


Aktuelle Trends: Immobilienpreise in Deutschland steigen seit Pandemiebeginn im EU-Vergleich am stärksten

Michael Koetter, Felix Noth

Bereits seit zwei Jahren warnt die Deutsche Bundesbank vor einer Überhitzung ausgewählter Immobilienmärkte in Deutschland. Auch der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes weist einen Anstieg der Transaktionspreise für Eigentumswohnungen sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser i. H. v. 65% im Zeitraum zwischen 2010 und 2020 aus.¹ Ein europäischer Vergleich dieser rasanten Immobilienpreisentwicklung in Deutschland ist schwierig, weil keine EU-weit harmonisierten Preisindizes vorliegen. Daher haben wir mit Hilfe automatisierter Datensammlungen monatliche Angebotspreise privat genutzter Immobilien in 17 europäischen Ländern von national führenden Internetportalen erhoben. Im europäischen Durchschnitt sind diese Angebotspreise seit Dezember 2019, also dem letzten Monat vor Beginn der Pandemie, bis zum Februar 2022 um 23,6% gestiegen. In Deutschland sind sie für den verfügbaren Zeitraum bis März 2021 um 45% gestiegen.

Die Visualisierung dieser durchschnittlichen Angebotspreise auf Ebene europäischer NUTS-3-Regionen² (vgl. Karte) offenbart eine beachtliche regionale Spreizung. Zudem haben sich seit Beginn der Pandemie die Immobilienpreise nicht nur in Ballungszentren dynamisch entwickelt. In einigen europäischen Metropolregionen stiegen die Angebotspreise nur moderat bis unterdurchschnittlich, etwa in London (29%), Paris (12%), Lissabon (18%), Berlin (17%) oder Barcelona (13%). Dagegen finden sich unter den „Top Ten“-Regionen mit den höchsten Preissteigerungsraten kleine und mittlere Städte wie Uelzen (160%) oder Lübeck (168%) ebenso wie ländliche Räume wie Nordwestmecklenburg (226%) oder der Wartburgkreis (249%). Neben diesen Anzeichen einer starken Preisdynamik auch außerhalb der Ballungszentren ist zudem beachtlich, dass nur 51 von 401 deutschen NUTS-3-Regionen, also etwa 13%, rückläufige Ange-

botspreise verzeichneten. Der Anteil regionaler Immobilienmärkte mit rückläufigen Wohnungspreisen ist in anderen EU-Ländern deutlich höher, z. B. 55% in Spanien, 47% in Frankreich oder gar 60% im Vereinigten Königreich. Ob und inwieweit nicht realisiertes Rückschlagpotenzial, also eine im Vergleich zur Entwicklung der Mieten überhöhte Steigerung der Kaufpreise und damit die Gefahr einer platzenden Preisblase, in deutschen Immobilienmärkten existiert, wird zu beobachten sein. 



Professor Michael Koetter, Ph.D.
Stellvertretender Präsident, Leiter der
Abteilung Finanzmärkte

