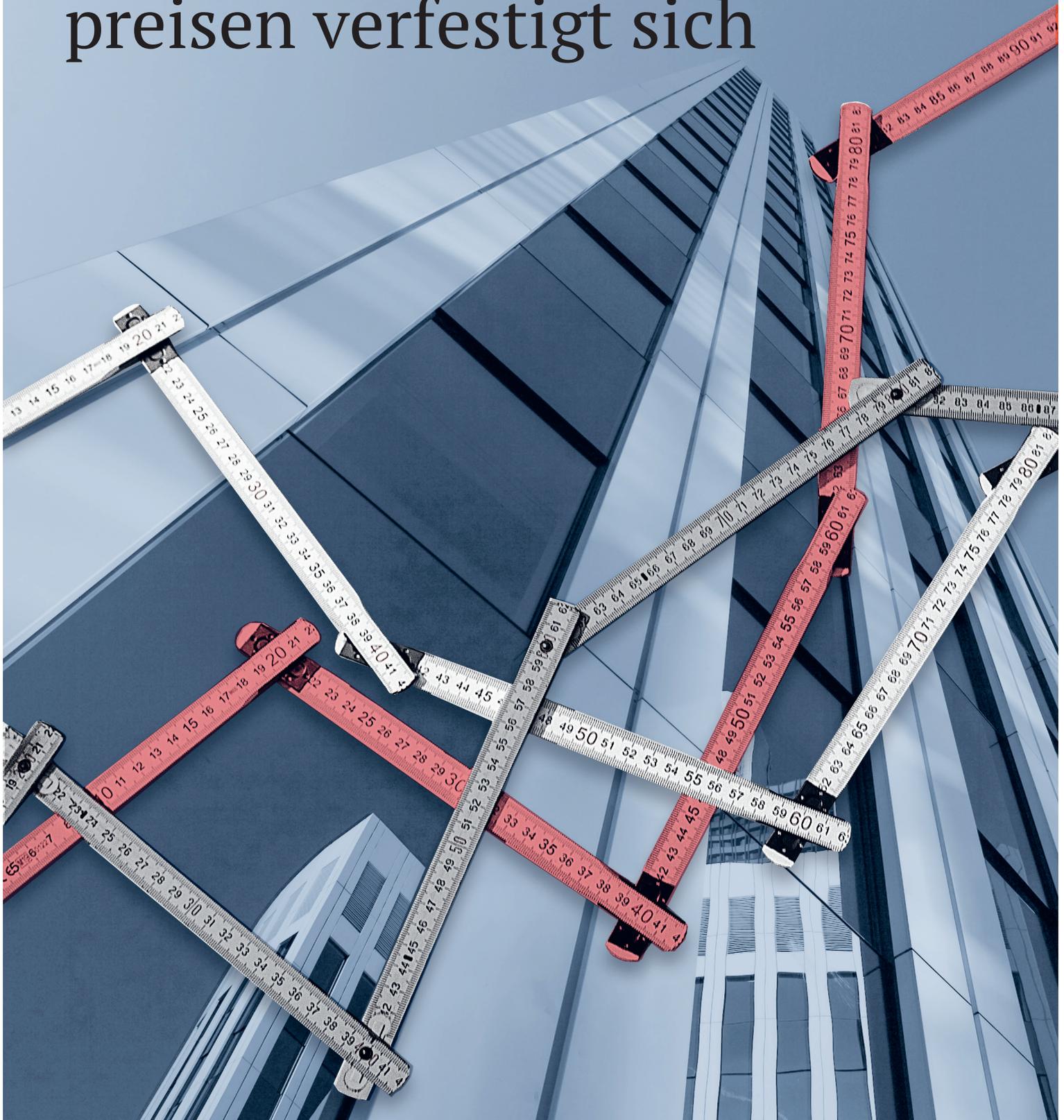


vdp

Immobilienpreis-  
**INDEX**  
Q4.2022

# Trendwende bei Immobilienpreisen verfestigt sich



# Gesamtmarkt

Im Vorjahresvergleich konnte der vdp-Immobilienpreisindex mit 0,8% zwar noch knapp zulegen, aber gemessen am Vorquartal sank er um 2,0%. Damit wirken sich die multiplen Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, die hohe Inflation, die damit einhergehende

Immobilienmarkt gesamt:

