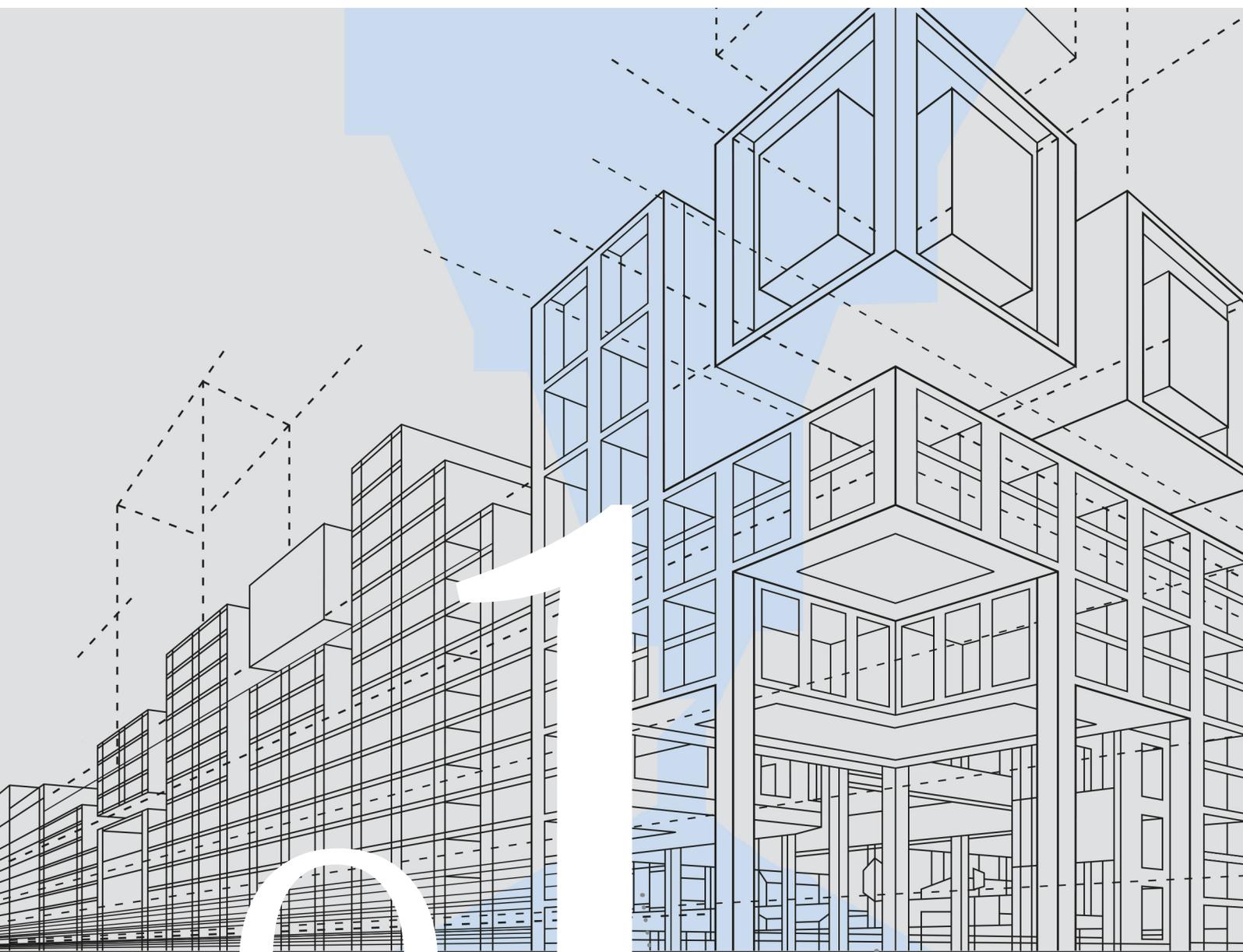


vdp

INDEX

Preiskorrektur am Immobilienmarkt hält weiter an



Q1.2023

## vdp-Immobilienpreisindex

vdpResearch veröffentlicht regelmäßig transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Jedes Quartal werden fünfzehn Teilindizes erarbeitet, die die wichtigsten Segmente des deutschen Immobilienmarktes abbilden. Mehr als 700 Banken übermitteln quartalsweise mehr als 60.000 Daten von echten Verkaufsfällen, die in die Transaktionsdatenbank einfließen und ausgewertet werden. Damit werden zeitnahe und verlässliche Marktinformationen bereitgestellt.

