

vdp

Immobilienpreis-
INDEX

Q1.2022

Weiterhin Preisauftrieb auf deutschem Immobilienmarkt



Gesamtmarkt

Im ersten Quartal 2022 stieg der vdp-Immobilienpreisindex weiter an. Nach einem Plus von 8,8% im Vorjahresvergleich erreichte er damit einen neuerlichen Höchststand bei nunmehr 190,8 Punkten.

Immobilienmarkt gesamt:

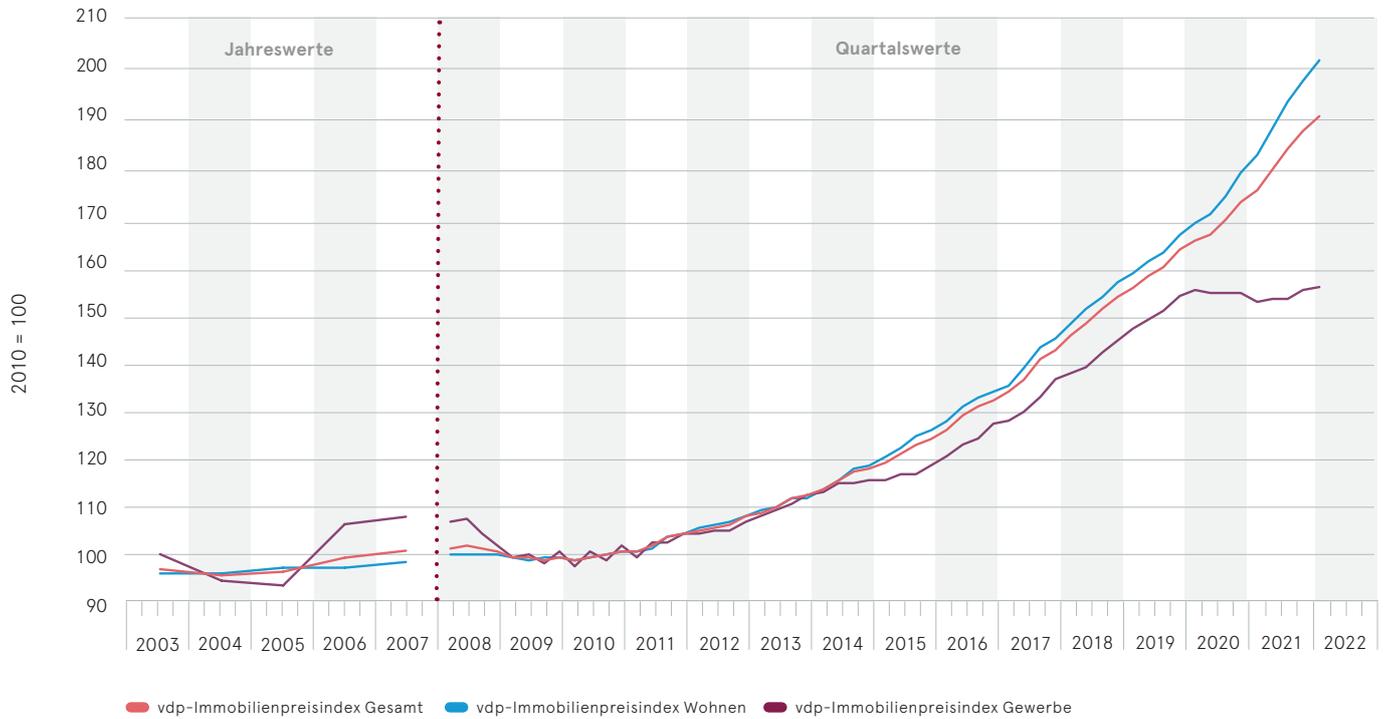
+8,8%

Der deutsche Immobilienmarkt behauptete sich in einem Quartal, das sowohl von den bis Ende März dieses Jahres anhaltenden pandemiebedingten Einschränkungen und einen Monat lang von den beunruhigenden Entwicklungen, ausgelöst durch den russischen

Angriffskrieg auf die Ukraine, geprägt war. Dessen etwaige Auswirkungen auf den Immobilienmarkt sind aber erst in den nächsten Quartalen zu erwarten.

Die stärker von der Pandemie betroffenen gewerblichen Immobilien stabilisierten sich im Anfangsquartal 2022 mit einem Preisanstieg von insgesamt 1,8% über alle Assetklassen im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Deutlich stärker zum Anstieg des Gesamtindex trugen unverändert die Wohnimmobilienpreise mit einem Wachstum von 10,7% zum Vorjahresquartal bei.