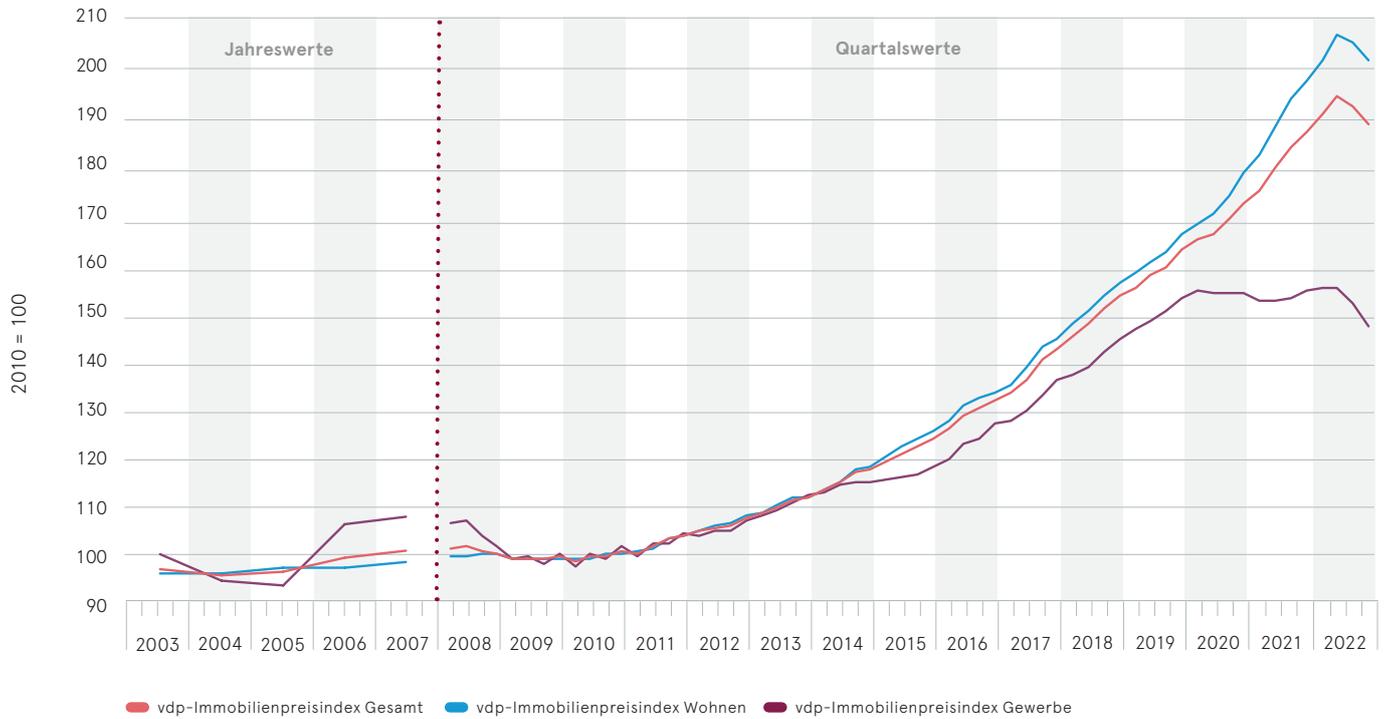
+0,8%

restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank und die auch in langen Laufzeiten deutlich gestiegenen Zinsen negativ auf den deutschen Immobilienmarkt aus. Steigende Zinsen führen sowohl bei Investoren als auch bei den privaten Haushalten zu einer gerin-

geren Nachfrage nach Immobilien. Positiv zu werten ist, dass der befürchtete deutliche Wirtschaftsabschwung bislang nicht eingetreten ist und sich die wirtschaftliche Entwicklung robust zeigt – genauso wie der Arbeitsmarkt.

Nach wie vor ist die Entwicklung in den einzelnen Assetklassen unterschiedlich. Die Preise für Wohnimmobilien gaben im abgelaufenen vierten Quartal 2022 um 1,8% gegenüber dem Vorquartal nach, im Vorjahresvergleich stiegen sie aber noch um 2,1%. Anders stellte sich die Situation auf dem Gewerbeimmobilienmarkt dar, auf dem die Preise im Vergleich zum Vorquartal um 2,9% und zum Vorjahresquartal um 4,4% fielen.

## Trendwende bei Immobilienpreisen verfestigt sich



Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q2 2022	194,8	8,4	207,5	10,1	155,4	1,9
Q3 2022	192,8	4,7	205,9	6,1	152,0	-0,6
Q4 2022	188,9	0,8	202,2	2,1	147,6	-4,4

