

vdp

INDEX



+1,3%

Gesamt

2026

Uneinheitliche Entwicklung
der Immobilienpreise

vdp-Immobilienpreisindex

vdpResearch veröffentlicht vierteljährlich transaktionsbasierte Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Immobilienmärkte in Deutschland. Die Ermittlung erfolgt seit 2026 teilweise auf Basis einer angepassten Methodik, die von der Deutschen Bundesbank gemeinsam mit 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 Kreditinstituten einfließen, sowie auf die Zentrale Immobilienmarktdatenbank der Sparkassen-Finanzgruppe zurück.

Sämtliche vdp-Indizes sind unter
<https://www.vdpresearch.de/preisindizes/> verfügbar.



Überblick

Gesamtmarkt

Nachdem die vergangenen anderthalb Jahre durchweg von Anstiegen der **Immobilienpreise in Deutschland** gekennzeichnet waren, zeigte sich die Entwicklung im zweiten Quartal 2026 uneinheitlich: Während die Preise für Wohnimmobilien erneut zulegten, wiesen Büro- und Einzelhandelsimmobilien Preisrückgänge auf. Insgesamt stand für den **vdp-Immobilienpreisindex** ein Anstieg um 1,3 % im Vergleich zum Vorjahresquartal zu Buche. Gegenüber dem direkten Vorquartal verringerten sich die Preise marginal (-0,1 %).

**+1,3**

Prozent

Preisveränderung
im deutschen
Immobilienmarkt
Q2 2026 zu
Q2 2025

Treiber für das Plus bei den **Wohnimmobilienpreisen** (+1,9 %) war das selbst genutzte Wohneigentum: Im Vergleich zum zweiten Quartal 2025 verteuerten sich Eigentumswohnungen (+2,6 %) und Eigenheime (+2,0 %) dabei etwas stärker als Mehrfamilienhäuser (+1,6 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 3,2 % auf Jahressicht, die Rendite von Mehrfamilienhäusern, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, nahm um 1,5 % zu.

**+1,9**

Prozent

Preisveränderung
für Wohnimmobilien
Q2 2026 zu
Q2 2025

In den Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal 2026 etwas stärker als im gesamten Bundesgebiet: Der **Top 7-Gesamtindex Wohnen** stieg um 2,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Demgegenüber legten die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern mit +1,5 % geringer zu als in Gesamtdeutschland. Sowohl die Preis- als auch die Mietzuwächse bei Wohnimmobilien bestätigten die unveränderte Knappheit des Wohnraumangebots in Deutschland.

-1,2

Prozent

Preisveränderung
für Büroimmobilien
Q2 2026 zu
Q2 2025

-0,2

Prozent

Preisveränderung
für Einzelhandelsimmobilien
Q2 2026 zu
Q2 2025

Die Preise für **Büro- und Einzelhandelsimmobilien** gaben nicht nur im Vergleich zum Vorjahresquartal (-1,2 % bzw. -0,2 %) nach, sondern auch im Vergleich zum direkten Vorquartal (-1,5 % bzw. -0,7 %). Zurückzuführen ist diese Entwicklung auf das geopolitische Umfeld, die in der Konsequenz gestiegenen Inflationserwartungen und die daraus resultierende Zinsentwicklung sowie die verhaltene Konjunktur. Hiervon ist der Gewerbeimmobilienmarkt stärker betroffen als der Wohnimmobilienmarkt. Die Neuvertragsmieten zogen bei Büros um 2,7 % und bei Einzelhandelsimmobilien um 1,5 % im Jahresvergleich an. Die Renditen in Form der Liegenschaftszinsen verzeichneten bei Büroimmobilien ein Plus von 4,0 % und bei Handelsobjekten von 1,6 %.

Preisentwicklung

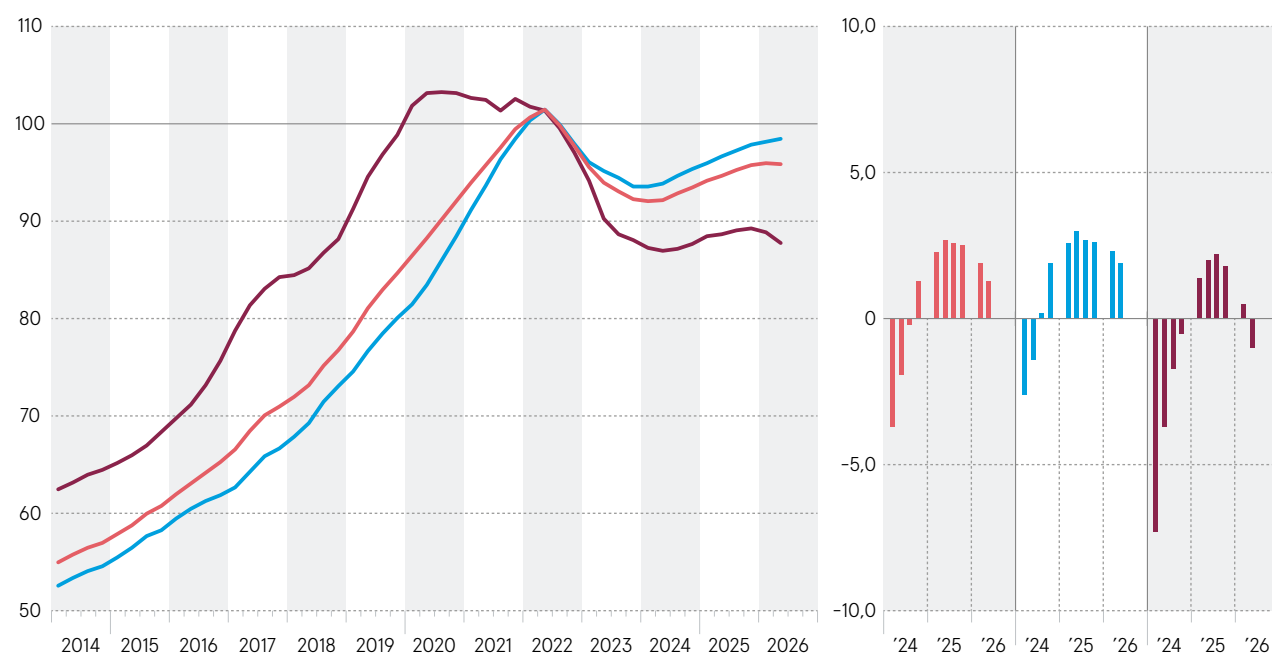
	Jahresvergleich Q2 2026 zu Q2 2025	Quartalsvergleich Q2 2026 zu Q1 2026
Immobilien gesamt	+1,3 %	-0,1 %
Wohnimmobilien in Deutschland	+1,9 %	+0,3 %
Wohnimmobilien in Top 7-Städten	+2,1 %	-0,1 %
Büroimmobilien	-1,2 %	-1,5 %
Einzelhandelsimmobilien	-0,2 %	-0,7 %

