

Pressemitteilung

Berlin, 10. Februar 2026

Plus 4 %: Immobilienpreise bestätigen Aufwärtstrend im Jahr 2025

vdp-Index verzeichnet in allen vier Quartalen Preisanstiege

Die Immobilienpreise in Deutschland steigen seit zwei Jahren: Nach einem Zuwachs von 1,8 % im Jahr 2024 belief sich die Preiszunahme 2025 auf 4,0 %. Dies zeigt der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), der zum Jahresende 2025 einen Wert von 185,6 Punkten erreichte. In allen vier Quartalen des Jahres 2025 standen Preisanstiege zu Buche, zuletzt um 1,0 % vom dritten zum vierten Quartal.

Die dem vdp-Index zugrunde liegenden Zahlen werden seit 2010 quartalsweise von vdpResearch erhoben. Sie decken die Preisentwicklung auf dem gesamten deutschen Markt für Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien flächendeckend ab und basieren – im Gegensatz zu anderen Preisindizes – auf echten Transaktionsdaten aus Immobilienfinanzierungen von mehr als 700 Kreditinstituten.

Erneut war der Index-Anstieg stärker auf die Entwicklung der **Wohnimmobilienpreise** als auf die der Gewerbeimmobilienpreise zurückzuführen. Im Vergleich zum Abschlussquartal 2024 verteuerten sich Wohnobjekte um 4,2 %, während die **Gewerbeimmobilienpreise**, die aus Büro- und Einzelhandelsimmobilienpreisen bestehen, im selben Zeitraum um 3,5 % anzogen. Gegenüber dem dritten Quartal 2025 legten die Preise für Wohn- und Gewerbeimmobilien auf ähnlichem Niveau zu (1,0 % bzw. 0,9 %).

„Der Immobilienmarkt hat 2025 seine Erholungsphase fortgesetzt – die Preise steigen stetig, aber deutlich weniger dynamisch als in der Niedrigzinsphase.“

Jens Tolckmitt

„Nach der abrupten Zinswende hat der Immobilienmarkt in Deutschland seine Erholungsphase im Jahr 2025 fortgesetzt. Die Preise steigen stetig, jedoch deutlich weniger dynamisch als in der Niedrigzinsphase“, erläuterte vdp-Hauptgeschäftsführer Jens Tolckmitt. Aufgrund des anhaltenden Wohnraum Mangels sei davon auszugehen, dass Wohnimmobilien auch im laufenden Jahr Preiszuwächse verbuchen würden. Die Entwicklung der Gewerbeimmobilienpreise sei dagegen schwieriger vorherzusagen.

„Wirtschaftliche Entwicklung und Geopolitik bleiben relevante Unsicherheitsfaktoren“, so Tolckmitt.

Wohnimmobilien: Mehrfamilienhäuser verteuern sich um 5,3 %

Als Treiber des Anstiegs der Wohnimmobilienpreise in Deutschland um 4,2 % erwies sich wie in den vorherigen Quartalen die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern: Im Vorjahresvergleich verteuerten sie sich um 5,3 %. Die Preisentwicklung des selbst genutzten Wohneigentums, zu dem Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen zählen, fiel mit +3,0 % spürbar geringer aus.

Die anhaltende Knappheit an Wohnraum drückte sich im vierten Quartal 2025 auch in weiter anziehenden Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern aus: Im Vergleich zum Schlussquartal 2024 erhöhten sie sich um 3,5 %. Da das Mietwachstum jedoch nicht mit dem Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern Schritt halten konnte, nahmen die Renditen, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, auf Jahressicht um 1,7 % ab.

„Staatliche Bürgschaften könnten die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ankurbeln.“

Jens Tolckmitt

„Eine der politischen Prioritäten im Jahr 2026 muss die Schaffung von Wohnraum zu bezahlbaren Preisen sein“, forderte Tolckmitt. Viele gute Ideen dafür lägen aus den Arbeiten des ‚Bündnisses bezahlbarer Wohnraum‘ in der letzten Legislaturperiode auf dem Tisch. Auch habe die neue Bundesregierung mit dem ‚Bau-Turbo‘ einen zielführenden Impuls gesetzt, der jedoch noch von den Kommunen mit Leben gefüllt und um noch weitere Maßnahmen ergänzt werden müsse. Er warb in diesem Zusammenhang erneut für die Einführung staatlicher Bürgschaften für die Finanzierung des Wohnungsneubaus, um so die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum anzukurbeln und den andauernden Zustand zu überwinden, dass hauptsächlich im Bestand finanziert wird. Die Kosten von Darlehen könnten so deutlich reduziert werden und damit den Neubau wieder ökonomisch attraktiv machen. „Angesichts historisch extrem niedriger Ausfallraten in der Wohnimmobilienfinanzierung und des markanten Nachfrageüberhangs im Markt wäre das Risiko für den Staat, aus einer solchen Maßnahme in Anspruch genommen zu werden, gering, die Wirkung für das Wohnraumangebot bei passender Ausgestaltung aber erheblich“, unterstrich Tolckmitt.