Index: 2010 = 100

**+0,8%**  
Gesamt

**+2,1%**  
Wohnen

**-4,4%**  
Gewerbe

# Wohnungsmarkt

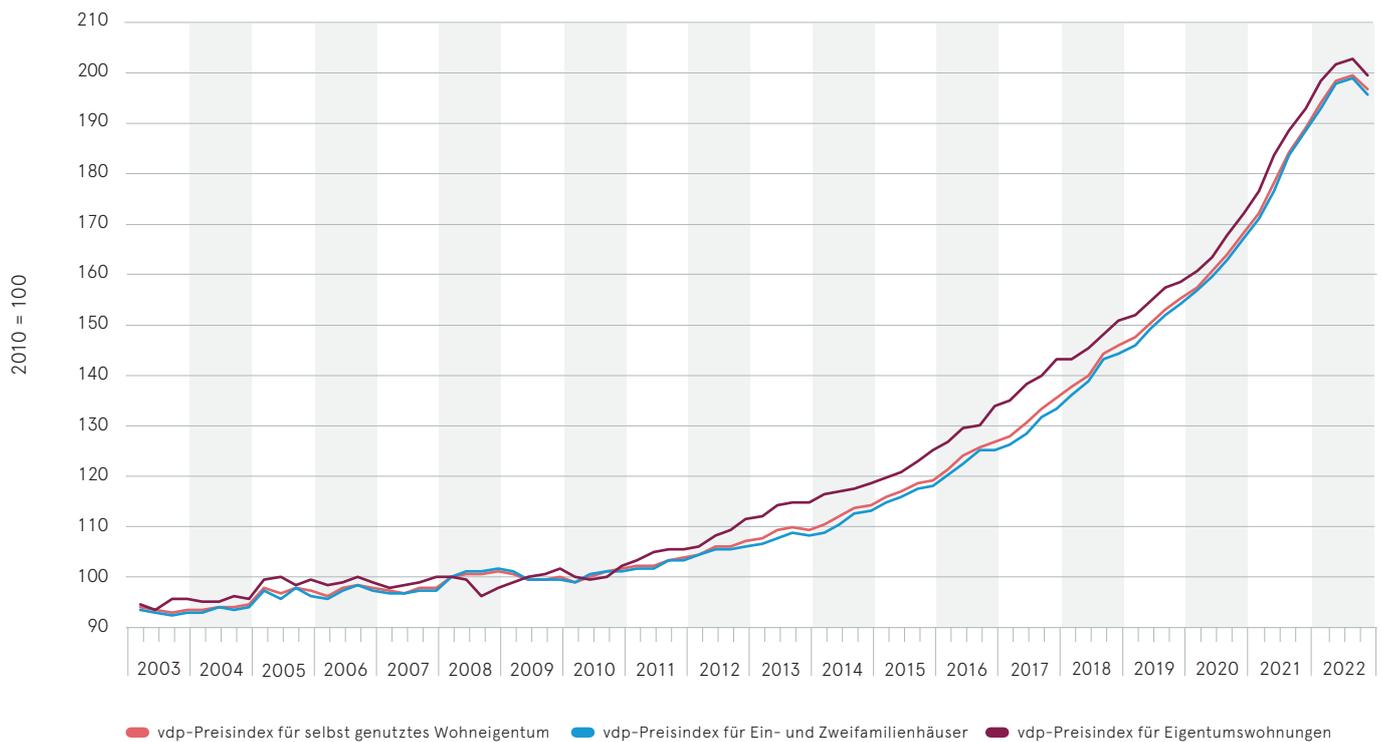
Der Rückgang der Preise am Wohnungsmarkt setzte sich auch im vierten Quartal 2022 fort. Trotz dieser Korrektur um 1,8% im Vergleich zum Vorquartal legten die Preise für Wohnimmobilien im Jahresvergleich noch um 2,1% zu. Dies ist maßgeblich auf die Preisentwicklung für selbst genutztes Wohneigentum zurückzuführen, das sich trotz eines Rückgangs um 1,5% im letzten Quartal noch um 3,9% im Jahresvergleich verteuerte. Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser stiegen dabei mit 4% im Jahresvergleich noch etwas stärker als die für Eigentumswohnungen, welche um 3,5% zulegten. Die jeweiligen Quartalsvergleiche waren aber mit -1,4% für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. -1,8% für Eigentumswohnungen zum ersten Mal seit dem Jahr 2010 negativ.

Für die sinkende Nachfrage nach Wohneigentum sind die steigenden Kreditzinsen in Kombination mit den nach wie vor hohen Immobilienpreisen sowie die gestiegenen Baukosten als Hauptursache zu nennen. Dies führt zu einer Kaufzurückhaltung der privaten Haushalte. Aber auch auf dem Bestandmarkt kommt es durch die gestiegenen Finanzierungskosten, gerade in den Märkten, die in den vergangenen Jahren durch stark steigende Preise gekennzeichnet gewesen sind, zu einem Nachfragerückgang nach selbst genutztem Wohneigentum. Während die Neubautätigkeit aufgrund der angestiegenen Baukosten zurückgeht, besteht die vorhandene Überschussnachfrage nach Wohnraum fort. Dies lässt den Schluss zu, dass es zu keinem Preisverfall auf dem Markt für selbst genutztes Wohneigentum kommen wird.

Die Preise für Mehrfamilienhäuser legten im Vergleich zum vierten Quartal 2021 leicht um 0,4% zu, gegenüber dem Vorquartal fielen die Preise hingegen um 2,1%. Dass die Neuvertragsmieten um 6,5% im Vergleich zum Vorjahr stiegen, resultierte aus der unverändert hohen Nachfrage nach Wohnraum auch in diesem Segment sowie aus der zu geringen Neubautätigkeit.

Auf Investorensseite sorgten die steigenden Finanzierungskosten und die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung zu einer Neubewertung von Investitionen. Eine Folge ist, dass sich die Renditen, gemessen am Index der Liegenschaftszinsen, um 4,1% gegenüber dem Vorquartal und um 6% im Vergleich zum vierten Quartal 2021 erhöhten.

## Preise für selbst genutztes Wohneigentum fallen im Quartalsvergleich erstmals seit 2010



Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q2 2022	198,3	11,6	197,5	12,1	201,2	9,8
Q3 2022	199,3	8,3	198,4	8,4	202,6	7,8
Q4 2022	196,3	3,9	195,6	4,0	199,0	3,5

