



# Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

Dr. Stefan Mitropoulos | