

Pressemitteilung

Berlin, 10. August 2026

Uneinheitliche Entwicklung der Immobilienpreise

vdp-Index verzeichnet im zweiten Quartal 2026 Verteuerung von Wohnimmobilien und Preisrückgänge bei Gewerbeobjekten

Die Immobilienpreise in Deutschland legten im zweiten Quartal 2026 insgesamt zu: Der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stieg im Vergleich zum Vorjahresquartal um 1,3 %. Gegenüber dem ersten Quartal dieses Jahres gingen die Preise marginal um 0,1 % zurück.

Die dem vdp-Index zugrunde liegenden Daten werden seit 2010 von vdpResearch erhoben und decken die Preisentwicklung auf dem gesamten deutschen Markt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien ab. Grundlage ist die Auswertung echter Immobilientransaktionsdaten von mehr als 700 Kreditinstituten – damit hebt sich der vdp-Index von vielen anderen Preisindizes ab. Als Folge einer neuen Kooperation von vdpResearch und Deutscher Bundesbank erfolgte für einige Teil-Indizes zu Beginn dieses Jahres eine Anpassung der Index-Methodik. Als neues Basisjahr (Indexwert = 100) wurde 2022 definiert. Die historischen Daten wurden der neuen Methodik angepasst.

Zurückzuführen ist der Gesamtindex-Anstieg im Jahresvergleich auf die **Wohnimmobilienpreise**: Sie erhöhten sich um 1,9 % im Vergleich zum zweiten Quartal 2025. **Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreise** verzeichneten hingegen in dem Zeitraum Preisrückgänge von -1,2 % und -0,2 %.

„Erwartungsgemäß reagiert der Gewerbeimmobilienmarkt stärker als der Wohnimmobilienmarkt auf die geopolitischen Entwicklungen, die gestiegenen Inflationserwartungen und die Zinsentwicklung.“

vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt

„Erstmals seit anderthalb Jahren bewegten sich die Preise in den Objektklassen wieder uneinheitlich: Während Büro- und Handelsimmobilien im Preis nachgaben, zeigte sich bei Wohnimmobilien weiterhin ein Preisanstieg – allerdings weniger dynamisch als in den Vorquartalen“, kommentierte **vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt**.

Erwartungsgemäß reagiere der Gewerbeimmobilienmarkt stärker und unmittelbarer als der Wohnimmobilienmarkt auf die geopolitischen Entwicklungen, die in der Konsequenz gestiegenen Inflationserwartungen und die daraus resultierende Zinsentwicklung. Auch die verhaltene

konjunkturelle Entwicklung wirke sich wenig überraschend stärker auf Gewerbeimmobilien aus als auf Wohnimmobilien, bei denen der fortbestehende Nachfrageüberhang weiterhin zu Preissteigerungen führe.

Wohnimmobilien: Mangel an Wohnraum lässt Mieten weiter steigen

Unter den Wohnimmobilien, die auf Jahressicht insgesamt einen Preisanstieg von 1,9 % aufwiesen, verteuerten sich Eigentumswohnungen am stärksten: Zwischen dem zweiten Quartal 2025 und dem zweiten Quartal 2026 belief sich das Preiswachstum bei ihnen auf 2,6 %. Etwas geringer fiel das Wachstum bei Eigenheimen (2,0 %) und bei Mehrfamilienhäusern (1,6 %) aus. Mit Zuwächsen gegenüber dem ersten Quartal 2026 in Höhe von 0,3 % bei Mehrfamilienhäusern, 0,4 % bei Eigenheimen und 0,5 % bei Eigentumswohnungen entwickelten sich die Preise zuletzt auf vergleichbarem Niveau. Insgesamt ergab sich damit ein Gesamt-Preisanstieg bei Wohnimmobilien in Höhe von 0,3 % im Vorquartalsvergleich.

Die Lage auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt stellte sich von April bis Juni dieses Jahres unverändert angespannt dar. Der andauernde Mangel an Wohnungen ließ auch die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern weiter steigen: Mit 3,2 % im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichneten die Mieten allerdings eine geringere Zunahme als in den vergangenen Quartalen. Da sich die Neuvertragsmieten stärker als die Preise von Mehrfamilienhäusern erhöhten, nahm deren Rendite, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, zu: um 1,5 %.

„Wir unterstützen die angeschobenen Maßnahmen der Bundesregierung. Wichtig ist, dass diese jetzt zügig zur Umsetzung kommen und Wirkung entfalten.“

vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt

Die kürzlich erfolgte Ankündigung der Bundesregierung eines Baugesetzbuch-Upgrades sowie weiterer wohnungspolitischer und regulatorischer Vorhaben bewertete Tolckmitt positiv: „Dass Planungsverfahren drastisch beschleunigt werden sollen und von übertriebenen technischen Anforderungen abgewichen werden kann, ist genau das richtige Signal an alle Marktakteure.“ Zudem sei die nun angekündigte Abschaffung des sektoralen Systemrisikopuffers für Wohnimmobilienfinanzierungen, der die Finanzierung belaste, längst überfällig. Schon bei dessen Inkraftsetzung im Jahr 2022 habe die sachliche Rechtfertigung für diese Maßnahme gefehlt.

