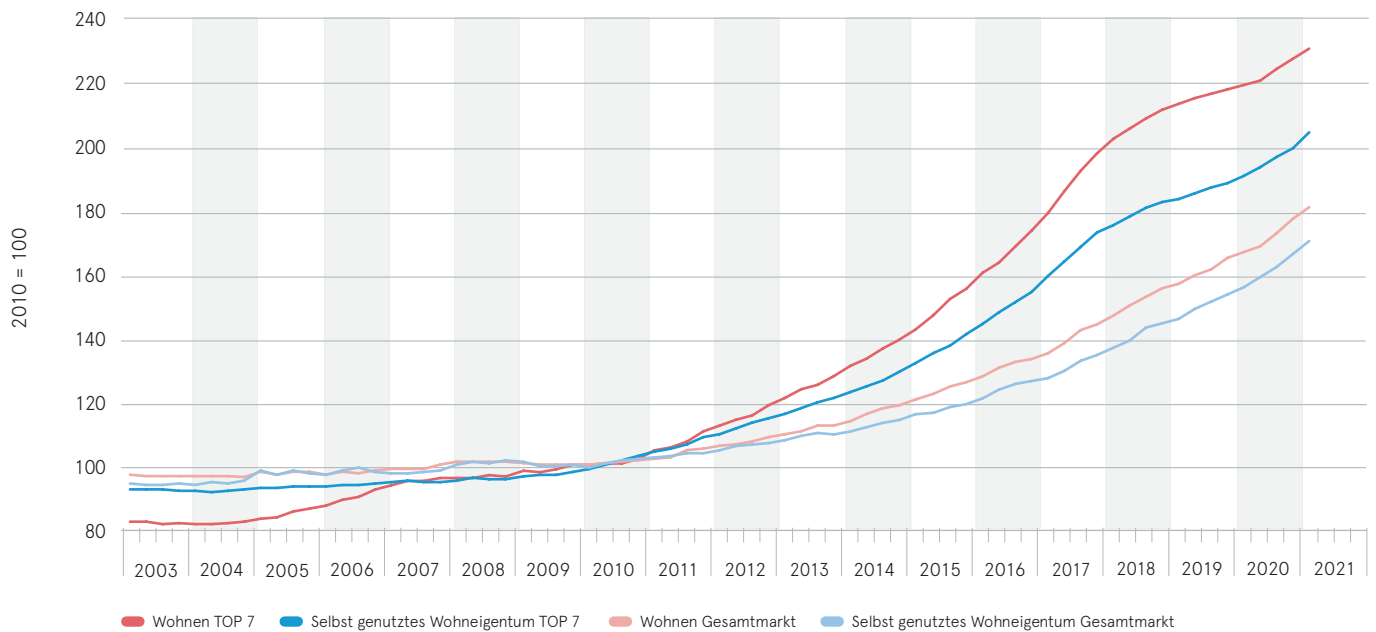
Auf den Top-7-Wohnungsmärkten ist weiterhin kontinuierliches Preiswachstum zu beobachten. Auch die mittlerweile ein Jahr andauernde Pandemie hat also dem seit Jahren andauernden Trend in den Metropolregionen keinen Abbruch getan. Vielmehr scheint die hohe Nachfrage weiterhin die schleppend vorangehende Angebotsausweitung zu übersteigen.

Die Preise für **selbstgenutztes Wohneigentum in den Top-7-Metropolen** verteuerten sich im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 7,3%**, dies ist das stärkste Wachstum seit Beginn der Pandemie. Dabei erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen mit 7,9% noch etwas stärker als für **Einfamilienhäuser (+6,7%)**. Die größten Preissteigerungen wurden in diesem Quartal in Hamburg und Düsseldorf gemessen. Hier nahmen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum im Vergleich zur Vorperiode jeweils um 8,8% beziehungsweise 9,1% zu.