Weiterhin Preisauftrieb auf deutschem Immobilienmarkt



Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q1 2022	190,8	8,8	202,3	10,7	155,2	1,8

Index: 2010 = 100

+8,8%
Gesamt

+10,7%
Wohnen

+1,8%
Gewerbe

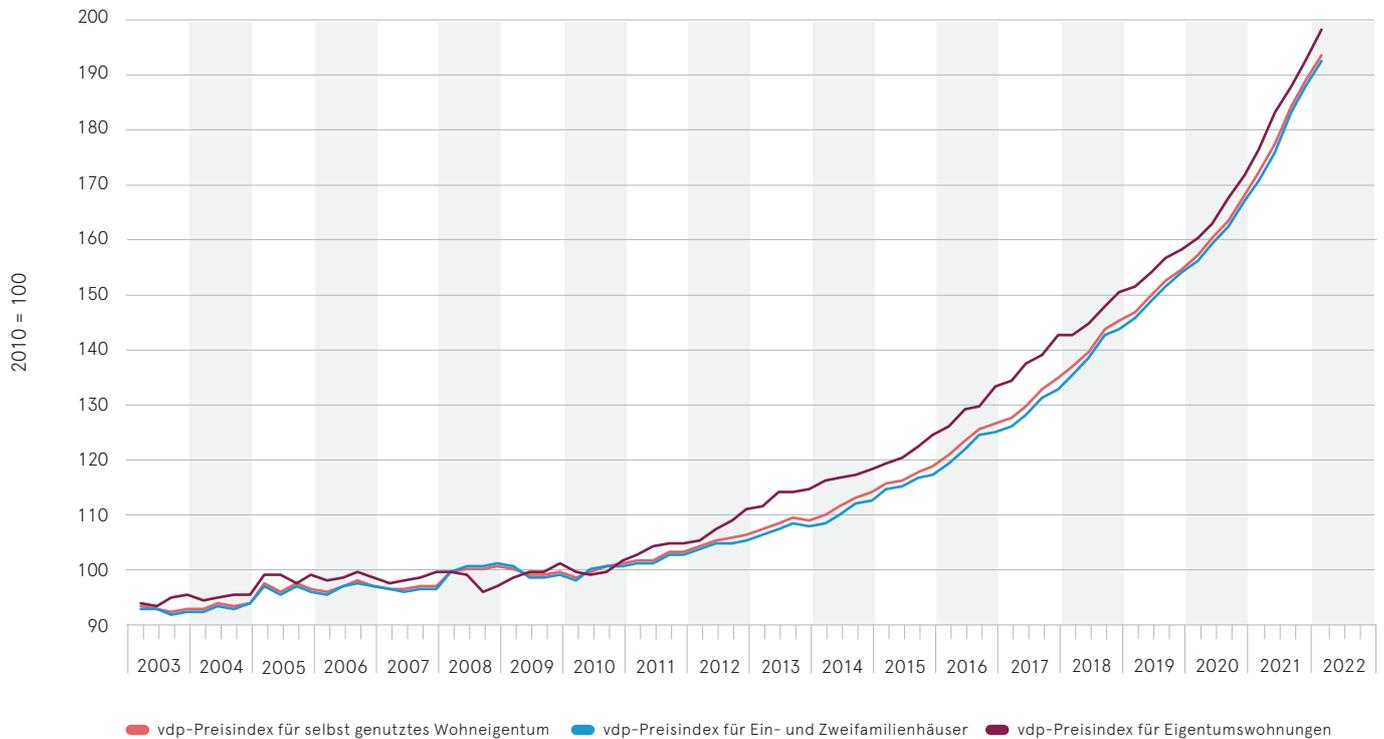
Wohnungsmarkt

Die **Verteuerung** von Wohnimmobilien setzte sich im abgelaufenen ersten Quartal 2022 **mit einem Plus von 10,7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum** nahezu unvermindert weiter fort. Die Pandemie scheint in diesem Marktsegment noch einmal für zusätzliche Nachfrage gesorgt zu haben, die auf ein nach wie vor geringes Angebot trifft.

Mit einem **Anstieg der Preise für selbst genutztes Wohneigentum von 12,5%** im Jahresvergleich dominierte dieses Marktsegment die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Begünstigt wurde dies durch einen im Pandemieverlauf sehr robusten Arbeitsmarkt und die damit verbundene stabile Einkommenssituation der Haushalte. Gleichzeitig waren die Finanzierungsbedingungen im historischen Vergleich günstig. All dies führte zu einem **Anstieg der Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser um 12,6%** und für **Eigentumswohnungen um 12,5%**.