Auch die ebenfalls in Aussicht gestellte bundesgesetzliche Regelung, die die derzeit in Berlin intensiv diskutierte Vergesellschaftung großer privater Mietwohnungsbestände auf Landesebene verhindern soll, werde begrüßt: „Debatten über Maßnahmen, die Eigentum in Frage stellen, schaden dem Immobilienmarkt und dem Wirtschaftsstandort Deutschland erheblich – und zwar schon jetzt. Denn sie sorgen für die Abwanderung von privatem Kapital, das dringend für den Neubau benötigt wird.“ Jenseits dessen könnten die für eine

Vergesellschaftung aufzubringenden staatlichen Mittel sinnvoller für die Schaffung von neuem, zusätzlichem Wohnraum eingesetzt werden, um die Mangelsituation zu reduzieren. Der vdp unterstütze alle angeschobenen Vorhaben der Bundesregierung, die der Schaffung von Wohnraum dienen. Wichtig sei, dass diese Vorhaben nun zügig zur Umsetzung kommen und Wirkung entfalten, damit der Wohnungsmarkt in mittlerer Frist tatsächlich angekurbelt werde.

Wohnen Top 7*: Hauptstadt erneut mit geringstem Mietwachstum

Die Top 7-Städte verzeichneten im Vorjahresvergleich mit 2,1 % einen etwas höheren Anstieg der Wohnimmobilienpreise als im gesamten Bundesgebiet. Unter den Ballungsräumen verteuerten sich Wohnobjekte in Hamburg (3,8 %) am stärksten, gefolgt von Köln (2,5 %), Frankfurt und Düsseldorf (jeweils 2,4 %) sowie München (2,3 %). Dahinter rangierten Berlin und Stuttgart mit Wachstumsraten von 1,6 % bzw. 0,7 %. Insgesamt fiel die Preiszunahme bei den Top 7-Städten deutlich geringer aus als im ersten Quartal, als noch vier Top 7-Städte Preissteigerungen von mehr als 4,0 % im Vergleich zum Vorjahr verbuchten.

Mit durchschnittlich 1,5 % erhöhten sich die Neuvertragsmieten in den Top 7-Städten spürbar geringer als in Gesamtdeutschland (3,2 %). Während das höchste Mietwachstum in Düsseldorf festzustellen war (3,6 %), verzeichnete Berlin erneut den geringsten Zuwachs (0,6 %). Gemessen am vdp-Liegenschaftszinsindex, gaben die Renditen in den Ballungsräumen um 0,7 % nach.

Büro- und Einzelhandelsimmobilien: Preise geben nach

Anders als die Preise von Wohnimmobilien gaben die Preise von Büros und Handelsobjekten im zweiten Quartal 2026 nach (-1,2 % bzw. -0,2 %) – der erste Rückgang auf Jahressicht nach fünf Quartalen. Treiber waren die Entwicklungen am aktuellen Rand: Büropreise gingen um -1,5 % zurück, Einzelhandelsimmobilien um -0,7 %.

Während sich das Mietwachstum bei Büros im Vergleich zum zweiten Quartal 2025 auf 2,7 % belief, betrug es bei Einzelhandelsimmobilien 1,5 %. Basierend auf den Preis- und Mietentwicklungen legten die Renditen, gemessen am vdp-Liegenschaftszinssatzindex, um 4,0 % bei Büros und um 1,6 % bei Handelsimmobilien zu.

„Eine ambitionierte Umsetzung der Reformagenda und die Beruhigung geopolitischer Konflikte können positive Implikationen für Konjunktur und damit den Gewerbeimmobilienmarkt haben.“

vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt

* Die hier im Abschnitt „Top 7“ genannten Veränderungsraten basieren noch auf der früheren vdp-Index-Methodik. Sie unterscheiden sich temporär von den Werten, die der Top 7-Index der Deutschen Bundesbank ausweist. Spätestens zur ersten Index-Veröffentlichung im Jahr 2027 werden einheitliche Top 7-Werte berichtet.

„Die weitere Entwicklung der Gewerbeimmobilienmärkte hängt u. a. davon ab, ob bzw. wann eine Beruhigung der zahlreichen geopolitischen Konflikte erreicht und die von der Bundesregierung angekündigte Reformagenda umgesetzt wird und greift“, erklärte Tolckmitt. Beides könne positive Implikationen für die Konjunktur und damit den Gewerbeimmobilienmarkt haben, wenn die zahlreichen Herausforderungen ambitioniert angegangen würden.

Für die einzelnen vdp-Immobilienpreisindizes stehen interaktive Grafiken sowie die Rohdaten auf <https://www.vdpresearch.de/preisindizes/> bereit.

Über den vdp-Immobilienpreisindex

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich auf Basis stattgefundener Transaktionen Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte. Die Ermittlung der vdp-Index-Entwicklung erfolgt seit 2026 teilweise auf Basis einer angepassten Methodik, die von der Deutschen Bundesbank gemeinsam mit der vdp-Tochter vdpResearch entwickelt worden ist. Beide Organisationen veröffentlichen parallel neue, umfassende Indizes zu Gewerbeimmobilienpreisen in Deutschland. Diese neuen Indizes basieren auf der für regulatorische Zwecke bereits existierenden Marktschwankungsdatenbank und greifen auf die umfassende Transaktionsdatenbank der vdpResearch, in die Quartal für Quartal echte Verkaufsfälle (tatsächlich realisierte Kaufpreise und Mieten) 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. Für Mehrfamilienhäuser wird zusätzlich noch ein separater Preisindex für die Top 7-Städte ermittelt. Startzeitpunkt ist rückblickend das erste Quartal 2013.

Sämtliche Indexdaten zu den einzelnen vdp-Immobilienpreisindizes (2003 - 2026) sind in interaktiven Grafiken und als Rohdaten unter <https://www.vdpresearch.de/preisindizes/> verfügbar. Dort ist auch eine differenzierte Betrachtung der regionalen TOP 7-Wohnungsmärkte inkl. aller Teilsegmente (selbst genutztes Wohneigentum und Mehrfamilienhäuser) abrufbar.

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