Der Markt für Mehrfamilienhäuser in den Metropolregionen wird aktuell von zwei Faktoren geprägt: sinkende Liegenschaftszinsen und stagnierendes Mietpreiswachstum. Der Kapitalwertindex für Mehrfamilienhäuser stieg insgesamt im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 4,8%**. Der Index für **Liegenschaftszinsen sank** dagegen im selben Zeitraum **um 3,5%**. Dies deutet darauf hin, dass Mehrfamilienhäuser von Investoren weiterhin als sehr attraktive Asset-Klasse wahrgenommen werden und die Nachfrage im aktuellen Anlageumfeld das Angebot übersteigt. Gleichzeitig verteuerten sich die **Neuvertragsmieten in den Top-7-Städten** im Vergleich zum Vorjahresquartal nur noch leicht **(+1,1%)**. Die neue Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zur Nichtigkeit des Berliner Mietendeckels in Berlin spiegelt sich in den aktuellen Daten noch nicht wider. Hier muss die weitere Entwicklung abgewartet werden.

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

## Selbst genutztes Wohneigentum – Top-7: Stärkstes Preiswachstum seit Pandemiebeginn



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

|                   | Wohnen TOP 7 Gesamt |       |                                             | Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7 |                                             |  |
|-------------------|---------------------|-------|---------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|--|
|                   | Quartal             | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index                               | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |  |
| Index: 2010 = 100 | Q2 2019             | 217,4 | 4,6                                         | 186,9                               | 4,1                                         |  |
|                   | 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                                         |  |

