ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of
ZBW
Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Koetter, Michael; Noth, Felix; Wöbbeking, Carl Fabian

Article

Aktuelle Trends: Immobilienpreise geben nach

Wirtschaft im Wandel

Provided in Cooperation with:
Halle Institute for Economic Research (IWH) – Member of the Leibniz Association

Suggested Citation: Koetter, Michael; Noth, Felix; Wöbbeking, Carl Fabian (2025) : Aktuelle Trends: Immobilienpreise geben nach, Wirtschaft im Wandel, ISSN 2194-2129, Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH), Halle (Saale), Vol. 31, Iss. 2, pp. 29-, https://doi.org/10.18717/wwrk7m-cw70

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/321983

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

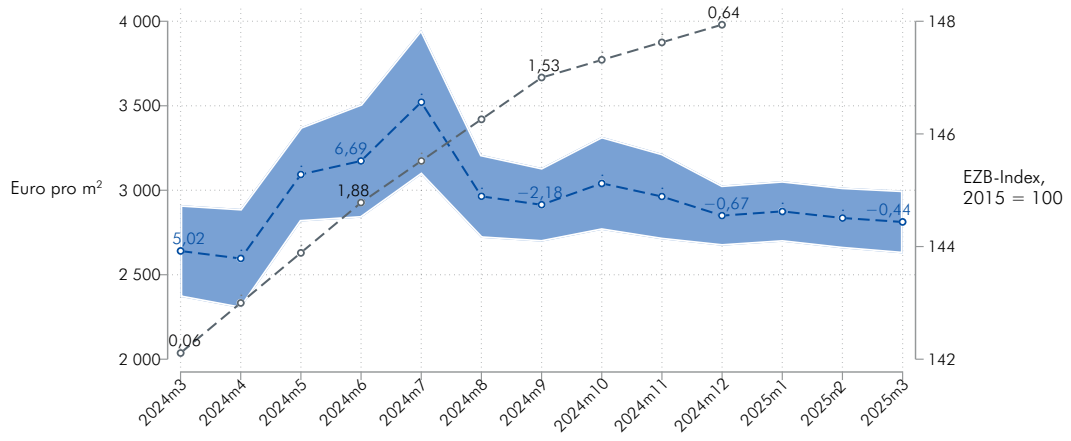
WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

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 Line zeigt die Entwicklung des Kaufpreisindexes 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 tatsächlichen 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/wwrk7m-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