



Immobilienpreise: Deutschland fällt beim europäischen Aufschwung zurück

Ute Pappelbaum

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt erholt sich deutlich langsamer als andere europäische Märkte. Seit März 2025 sind die Angebotspreise hierzulande um 2,5 Prozent gestiegen, im europäischen Durchschnitt um 6,6 Prozent. Das zeigt der neue European Real Estate Index (EREI) des Leibniz-Instituts für Wirtschaftsforschung Halle (IWH).

Ein Zins für unterschiedliche Märkte

Darin zeigt sich ein grundsätzliches Problem der europäischen Geldpolitik. Die Europäische Zentralbank setzt einen gemeinsamen Zins für Volkswirtschaften mit sehr unterschiedlichen Immobilienmärkten. Finanzierungskultur, Zinsbindung, Wohneigentumsquote, Neubautätigkeit, Einkommen und regionale Knappheit unterscheiden sich erheblich. Entsprechend unterschiedlich wirkt derselbe geldpolitische Impuls.

In Deutschland mussten sich nach dem Ende der Niedrigzinsphase Kaufpreise und Finanzierbarkeit neu austarieren. Für Käufer zählt schließlich nicht allein der Preis einer Immobilie, sondern die monatliche Belastung. Liegen Kreditzinsen deutlich über dem Niveau der Niedrigzinsjahre, begrenzt das den finanzierbaren Kaufpreis und damit die Zahlungsbereitschaft.

Die europäische Differenz zeigt deshalb nicht nur unterschiedliche Immobilienpreistrends. Sie macht sichtbar, dass eine einheitliche Geldpolitik regional sehr verschiedene Vermögens-, Kredit- und Investitionseffekte auslösen kann.

Schwächere Preise lösen das Angebotsproblem nicht

Eine moderate Preisentwicklung bedeutet allerdings keine strukturelle Entspannung des deutschen Wohnungsmarktes. Hohe Baukosten, teure Grundstücke, regulatorische Anforderungen und schwierige Projektfinanzierungen bremsen weiterhin den Neubau.

Bleibt das Angebot knapp, während die Kaufkraft durch günstigere Finanzierung wieder zunimmt, entsteht ein Verteilungsproblem zwischen Kauf- und Mietmarkt. Haushalte, die weiterhin nicht kaufen können, bleiben länger Mieter. Der Nachfragedruck verschwindet nicht, sondern verlagert sich.

Das markiert zugleich die ordnungspolitische Grenze staatlicher Nachfrageförderung. Kaufanreize und Finanzierungshilfen erhöhen zunächst die Zahlungsfähigkeit. Zusätzlichen Wohnraum schaffen sie nicht. Bei einem unelastischen Angebot kann ein Teil der Förderung deshalb in höheren Preisen landen.

Immobilienpreise verändern Kreditsicherheiten

Die Entwicklung reicht weit über Käufer und Verkäufer hinaus. Nach Angaben des IWH machen Wohnimmobilien je nach Vermögensgruppe rund 50 bis 72 Prozent des Nettovermögens privater Haushalte aus. Gleichzeitig entfielen 2022 fast 40 Prozent der Kredite und Forderungen von Banken im Euroraum auf Immobilien.

Preisbewegungen verändern damit Vermögen und Kreditsicherheiten gleichzeitig. Steigende Werte können Beleihungsspielräume erweitern und Bankrisiken reduzieren. Schwächere Bewertungen begrenzen diese Effekte. Für Banken, Versicherer und Investoren gewinnt deshalb die regionale Entwicklung gegenüber nationalen Durchschnittswerten an Bedeutung.

Genau dafür liefert der EREI eine neue Datengrundlage. Das IWH wertet nach eigenen Angaben rund 43 Millionen Online-Immobilienangebote in 1.154 Regionen aus 16 europäischen Ländern aus. Erfasst werden Angebotspreise pro Quadratmeter, Zahl der Inserate und Vermarktungsdauer für Kauf- und Mietobjekte. Die veröffentlichte Zeitreihe beginnt im April 2024; geprüfte Monatswerte sollen in der Regel bereits im Folgemonat vorliegen.

Schneller heißt nicht genauer

Der methodische Vorteil ist zugleich die Grenze des Index. Angebotspreise sind keine Transaktionspreise. Sie zeigen zunächst, welche Preise Verkäufer verlangen, nicht welche Käufer tatsächlich bezahlen.

Gerade deshalb können die Daten als Frühindikator interessant sein. Während Transaktionsstatistiken abgeschlossene Geschäfte abbilden, erfassen Inseratsdaten Veränderungen der Verkäufererwartungen und der Marktaktivität früher.

Entscheidend dürfte deshalb die Kombination der Kennzahlen sein. Steigende Angebotspreise bei längerer Vermarktungsdauer signalisieren etwas anderes als steigende Preise bei kürzerer Vermarktungsdauer und

knappem Angebot. Erst dadurch lässt sich besser unterscheiden, ob die Zahlungsbereitschaft tatsächlich steigt oder Verkäufer lediglich höhere Preise testen.

Der Abstand zu Europa ist das Signal

Der EREI zeigt damit mehr als eine unterschiedliche Preisentwicklung. Er macht sichtbar, wie verschieden europäische Immobilienmärkte auf veränderte Finanzierungsbedingungen reagieren.

Für Deutschland sprechen die Daten für eine Stabilisierung, nicht für einen neuen Boom. Gleichzeitig bleibt das strukturelle Angebotsproblem bestehen. Genau daraus entsteht die wirtschaftspolitisch relevante Spannung: Eine Entlastung bei der Finanzierung kann die Nachfrage zurückbringen, lange bevor der Neubau darauf reagieren kann.

Der deutsche Immobilienmarkt zeigt damit vor allem eines: Eine Stabilisierung der Kaufpreise ist noch keine Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Solange das Angebot nicht stärker reagiert, verändert sich vor allem, wo die Knappheit sichtbar wird – im Kaufpreis, in der Finanzierung oder in der Miete.

Quelle: Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle (IWH), „Start für den European Real Estate Index (EREI): Wohnraumpreise in Deutschland steigen langsamer als in Europa“, Pressemitteilung vom 2. September 2026; Michael Koetter, Felix Noth, Fabian Woebeking: „European Real Estate Index (EREI) 2026: A Near-real-time European Real Estate Index EREI: Monthly Listing Prices and Rents for Residential Real Estate“, IWH Technical Reports 2/2026.

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4951691/Immobilienpreise-Deutschland-faellt-beim-europaeischen-Aufschwung-zurueck/>