**+5,3%**

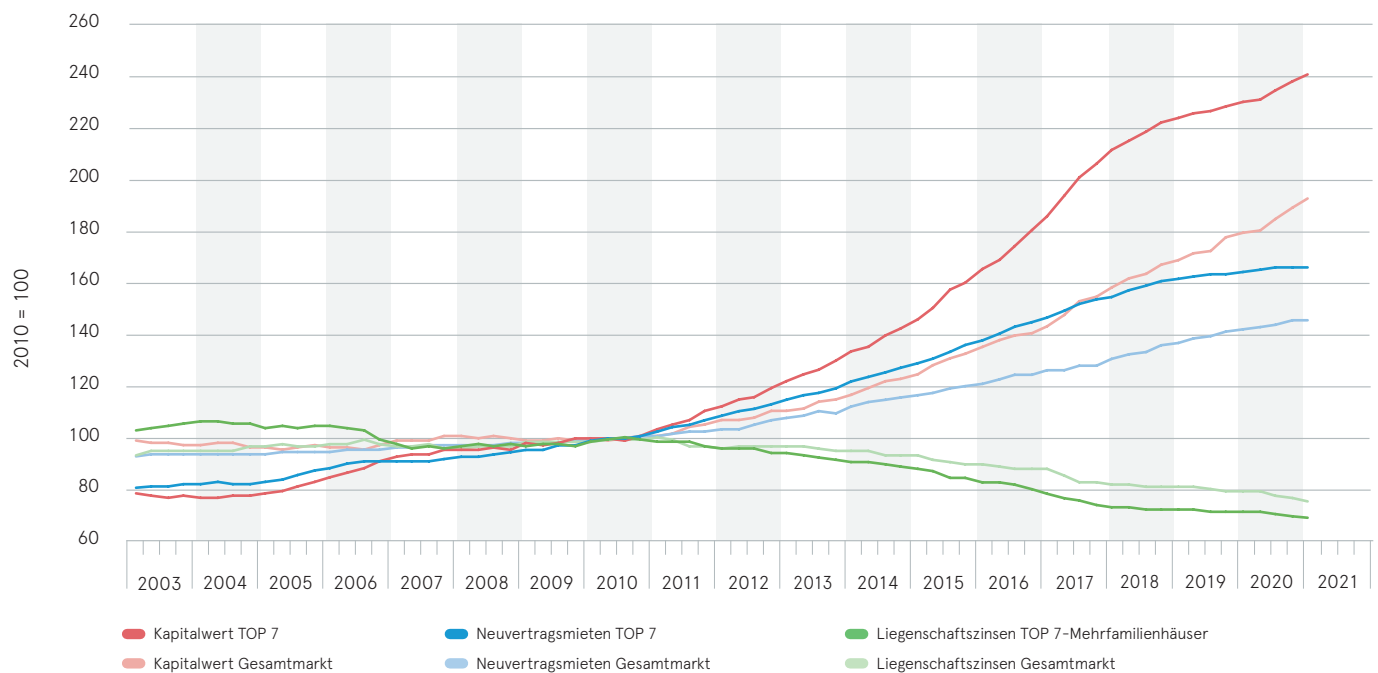
Wohnen TOP 7 Gesamt

**+7,3%**

Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7



## Mehrfamilienhäuser – Top-7: Preisanstieg hält an



|                   | Kapitalwert TOP 7 |       |                                             | Neuvertragsmieten TOP 7 |                                             |       | Liegenschaftzinssatz TOP 7                  |       |                                             |
|-------------------|-------------------|-------|---------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|-------|---------------------------------------------|-------|---------------------------------------------|
|                   | Quartal           | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index                   | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| Index: 2010 = 100 | Q2 2019           | 226,3 | 4,7                                         | 163,2                   | 3,6                                         | 72,1  | -1,1                                        |       |                                             |
|                   | 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                                        |       |                                             |

# +4,8%

Kapitalwert TOP 7

# +1,1%

Neuvertragsmieten TOP 7

# -3,5%

Liegenschaftzinssatz TOP 7

# Gewerblicher Immobilienmarkt

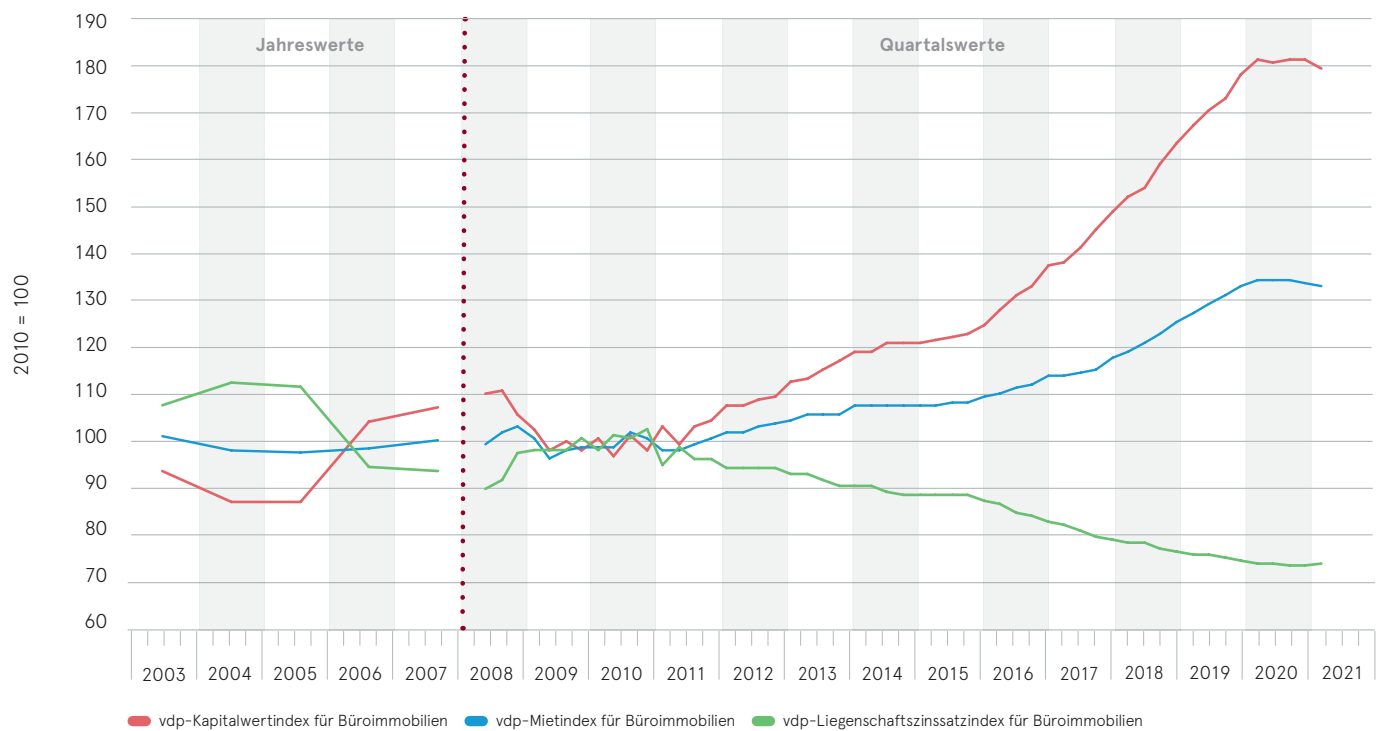
Deutlich stärker als die Wohn- werden durch die COVID-19-Krise erwartungsgemäß die Gewerbeimmobilienmärkte belastet, da hier die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie direkter die Nutzung dieser Immobilien betreffen. Vor diesem Hintergrund **sanken die Preise für Gewerbeimmobilien** im ersten Quartal 2021 im Vergleich zum Pandemiebeginn insgesamt **um 1,5%**.