Michael.Koetter@iwh-halle.de



Professor Dr. Felix Noth
Stellvertretender Leiter der Abteilung
Finanzmärkte

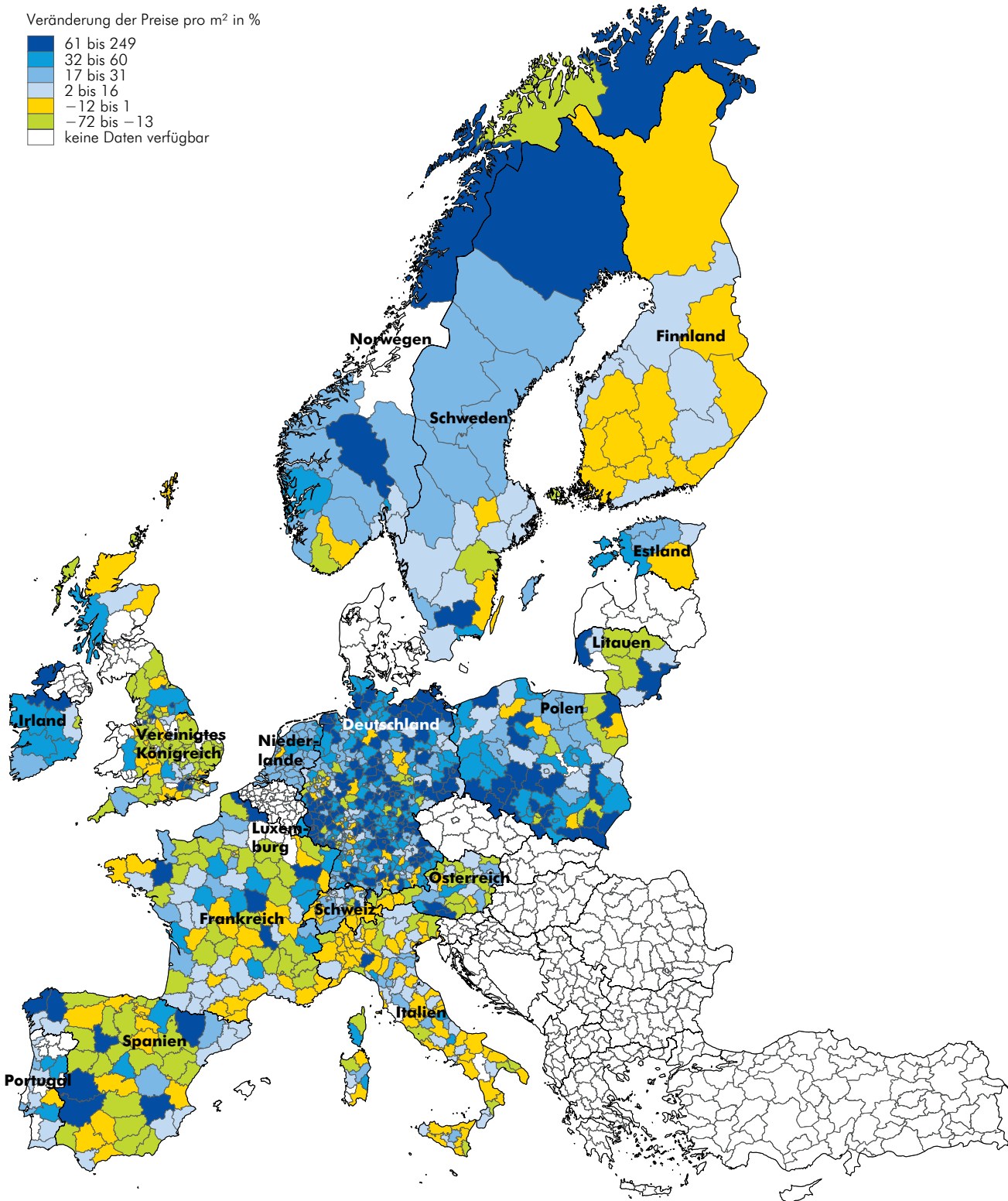
Felix.Noth@iwh-halle.de

¹ Vgl. *Destatis*: Häuserpreisindex, Preisindex für Bauland: Deutschland. *Genesis online*, Tabelle 61262-0001, Stand: 31.03.2022.

² Die Bevölkerungszahl von NUTS-3-Regionen liegt generell zwischen 150 000 und 800 000 Einwohnern. NUTS-3 entspricht in Deutschland den Kreisen und kreisfreien Städten. Vgl. hierzu *Destatis*: *NUTS-Klassifikation*, abgerufen am 31.03.2022.

Entwicklung der Preise für Wohnimmobilien im europäischen Vergleich seit Beginn der Pandemie

- Veränderung der auf Internetportalen angebotenen Verkaufspreise für Wohnimmobilien von Dezember 2019 bis Januar 2022*, in % -



* Daten für Frankreich und das Vereinigte Königreich sind ab Juni 2020 und für Deutschland bis März 2021 verfügbar.

Quellen: Internetportale; Recherche und Darstellung des IWH.