## Gesamtmarkt

Im ersten Quartal 2023 büßte der vdp-Immobilienpreisindex 3,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein. Gegenüber dem direkten Vorquartal verringerten sich die Preise um 2,3%. Ein stärkeres Nachlassen der Veränderungsraten gab es seit Beginn der Indexaufzeichnungen weder auf Jahres- noch auf Quartalsbasis. Ursächlich für die negative Entwicklung sind vor allem die Inflation und das veränderte Zinsumfeld. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Konjunktur. In der Folge sank die Nachfrage von Investoren und privaten Haushalten nach Immobilien spürbar. Positiv zu bewerten ist die nach wie vor niedrige Arbeitslosigkeit in Deutschland, die das Risiko etwaiger Kreditausfälle in der Wohnimmobilienfinanzierung eindämmt.

Insgesamt führten die aktuellen Belastungsfaktoren zu einem Preisrückgang über alle Objektklassen hinweg, wenngleich auch in unterschiedlicher Ausprägung. Auf dem Markt für Wohnimmobilien gaben die Preise um 2,1% im Jahresvergleich und um 2,0% im Quartalsvergleich nach.

-3,3%

Q1.2023 zu Q1.2022

-2,3%

Q1.2023 zu Q4.2022

Dass sich die Wohnimmobilienpreise – verglichen mit der Entwicklung bei Gewerbeimmobilien – noch recht robust zeigen, ist auf die nach wie vor niedrige Bautätigkeit und die hohe Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen, beides wirkt stabilisierend, hat aber auch zur Konsequenz, dass die Mieten für Wohnraum stark ansteigen

**A**uf dem Markt für Gewerbeimmobilien gaben die Preise um 8,3% bzw. 3,6% im Vergleich zum Vorjahres- bzw. zum Vorquartal nach. Auslöser für die zunehmende Zurückhaltung auf Investorenseite waren vor allem das veränderte Zinsumfeld, die damit einhergehenden anziehenden Finanzierungskonditionen sowie als Folge des allgemeinen Renditeanstiegs geänderte Renditeerwartungen auch im Immobilienmarkt.