Dabei wirken sich die seit einem Jahr andauernden Einschränkungen des öffentlichen Lebens mittlerweile auch auf den vor Pandemiebeginn florierenden Büroimmobilienmärkten aus. So haben die Preise für **Büroimmobilien mit 1,2%** im Jahresvergleich leicht **nachgegeben**. Diese Entwicklung lässt sich im Wesentlichen auf die Unsicherheit der Unternehmen über den weiteren Verlauf der Pandemie, deren wirtschaftliche Folgen und die damit verbundene Frage des zukünftigen Flächenbedarfs zurückführen. Im Zuge der damit einhergehenden gesunkenen Nachfrage nach Büroflächen und leicht steigenden Leerständen haben die Neuvertragsmieten im Jahresvergleich **um 0,9% nachgegeben**.

Auch auf dem Investmentmarkt für Büroimmobilien macht sich die gesunkene Nachfrage aufgrund der unsicheren Gesamtsituation bemerkbar: Der Index der **Liegenschaftszinsen für Büroimmobilien stieg** im Vergleich zum Vorjahresquartal leicht **um 0,3%** an. Damit zeigt sich der Büromarkt aber trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiterhin recht robust. Investments konzentrieren sich hier vor allem auf Büroimmobilien in den klassischen Büromarktzentren und auf Objekte mit einer hohen Mieterbonität.

Der Einzelhandel war in Teilen noch stärker von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen – mit der Folge, dass die Preise für **Einzelhandelsimmobilien** im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 2,1% sanken**. Dieser Rückgang bewegt sich allerdings auf dem Niveau der beiden Vorquartale. Vor allem große Teile des Non-Food Handels mussten durch die angeordneten Schließungen erhebliche Umsatzeinbußen hinnehmen und verloren weitere Umsatzanteile an den Online-Handel. Die hieraus resultierende schwächere Flächennachfrage in den traditionellen Einkaufspassagen ließ den Index der **Neuvertragsmieten um 0,7% sinken**. Gleichzeitig stieg der Index der **Liegenschaftszinsen für Einzelhandelsimmobilien um 1,4%**.

## Büro- und Verwaltungsgebäude: Trendwende bei der Preisentwicklung?



| Quartal | Kapitalwert |                                             | Neuvertragsmieten |                                             | Liegenschaftszinssatz |                                             |
|---------|-------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
|         | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| Q2 2019 | 170,5       | 10,5                                        | 129,2             | 6,7                                         | 75,8                  | -3,4                                        |
| 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                                         |

