vdp INDEX

Q2 2025

+3,9 %
Gesamt

Immobilienpreise ziehen weiter an

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.

Grundlage bilden die von über 700 Kreditinstituten der deutschen Finanzwirtschaft eingelieferten Transaktionsdaten (tatsächlich realisierte Kaufpreise und Mieten) zu ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft.

Damit werden zeitnah verlässliche Marktinformationen bereitgestellt.

vdp

Überblick

Gesamtmarkt

Im zweiten Quartal 2025 festigte sich die Erholung am **deutschen Immobilienmarkt** weiter: Der **vdp-Immobilienpreisindex** stieg um 3,9 % im Vergleich zum Vorjahresquartal und erreichte 182,4 Punkte. Gegenüber dem direkten Vorquartal erhöhte sich der Index um 1,0 % – diese auf Quartalssicht fünfte Zunahme in Folge signalisiert eine zunehmende Marktberuhigung.

+3,9
Prozent

Preisveränderung im deutschen Immobilienmarkt
Q2 2025 zu Q2 2024

Die Preise von **Wohnimmobilien** in Deutschland nahmen im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 im Durchschnitt um 4,1 % zu. Gegenüber dem Auftaktquartal 2025 betrug das Plus 1,1 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser mit +5,6 % zum Vorjahreszeitraum erneut dynamischer entwickelten als die Preise für selbst genutztes Wohneigentum (+2,6 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 3,5 % im Jahresvergleich, die Renditen von Mehrfamilienhäusern gingen, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, um 1,9 % zurück.

+4,1
Prozent

Preisveränderung für Wohnimmobilien
Q2 2025 zu Q2 2024

Die Wohnimmobilienpreise in den Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart legten im zweiten Quartal 2025 erneut kräftig zu: Der Anstieg des Top 7-Gesamtindex Wohnen um 5,5 % gegenüber dem Vorjahresquartal und um 1,5 % gegenüber dem direkten Vorquartal unterstrich das nach wie vor besonders knappe Angebot in den urbanen Zentren und die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die Neuvertragsmieten stiegen in den **Top 7-Städten** um durchschnittlich 4,3 % im Jahresvergleich.

+2,9
Prozent

Preisveränderung für Gewerbeimmobilien
Q2 2025 zu Q2 2024

Auch die Preise für **Gewerbeimmobilien** entwickelten sich im zweiten Quartal 2025 positiv – mit Anstiegen von 2,9 % auf Jahres- und 1,0 % auf Quartalssicht. Eine weitere Stabilisierung zeigte sich insbesondere bei Büroimmobilien, deren Kapitalwerte um 3,3 % zum Vorjahresquartal zulegten – und damit etwas stärker als bei Handelsobjekten (2,0 %). Während die Neuvertragsmieten im Jahresvergleich bei Büros um 3,5 % und bei Einzelhandelsimmobilien um 2,1 % anzogen, präsentierten sich die Renditen in Form der Liegenschaftszinsen bei beiden Assetklassen nahezu stabil.

Preisentwicklung

	Jahresvergleich Q2 2025 zu Q2 2024	Quartalsvergleich Q2 2025 zu Q1 2025
Wohnimmobilien/ Gewerbeimmobilien **gesamt**	+3,9 %	+1,0 %
Wohnimmobilien in Deutschland	+4,1 %	+1,1 %
Wohnimmobilien in Top 7-Städten	+5,5 %	+1,5 %
Gewerbeimmobilien gesamt	+2,9 %	+1,0 %
Büroimmobilien	+3,3 %	+1,1 %
Einzelhandelsimmobilien	+2,0 %	+0,6 %