Preisentwicklung ..... im Jahresvergleich ..... im Quartalsvergleich

Q1 2023 zu Q1 2022

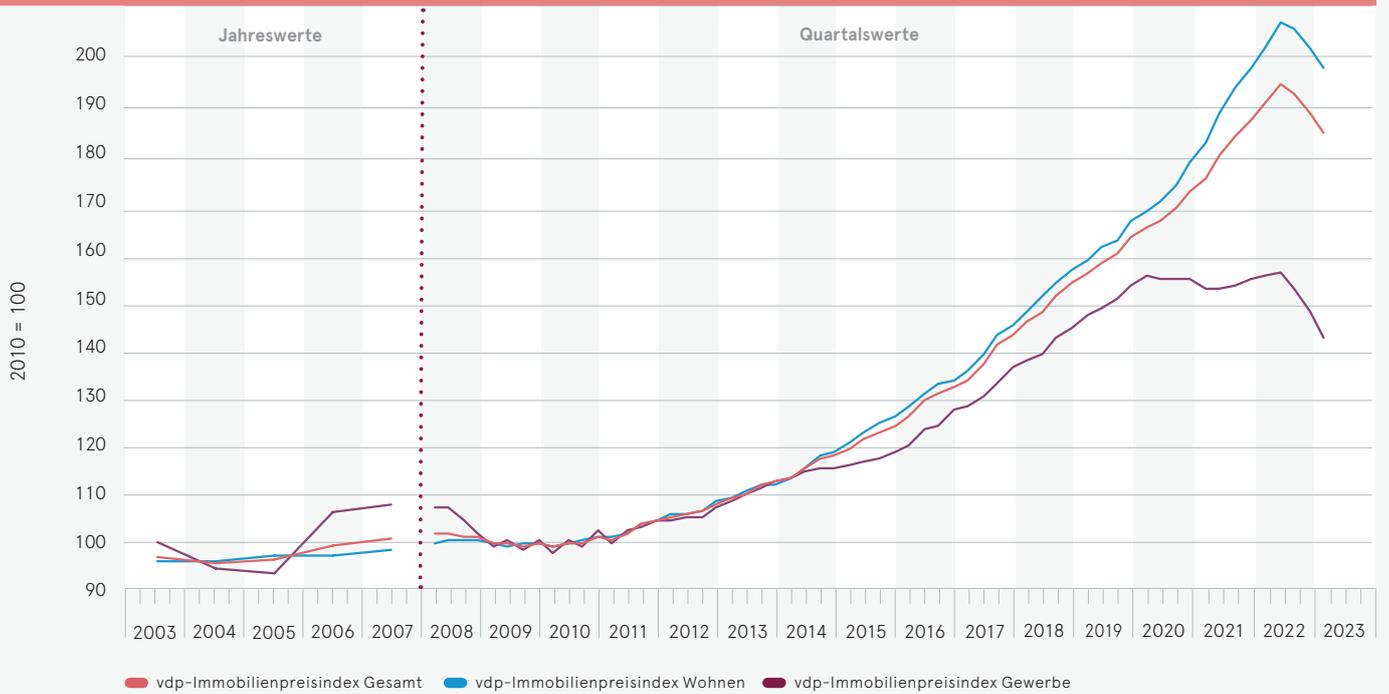
Q1 2023 zu Q4 2022

	Q1 2023 zu Q1 2022	Q1 2023 zu Q4 2022
Wohn-/Gewerbeimmobilien gesamt	-3,3%	-2,3%
Wohnimmobilien in Deutschland	-2,1%	-2,0%
Wohnimmobilien in Top 7-Städten	-1,4%	-1,3%
Gewerbeimmobilien gesamt	-8,3%	-3,6%
Büroimmobilien	-7,5%	-5,0%
Einzelhandelsimmobilien	-10,5%	-1,7%

**GESAMTMARKT**

# Preiskorrektur am Immobilienmarkt hält weiter an

**Wohn-/Gewerbeimmobilien**



Quartal	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q1 2023	184,5	-3,3	198,1	-2,1	142,3	-8,3