Gesamtmarkt

Uneinheitliche Entwicklung der Immobilienpreise

Wohnen / Büro & Handel

Index: 2022 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



+1,3%
Gesamt

+1,9%
Wohnen

-1,0%
Büro & Handel

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	92,9	-0,2
Q4 2024	93,5	1,3
Q1 2025	94,2	2,3
Q2 2025	94,7	2,7
Q3 2025	95,3	2,6
Q4 2025	95,8	2,5
Q1 2026	96,0	1,9
Q2 2026	95,9	1,3

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	94,7	0,2
Q4 2024	95,4	1,9
Q1 2025	96,0	2,6
Q2 2025	96,7	3,0
Q3 2025	97,3	2,7
Q4 2025	97,9	2,6
Q1 2026	98,2	2,3
Q2 2026	98,5	1,9

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	87,2	-1,7
Q4 2024	87,7	-0,5
Q1 2025	88,5	1,4
Q2 2025	88,7	2,0
Q3 2025	89,1	2,2
Q4 2025	89,3	1,8
Q1 2026	88,9	0,5
Q2 2026	87,8	-1,0

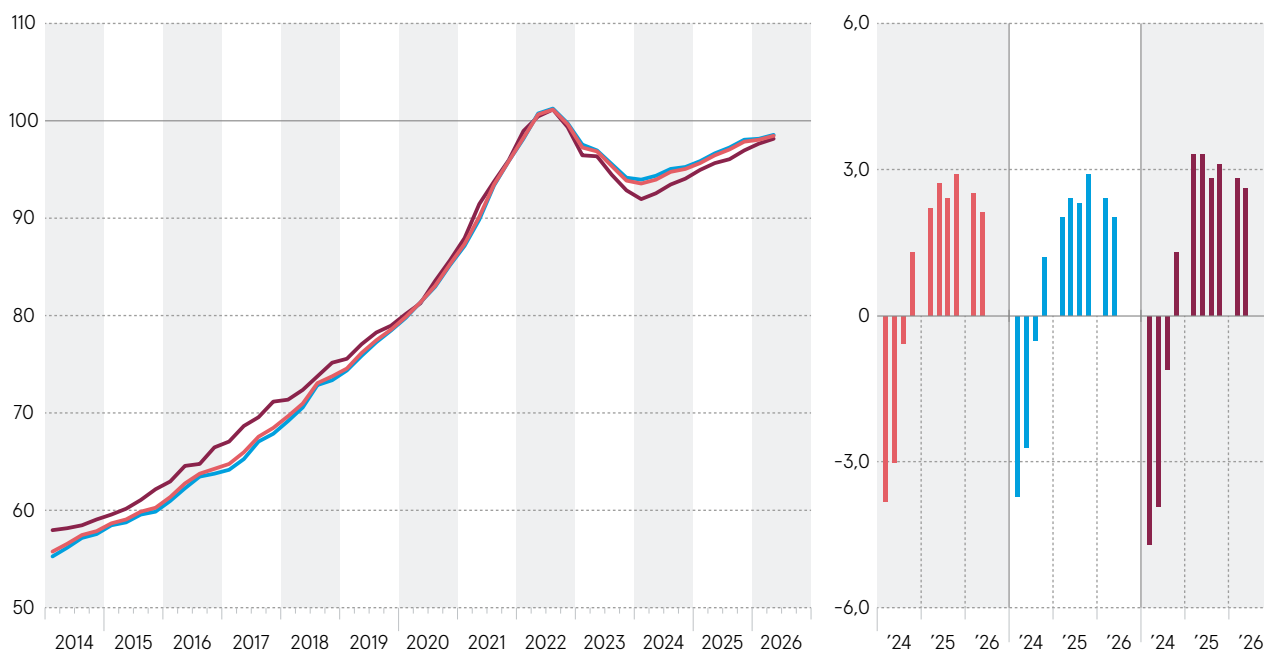
Wohnungsmarkt

Selbst genutztes Wohneigentum verteuert sich erneut

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2022 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Selbst genutztes Wohneigentum Eigenheime Eigentumswohnungen vdp-Preisindex:



+2,1%

Selbst genutztes
Wohneigentum

+2,0%

Eigenheime

+2,6%

Eigentums-
wohnungen

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	94,8	-0,6
Q4 2024	95,1	1,3
Q1 2025	95,7	2,2
Q2 2025	96,5	2,7
Q3 2025	97,1	2,4
Q4 2025	97,9	2,9
Q1 2026	98,1	2,5
Q2 2026	98,5	2,1

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	95,1	-0,5
Q4 2024	95,3	1,2
Q1 2025	95,9	2,0
Q2 2025	96,7	2,4
Q3 2025	97,3	2,3
Q4 2025	98,1	2,9
Q1 2026	98,2	2,4
Q2 2026	98,6	2,0

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	93,5	-1,1
Q4 2024	94,1	1,3
Q1 2025	95,0	3,3
Q2 2025	95,7	3,3
Q3 2025	96,1	2,8
Q4 2025	97,0	3,1
Q1 2026	97,7	2,8
Q2 2026	98,2	2,6

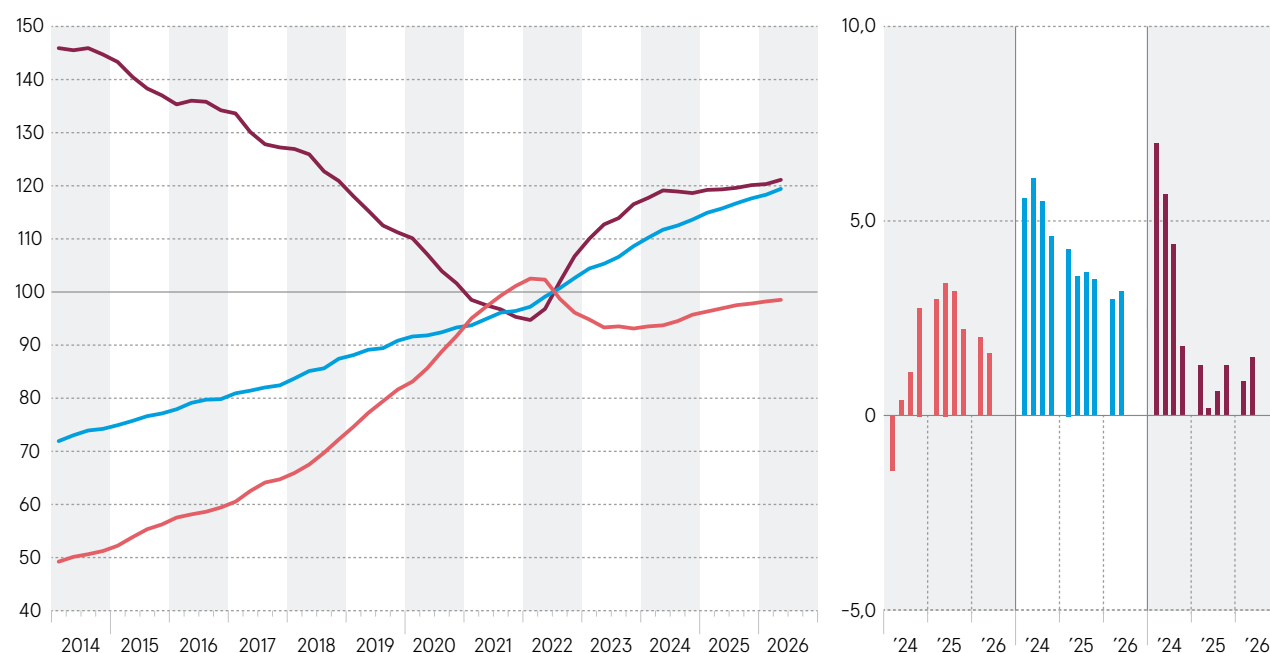
Wohnungsmarkt

Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern verliert an Dynamik

Mehrfamilienhäuser

Index: 2022 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Mehrfamilienhäuser:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



+1,6%
Kapitalwert

+3,2%
Neuvertrags-
mieten

+1,5%
Liegenschafts-
zinssatz

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	94,6	1,1
Q4 2024	95,8	2,8
Q1 2025	96,4	3,0
Q2 2025	97,0	3,4
Q3 2025	97,6	3,2
Q4 2025	97,9	2,2
Q1 2026	98,3	2,0
Q2 2026	98,6	1,6

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	112,6	5,5
Q4 2024	113,7	4,6
Q1 2025	115,0	4,3
Q2 2025	115,8	3,6
Q3 2025	116,8	3,7
Q4 2025	117,7	3,5
Q1 2026	118,4	3,0
Q2 2026	119,5	3,2

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	119,0	4,4
Q4 2024	118,7	1,8
Q1 2025	119,3	1,3
Q2 2025	119,4	0,2
Q3 2025	119,7	0,6
Q4 2025	120,2	1,3
Q1 2026	120,4	0,9
Q2 2026	121,2	1,5