Index: 2010 = 100

**+3,9%**

Selbst genutztes Wohneigentum

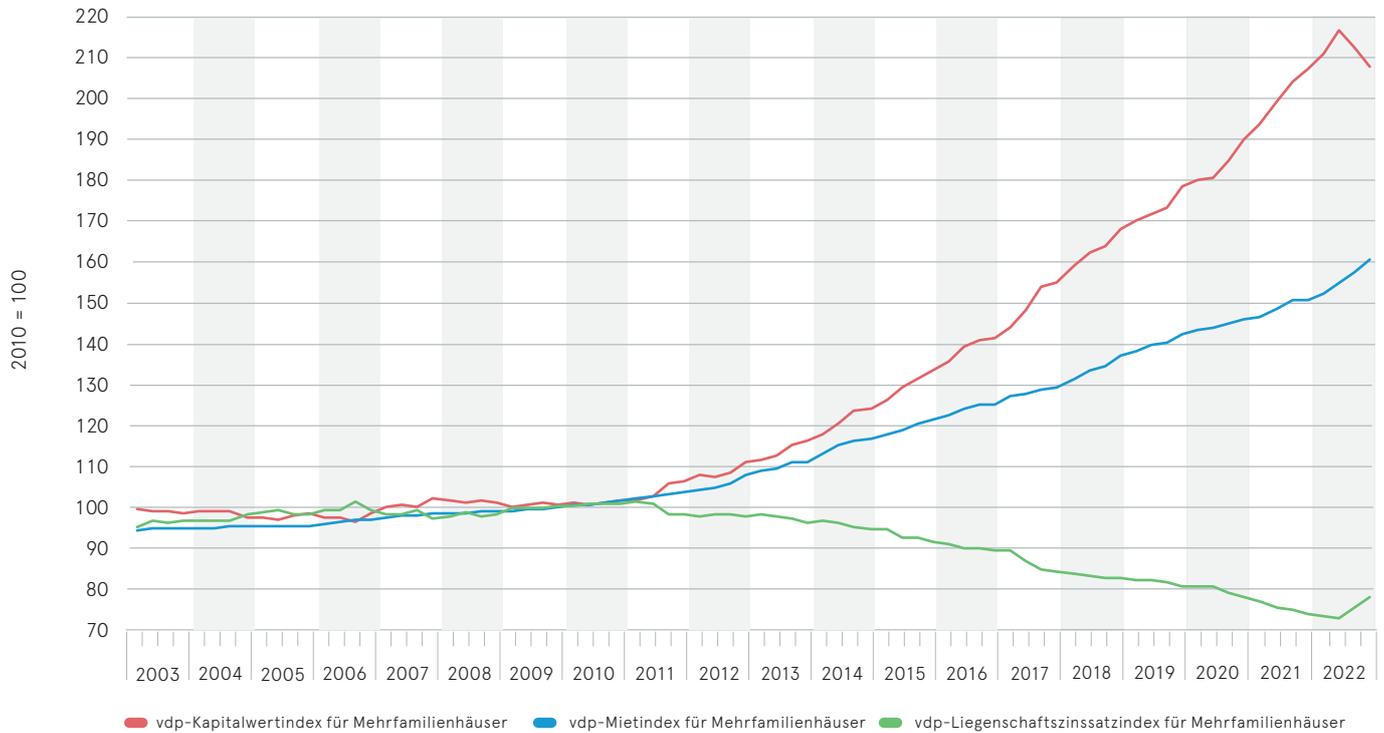
**+4,0%**

Ein- und Zweifamilienhäuser

**+3,5%**

Eigentumswohnungen

## Mehrfamilienhäuser mit leichtem Preisanstieg gegenüber Ende 2021



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q2 2022	216,9	8,6	154,9	4,4	71,4	-3,9
Q3 2022	212,8	4,1	157,4	4,8	74,0	0,6
Q4 2022	208,3	0,4	160,4	6,5	77,0	6,0

Index: 2010 = 100

**+0,4%**

Kapitalwert

**+6,5%**

Neuvertragsmieten

**+ 6,0%**

Liegenschaftszinssatz

# Wohnungsmarkt Top 7

Auch in den größten Agglomerationen Deutschlands ist die Situation weiterhin durch die genannten schwierigen Rahmenbedingungen gekennzeichnet. Zwar **stieg der vdp Top 7-Index im Vergleich zum vierten Quartal 2021 noch um 2,2%**, was hauptsächlich auf die stärkere erste Jahreshälfte zurückzuführen ist. Im Vergleich **zum Vorquartal gab der Index dagegen um 2,0% nach** und markiert bei 259,4 Punkten den zweiten Quartalsrückgang in Folge.

Im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums zeichnet sich dieses Bild fort: Der Index für **Ein- und Zweifamilienhäuser stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal noch leicht um 2,1%**. Gleichzeitig sank der Index im Vergleich zum dritten Quartal 2022 um 2,7%.