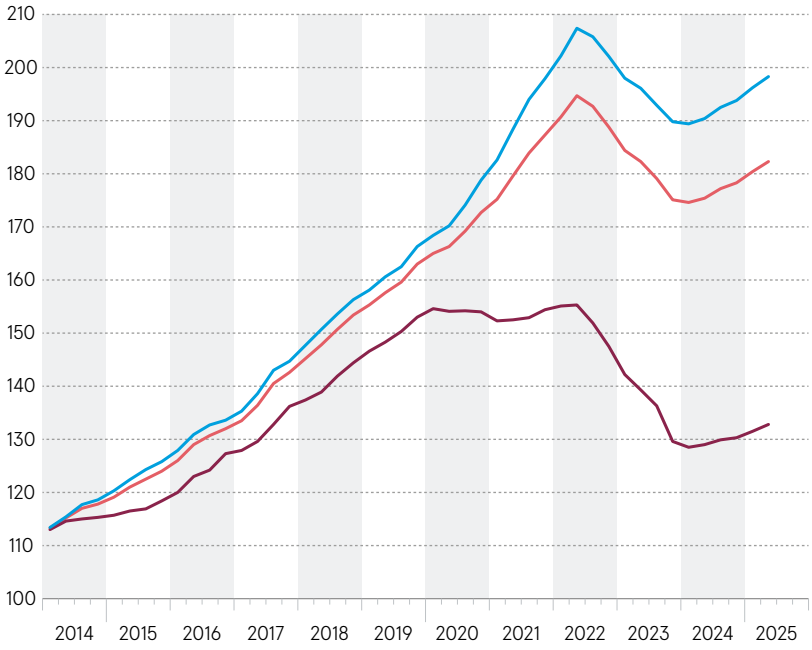
Gesamtmarkt

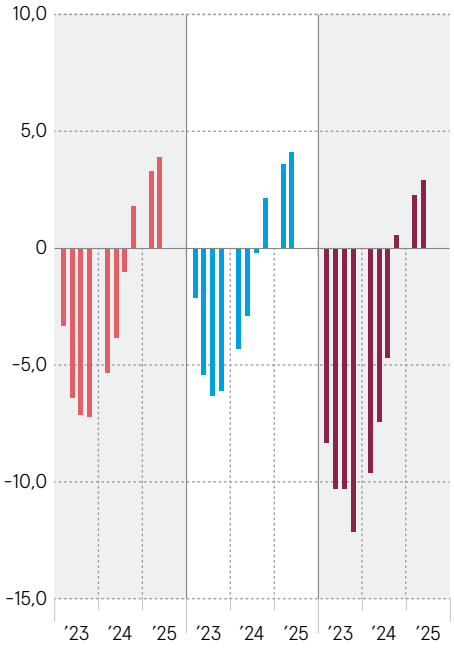
Immobilienpreise ziehen weiter an

Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

vdp-Immobilienpreisindex:
Gesamt Wohnen Gewerbe





+3,9 %
Gesamt

+4,1 %
Wohnen

+2,9 %
Gewerbe

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	179,2	-7,1
Q4 2023	175,2	-7,2
Q1 2024	174,7	-5,3
Q2 2024	175,5	-3,8
Q3 2024	177,3	-1,0
Q4 2024	178,4	1,8
Q1 2025	180,5	3,3
Q2 2025	182,4	3,9

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	193,0	-6,3
Q4 2023	189,9	-6,1
Q1 2024	189,5	-4,3
Q2 2024	190,5	-2,9
Q3 2024	192,6	-0,2
Q4 2024	193,9	2,1
Q1 2025	196,3	3,6
Q2 2025	198,4	4,1

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	136,4	-10,3
Q4 2023	129,7	-12,1
Q1 2024	128,6	-9,6
Q2 2024	129,1	-7,4
Q3 2024	130,0	-4,7
Q4 2024	130,4	0,5
Q1 2025	131,6	2,3
Q2 2025	132,9	2,9