**-3,3%**  
Gesamt

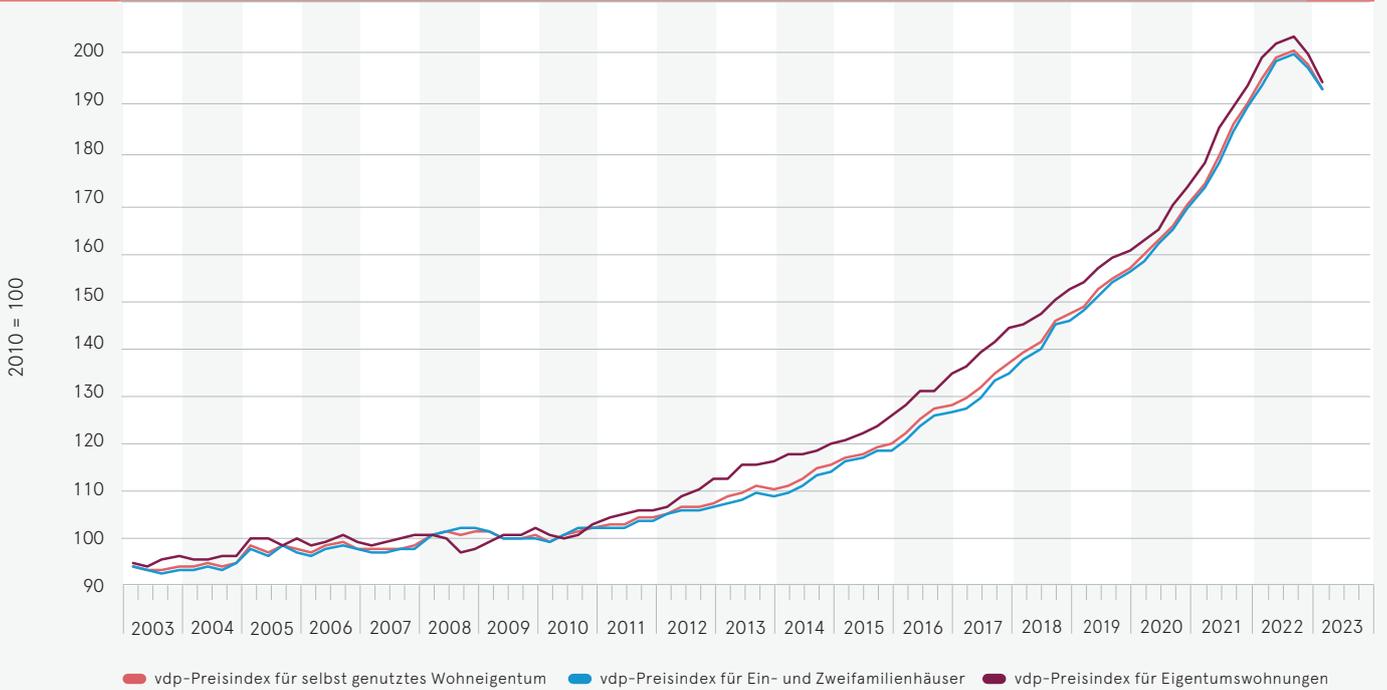
**-2,1%**  
Wohnen

**-8,3%**  
Gewerbe

WOHNUNGSMARKT

# Leichter Preisrückgang bei selbst genutztem Wohneigentum

Selbst genutztes Wohneigentum



Quartal	Selbst genutztes Wohneigentum		Ein- und Zweifamilienhäuser		Eigentumswohnungen	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q1 2023	191,6	-1,0	191,2	-0,6	193,2	-2,6