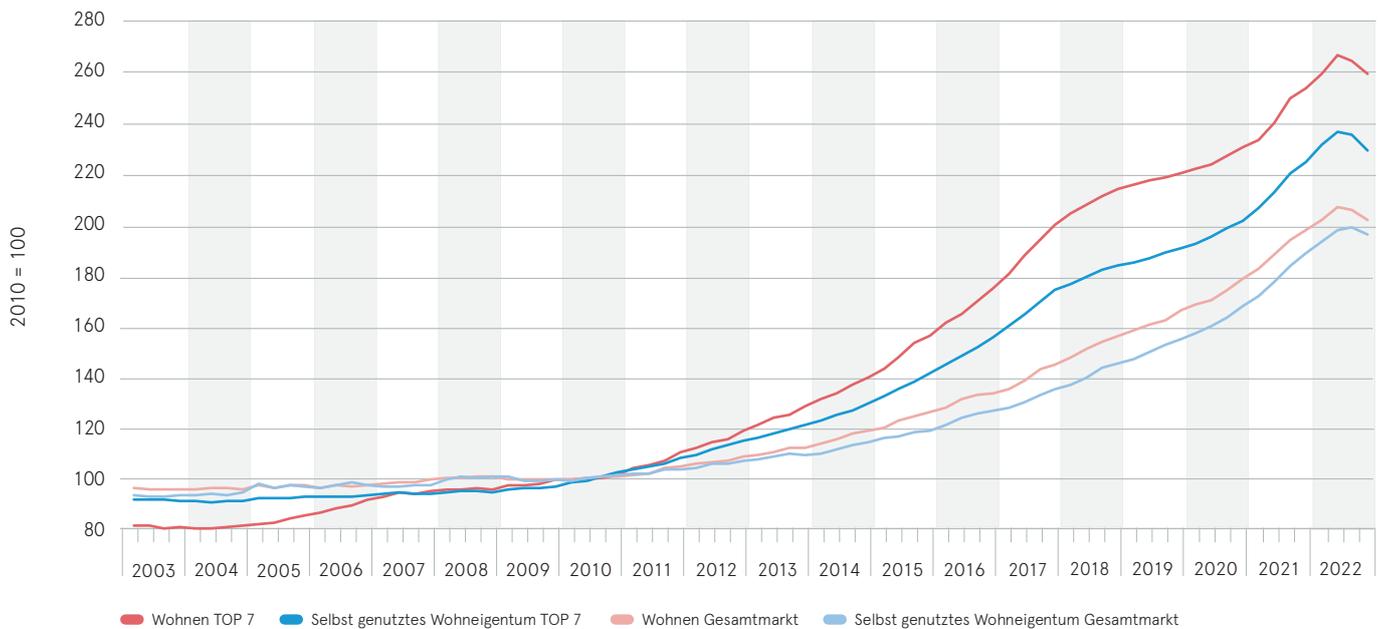
Der Index für **Eigentumswohnungen gab im Vergleich zum Vorquartal ebenfalls um 2,5% nach**. Im **Vorjahresvergleich stieg der Top 7-Index um 1,9%**. In Frankfurt am Main und Stuttgart waren erstmals seit vielen Jahren Preisrückgänge auf dem Markt für Eigentumswohnungen im Vergleich zum Vorjahresquartal zu beobachten, die mit -1,9% beziehungsweise -0,2% allerdings recht moderat ausfallen.

Auf dem **Markt für Mehrfamilienhäuser** in den Top 7-Städten war **im Vergleich zum vierten Quartal 2021 ein Preisanstieg von 2,2%** zu verzeichnen, der vor allem auf die positive Entwicklung in einzelnen Städten und auf die noch vergleichsweise hohen Preiszuwächse in den ersten beiden Quartalen 2022 zurückzuführen ist. **Im Vergleich zum direkten Vorquartal** kam es auch bei Mehrfamilienhäusern in den Top 7-Städten zu einem **Preisrückgang (-1,9%)**.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Verbindung mit dem schwierigen Finanzierungsumfeld sorgte für einen Anstieg der Mieten in den Metropolen. Der Index für **Neuvertragsmieten stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal um 6,6% (+2,0% im Vergleich zum Vorquartal)**. Gerade in Berlin ist der Nachfrageüberschuss ausgeprägt: Zum einen stiegen hier die **Neuvertragsmieten um 3,7% im Vergleich zum dritten Quartal 2022 und um 10,0% im Vergleich zum vierten Quartal 2021**. Zum anderen sind die Preisrückgänge in den Teilmärkten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser in der Bundeshauptstadt mit -0,8% und -0,9% im Vergleich zum Vorquartal sehr viel weniger ausgeprägt als im Städtevergleich.

Der **Index für Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser stieg** vergleichsweise kräftig an und erhöhte sich im Vergleich **zum Vorquartal um 3,9%** und **um 4,3% im Vergleich zum vierten Quartal 2021**.

## Selbst genutztes Wohneigentum - Top 7-Märkte: Preisanstieg auf Jahressicht, Preisrückgang auf Quartalsicht



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

Quartal	Wohnen TOP 7 Gesamt		Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q2 2022	266,5	11,0	236,5	11,0
Q3 2022	264,7	6,1	235,6	7,0
Q4 2022	259,4	2,2	229,5	2,0

