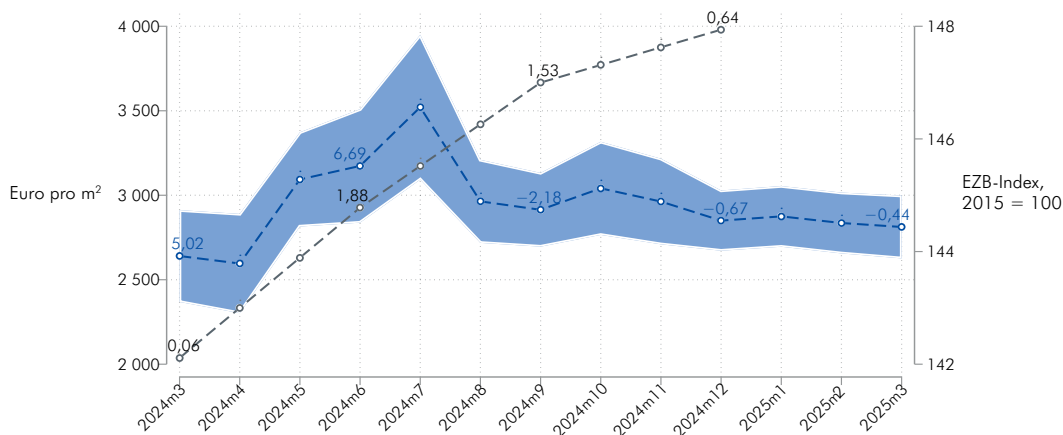


Aktuelle Trends: Immobilienpreise geben nach

Michael Koetter, Felix Noth, Fabian Wöbbeking

Kaufpreise pro Quadratmeter



Legende: Die Abbildung zeigt die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnimmobilien (linke y-Achse) für 15 europäische Länder basierend auf dem EREI-Index des IWH (blau gestrichelte Linie). Die blaue Fläche beschreibt die Grenzen des 95%-Konfidenzintervalls. Die graue gestrichelte Linie zeigt die Entwicklung des Kaufpreisindex der Europäischen Zentralbank (EZB) (RESR.Q.U2.T.N.TR.TVAL.4D0.TB.N.IX, rechte y-Achse). Dieser wird auf Quartalsebene erhoben. Zur besseren Darstellung ist er hier monatlich interpoliert. Die Zahlen an den jeweiligen Zeitreihen geben die Wachstumsrate (EREI: durchschnittliche monatliche Wachstumsrate) der Reihe für das letzte Quartal in Prozent an.

Quellen: IWH-EREI; EZB; Berechnungen und Darstellung des IWH.

In turbulenten Zeiten, die von anhaltenden geopolitischen Krisen, dem holprigen Regierungswechsel in Deutschland und volatilen Aktienmärkten geprägt sind, mögen die eine oder der andere Investor auf Betongold setzen. Ob dies eine gute Idee ist, zeigt ein Blick auf die Dynamik im europäischen Häusermarkt. Das IWH erhebt seit 2018 mit Hilfe maschinengestützter Methoden Angebotspreise für private Wohnimmobilien in bis zu 18 EU-Ländern, den [European Real Estate Index \(EREI\)](#). Nach einem Höhepunkt im Sommer 2024 haben die Immobilienpreise im Euroraum deutlich nachgelassen. Laut unseren Daten fielen die durchschnittlichen Angebotspreise pro Quadratmeter von rund 3 500 Euro im Juli 2024 auf etwa 2 900 Euro im März 2025. Besonders ausgeprägt war der Rückgang im August und September 2024 mit Preisveränderungen von -2,2% bzw. -0,7%, obwohl der offizielle Preisindex der Europäischen Zentralbank (EZB) im gleichen Zeitraum weiter anstieg. Während die EZB-Daten bis in den Winter 2024 hinein einen anhaltenden nominalen Anstieg der durchschnittlichen Immobilienpreise anzeigen, zeigt der EREI eine Seitwärts- bis Abwärtsbewegung bei den tatsäch-

lichen Angebotspreisen an. Diese Diskrepanz könnte auf eine frühzeitige Reaktion des Marktes hindeuten, die sich noch nicht in den abgeschlossenen Transaktionen widerspiegelt, und somit auf eine mögliche Trendwende im Immobilienmarkt. Hohe Zinsen und sinkende Erschwinglichkeit dämpfen möglicherweise die Nachfrage und könnten Verkäufer unter Druck setzen, was sich gegebenenfalls bisher erst im Angebotsverhalten und nicht in Transaktionspreisen widerspiegelt. 

DOI: <https://doi.org/10.18717/wwwrk7m-cw70>

Professor Michael Koetter, Ph.D.

Leiter der Abteilung Finanzmärkte

Michael.Koetter@iwh-halle.de

Professor Dr. Felix Noth

Abteilung Finanzmärkte

Juniorprofessor Dr. Fabian Wöbbeking

Abteilung Finanzmärkte