**-1,2%**

Kapitalwert

**-0,9%**

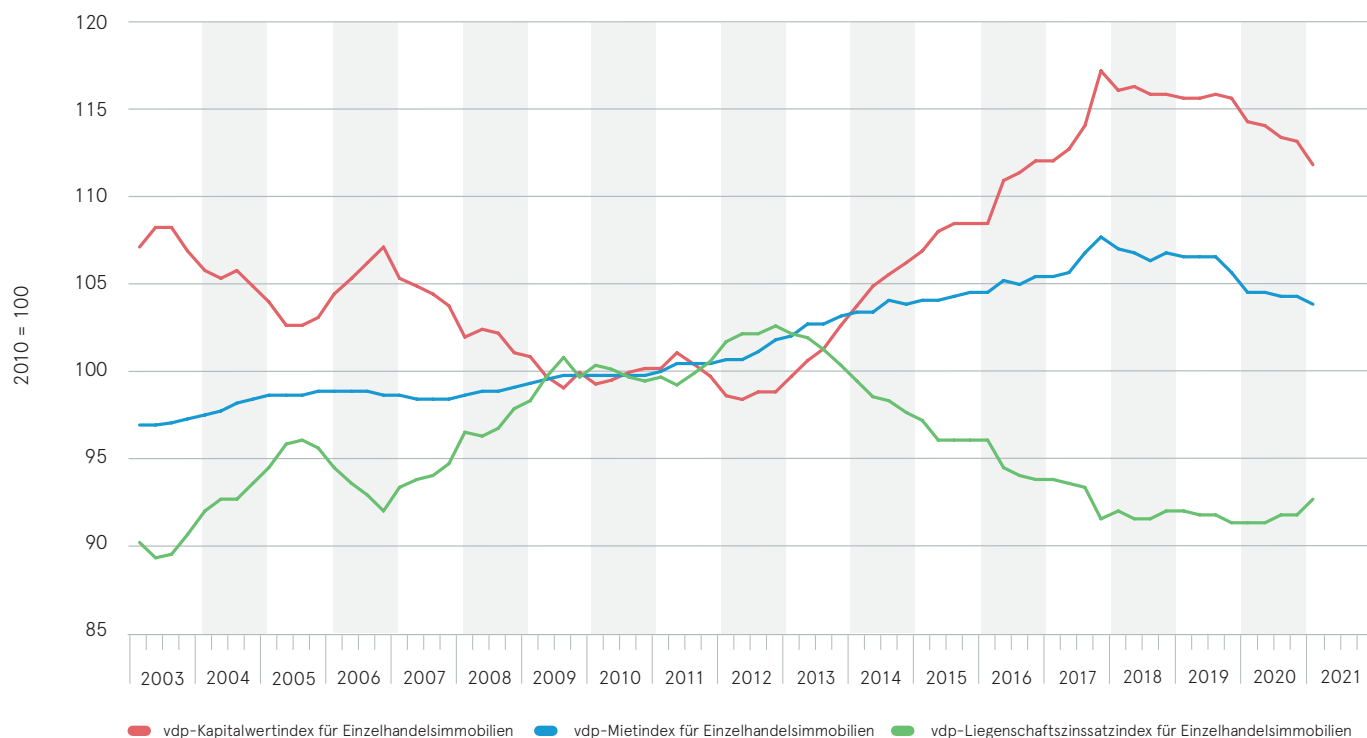
Neuvertragsmieten

**+0,3%**

Liegenschaftszinssatz



## Erneuter Preisrückgang bei Einzelhandelsobjekten



| Quartal | Kapitalwert |                                             | Neuvertragsmieten |                                             | Liegenschaftszinssatz |                                             |
|---------|-------------|---------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------------|
|         | Index       | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index             | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal | Index                 | Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal |
| Q2 2019 | 115,4       | -0,6                                        | 106,4             | -0,4                                        | 92,2                  | 0,2                                         |
| 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                                         |

**-2,1%**

Kapitalwert

**-0,7%**

Neuvertragsmieten

**+1,4%**

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 betrugen 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 Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.



# Appendix

## 10-Jahresübersicht Immobilienmarkt



## Gesamtmarkt

Index: 2010 = 100

| Jahr | Gesamt |                                       | Wohnen |                                       | Gewerbe |                                       |
|------|--------|---------------------------------------|--------|---------------------------------------|---------|---------------------------------------|
|      | Index  | Veränderung in %<br>gegenüber Vorjahr | Index  | Veränderung in %<br>gegenüber Vorjahr | Index   | Veränderung in %<br>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 |                                    | Liegenschaftszinssatz |                                    |
|------|-------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
|      | 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:

Index: 2010 = 100

| Jahr | Kapitalwert |                                    | Neuvertragsmieten |                                    | Liegenschaftszinssatz |                                    |
|------|-------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
|      | 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                               |

### Einzelhandelsimmobilien

Index: 2010 = 100

| Jahr | Kapitalwert |                                    | Neuvertragsmieten |                                    | Liegenschaftszinssatz |                                    |
|------|-------------|------------------------------------|-------------------|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|
|      | 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                               |

# Impressum

## Verantwortlich | Herausgeber:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp)  
Georgenstraße 21, 10117 Berlin  
[www.pfandbrief.de](http://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 Verbandsgremien 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](http://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](mailto:eilers@vdpresearch.de)



**Andreas Kunert**

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