Index: 2010 = 100

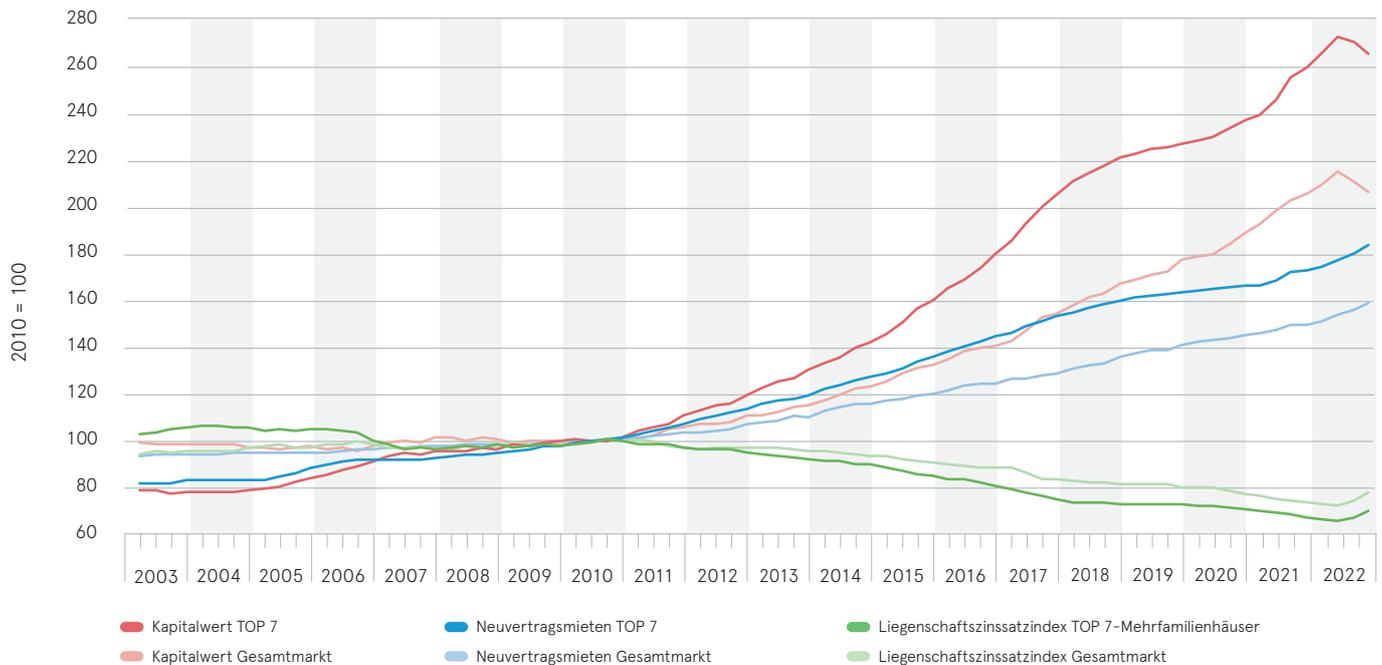
**+2,2%**

Wohnen TOP 7 Gesamt

**+2,0%**

Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7

## Mehrfamilienhäuser - Top 7-Märkte: Weiterer Anstieg der Neuvertragsmieten



Quartal	Kapitalwert TOP 7		Neuvertragsmieten TOP 7		Liegenschaftszinssatz TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q2 2022	275,1	10,8	178,8	5,5	65,0	-4,8
Q3 2022	273,0	5,8	181,7	4,9	66,6	-0,9
Q4 2022	267,9	2,2	185,3	6,6	69,2	4,3

Index: 2010 = 100

**+2,2%**

Kapitalwert TOP 7

**+6,6%**

Neuvertragsmieten TOP 7

**+4,3%**

Liegenschaftszinssatz TOP 7

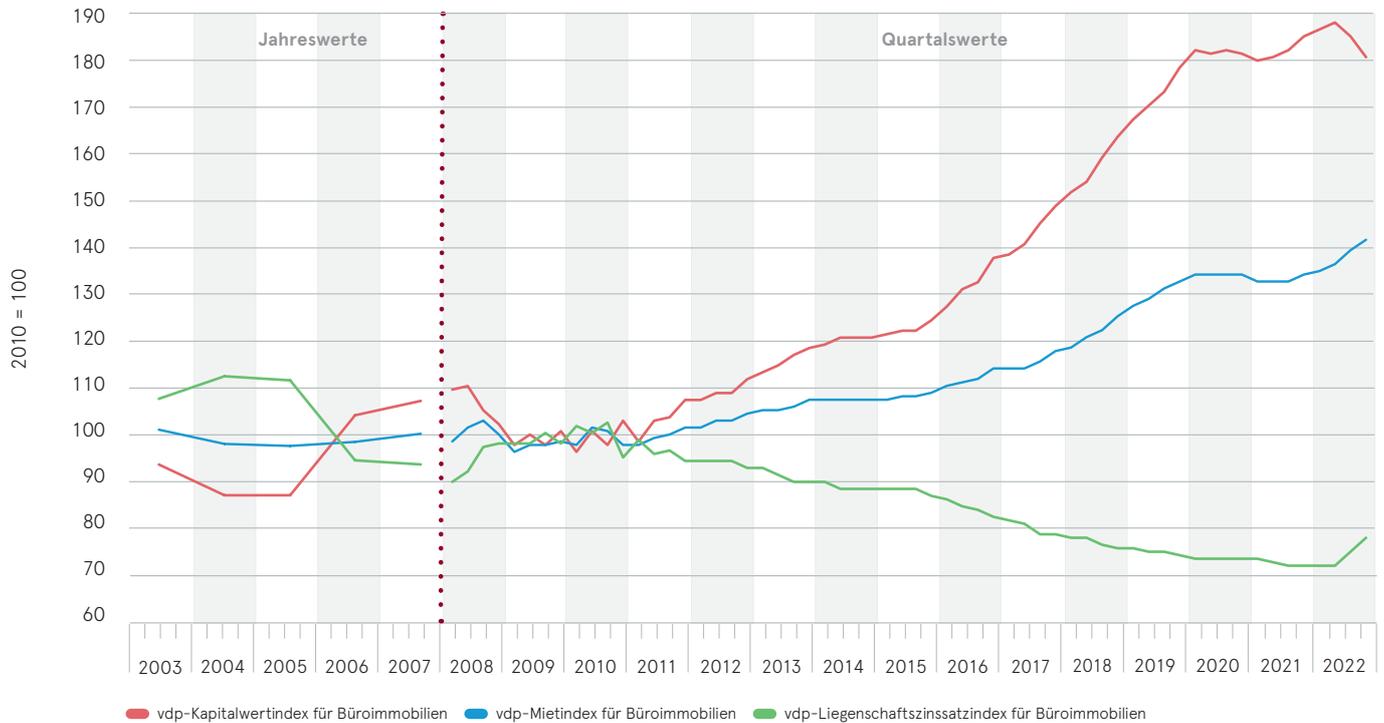
# Gewerblicher Immobilienmarkt

Vor größeren Herausforderungen als die Wohnimmobilienmärkte stehen die Gewerbeimmobilienmärkte. Nach der COVID-19-Pandemie sind es nun der Krieg in der Ukraine, die Klimakrise, hohe Energiepreise, Inflation und steigende Zinsen, welche die deutsche Wirtschaft und damit in der Folge auch die Gewerbeimmobilien im Abschlussquartal 2022 belasteten. Als Resultat **sanken die Preise für Gewerbeimmobilien um 2,9% gegenüber dem Vorquartal** und **um 4,4% im Vergleich zum Vorjahresquartal**.