Eine ähnliche Entwicklung, allerdings auf niedrigerem Niveau, zeigte sich auch bei den Mehrfamilienhäusern, die nach wie vor das Interesse von Investoren anzogen. In einem Umfeld niedriger Zinsen und angesichts des im Vergleich zu anderen Assetklassen geringen Risikoprofils blieb die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern weiterhin hoch. Diese trifft auf ein zu geringes Angebot, vor allem in den stark nachgefragten Wachstumsregionen. Folglich **stiegen die Preise für Mehrfamilienhäuser, gemessen am Kapitalwertindex, um 9,1%** im Vergleich zum ersten Quartal 2021. Da die **Neuvertragsmieten lediglich um 3,7% zulegten**, gaben die Renditen, gemessen am Index der **Liegenschaftszinsen, im Vergleich zum Vorjahresquartal um 4,9% nach**.

Selbst genutztes Wohneigentum verteuert sich um 12,5%



Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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	171,6	8,4
Q1 2021	172,0	9,4	170,9	9,3	176,3	9,8
Q2 2021	177,6	10,9	176,1	10,4	183,3	12,5
Q3 2021	184,0	12,5	183,1	12,6	187,9	12,2
Q4 2021	188,9	12,4	188,0	12,5	192,4	12,1
Q1 2022	193,6	12,5	192,4	12,6	198,3	12,5

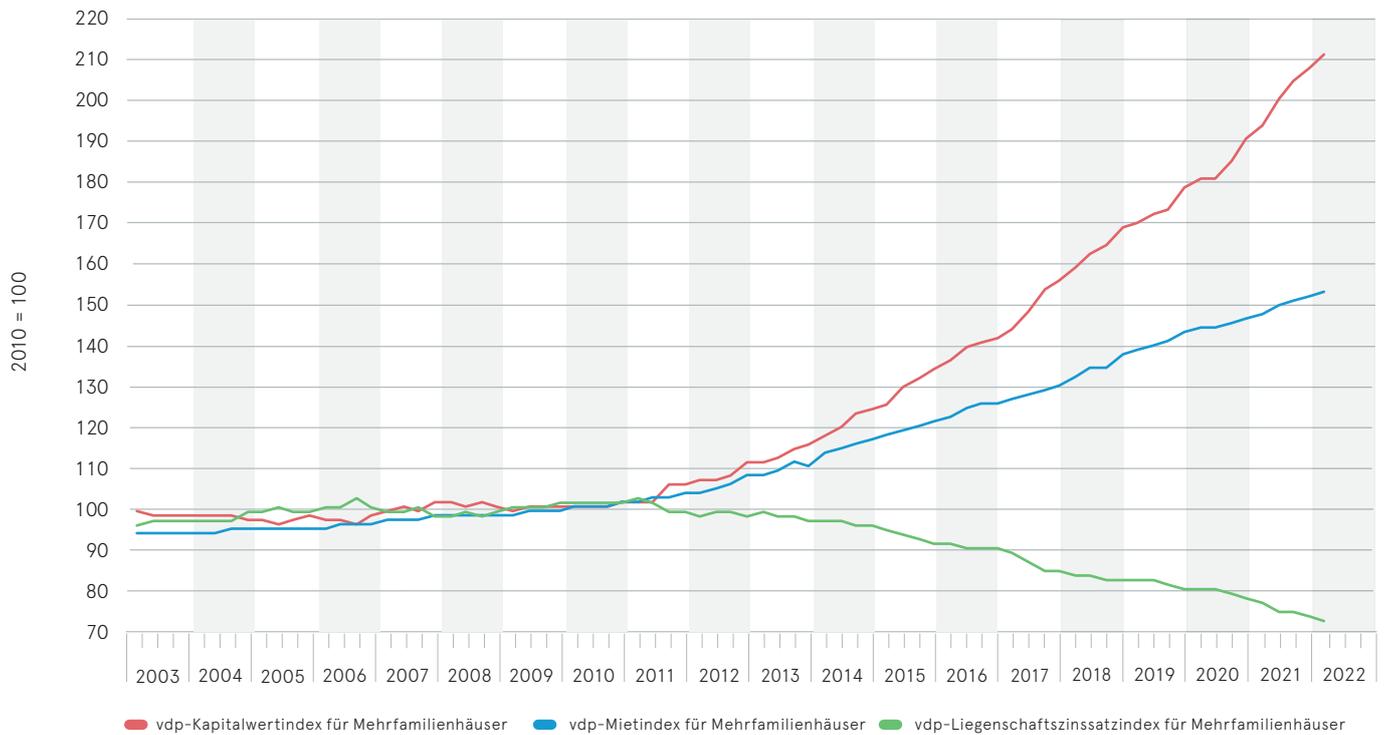
Index: 2010 = 100

+12,5%
Selbst genutztes Wohneigentum

+12,6%
Ein- und Zweifamilienhäuser

+12,5%
Eigentumswohnungen

Mehrfamilienhäuser verzeichnen weiter hohe Investorennachfrage



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q1 2022	211,3	9,1	151,9	3,7	71,9	-4,9