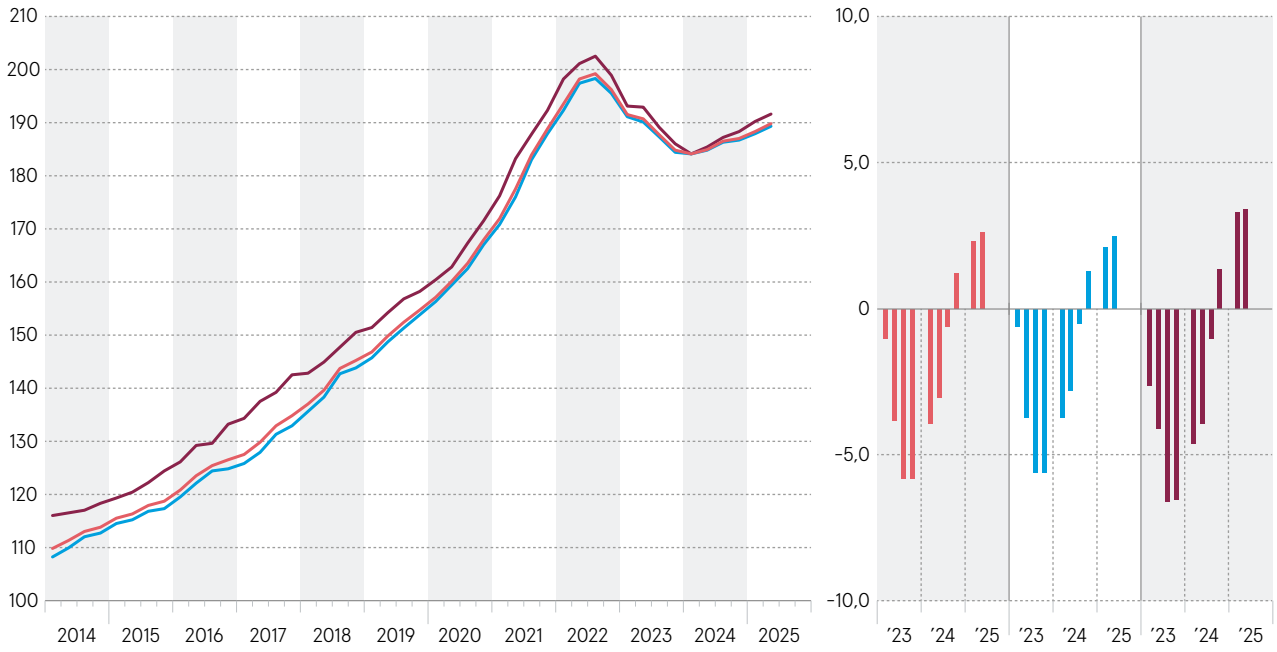
Wohnungsmarkt

Preise für selbst genutztes Wohneigentum verzeichnen Plus

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Selbst genutztes Wohneigentum | Ein- und Zweifamilienhäuser | vdp-Preisindex: Eigentumswohnungen



+2,6 %
Selbst genutztes Wohneigentum

+2,5 %
Ein- und Zweifamilienhäuser

+3,4 %
Eigentumswohnungen

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	187,8	-5,8
Q4 2023	184,9	-5,8
Q1 2024	184,2	-3,9
Q2 2024	185,0	-3,0
Q3 2024	186,6	-0,6
Q4 2024	187,1	1,2
Q1 2025	188,4	2,3
Q2 2025	189,9	2,6

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	187,4	-5,6
Q4 2023	184,5	-5,6
Q1 2024	184,2	-3,7
Q2 2024	184,9	-2,8
Q3 2024	186,4	-0,5
Q4 2024	186,8	1,2
Q1 2025	188,0	2,1
Q2 2025	189,4	2,5

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	189,2	-6,6
Q4 2023	186,1	-6,5
Q1 2024	184,2	-4,6
Q2 2024	185,5	-3,9
Q3 2024	187,3	-1,0
Q4 2024	188,4	1,3
Q1 2025	190,3	3,3
Q2 2025	191,7	3,4

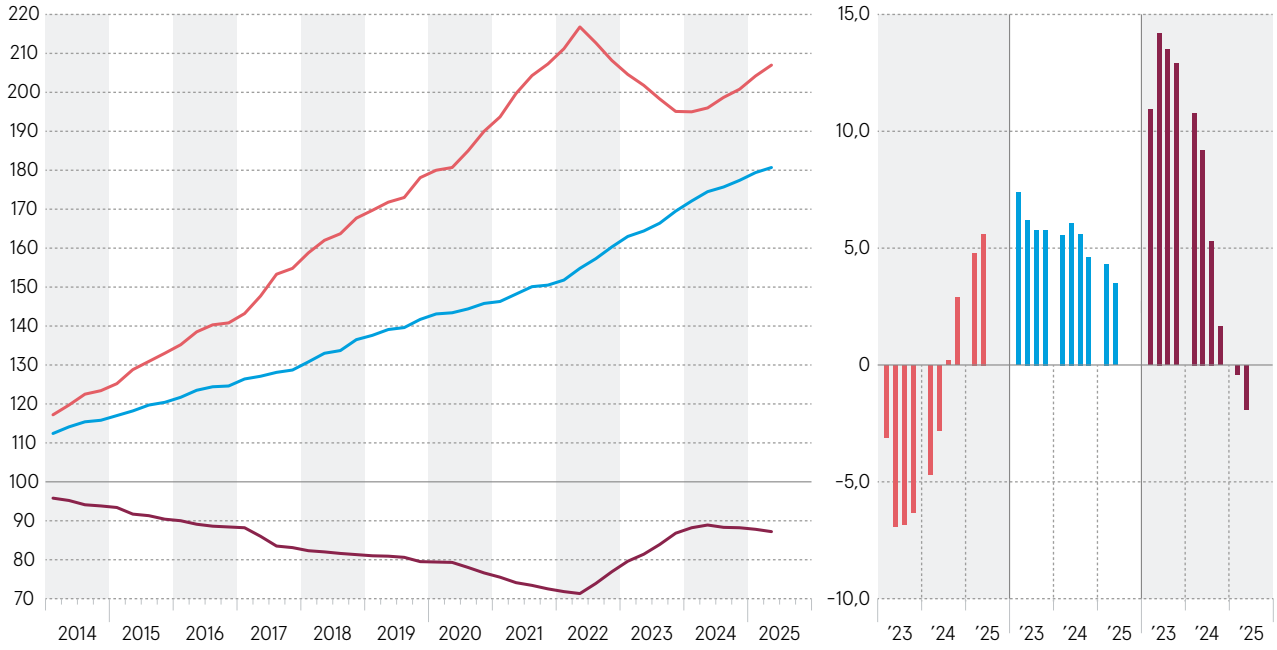
Wohnungsmarkt

Kräftiger Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Mehrfamilienhäuser:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



+5,6 %
Kapitalwert

+3,5 %
Neuvertrags-mieten

-1,9 %
Liegenschafts-zinssatz

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	198,4	-6,8
Q4 2023	195,2	-6,3
Q1 2024	195,1	-4,7
Q2 2024	196,1	-2,8
Q3 2024	198,8	0,2
Q4 2024	200,9	2,9
Q1 2025	204,3	4,8
Q2 2025	207,1	5,6

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	166,5	5,8
Q4 2023	169,6	5,8
Q1 2024	172,2	5,6
Q2 2024	174,6	6,1
Q3 2024	175,8	5,6
Q4 2024	177,5	4,6
Q1 2025	179,5	4,3
Q2 2025	180,8	3,5

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	84,0	13,5
Q4 2023	86,9	12,9
Q1 2024	88,3	10,8
Q2 2024	89,0	9,2
Q3 2024	88,4	5,3
Q4 2024	88,3	1,6
Q1 2025	87,9	-0,4
Q2 2025	87,3	-1,9

Wohnungsmarkt – Top 7-Märkte

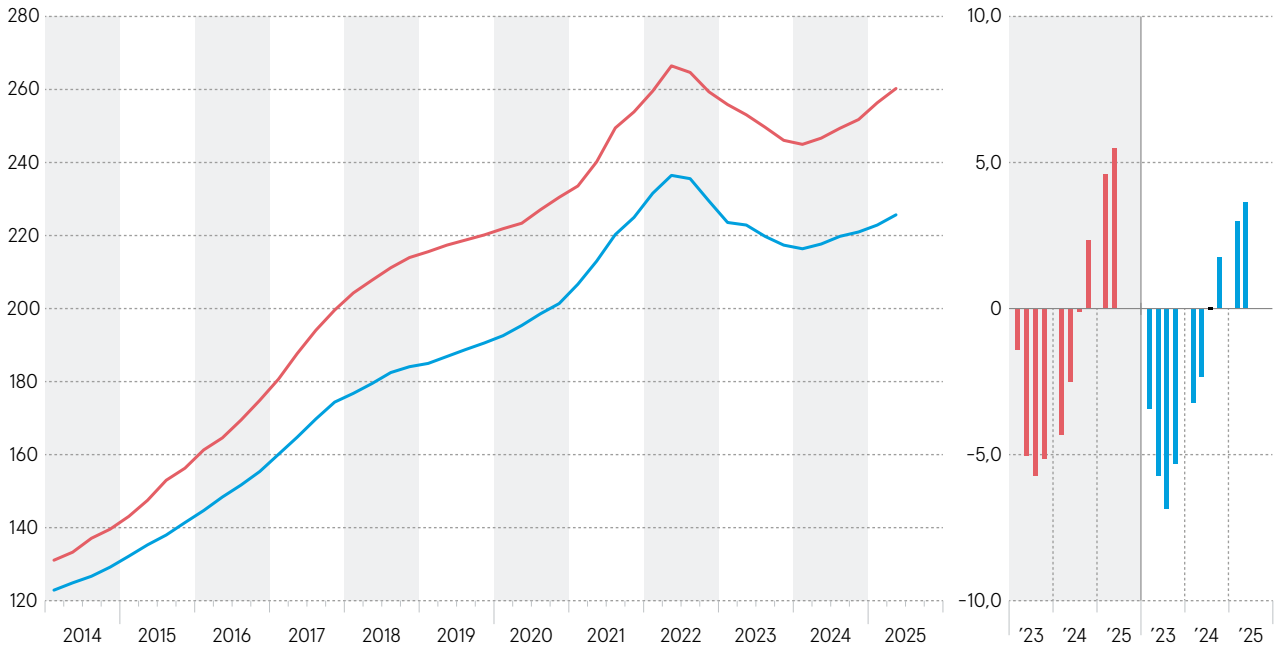
Top 7

Selbst genutztes Wohneigentum: Preise weiter im Aufwind

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Wohnen: Top 7
Selbst genutztes Wohneigentum: Top 7



+5,5 %
Wohnen Top 7 Gesamt

+3,7 %
Selbst genutztes Wohneigentum Top 7

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	249,7	-5,7
Q4 2023	246,1	-5,1
Q1 2024	245,0	-4,3
Q2 2024	246,7	-2,5
Q3 2024	249,4	-0,1
Q4 2024	251,8	2,3
Q1 2025	256,4	4,6
Q2 2025	260,3	5,5

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	219,8	-6,7
Q4 2023	217,4	-5,3
Q1 2024	216,4	-3,2
Q2 2024	217,7	-2,3
Q3 2024	219,8	0,0
Q4 2024	221,0	1,7
Q1 2025	222,9	3,0
Q2 2025	225,7	3,7