Die Preise für **Büroimmobilien gingen im Vergleich zum dritten Quartal um 2,4% zurück**, im Vergleich **zum vierten Quartal 2021** fiel der **Rückgang mit 2,6%** unwesentlich höher aus. Dabei wirkten die weiter **steigenden Neuvertragsmieten** stabilisierend. Diese legten im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,4% zu. Im Fokus standen aber vor allem neuwertige Objekte in zentralen Lagen, die flexible Arbeitszeitkonzepte ermöglichen und wichtige Nachhaltigkeitskriterien erfüllen. Der Investmentmarkt war daneben aber weiterhin von Zurückhaltung bei den Investoren geprägt, die vor dem Hintergrund der konjunkturellen Unsicherheiten und den damit verbundenen möglichen weiteren Zinsanpassungen durch die Europäische Zentralbank den Markt sondierten. Dies führte zu einem **Anstieg der Renditen, gemessen am Index der Liegenschaftszinsen, um 8,2% gegenüber dem Vorjahr**.

Als weiterhin herausfordernd stellte sich die Situation auf dem Markt für **Einzelhandelsimmobilien** dar. Deren Preise **fielen im Vergleich zum vierten Quartal 2021 um 9,1%**. Nach den Lockdown-Phasen während der Pandemie sind es nun hohe Heiz- und Energiekosten und die Kaufzurückhaltung der Haushalte, welche dem Einzelhandel Probleme bereiten. Dies wirkt sich weiter auf die Flächennachfrage in den Innenstadtlagen aus und damit auf die Mietpreisentwicklung. Entsprechend **sank der Index der Neuvertragsmieten um 5,1% zum Vorjahresquartal**. Jenseits dessen führen auf der Investorenmenseite auch in diesem Marktsegment neben den Zinserhöhungen und den damit einhergehenden steigenden Finanzierungskosten zusätzlich die Unsicherheit über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung zu einem Nachfrage-rückgang. In der Folge sinkender Preise kam zu es – gemessen am Index der Liegenschaftszinsen – zu einem weiteren **Anstieg der Renditen (+4,5% gegenüber dem vierten Quartal 2021)**.

## Büroimmobilien: Büromieten legen weiter zu



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q2 2022	187,7	4,1	136,7	2,8	72,8	-1,2
Q3 2022	184,8	1,4	139,3	4,9	75,4	3,4
Q4 2022	180,4	-2,6	141,6	5,4	78,5	8,2