+9,1%
Kapitalwert

+3,7%
Neuvertragsmieten

-4,9%
Liegenschaftszinssatz

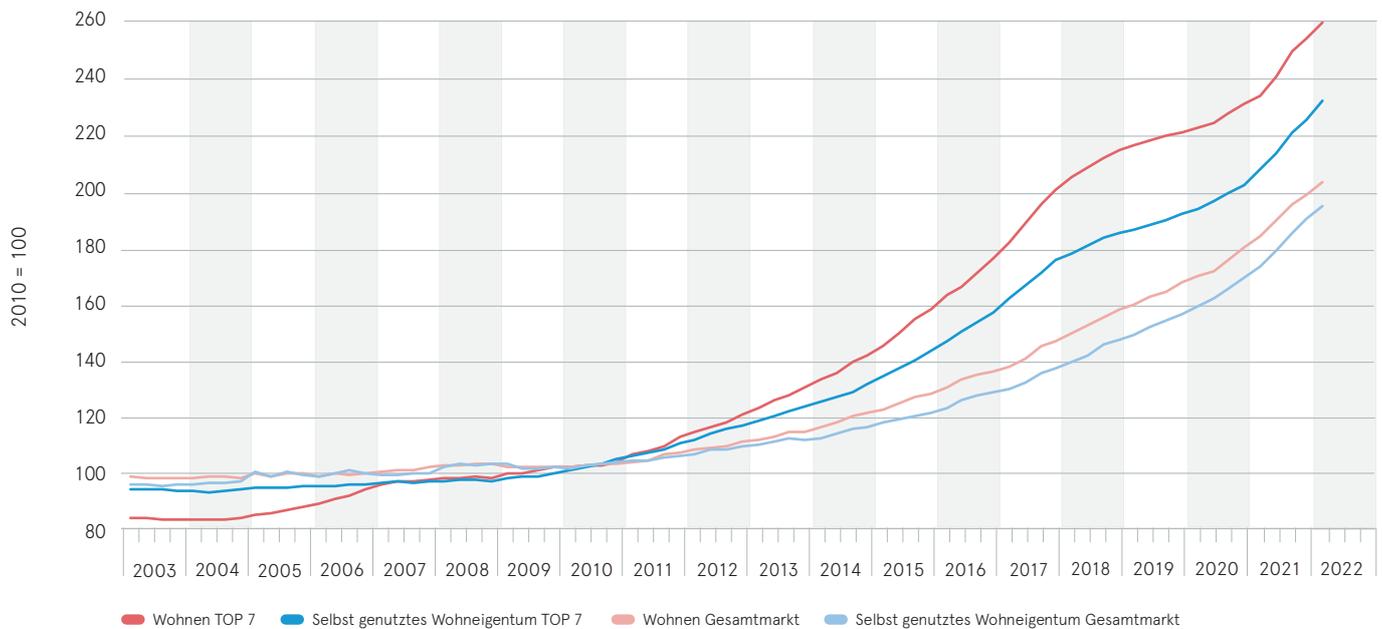
Wohnungsmarkt Top 7

Auch in den Metropolregionen Deutschlands war das erste Quartal 2022 von steilen Preissteigerungen geprägt. Im Vergleich zum Vorjahresquartal **stieg der vdp-Top 7-Index um 11,2%** und erreichte ein neues Allzeithoch von 259,6 Punkten.

Eine starke Preisdynamik konnte auf dem Markt für Wohneigentum in den Top 7-Städten beobachtet werden. Der Index für **selbst genutztes Wohneigentum stieg** im Anfangsquartal 2022 **um 12%**. Dabei trugen **Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen** gleichermaßen zu diesem kräftigen Preiswachstum bei und **verteuerten sich** im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 12,2 bzw. 11,9%**. In Köln stiegen die Preise für Einfamilienhäuser um 16,8%. Auch Hamburg, Düsseldorf, München und Berlin verzeichneten mit jeweils rund 12% ein hohes Wachstumsniveau. In Stuttgart war der Anstieg mit 8% am geringsten. Bei Eigentumswohnungen konnte das stärkste Plus erneut in Berlin festgestellt werden. Dort stiegen die Preise im Vergleich zum Vorjahresquartal um 13,2%. Im Feld der Top 7-Städte war das Preiswachstum im Vorjahresvergleich nur in Stuttgart nicht zweistellig (9,8%).

Im ersten Quartal 2022 zog die Verteuerung auch auf dem Markt für Mehrfamilienhäuser in den Metropolregionen wieder merklich an. Hier hatten die Wachstumsraten zuletzt auf hohem Niveau etwas nachgelassen. Der **Index für Kapitalwerte stieg** im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 10,9%**. Spitzenreiter war die Stadt Berlin mit einem Wachstum von 12,3%. Auch die **Mieten erhöhten sich** wieder: Der dazugehörige Index kletterte im Vergleich zum Vorjahresquartal **um 4,9%**. Mit einem Plus von 5,9% nahm die Stadt Berlin erneut die Spitzenposition ein, möglicherweise eine Folge des gescheiterten Mietendeckels in der Hauptstadt. Die vergleichsweise schwächste Preisdynamik wurde mit 3 bzw. 3,6% Wachstum im Vorjahresvergleich in Frankfurt am Main und Düsseldorf gemessen. Der **Index für Liegenschaftszinsen** in den Top 7-Städten **fiel** in diesem Segment im Vergleich zum Vorjahr **um 5,4%**.

Selbst genutztes Wohneigentum – Top 7: Preise erhöhen sich um 12%



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
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
Q1 2022	259,6	11,2	231,6	12,0

Index: 2010 = 100

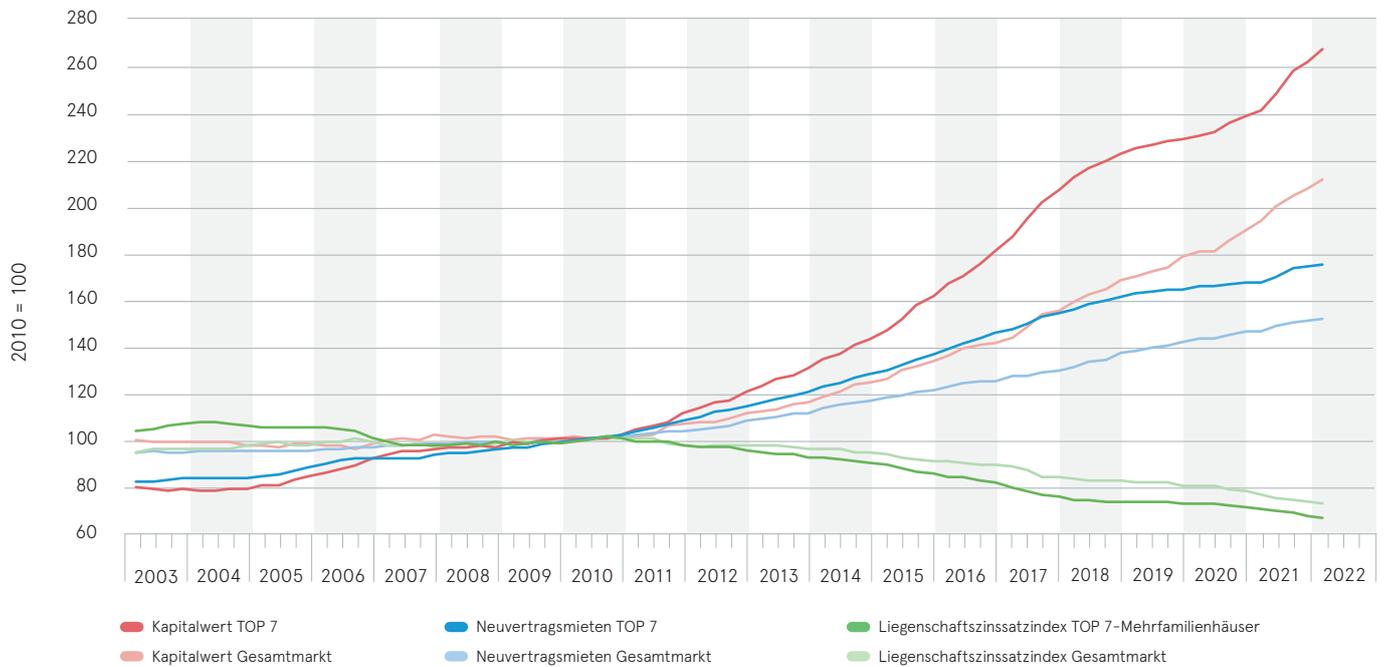
+11,2%

Wohnen TOP 7 Gesamt

+12,0%

Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7

Mehrfamilienhäuser – Top 7: Deutlicher Preisanstieg



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
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
Q1 2022	267,7	10,9	175,3	4,9	65,5	-5,4

Index: 2010 = 100

+10,9%

Kapitalwert TOP 7

+4,9%

Neuertragsmieten TOP 7

-5,4%

Liegenschaftszinssatz TOP 7

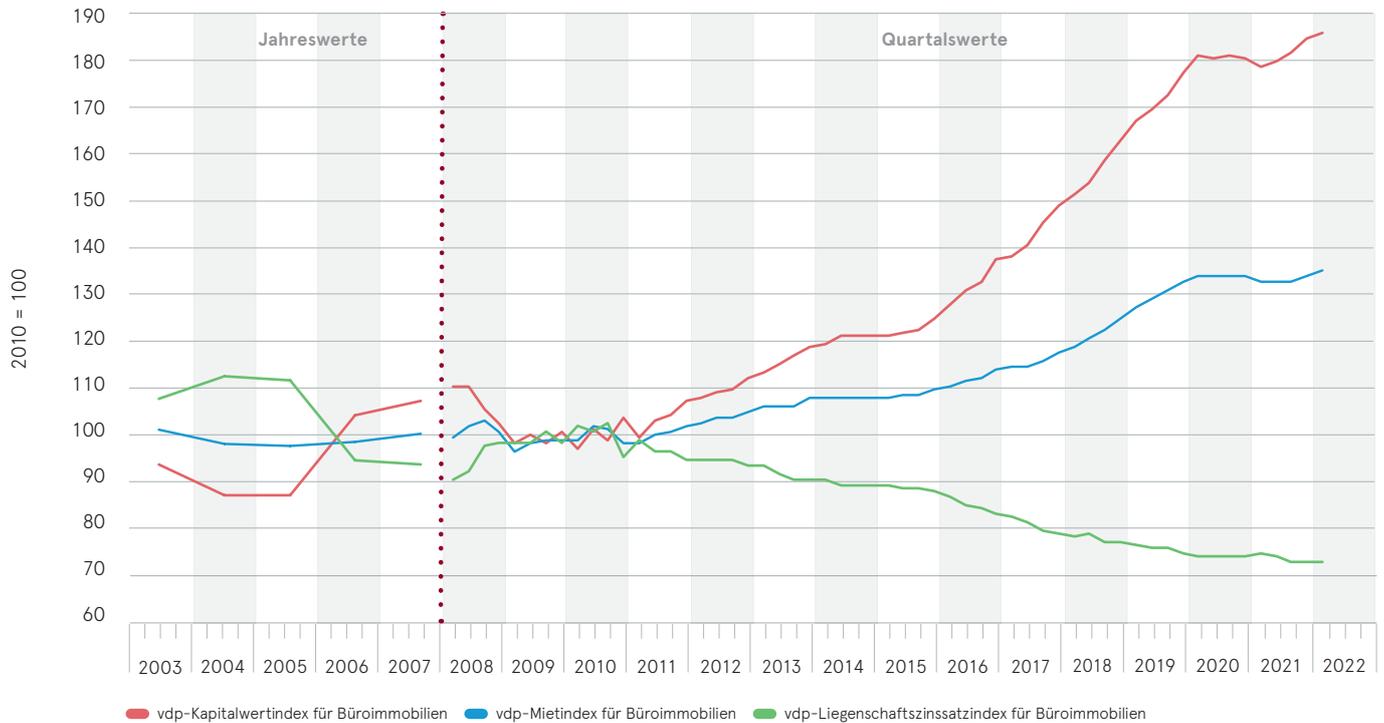
Gewerblicher Immobilienmarkt

Im Gegensatz zum Wohnimmobilienmarkt waren die gewerblichen Immobilienmärkte in den vergangenen zwei Pandemie Jahren deutlich stärker von staatlich verordneten Beschränkungen und den daraus folgenden wirtschaftlichen Effekten betroffen. Die Beschränkungen ließen in den vergangenen Monaten kontinuierlich nach. Der Krieg in der Ukraine mit all seinen Implikationen kam jedoch als weiterer und inzwischen dominanter Unsicherheitsfaktor für die wirtschaftliche Entwicklung hinzu, wirkte sich bislang aber nicht auf die Index-Ergebnisse aus. In der Folge zeigte sich der Gewerbeimmobilienmarkt im ersten Quartal 2022 robust, die **Preise für Gewerbeimmobilien erhöhten sich um 1,8%** gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Die Stabilisierung des Büroimmobilienmarkts aus den letzten Quartalen setzte sich im ersten Quartal 2022 fort. Die **Preise für Büroimmobilien verzeichneten einen Anstieg von 3,9%** gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Hierzu trug auch der stabile Arbeitsmarkt bei, welcher den Bedarf an Büroflächen vor allem im Dienstleistungssektor trotz Homeoffice-Regelungen hochhielt. Angesichts dessen, dass etwaige negative Effekte verstärkter Homeoffice-Nutzung auf die Flächennachfrage nach wie vor nicht festzustellen waren, **stiegen die Neuvertragsmieten für Büroflächen um 1,6%** im Vergleich zum Vorjahresquartal. Auf Investorenseite waren Büroimmobilien weiterhin gefragt. Die nach wie vor geringen Leerstände in Verbindung mit der Aussicht auf steigende Mieten ließen vor allem qualitativ gute Objekte in guten Lagen als sehr attraktiv erscheinen. Vor diesem Hintergrund **gab der Index der Liegenschaftszinsen für Büroimmobilien um 2,2% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nach.**

Die bei **Einzelhandelsimmobilien** seit mehreren Quartalen anhaltende Entwicklung sinkender Preise, die in erster Linie auf den strukturellen Wandel in dieser Branche zurückzuführen ist, hielt auch zu Beginn des Jahres 2022 an – die Preise **gaben um 3,2%** im Vergleich zum ersten Quartal 2021 **nach**. Der stufenweise Wegfall der pandemiebedingten Einschränkungen lässt allerdings eine Erholung bei den besonders betroffenen Geschäfts- und Warenhäusern in den innerstädtischen Lagen erwarten. So nahmen in diesem Marktsegment zu Beginn dieses Jahres die Vermietungen wieder zu, dies führte jedoch, bedingt durch das insgesamt schwierige vergangene Jahr, in Summe noch nicht zu einem Anstieg der **Neuvertragsmieten für Einzelhandelsflächen**: Im Jahresvergleich **reduzierten sich** diese vielmehr noch **um 2%**. Die Investorennachfrage nach Einzelhandelsimmobilien konzentrierte sich weiterhin größtenteils auf Fach- und Supermärkte. Die insgesamt sinkenden Preise für Einzelhandelsimmobilien ließen die **Renditen leicht ansteigen, gemessen am Liegenschaftszinssatzindex, um 1,3%** im Vergleich der Anfangs quartale 2022 und 2021.

Preisauftrieb bei Büroimmobilien nimmt wieder zu



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q1 2022	186,5	3,9	135,3	1,6	72,6	-2,2

