



Spaniens Wohnimmobilienmarkt boomt. Profitieren davon auch die Erlösquoten bei Zwangsverwertungen?

Reiner Lux, Andreas Faust, Antje Wartig; vdpExpertise GmbH, 10/2026

Spaniens Wirtschaft zeigte sich im ersten Halbjahr 2026 robust. Im zweiten Quartal legte das reale Bruttoinlandsprodukt um 0,7 % gegenüber dem Vorquartal und um 2,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal zu. Getragen wurde das Wachstum vor allem von der Binnennachfrage.

Auch der Arbeitsmarkt entwickelte sich positiv: Im zweiten Quartal waren 22,8 Mio. Personen beschäftigt, rund 510.000 mehr als ein Jahr zuvor. Die Arbeitslosenquote sank auf 9,9 %.

Für das Gesamtjahr 2026 wird weiterhin ein robustes Wachstum der spanischen Wirtschaft von rund 2,5 % erwartet.

Deutlich dynamischer entwickelt sich der Wohnimmobilienmarkt.

Nach Angaben des spanischen Statistikamtes INE lagen die Wohnimmobilienpreise im zweiten Quartal 2026 um 12,2 % über dem Vorjahresniveau. Besonders kräftig fiel der Anstieg bei Bestandsimmobilien mit 12,9 % aus. Gegenüber dem Vorquartal erhöhten sich die Wohnimmobilienpreise nochmals um 3,4 %.

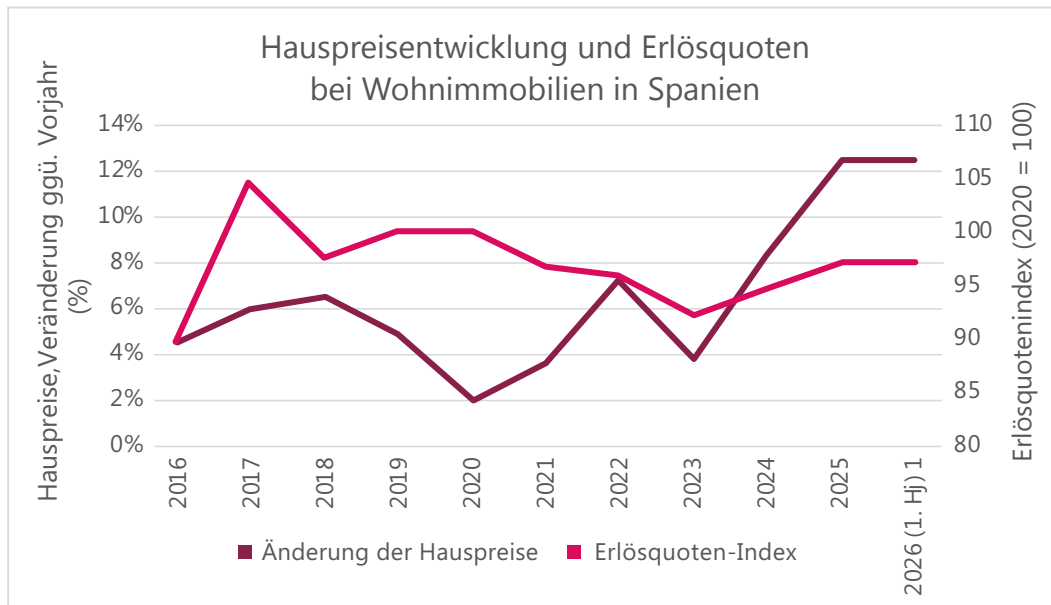
Auch die demografische Entwicklung sorgt für zusätzlichen Nachfragedruck. Spaniens Bevölkerung erreichte Mitte 2026 mit 49,8 Mio. Einwohnern einen neuen Höchststand.

Innerhalb eines Jahres kamen rund 444.000 Einwohner hinzu. Gleichzeitig wächst die Zahl der Haushalte: Mitte 2026 gab es knapp 19,9 Mio. Haushalte, rund 239.000 mehr als ein Jahr zuvor. Das Bevölkerungswachstum wird dabei wesentlich durch Zuwanderung getragen.

Dem positiven Umfeld stehen allerdings auch Risiken gegenüber. Der gestiegene Inflationsdruck veranlasste die EZB im Juni und September zu Leitzinserhöhungen. Sollten weitere Zinsschritte folgen, könnten auch die Zinssätze für neu vergebene Wohnungsbaukredite weiter ansteigen und die bislang hohe Wohnungsnachfrage dämpfen.

Profitieren auch die Erlösquoten bei Zwangsverwertungen von diesem Umfeld?

Unsere Auswertung von 1.923 Wohnimmobilien, die im ersten Halbjahr 2026 in Spanien unter Zwang verwertet wurden, zeigt ein bemerkenswert stabiles Ergebnis: Die durchschnittliche Erlösquote beträgt 65,8 % und liegt damit exakt auf dem Niveau des Gesamtjahres 2025. Während sich der Preisauftrieb am spanischen Wohnimmobilienmarkt seit 2024 deutlich verstärkt hat, zeigt sich bei den Erlösquoten keine vergleichbare Entwicklung.



Quellen: INE, MPJE, eigene Berechnungen

Anmerkung: Hauspreisentwicklung Q1/Q2 2026 gemäß INE, Erlösquoten auf Basis der im ersten Halbjahr 2026 beobachteten Verwertungen.

Dies ist jedoch kein Widerspruch: Die Erlösquote setzt den erzielten Verwertungserlös in Relation zum relevanten Immobilienwert. Steigende Marktpreise können deshalb gleichzeitig zu höheren absoluten Verwertungserlösen und höheren Vergleichswerten führen, ohne dass sich die Erlösquote entsprechend erhöht.

Auch ein außergewöhnlicher regionaler Mix der Verwertungsfälle ist 2026 nicht erkennbar. Rund die Hälfte der beobachteten Verwertungen entfällt auf die Comunidad Valenciana, Katalonien und Madrid. Mit 50,5 % entspricht ihr Anteil nahezu dem langfristigen Anteil dieser Regionen an den von uns seit 2016 beobachteten Wohnungsverwertungen von 49,9 %.

Unser Fazit: Der spanische Wohnimmobilienmarkt profitiert derzeit von einer robusten Konjunktur, steigender Beschäftigung und zusätzlichem demografischem Nachfrage- druck. Die kräftigen Preissteigerungen haben die Erlösquoten aus Zwangsverwertungen bislang jedoch nicht weiter erhöht. Mit durchschnittlich rund 66 % liegen die Erlösquoten im ersten Halbjahr 2026 auf dem Niveau des Vorjahres.

Ob das höhere Zinsniveau den Wohnim- mobilienmarkt und die Verwertungsergeb- nisse künftig stärker beeinflusst, bleibt zu beobachten.

Bei Interesse an den detaillierten Ergebnissen unserer Auswertung sowie bei Fragen kontaktieren Sie uns jederzeit gern unter info@vdpexpertise.de.