**-2,6%**

Kapitalwert

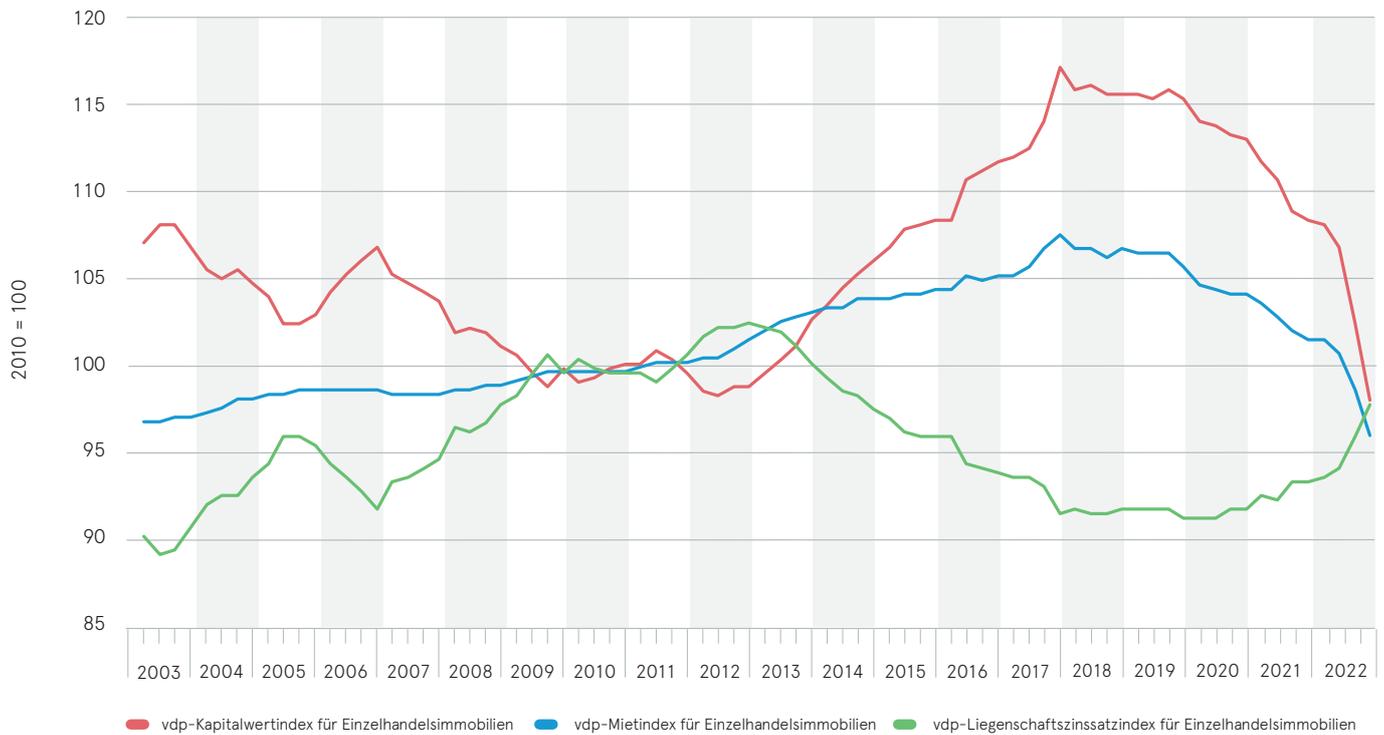
**+5,4%**

Neuvertragsmieten

**+8,2%**

Liegenschaftszinssatz

## Einzelhandelsimmobilien: Kaufzurückhaltung führt zu sinkenden Preisen



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q2 2022	107,0	-3,5	101,0	-1,9	94,4	1,7
Q3 2022	102,8	-5,8	99,0	-3,1	96,3	2,8
Q4 2022	98,5	-9,1	96,5	-5,1	97,9	4,5

**-9,1%**

Kapitalwert

**-5,1%**

Neuvertragsmieten

**+4,5%**

Liegenschaftszinssatz

## Methodik

### Datengrundlage

Die an der Transaktionsdatenbank teilnehmenden Institute aus der deutschen Finanzwirtschaft liefern Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft in die Datenbank ein. Sie wird seit 2004 geführt und bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Die Datenerfassung erfolgt dabei in den teilnehmenden Instituten bei der Erstellung von Markt- bzw. Beleihungswertgutachten im Rahmen der Vergabe von Realkrediten. Die Bestimmung erfolgt durch zertifizierte Immobiliengutachter oder besonders geschulte Bankmitarbeiter in Form eines Objektgutachtens innerhalb des Instituts. Dieses Gutachten umfasst neben dem Kaufpreis und dem Kaufpreisdatum Informationen zur Makro- und Mikrolage der Immobilie, zu ihrem Alter und ihrer Ausstattung sowie zu anderen preisbeeinflussenden Variablen. Bei bestimmten Objektarten werden auch Angaben zu Mietverträgen und Mietvertragsdatum erhoben. Die Angaben für die Ableitung des Markt- bzw. Beleihungswertes werden zum Teil den eingereichten Unterlagen entnommen und zum Teil von den Gutachtern nach kodifizierten Verfahren ermittelt. Tabelle 1 gibt einen Überblick über die im Rahmen der Spezifikation der einzelnen Indizes für die verschiedenen Marktsegmente am häufigsten verwendeten Variablen.

**Tabelle 1: Variablen aus der vdp-Transaktionsdatenbank**

Variable	Skalierung	Änderungen
Makrolage	Nominal	Landkreis oder kreisfreie Stadt in Deutschland
Mikrolage	Ordinal	Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig- schlecht - katastrophal
Wohn- /Nutzfläche	Metrisch	Wohn- oder Nutzfläche
Grundstücksfläche	Metrisch	des Objekts in m <sup>2</sup>
Baujahr	Metrisch	Grundstücksfläche des Objekts in m <sup>2</sup> Baujahr des Objekts
Ausstattung	Ordinal	Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig- schlecht - katastrophal
Zustand	Nominal	Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig- schlecht - katastrophal
Verwertbarkeit	Metrisch	Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig- schlecht - katastrophal
Co-Objektart	Metrisch	Unterteilung eines Marktsegments in Subsegmente
Kaufpreis	Metrisch	Kaufpreis des Objekts in Euro
Miete	Metrisch	Vertragsmiete des Objekts in Euro je m <sup>2</sup>

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

## Berechnung

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

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

## Gewichtung

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

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

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

## Top 7-Wohnimmobilien

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

## Basisjahr

Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2010.

## Veröffentlichung

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

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

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

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

## Haftungsausschluss

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

## Copyright

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

# Appendix

## 10-Jahresübersicht Immobilienmarkt



## Gesamtmarkt

Jahr	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
2022	191,8	5,6	204,5	7,2	152,6	-0,4

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
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
2022	196,8	9,0	196,0	9,2	200,3	8,3

Index: 2010 = 100

## Mehrfamilienhäuser

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenchaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
2022	212,3	5,5	156,1	4,9	73,6	-0,6

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
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
2022	262,6	7,5	233,3	7,9

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
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
2022	270,9	7,4	180,3	5,5	66,6	-1,8

Index: 2010 = 100

## Gewerblicher Immobilienmarkt

### Büro- und Verwaltungsgebäude:

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenchaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
2022	184,8	1,7	138,2	3,7	74,8	2,0

Index: 2010 = 100

### Einzelhandelsimmobilien

Jahr	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenchaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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
2022	104,1	-5,4	99,6	-3,0	95,7	2,6

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