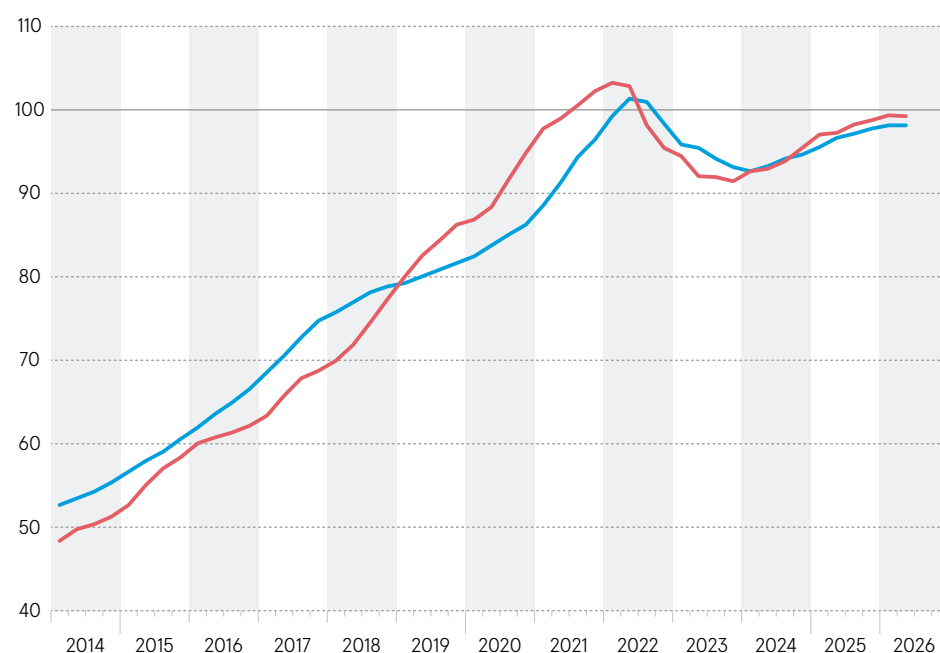
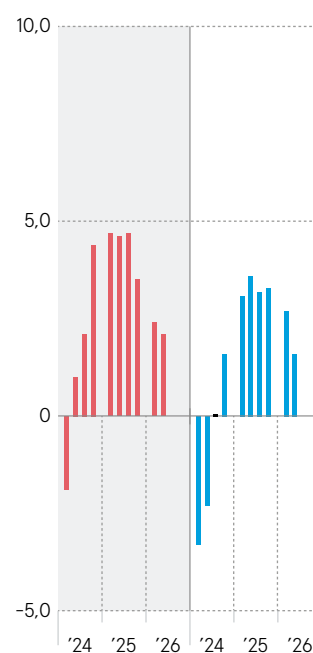
Wohnungsmarkt – Top 7-Märkte

Top 7

Selbst genutztes Wohneigentum:
Preise legen weiter zu

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2022 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Wohnen: Top 7
Selbst genutztes Wohneigentum: Top 7

+2,1%

Wohnen Top 7
Gesamt

+1,6%

Selbst genutztes
Wohneigentum
Top 7

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal	Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	93,9	2,1	Q3 2024	94,2	0,0
Q4 2024	95,5	4,4	Q4 2024	94,7	1,6
Q1 2025	97,1	4,7	Q1 2025	95,6	3,1
Q2 2025	97,3	4,6	Q2 2025	96,7	3,6
Q3 2025	98,3	4,7	Q3 2025	97,2	3,2
Q4 2025	98,8	3,5	Q4 2025	97,8	3,3
Q1 2026	99,4	2,4	Q1 2026	98,2	2,7
Q2 2026	99,3	2,1	Q2 2026	98,2	1,6

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

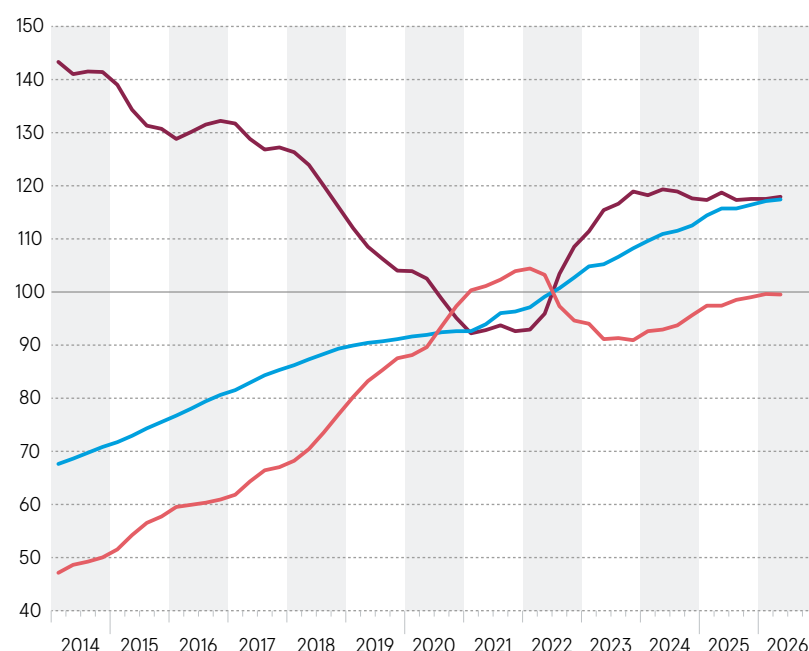
Wohnungsmarkt – Top 7-Märkte

Top 7

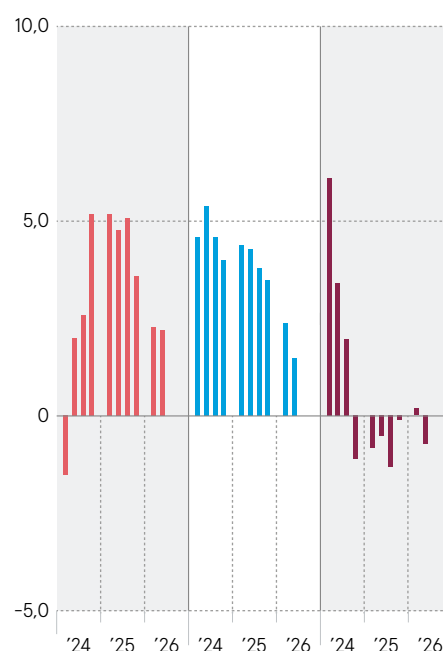
Mehrfamilienhäuser: Preise und Mieten bestätigen Knappheit