Index: 2010 = 100

+3,9%

Kapitalwert

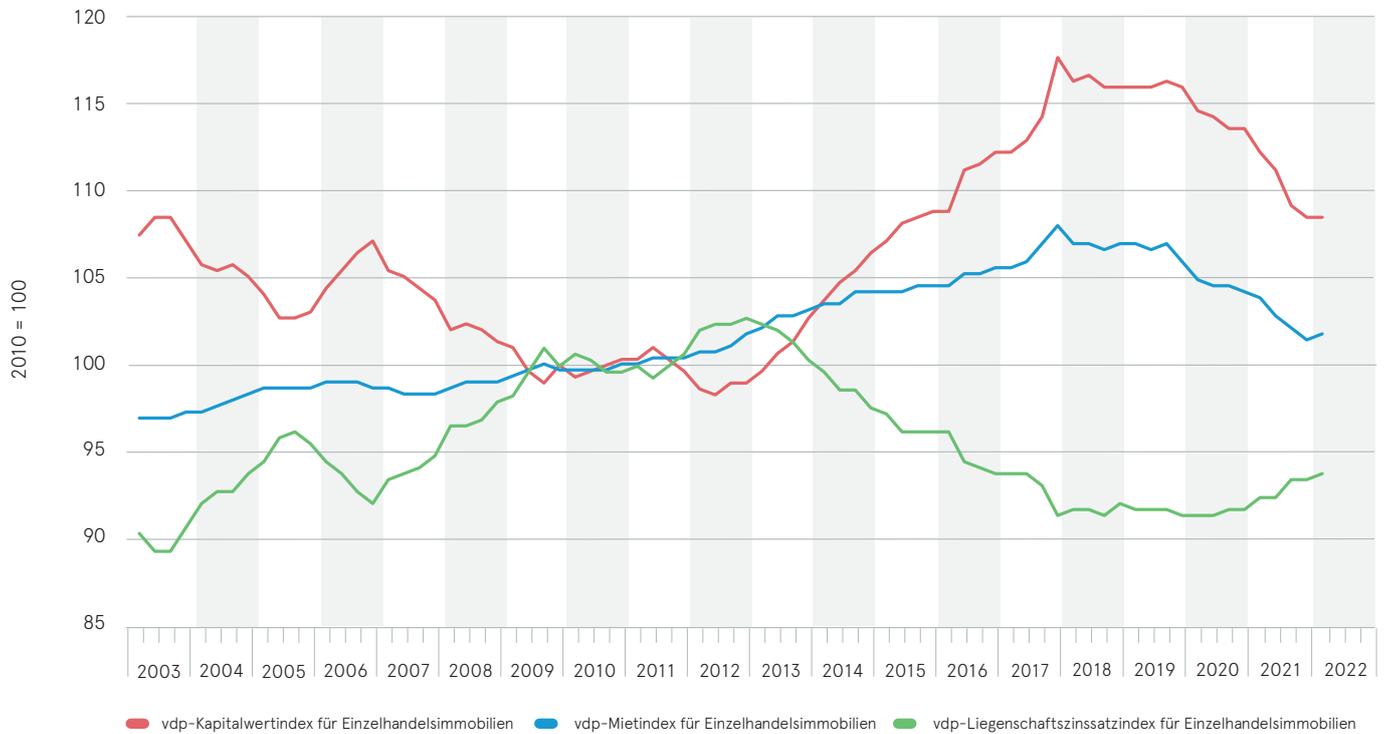
+1,6%

Neuvertragsmieten

-2,2%

Liegenschaftszinssatz

Einzelhandelsimmobilienpreise geben weiter nach



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q1 2022	108,2	-3,2	101,8	-2,0	94,1	1,3

-3,2%

Kapitalwert

-2,0%

Neuvertragsmieten

+1,3%

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

Index: 2010 = 100

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

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	138,0	9,4	125,0	6,2	90,5	-2,9
2015	153,8	11,4	132,8	6,3	86,4	-4,6
2016	172,6	12,3	142,0	6,9	82,3	-4,8
2017	197,1	14,2	150,7	6,1	76,5	-7,1
2018	217,6	10,4	158,4	5,1	72,8	-4,8
2019	226,8	4,2	163,4	3,1	72,1	-1,0
2020	234,1	3,2	166,3	1,8	71,0	-1,4
2021	252,3	7,8	170,9	2,8	67,8	-4,6

Index: 2010 = 100

Gewerblicher Immobilienmarkt

Büro- und Verwaltungsgebäude:

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2012	109,9	6,0	103,6	3,4	94,3	-2,5
2013	116,4	5,9	106,4	2,7	91,5	-3,0
2014	120,9	3,9	108,0	1,5	89,3	-2,3
2015	122,9	1,7	108,7	0,6	88,4	-1,1
2016	132,4	7,7	112,1	3,2	84,7	-4,2
2017	143,6	8,4	115,7	3,2	80,6	-4,9
2018	157,4	9,6	122,1	5,5	77,6	-3,7
2019	172,5	9,6	130,2	6,7	75,5	-2,7
2020	181,5	5,2	134,2	3,1	74,0	-2,1
2021	181,8	0,2	133,3	-0,7	73,3	-0,8

Index: 2010 = 100

Einzelhandelsimmobilien

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2012	99,0	-1,5	101,2	0,7	102,2	2,3
2013	101,3	2,3	102,8	1,6	101,4	-0,8
2014	105,2	3,8	103,7	0,9	98,6	-2,8
2015	108,0	2,7	104,3	0,5	96,6	-2,1
2016	110,6	2,5	105,0	0,7	94,9	-1,7
2017	113,9	2,9	106,4	1,3	93,4	-1,6
2018	115,8	1,7	106,7	0,3	92,1	-1,3
2019	115,5	-0,2	106,3	-0,3	92,1	-0,1
2020	113,6	-1,7	104,5	-1,8	92,0	-0,1
2021	110,0	-3,1	102,7	-1,7	93,3	1,5

Index: 2010 = 100

Impressum

Verantwortlich | Herausgeber:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e V. (vdp)
Georgenstraße 21, 10117 Berlin
www.pfandbrief.de

Die im **Verband deutscher Pfandbriefbanken** zusammengeschlossenen Mitgliedsinstitute sind seit Jahren Marktführer für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute nimmt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien sowie gegenüber einer breiteren Fachöffentlichkeit wahr.

Das Know-how des vdp ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungsfähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp betreut seine Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen und vertritt diese gegenüber den nationalen Aufsichtsbehörden. Im Rahmen der Group Governance werden in den 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