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

Wohnungsmarkt – Top 7-Märkte

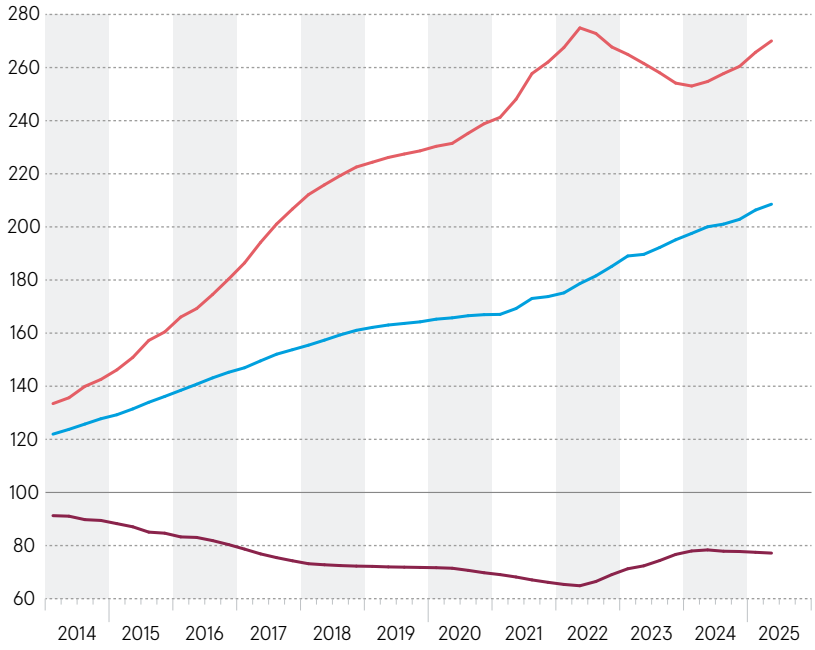
Top 7

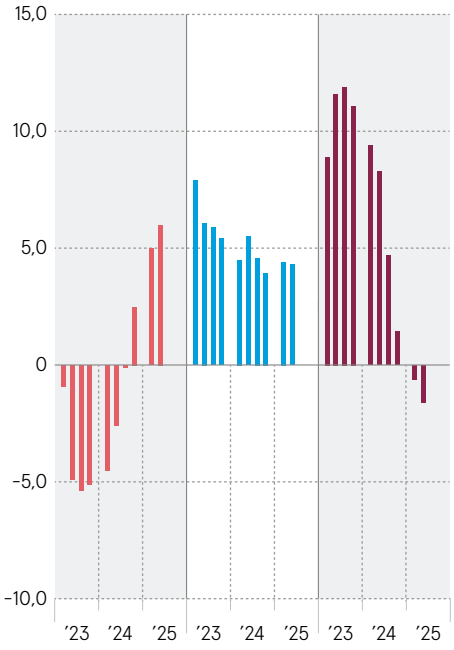
Mehrfamilienhäuser: Preise und Mieten deutlich höher

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Kapitalwert: Top 7
Neuvertragsmieten: Top 7
Liegenschaftszinssatz Mehrfamilienhäuser: Top 7





+6,0 %
Kapitalwert Top 7

+4,3 %
Neuvertragsmieten Top 7

-1,6 %
Liegenschafts-zinssatz Top 7

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	258,2	-5,4
Q4 2023	254,3	-5,1
Q1 2024	253,2	-4,5
Q2 2024	254,9	-2,6
Q3 2024	257,9	-0,1
Q4 2024	260,6	2,5
Q1 2025	265,9	5,0
Q2 2025	270,2	6,0

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	192,4	5,9
Q4 2023	195,3	5,4
Q1 2024	197,7	4,5
Q2 2024	200,2	5,5
Q3 2024	201,2	4,6
Q4 2024	203,0	3,9
Q1 2025	206,5	4,4
Q2 2025	208,7	4,3

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	74,5	11,9
Q4 2023	76,8	11,1
Q1 2024	78,1	9,4
Q2 2024	78,5	8,3
Q3 2024	78,0	4,7
Q4 2024	77,9	1,4
Q1 2025	77,6	-0,6
Q2 2025	77,3	-1,6

