

Gemeinsame Pressemitteilung

Berlin, 11. Mai 2026

Immobilienpreise steigen zu Beginn des Jahres 2026

- **Zunahme um 2,2 % – Auswirkungen des Iran-Kriegs noch nicht spürbar**
- **Neue gemeinsame Immobilienpreisindizes von Deutscher Bundesbank und vdpResearch finden ab sofort Berücksichtigung im vdp-Index**

Im ersten Quartal 2026 legten die Immobilienpreise in Deutschland um 2,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. Dies zeigt der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Wie in den vorherigen Quartalen verzeichneten Wohnimmobilien mit 2,3 % einen etwas stärkeren Preisanstieg als Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit 1,9 % bzw. 1,5 %.

„Die Immobilienpreise sind erneut mit moderatem Rückenwind ins Jahr 2026 gestartet. Abzuwarten bleibt, wie sich der Iran-Krieg auf den Immobilienmarkt auswirkt – in den Zahlen zum ersten Quartal findet er noch wenig Niederschlag.“

Jens Tolckmitt

Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des vdp, ordnete die aktuellen Entwicklungen wie folgt ein: „Die Immobilienpreise in Deutschland sind erneut mit moderatem Rückenwind in das Jahr 2026 gestartet, sie haben damit den Aufwärtstrend des Vorjahres untermauert.“ Es bleibe jedoch abzuwarten, ob sich die derzeit zu beobachtende Entwicklung im weiteren Verlauf des Jahres so fortsetzen werde. Offen sei insbesondere, wie sich der Iran-Krieg auf den Immobilienmarkt auswirke. In den Zahlen des 1. Quartals finde er noch wenig Niederschlag.

Angepasste Index-Methodik

Die Ermittlung der vdp-Index-Entwicklung erfolgte erstmals teilweise auf Basis einer angepassten Methodik, die seit 2020 von der Deutschen Bundesbank gemeinsam mit der vdp-Tochter vdpResearch entwickelt worden ist. Beide Organisationen veröffentlichen heute parallel neue, umfassende Indizes zu Gewerbeimmobilienpreisen in Deutschland. Diese neuen Indizes basieren auf der für regulatorische Zwecke bereits existierenden Marktschwankungsdatenbank und greift auf die umfassende Transaktionsdatenbank der vdpResearch, in die Quartal für Quartal echte Verkaufsfälle von mehr als 700 Banken einfließen, sowie auf die Zentrale Immobilienmarktdatenbank der Sparkassen-Finanzgruppe zurück.

Für die neuen Gewerbeimmobilienpreisindizes der Bundesbank werden die Preisentwicklungen für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Einzelhandelsimmobilien für verschiedene regionale Abgrenzungen berechnet und zu einem Deutschland-Index aggregiert – dieser weist für das erste Quartal 2026 einen Anstieg um 2,1 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum aus. Für Mehrfamilienhäuser wird zusätzlich noch ein separater Preisindex für die Top 7-Städte ermittelt. Startzeitpunkt ist rückblickend das erste Quartal 2013.

„Der neue Preisindex bildet Schwankungen gerade in den volatileren Gewerbemärkten schnell und präzise ab.“

Reiner Lux

„Wir freuen uns, dass nach vielen Jahren der Zusammenarbeit mit der Deutschen Bundesbank nun ein neuer Gewerbeimmobilienpreisindex entstanden ist. Dieser Index bildet Schwankungen gerade in den volatileren Gewerbemärkten schnell und präzise ab“, erklärte **Reiner Lux**, Geschäftsführer der vdpResearch.

Wohnimmobilien: Selbst genutztes Wohneigentum verteuert sich um 2,5 %

Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise im ersten Quartal dieses Jahres in Höhe von 2,3 % resultierte vor allem aus der Entwicklung bei selbst genutztem Wohneigentum: Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen legten insgesamt um 2,5 % zu. Mehrfamilienhäuser verteuerten sich von Januar bis März dieses Jahres um 2,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und damit schwächer als in den Vorquartalen.

Gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, nahmen die Renditen im Mietwohnungsbau auf Jahressicht um 0,8 % zu, was darauf zurückzuführen ist, dass der Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern geringer ausfiel als das Plus der Neuvertragsmieten, die sich vom Auftaktquartal 2025 zum ersten Quartal 2026 um 3,0 % erhöhten.