Wohnen Top 7: Bankenmetropole mit größtem Preiswachstum

Das Preiswachstum bei Wohnimmobilien in den Top 7-Städten fiel im vierten Quartal 2025 noch etwas höher aus als im gesamten Bundesgebiet: In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart verteuerten sich Wohnobjekte um durchschnittlich 4,7 % im Vergleich zum Schlussquartal 2024. Während Baden-Württembergs Hauptstadt mit 2,2 % die geringste Zunahme aufwies, war Frankfurt am Main im Berichtsquartal die Metropole mit der höchsten Wachstumsrate (5,7 %).

Das Plus bei den Neuvertragsmieten in den Top 7-Städten entsprach mit durchschnittlich 3,5 % exakt der Entwicklung im gesamten Bundesgebiet. Die

Spanne in den sieben Metroplän reichte dabei von +2,0 % (Stuttgart) bis zu +5,0 % (Frankfurt am Main). Gemessen am vdp-Liegenschaftszinsindex, nahmen die Renditen in den Ballungsräumen im vierten Quartal 2025 – verglichen mit dem Vorjahresquartal – um durchschnittlich 1,4 % ab.

Gewerbeimmobilien: Höhere Wachstumsraten bei Büroimmobilien

Die Preise der von Banken finanzierten Gewerbeimmobilien stiegen um 3,5 % im Jahres- und um 0,9 % im Quartalsvergleich und wurden vor allem von der Entwicklung der Büropreise getragen. Büroimmobilien verteuerten sich um 3,9 % gegenüber dem Schlussquartal 2024 und um 1,1 % gegenüber dem direkten Vorquartal. Mit 2,3 % und 0,6 % verzeichneten die Preise für Einzelhandelsimmobilien geringere Zuwächse.

Auch bei den Neuvertragsmieten wiesen die finanzierten Büroobjekte mit 3,3 % höhere Wachstumsraten auf als Einzelhandelsimmobilien (+1,8 %) – jeweils verglichen mit dem vierten Quartal 2024. Die Renditeentwicklungen, gemessen am vdp-Liegenschaftszinssatzindex, verliefen dagegen recht ähnlich: Während Büros einen Renditerückgang in Höhe von 0,6 % verzeichneten, belief sich das Minus bei Handelsobjekten auf 0,5 %.

Ausblick: „Wirtschaftliche Impulse und Regulierung mit Augenmaß gefragt“

„Der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland benötigt einen Stimulus. Neben einem gezielten Abbau von Baunormen und einer schnellen Umsetzung des ‚Bau-Turbos‘ wären auch entschlossene wirtschaftspolitische Impulse und eine Bankenregulierung mit Augenmaß wichtige Maßnahmen“, hob Tolckmitt hervor. Zudem sprach er sich dafür aus, die Hemmnisse für die Wohneigentumsbildung abzubauen, da dies den Mietwohnungsmarkt spürbar entlasten könnte. Konkret schlug er die Verringerung der in Deutschland besonders hohen Kaufnebenkosten vor.

Über den vdp-Immobilienpreisindex

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) veröffentlicht vierteljährlich auf Basis stattgefundener Transaktionen Miet- und Preisindizes zur Entwicklung der Wohn- und Gewerbeimmobilienmärkte. Der durch das Analysehaus vdpResearch erstellte Index ist Bestandteil der Immobilienpreisbeobachtung der Deutschen Bundesbank. Grundlage bilden die von über 700 Kreditinstituten der deutschen Finanzwirtschaft eingelieferten Transaktionsdaten (tatsächlich realisierte Kaufpreise und Mieten) zu ihrem Immobilienfinanzierungsgeschäft.

Die Entwicklung der Teilmärkte sowie sämtliche Indexdaten zu den einzelnen vdp-Immobilienpreisindizes (2003 - 2024) sind in der zugehörigen Publikation dargestellt und als Rohdaten unter www.pfandbrief.de verfügbar. Eine differenzierte Betrachtung der regionalen TOP 7-Wohnungsmärkte inkl. aller Teilsegmente (selbst genutztes Wohneigentum und Mehrfamilienhäuser) ist unter www.vdpresearch.de verfügbar.

Anlage

vdp-Immobilienpreisindizes Q4 2025

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