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

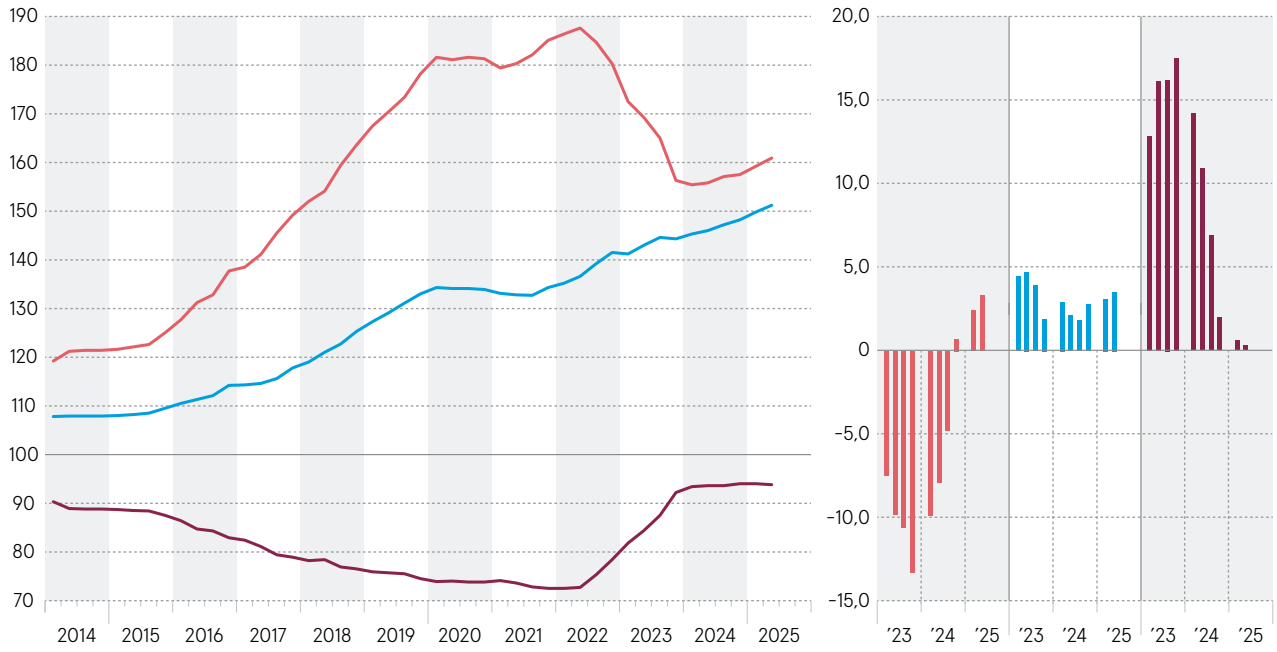
Gewerblicher Immobilienmarkt

Büroimmobilien mit erneutem Preisanstieg

Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Büroimmobilien:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



+3,3 %
Kapitalwert

+3,5 %
Neuvertrags-mieten

+0,3 %
Liegenschafts-zinssatz

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	165,1	-10,6
Q4 2023	156,4	-13,3
Q1 2024	155,5	-9,9
Q2 2024	155,9	-7,9
Q3 2024	157,2	-4,8
Q4 2024	157,6	0,7
Q1 2025	159,3	2,4
Q2 2025	161,0	3,3

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	144,7	3,9
Q4 2023	144,4	1,9
Q1 2024	145,4	2,9
Q2 2024	146,1	2,1
Q3 2024	147,3	1,8
Q4 2024	148,3	2,7
Q1 2025	149,9	3,1
Q2 2025	151,3	3,5

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	87,6	16,2
Q4 2023	92,3	17,5
Q1 2024	93,5	14,2
Q2 2024	93,7	10,9
Q3 2024	93,7	6,9
Q4 2024	94,1	2,0
Q1 2025	94,1	0,6
Q2 2025	93,9	0,3

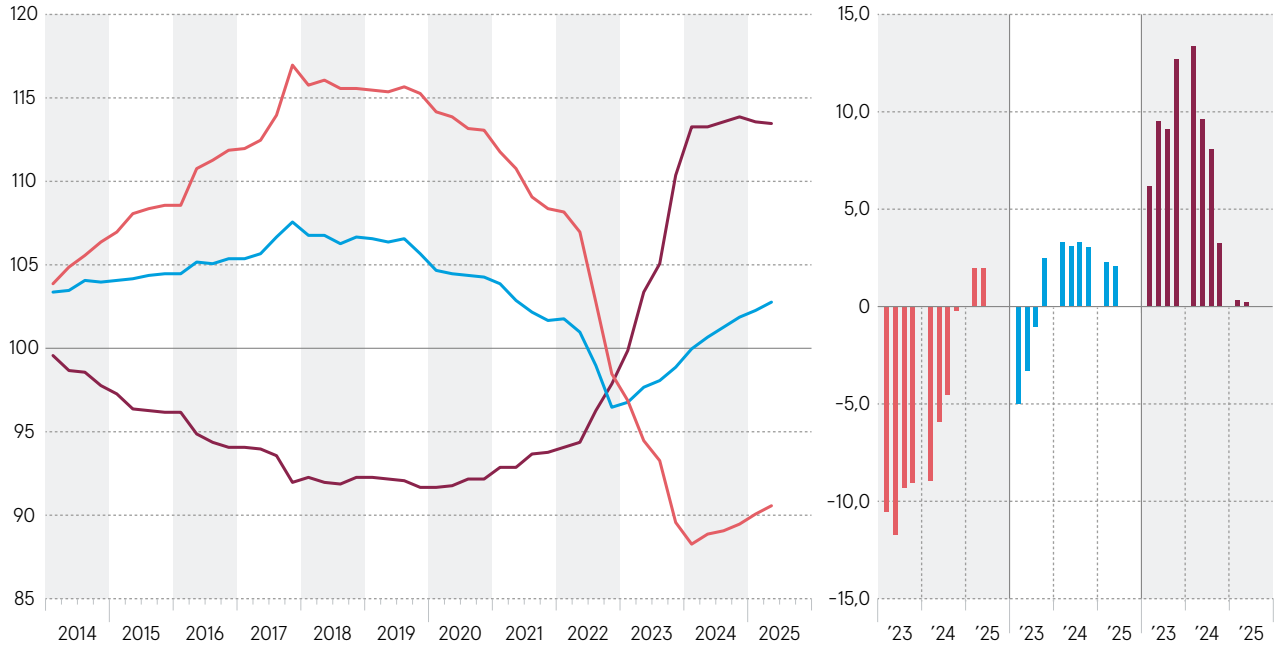
Gewerblicher Immobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien: Mieten erhöhen sich um 2,1%

Einzelhandelsimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Einzelhandelsimmobilien:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



+2,0 %
Kapitalwert

+2,1%
Neuvertrags-mieten

+0,2 %
Liegenschafts-zinssatz

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	93,3	-9,3
Q4 2023	89,6	-9,0
Q1 2024	88,3	-8,9
Q2 2024	88,9	-5,9
Q3 2024	89,1	-4,5
Q4 2024	89,5	-0,2
Q1 2025	90,1	2,0
Q2 2025	90,6	2,0

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	98,1	-1,0
Q4 2023	98,9	2,5
Q1 2024	100,0	3,3
Q2 2024	100,7	3,1
Q3 2024	101,3	3,3
Q4 2024	101,9	3,0
Q1 2025	102,3	2,3
Q2 2025	102,8	2,1

Quartal	Index 2010 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2023	105,1	9,1
Q4 2023	110,4	12,7
Q1 2024	113,3	13,4
Q2 2024	113,3	9,6
Q3 2024	113,6	8,1
Q4 2024	113,9	3,2
Q1 2025	113,6	0,3
Q2 2025	113,5	0,2

10-Jahres-Übersicht

Immobilienmarkt gesamt

Gesamtmarkt

Index: 2010 = 100

Gesamt		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	121,7	5,0
2016	129,5	6,4
2017	138,3	6,8
2018	149,4	8,0
2019	159,0	6,4
2020	168,4	5,9
2021	181,6	7,8
2022	191,8	5,6
2023	180,3	-6,0
2024	176,5	-2,1

Wohnen		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	123,3	5,9
2016	131,4	6,5
2017	140,5	6,9
2018	152,2	8,3
2019	162,0	6,5
2020	173,0	6,8
2021	190,8	10,3
2022	204,5	7,2
2023	194,3	-5,0
2024	191,6	-1,4

Gewerbe		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	117,0	2,1
2016	123,7	5,8
2017	131,8	6,5
2018	140,7	6,8
2019	149,7	6,4
2020	154,3	3,1
2021	153,1	-0,8
2022	152,6	-0,4
2023	136,9	-10,2
2024	129,5	-5,4

10-Jahres-Übersicht

Wohnungsmarkt

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100

Selbst genutztes Wohneigentum

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	117,2	4,6
2016	124,2	6,0
2017	131,4	5,8
2018	141,5	7,7
2019	151,0	6,8
2020	162,2	7,4
2021	180,6	11,3
2022	196,8	9,0
2023	188,8	-4,1
2024	185,7	-1,6

Ein- und Zweifamilienhäuser

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	116,0	4,7
2016	122,8	5,8
2017	129,6	5,5
2018	140,2	8,2
2019	150,0	7,0
2020	161,4	7,6
2021	179,5	11,2
2022	196,0	9,2
2023	188,3	-3,9
2024	185,6	-1,5

Eigentumswohnungen

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	121,7	4,0
2016	129,6	6,5
2017	138,5	6,8
2018	146,6	5,8
2019	155,2	5,9
2020	165,6	6,7
2021	185,0	11,7
2022	200,3	8,3
2023	190,4	-4,9
2024	186,4	-2,1

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100

Kapitalwert

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	129,5	7,3
2016	138,7	7,1
2017	149,7	7,9
2018	163,2	9,0
2019	173,2	6,2
2020	184,0	6,2
2021	201,3	9,4
2022	212,3	5,5
2023	200,0	-5,8
2024	197,7	-1,2

Neuvertragsmieten

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	118,9	3,9
2016	123,7	4,0
2017	127,7	3,2
2018	133,6	4,6
2019	139,6	4,5
2020	144,3	3,3
2021	148,9	3,2
2022	156,1	4,9
2023	165,9	6,3
2024	175,0	5,5

Liegenschaftszinssatz

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	91,8	-3,2
2016	89,1	-2,9
2017	85,3	-4,3
2018	81,9	-4,0
2019	80,6	-1,6
2020	78,4	-2,7
2021	74,0	-5,7
2022	73,6	-0,6
2023	83,0	12,9
2024	88,5	6,6