Mehrfamilienhäuser

Index: 2022 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



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



+2,2%

Kapitalwert
Top 7

+1,5%

Neuvertragsmieten
Top 7

-0,7%

Liegenschafts-
zinssatz
Top 7

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	93,8	2,6
Q4 2024	95,7	5,2
Q1 2025	97,5	5,2
Q2 2025	97,5	4,8
Q3 2025	98,6	5,1
Q4 2025	99,1	3,6
Q1 2026	99,7	2,3
Q2 2026	99,6	2,2

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	111,6	4,6
Q4 2024	112,6	4,0
Q1 2025	114,5	4,4
Q2 2025	115,8	4,3
Q3 2025	115,8	3,8
Q4 2025	116,5	3,5
Q1 2026	117,2	2,4
Q2 2026	117,5	1,5

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	119,0	2,0
Q4 2024	117,7	-1,1
Q1 2025	117,4	-0,8
Q2 2025	118,8	-0,5
Q3 2025	117,4	-1,3
Q4 2025	117,6	-0,1
Q1 2026	117,6	0,2
Q2 2026	118,0	-0,7

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

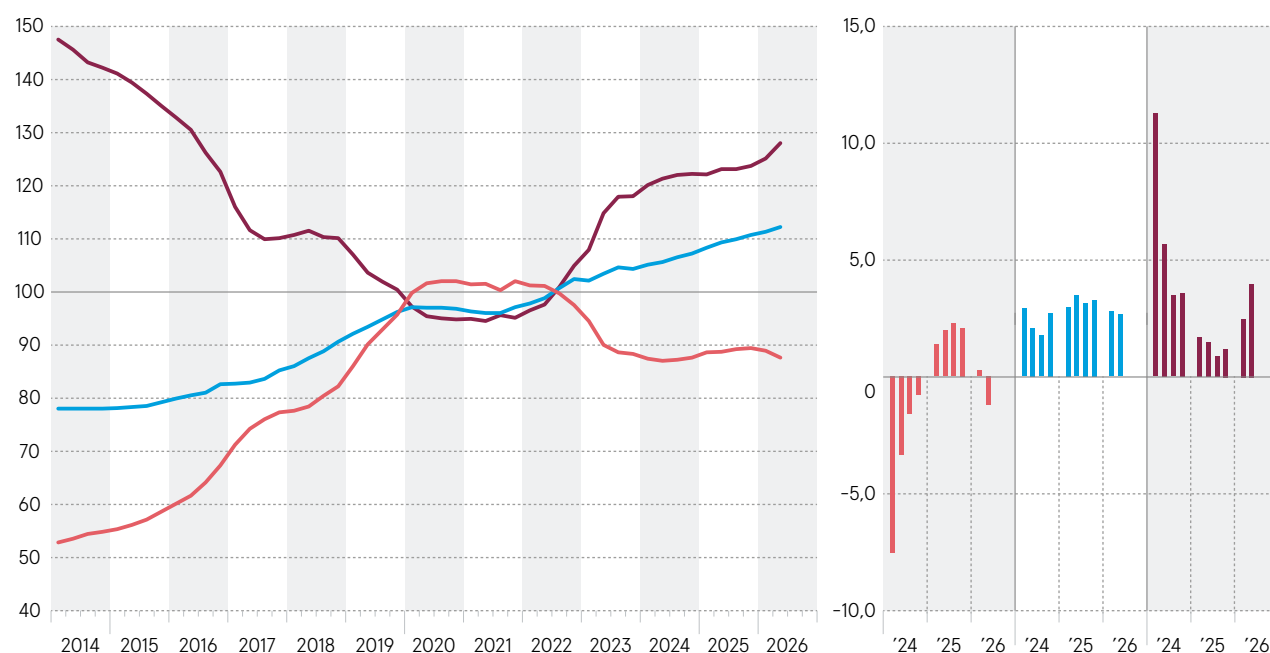
Gewerblicher Immobilienmarkt

Büroimmobilien verzeichnen Preisrückgang

Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2022 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Büroimmobilien:
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



-1,2%
Kapitalwert

+2,7%
Neuvertrags-
mieten

+4,0%
Liegenschafts-
zinssatz

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	87,3	-1,6
Q4 2024	87,7	-0,8
Q1 2025	88,7	1,4
Q2 2025	88,8	2,0
Q3 2025	89,3	2,3
Q4 2025	89,5	2,1
Q1 2026	89,0	0,3
Q2 2026	87,7	-1,2

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	106,6	1,8
Q4 2024	107,3	2,8
Q1 2025	108,4	3,0
Q2 2025	109,4	3,5
Q3 2025	110,0	3,2
Q4 2025	110,8	3,3
Q1 2026	111,4	2,8
Q2 2026	112,3	2,7

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	122,1	3,5
Q4 2024	122,3	3,6
Q1 2025	122,2	1,7
Q2 2025	123,2	1,5
Q3 2025	123,2	0,9
Q4 2025	123,8	1,2
Q1 2026	125,2	2,5
Q2 2026	128,1	4,0