Index: 2010 = 100

**-1,0%**

Selbst genutztes Wohneigentum

**-0,6%**

Ein- und Zweifamilienhäuser

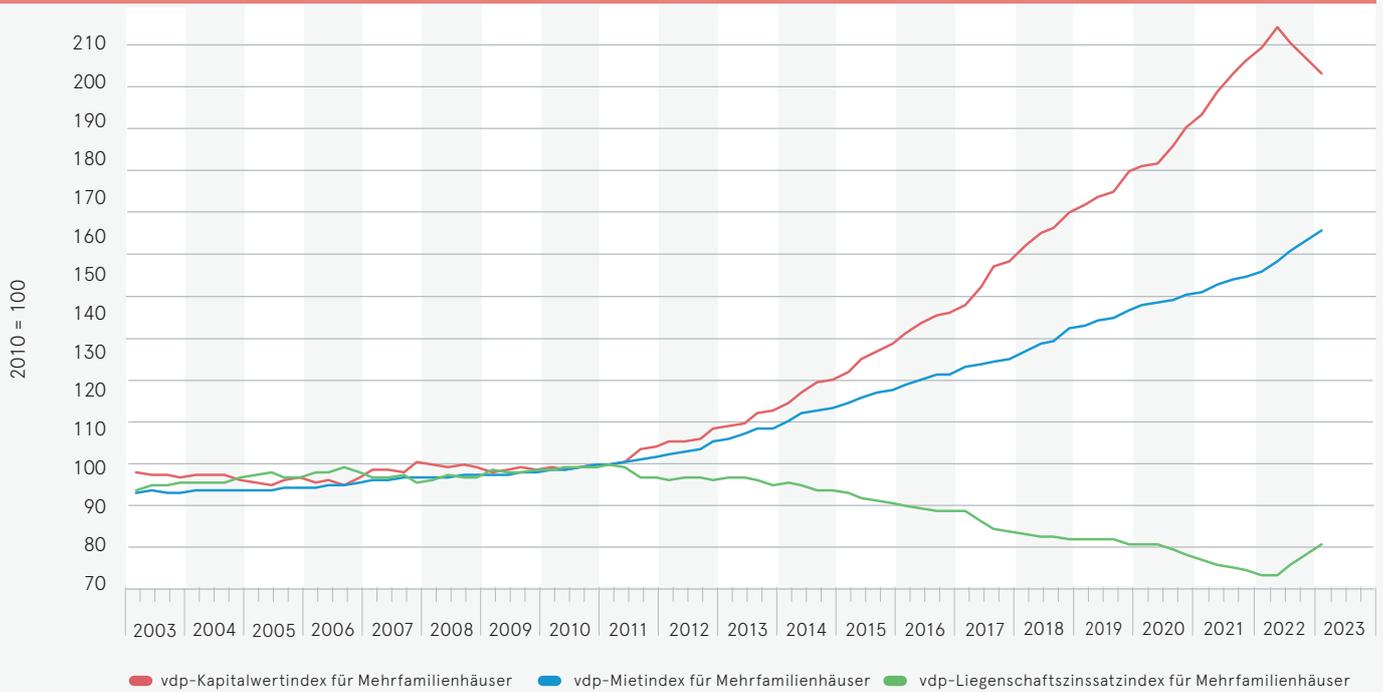
**-2,6%**

Eigentumswohnungen

WOHNUNGSMARKT

# Preise für Mehrfamilienhäuser fallen auf Jahres- und Quartalsicht

Mehrfamilienhäuser



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q1 2023	204,7	-3,1	163,1	7,4	79,7	10,9

Index: 2010 = 100

**-3,1%**  
Kapitalwert

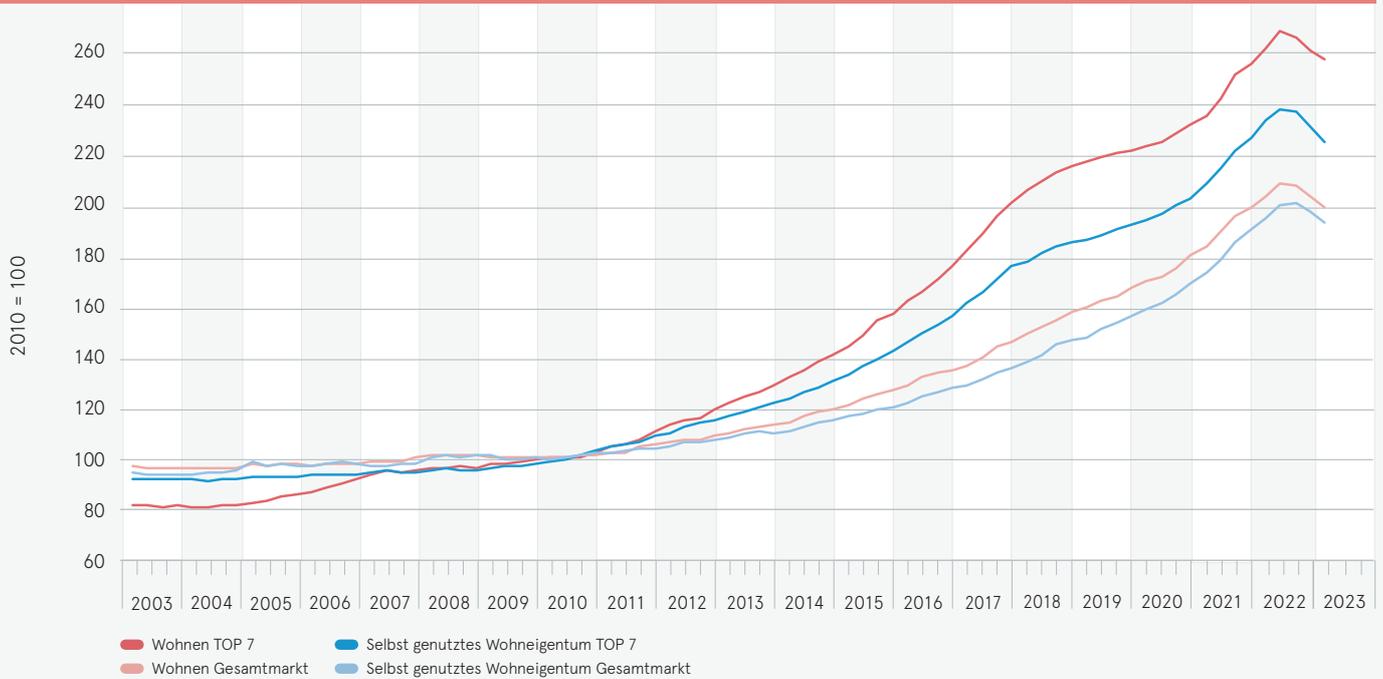
**+7,4%**  
Neuvertragsmieten

**+10,9%**  
Liegenschaftszinssatz

WOHNUNGSMARKT – TOP 7

# Geringere Nachfrage führt zu Preisanpassungen

## Selbst genutztes Wohneigentum



	Wohnen TOP 7 Gesamt			Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7		
	Quartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	
Index: 2010 = 100	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	
	Q1 2023	255,9	-1,4	223,6	-3,4	