10-Jahres-Übersicht

Wohnungsmarkt

Top 7

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100

Wohnen Top 7 Gesamt

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	150,0	10,9
2016	167,6	11,7
2017	190,5	13,7
2018	209,3	9,9
2019	218,0	4,2
2020	225,7	3,5
2021	244,3	8,2
2022	262,6	7,5
2023	251,2	-4,3
2024	248,2	-1,2

Selbst genutztes Wohneigentum Top 7

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	136,7	8,6
2016	150,0	9,7
2017	167,3	11,5
2018	180,7	8,0
2019	187,8	3,9
2020	197,0	4,9
2021	216,3	9,8
2022	233,3	7,9
2023	220,9	-5,3
2024	218,7	-1,0

Alle Einzelwerte
zu Top 7
finden Sie auf

www.vdpresearch.de

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100

Kapitalwert Top 7

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	153,8	11,4
2016	172,6	12,3
2017	197,1	14,2
2018	217,6	10,4
2019	226,8	4,2
2020	234,1	3,2
2021	252,3	7,8
2022	270,9	7,4
2023	259,7	-4,1
2024	256,6	-1,2

Neuvertragsmieten Top 7

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	132,8	6,3
2016	142,0	6,9
2017	150,7	6,1
2018	158,4	5,1
2019	163,4	3,1
2020	166,3	1,8
2021	170,9	2,8
2022	180,3	5,5
2023	191,7	6,3
2024	200,5	4,6

Liegenschaftszinssatz Top 7

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	86,4	-4,6
2016	82,3	-4,8
2017	76,5	-7,1
2018	72,8	-4,8
2019	72,1	-1,0
2020	71,0	-1,4
2021	67,8	-4,6
2022	66,6	-1,8
2023	73,8	10,9
2024	78,1	5,8

10-Jahres-Übersicht

Gewerblicher Immobilienmarkt

Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2010 = 100

Kapitalwert

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	122,9	1,7
2016	132,4	7,7
2017	143,6	8,4
2018	157,4	9,6
2019	172,5	9,6
2020	181,5	5,2
2021	181,8	0,2
2022	184,8	1,7
2023	165,9	-10,3
2024	156,6	-5,6

Neuvertragsmieten

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	108,7	0,6
2016	112,1	3,2
2017	115,7	3,2
2018	122,1	5,5
2019	130,2	6,7
2020	134,2	3,1
2021	133,3	-0,7
2022	138,2	3,7
2023	143,4	3,7
2024	146,8	2,4

Liegenschaftszinssatz

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	88,4	-1,1
2016	84,7	-4,2
2017	80,6	-4,9
2018	77,6	-3,7
2019	75,5	-2,7
2020	74,0	-2,1
2021	73,3	-0,8
2022	74,8	2,0
2023	86,6	15,7
2024	93,7	8,3

Einzelhandelsimmobilien

Index: 2010 = 100

Kapitalwert

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	108,0	2,7
2016	110,6	2,5
2017	113,9	2,9
2018	115,8	1,7
2019	115,5	-0,2
2020	113,6	-1,7
2021	110,0	-3,1
2022	104,1	-5,4
2023	93,6	-10,2
2024	88,9	-4,9

Neuvertragsmieten

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	104,3	0,5
2016	105,0	0,7
2017	106,4	1,3
2018	106,7	0,3
2019	106,3	-0,3
2020	104,5	-1,8
2021	102,7	-1,7
2022	99,6	-3,0
2023	97,9	-1,7
2024	101,0	3,2

Liegenschaftszinssatz

Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2015	96,6	-2,1
2016	94,9	-1,7
2017	93,4	-1,6
2018	92,1	-1,3
2019	92,1	-0,1
2020	92,0	-0,1
2021	93,3	1,5
2022	95,7	2,6
2023	104,7	9,4
2024	113,5	8,4

Appendix

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:innen oder besonders geschulte Bankmitarbeiter:innen 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 Gutachter:innen nach kodifizierten Verfahren ermittelt. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Rahmen der Spezifikation der einzelnen Indizes für die verschiedenen Marktsegmente am häufigsten verwendeten Variablen.

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	Grundstücksfläche des Objekts in m^2
Baujahr	Metrisch	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 pro 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 Statischen 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 Verbands 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.

Gestaltung und Realisation: igrafik igrafik.de
Fotos: iStock, imamember; Adobe Stock, powell83

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 Verbands 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

Andreas Kunert
vdpResearch

Mitglied der Geschäftsleitung
Leiter Immobilienmarktforschung
Tel.: +49 (0)30 20 62 29-17
kunert@vdpResearch.de

Dr. Felix Richter
vdpResearch

Senior Consultant
Tel.: +49 (0)30 20 62 29-278
richter@vdpResearch.de

vdp

Die deutschen
Pfandbriefbanken

www.pfandbrief.de
www.vdpresearch.de