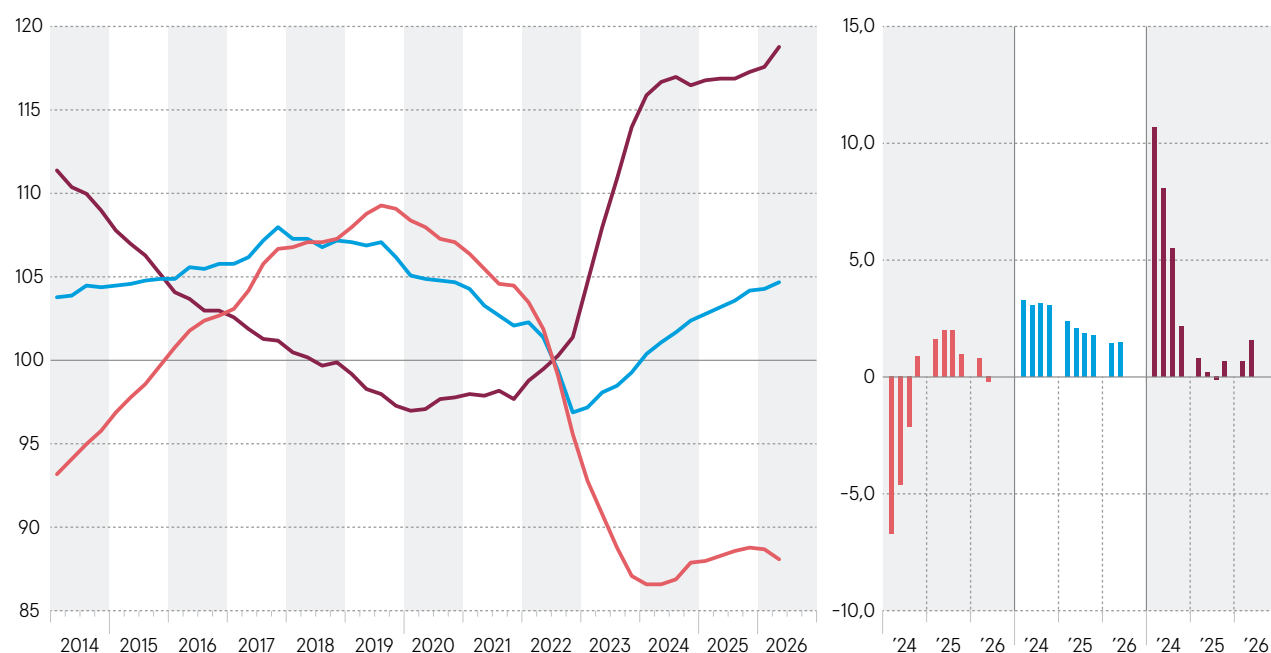
Gewerblicher Immobilienmarkt

Einzelhandelsimmobilien: Miet- und Renditeentwicklung nahezu parallel

Einzelhandelsimmobilien

Index: 2022 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



-0,2%
Kapitalwert

+1,5%
Neuvertrags-
mieten

+1,6%
Liegenschafts-
zinssatz

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	86,9	-2,1
Q4 2024	87,9	0,9
Q1 2025	88,0	1,6
Q2 2025	88,3	2,0
Q3 2025	88,6	2,0
Q4 2025	88,8	1,0
Q1 2026	88,7	0,8
Q2 2026	88,1	-0,2

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	101,7	3,2
Q4 2024	102,4	3,1
Q1 2025	102,8	2,4
Q2 2025	103,2	2,1
Q3 2025	103,6	1,9
Q4 2025	104,2	1,8
Q1 2026	104,3	1,5
Q2 2026	104,7	1,5

Quartal	Index 2022 = 100	Veränderung in % gegenüber Vorjahresquartal
Q3 2024	117,0	5,5
Q4 2024	116,5	2,2
Q1 2025	116,8	0,8
Q2 2025	116,9	0,2
Q3 2025	116,9	-0,1
Q4 2025	117,3	0,7
Q1 2026	117,6	0,7
Q2 2026	118,8	1,6

10-Jahres-Übersicht

Immobilienmarkt gesamt



Gesamtmarkt

Index: 2022 = 100

Gesamt		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	63,7	7,2
2017	69,1	8,5
2018	74,3	7,5
2019	81,9	10,2
2020	89,3	9,0
2021	96,7	8,3
2022	100,0	3,4
2023	93,8	-6,2
2024	92,7	-1,2
2025	95,0	2,5

Wohnen		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	60,8	6,7
2017	64,9	6,7
2018	70,5	8,6
2019	79,2	12,3
2020	84,9	7,2
2021	95,0	11,9
2022	100,0	5,3
2023	94,9	-5,1
2024	94,4	-0,5
2025	97,0	2,8

Büro & Handel		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	72,5	8,7
2017	81,9	13,0
2018	86,2	5,3
2019	95,4	10,7
2020	102,9	7,9
2021	102,3	-0,6
2022	100,0	-2,2
2023	90,3	-9,7
2024	87,3	-3,3
2025	88,9	1,8

10-Jahres-Übersicht

Wohnungsmarkt

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2022 = 100

Selbst genutztes Wohneigentum		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	63,1	6,1
2017	66,7	5,7
2018	71,9	7,8
2019	76,7	6,7
2020	82,4	7,4
2021	91,8	11,4
2022	100,0	8,9
2023	95,9	-4,1
2024	94,4	-1,6
2025	96,8	2,5

Eigenheime		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	62,7	5,9
2017	66,1	5,4
2018	71,5	8,2
2019	76,5	7,0
2020	82,4	7,7
2021	91,6	11,2
2022	100,0	9,2
2023	96,1	-3,9
2024	94,7	-1,5
2025	97,0	2,4