**-1,4%**

Wohnen TOP 7 Gesamt

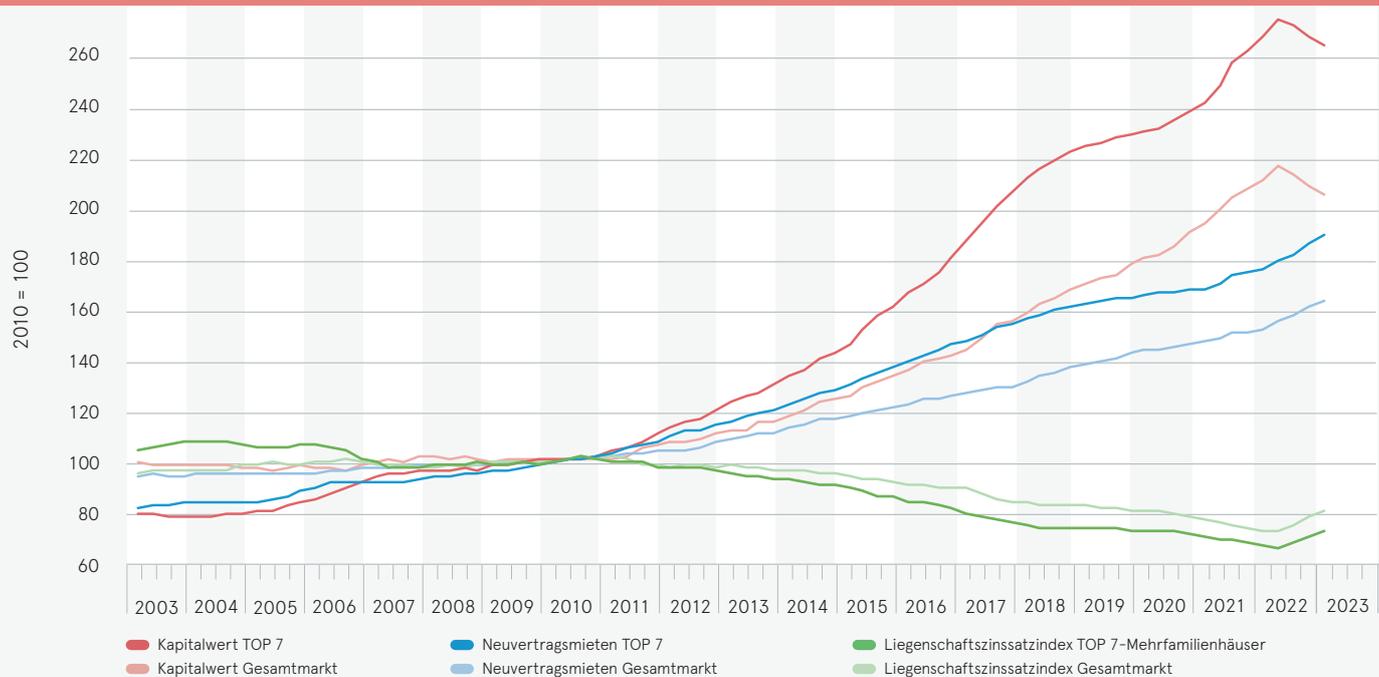
**-3,4%**

Selbst genutztes Wohneigentum TOP 7

# Neuvertragsmieten legen erneut zu

## WOHNUNGSMARKT - TOP 7

### Mehrfamilienhäuser



	Kapitalwert TOP 7		Neuvertragsmieten TOP 7		Liegenschaftszinssatz TOP 7	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q1 2023	265,1	-0,9	189,2	7,9	71,4	8,9