„Die Situation auf dem Wohnungsmarkt bleibt sehr angespannt.“

Jens Tolckmitt

„Auch wenn die Dynamik des Mietanstiegs aktuell etwas nachgelassen hat, bleibt die Situation auf dem Wohnungsmarkt sehr angespannt. Die nach wie vor bestehende Knappheit an Wohnraum lässt Preise und Mieten vor allem in den Metropolen weiter steigen“, so Tolckmitt. Er appellierte an die Politik, die regulatorischen Reformen zur Wohnungsmarkt-Belebung konsequent umzusetzen. Das sei deutlich zielführender und schneller realisierbar als die Überlegungen zur Schaffung einer neuen Bundeswohnungsbaugesellschaft. Zumal das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ und die in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) zusammengeschlossenen Verbände wie der vdp entsprechende Vorschläge längst vorgelegt hätten. Als Beispiel im

Finanzierungsbereich nannte er die im Koalitionsvertrag verankerten staatlichen Bürgschaften für Kredite zur Wohnraumschaffung in großem Stil.

Wohnen Top 7*: Mieten steigen geringer als im Bundesdurchschnitt

In den Top 7-Städten belief sich das Preiswachstum bei Wohnimmobilien auf durchschnittlich 3,6 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Unter den sieben Metropolen verteuerten sich Wohnobjekte am stärksten in Hamburg (+4,9 %). Etwas geringer fielen die Wachstumsraten in Düsseldorf (+4,1 %), Frankfurt am Main und Köln (jeweils +4,0 %) und München (+3,5 %) aus. Dahinter folgten Berlin (+2,9 %) und Stuttgart (+1,7 %).

Bei den Neuvertragsmieten verzeichneten die Top 7-Städte mit durchschnittlich 2,4 % eine geringere Zuwachsrate als Gesamtdeutschland (+3,0 %). Dabei reichte die Spanne von +3,9 % (Hamburg) bis zu +1,3 % (Berlin). Somit legten die Neuvertragsmieten in der Hauptstadt erneut – wie in den vorherigen Quartalen – unterdurchschnittlich zu. Gemessen am vdp-Liegenschaftszinsindex, gaben die Renditen in den Ballungsräumen um 1,3 % nach – verglichen mit dem Vorjahresquartal.

Büros mit stärkeren Preisanstiegen als Handelsobjekte

Im ersten Quartal dieses Jahres legten auch die Preise der von Banken finanzierten Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Jahresvergleich zu. Bei Büroobjekten belief sich der Preisanstieg gegenüber dem ersten Quartal 2025 auf 1,9 %. Etwas geringer – um 1,5 % – erhöhten sich die Preise für Einzelhandelsimmobilien.

Auch die Neuvertragsmieten wiesen bei finanzierten Büroobjekten mit 2,8 % einen höheren Zuwachs auf als bei finanzierten Handelsimmobilien mit 1,5 % – jeweils verglichen mit dem Vorjahreszeitraum. Im Ergebnis stiegen die Renditen von Büros, gemessen am vdp-Liegenschaftszinssatzindex, um 0,8 % im Vorjahresvergleich, während die Renditen von Einzelhandelsimmobilien im Berichtsquartal stagnierten (0,0 %), da Preis- und Mietanstieg parallel verliefen.

Sämtliche Indexdaten zu den einzelnen vdp-Immobilienpreisindizes sind inkl. Rohdaten sowohl auf www.pfandbrief.de/vdp-immobilienpreisindex/ als auch auf www.vdpresearch.de/leistungen/preisindizes/ verfügbar.

* Die hier im Abschnitt „Top 7“ genannten Veränderungsdaten wurden auf Basis der bisherigen vdp-Index-Methodik berechnet. Sie unterscheiden sich damit temporär von den Werten, die der Top 7-Index der Deutschen Bundesbank ausweist.

Über den Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) ist einer der fünf Spitzenverbände der Deutschen Kreditwirtschaft. Er repräsentiert die bedeutendsten Kapitalgeber für den Wohnungs- und Gewerbebau sowie für den Staat und seine Institutionen. Der Verband vertritt die pfandbriefspezifischen Interessen seiner Mitgliedsinstitute gegenüber Gesetzgeber, Aufsicht, Ratingagenturen und sonstigen Marktteilnehmern.

Über die vdpResearch GmbH

Die vdpResearch GmbH ist seit 2008 verlässlicher Partner der deutschen Kreditwirtschaft. Als Forschungsgesellschaft des vdp gegründet, sind die entwickelten Produkte und Analysen längst fester Bestandteil der Risikoeinschätzung und Immobilienbewertung zahlreicher Kreditinstitute – mehr als 90 % nutzen das vdpResearch-Monitoring. Basis ist die in Deutschland einzigartige Transaktionsdatenbank. Verschiedene digitale Anwendungen bieten maßgeschneiderte Lösungen speziell für Banken und Gutachter im Bereich ESG und Nachhaltigkeit.

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

www.pfandbrief.de
www.pfandbrief.market

Pressekontakte

Carsten Dickhut
T +49 30 20915-320
E dickhut@pfandbrief.de

Horst Bertram
T +49 30 20915-380
E bertram@pfandbrief.de

vdpResearch GmbH

www.vdpresearch.de

Pressekontakt

Sigrid Rautenberg
T +49 30 206229-203
E rautenberg@vdpresearch.de