Eigentumswohnungen		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	64,7	6,4
2017	69,2	7,0
2018	73,2	5,8
2019	77,5	5,9
2020	82,7	6,7
2021	92,3	11,6
2022	100,0	8,3
2023	95,1	-4,9
2024	93,1	-2,1
2025	96,0	3,1

Mehrfamilienhäuser

Index: 2022 = 100

Kapitalwert		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	58,5	7,3
2017	63,1	7,9
2018	68,9	9,2
2019	78,3	13,6
2020	87,4	11,6
2021	98,3	12,5
2022	100,0	1,7
2023	93,8	-6,2
2024	94,5	0,7
2025	97,2	2,9

Neuvertragsmieten		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	79,2	3,9
2017	81,8	3,3
2018	85,6	4,6
2019	89,5	4,6
2020	92,4	3,2
2021	95,4	3,2
2022	100,0	4,8
2023	106,3	6,3
2024	112,1	5,5
2025	116,3	3,7

Liegenschaftszinssatz		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	135,4	-3,2
2017	129,8	-4,1
2018	124,2	-4,3
2019	114,4	-7,9
2020	105,8	-7,5
2021	97,1	-8,2
2022	100,0	3,1
2023	113,4	13,3
2024	118,7	4,7
2025	119,7	0,8

10-Jahres-Übersicht Wohnungsmarkt

Top 7

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2022 = 100

Wohnen Top 7 Gesamt		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	61,1	9,5
2017	66,5	8,8
2018	73,5	10,5
2019	83,4	13,5
2020	90,5	8,5
2021	99,9	10,4
2022	100,0	0,1
2023	92,5	-7,5
2024	93,8	1,4
2025	97,9	4,4

Selbst genutztes Wohneigentum Top 7		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	64,3	9,7
2017	71,7	11,5
2018	77,5	8,1
2019	80,5	3,9
2020	84,4	4,8
2021	92,7	9,8
2022	100,0	7,9
2023	94,7	-5,3
2024	93,7	-1,1
2025	96,8	3,3

Alle Einzelwerte
zu Top 7
finden Sie auf

www.vdpresearch.de

Mehrfamilienhäuser

Index: 2022 = 100

Kapitalwert Top 7		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	60,3	9,4
2017	65,0	7,8
2018	72,4	11,4
2019	84,2	16,3
2020	92,2	9,5
2021	102,0	10,6
2022	100,0	-2,0
2023	91,9	-8,1
2024	93,8	2,1
2025	98,2	4,7

Neuvertragsmieten Top 7		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	78,8	6,9
2017	83,6	6,1
2018	87,9	5,1
2019	90,6	3,1
2020	92,2	1,8
2021	94,8	2,8
2022	100,0	5,5
2023	106,3	6,3
2024	111,2	4,6
2025	115,7	4,0

Liegenschaftszinssatz Top 7		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	130,8	-2,3
2017	128,7	-1,6
2018	121,7	-5,4
2019	107,8	-11,4
2020	100,2	-7,1
2021	92,9	-7,3
2022	100,0	8,0
2023	115,7	15,4
2024	118,6	2,5
2025	117,8	-0,7

10-Jahres-Übersicht

Gewerblicher Immobilienmarkt

Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2022 = 100

Kapitalwert		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	63,4	11,4
2017	74,8	18,0
2018	79,8	6,7
2019	91,3	14,4
2020	101,5	11,2
2021	101,4	-0,1
2022	100,0	-1,4
2023	90,5	-9,5
2024	87,4	-3,4
2025	89,1	1,9

Neuvertragsmieten		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	81,1	3,2
2017	83,7	3,2
2018	88,3	5,5
2019	94,2	6,7
2020	97,1	3,1
2021	96,5	-0,6
2022	100,0	3,6
2023	103,7	3,7
2024	106,2	2,4
2025	109,7	3,3

Liegenschaftszinssatz		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	128,1	-7,4
2017	112,0	-12,6
2018	110,8	-1,1
2019	103,3	-6,8
2020	95,7	-7,4
2021	95,1	-0,6
2022	100,0	5,3
2023	114,8	14,7
2024	121,5	5,8
2025	123,1	1,3

Einzelhandelsimmobilien

Index: 2022 = 100

Kapitalwert		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	101,9	3,7
2017	105,0	3,0
2018	107,1	2,0
2019	108,8	1,6
2020	107,7	-1,0
2021	105,3	-2,2
2022	100,0	-5,0
2023	89,9	-10,1
2024	87,0	-3,2
2025	88,4	1,6

Neuvertragsmieten		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	105,5	0,8
2017	106,8	1,2
2018	107,2	0,4
2019	106,8	-0,4
2020	104,9	-1,8
2021	103,1	-1,7
2022	100,0	-3,0
2023	98,3	-1,7
2024	101,4	3,2
2025	103,5	2,1

Liegenschaftszinssatz		
Jahr	Index	Veränderung in % gegenüber Vorjahr
2016	103,5	-2,9
2017	101,8	-1,6
2018	100,1	-1,7
2019	98,2	-1,9
2020	97,4	-0,8
2021	98,0	0,6
2022	100,0	2,0
2023	109,4	9,4
2024	116,5	6,5
2025	117,0	0,4

Appendix

Methodik

Datengrundlage

Basis für die Berechnung der vdp-Immobilienpreisindizes ist die Transaktionsdatenbank, in die mittlerweile mehr als 700 Institute aus der deutschen Finanzwirtschaft vierteljährlich Transaktionsdaten aus ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft einliefern. Die Datenbank wird seit 2004 geführt und bietet zu transagierten Immobilien statistisch auswertbare Informationen. Ab 2026 wird zusätzlich die Zentrale Immobilienmarktdatenbank (ZIMDB) der S-Management Services genutzt, um die vdp-Immobilienpreisindizes für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie darauf basierende Aggregate zu erstellen. Diese Indizes basieren auf den gemeinsam mit der Deutschen Bundesbank entwickelten Gewerbeimmobilienpreisindizes.