**-0,9%**

Kapitalwert TOP 7

**+7,9%**

Neuvertragsmieten TOP 7

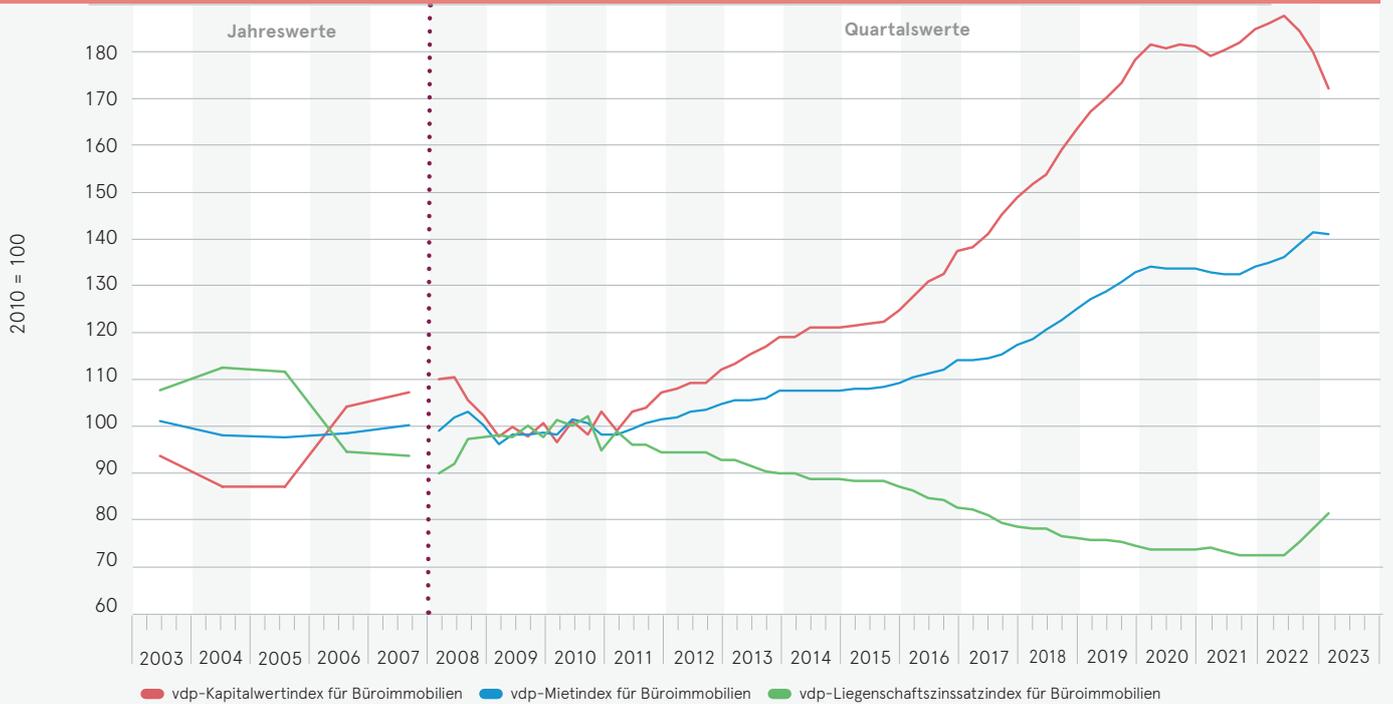
**+8,9%**

Liegenschaftszinssatz TOP 7

GEWERBLICHER IMMOBILIENMARKT

# Büroimmobilien: Renditen steigen deutlich

Büro- und Verwaltungsgebäude



Index: 2010 = 100

Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q1 2023	172,6	-7,5	141,3	4,4	81,9	12,8

**-7,5%**  
Kapitalwert

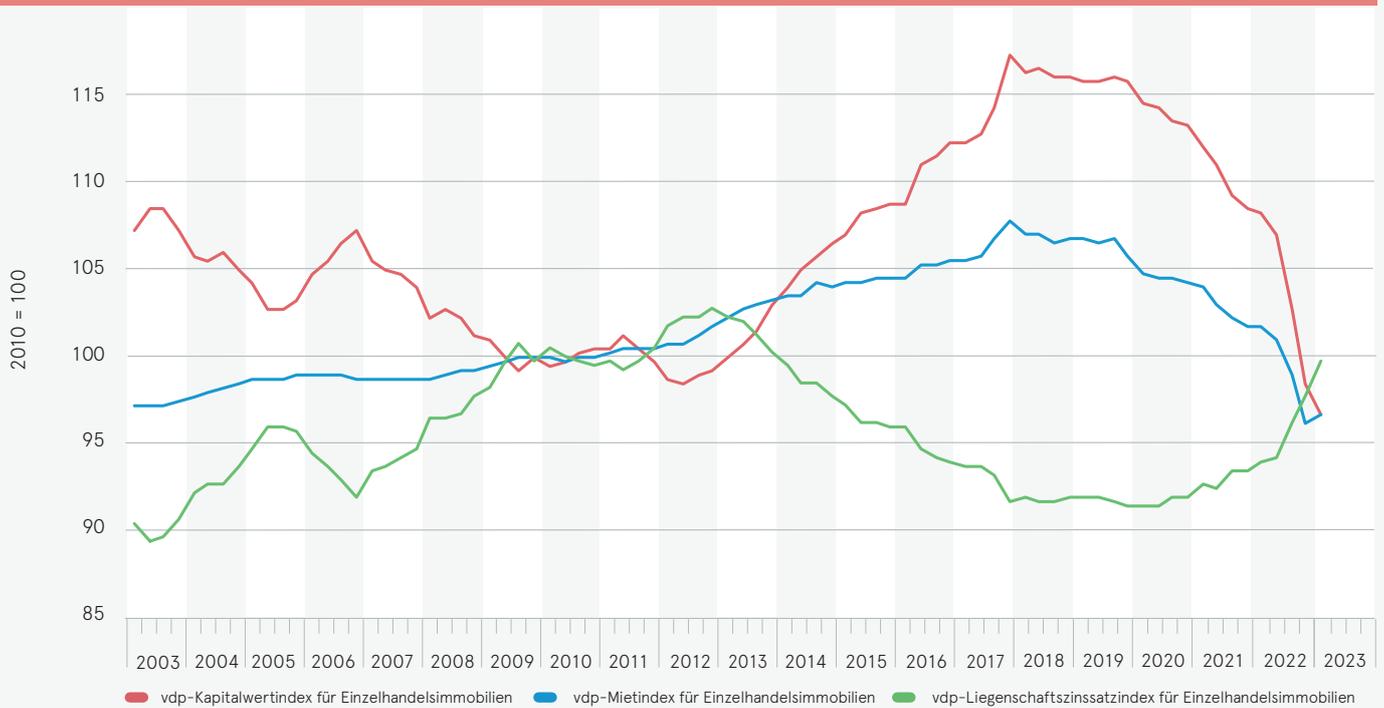
**+4,4%**  
Neuvertragsmieten

**+12,8%**  
Liegenschaftszinssatz

# Einzelhandelsimmobilien: Preisrückgang verliert an Dynamik

GEWERBLICHER IMMOBILIENMARKT

## Einzelhandelsimmobilien



Quartal	Kapitalwert		Neuvertragsmieten		Liegenschaftszinssatz	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
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
Q1 2023	96,9	-10,5	96,8	-5,0	99,9	6,2

Index: 2010 = 100

**-10,5%**

Kapitalwert

**-5,0%**

Neuvertragsmieten

**+6,2%**

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	Ordinal	Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig- schlecht - katastrophal
Verwertbarkeit	Ordinal	Sehr gut - gut - durchschnittlich - mäßig- schlecht - katastrophal
Co-Objektart	Nominal	Unterteilung eines Marktsegments in Subsegmente
Kaufpreis	Metrisch	Kaufpreis des Objekts in Euro
Miete	Metrisch	Vertragsmiete des Objekts in Euro je m <sup>2</sup>

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

## Berechnung

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

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

## Gewichtung

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

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

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

### Top 7-Wohnimmobilien

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

### Basisjahr

Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2010.

### Veröffentlichung

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

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

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

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

### Haftungsausschluss

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

### Copyright

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

# Appendix

## 10-Jahresübersicht Immobilienmarkt



## Gesamtmarkt

Index: 2010 = 100

Jahr	Gesamt		Wohnen		Gewerbe	
	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
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

# 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		Liegenschaftszinssatz	
	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		Liegenschaftszinssatz	
	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 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

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