Datenerfassung

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 Immobilien-gutachter: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.

Variablen

Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die im Rahmen der Spezifikation der einzelnen Indizes für die verschiedenen Marktsegmente am häufigsten verwendeten Variablen.

Variable	Skalierung	Ausprägungen
Makrolage	Nominal	Kreisfreie Stadt oder Landkreis in Deutschland
Mikrolage	Ordinal	Sehr gut – gut – durchschnittlich – mäßig – schlecht – katastrophal
Wohn-/Nutzfläche	Metrisch	Wohn- und 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 Untersegmente
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 weitestgehend homogenisiert sind, insbesondere über die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von

Grundstücken (ImmoWertV) sowie die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). 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 die unterschiedlichen Qualitäten der beobachteten Immobilien bei der Preismessung berücksichtigt werden. Hierzu existieren verschiedene Verfahren, die 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 – ein Gut lässt sich demnach 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 hat Einfluss auf den Preis der Immobilie. Jedoch existiert kein Markt für diese einzelnen Eigenschaften, naturgemäß lassen sie sich nicht separat verkaufen, eine unabhängige Beobachtung ist nicht möglich. 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, die Abweichungen rein zufällig auftreten und keine systematischen Strukturen aufweisen.

Durch die Zusammenarbeit mit der Deutschen Bundesbank werden ab dem 1. Quartal 2026 rückwirkend bis 2013 Q1 die Preisindizes für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit einem neuen hedonischen Verfahren berechnet. Für Werte vor 2013 Q1 wurden die Daten mit den historischen Änderungsraten der Kapitalwertindizes der jeweiligen Objektart verkettet.¹

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 Preisindex 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 betrugen 2011 79,7 % für Eigenheime und 20,3 % für Eigentumswohnungen.

Für den **Preisindex Büro und Handel** entsprechen die Gewichte für den Preisindex für Büroimmobilien sowie dem Preisindex für Einzelhandelsimmobilien den Anteilen an den Flächenbeständen der jeweiligen Objektart. Der Anteil der Büroimmobilien beträgt 73,4 %, der Anteil der Einzelhandelsimmobilien 26,6 %.

¹ _ Für weitere Informationen zu den neuen Gewerbeimmobilienpreisindizes siehe <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/konjunktur-und-preise/gewerbeimmobilienpreisindex>

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.

Anzumerken ist, dass der Top 7-Index für Mehrfamilienhäuser – wie unter „Berechnung“ bereits dargestellt – durch die Kooperation mit der Deutschen Bundesbank mit einem neuen hedonischen Verfahren berechnet wird.

Basisjahr

Das Basisjahr der Indizes ist das Jahr 2022.

Indexrevisionen

Revisionen sind in der statistischen Methodik begründet und vermindern das Risiko, dass der Index aufgrund von Glättung und Verkettung künstlich driftet. Kommen Daten für eine neue Berichtsperiode hinzu, gibt es bei Anwendung des Kalman-Filters insbesondere am aktuellen Rand Anpassungen in den geglätteten Rohindexreihen. Revisionen in den verketteten Indizes reflektieren diese Anpassungen. Revisionen aufgrund eines nachlaufenden Dateneingangs gibt es hingegen nicht. Die granulare Datenbasis ist zum Zeitpunkt der Indexerstellung für die aktuelle Berichtsperiode vollständig verfügbar. Die Revisionen betreffen die Indizes für Mehrfamilienhäuser, Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie die davon abgeleiteten Aggregate Wohnen gesamt, Büro und Einzelhandel sowie den Gesamtindex.

Veröffentlichung

Alle vdp-Immobilienpreisindizes werden quartalsweise veröffentlicht. Die Ergebnisse der Indizes werden jeweils sechs Wochen nach Ende des Beobachtungsquartals publiziert.

Die Veröffentlichungstermine sind:

- 10. Mai, 1. Quartal
- 10. August, 2. Quartal
- 10. November, 3. Quartal
- 10. Februar des Folgejahres, 4. Quartal (inkl. Jahreswerte)

Die Indexwerte werden an den genannten Terminen 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 werden auf der Website des Verbands deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp) <https://www.pfandbrief.de/> in deutscher und englischer Sprache veröffentlicht; darüber hinaus bildet das interaktive Dashboard auf der Website der vdpResearch GmbH <https://www.vdpresearch.de/> sämtliche Indizes ab und bietet individuelle Filter- und Download-Möglichkeiten.

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 Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.

Gestaltung und Realisation:  igrafik.de
Fotos: Adobe Stock, Grand Warszawski; iStock, horstgerlach

Impressum

Verantwortlich | Herausgeber

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp)
Georgenstraße 21, 10117 Berlin
www.pfandbrief.de

Die im **Verband deutscher Pfandbriefbanken** zusammen-
geschlossenen Mitgliedsinstitute sind seit Jahren Marktführer
für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und
haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beacht-
liche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute
nimmt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegen-
über 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 deckungs-
fähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp betreut seine
Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen
und vertritt diese gegenüber den nationalen Aufsichtsbe-
hörden. Im Rahmen der Group Governance werden in den
Verbandsorganen Informationen und Erfahrungen aus den
Mitgliedsinstituten ausgetauscht, aufbereitet und zu Markt-
standards 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 Kredit-
instituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Ein-
schätzung 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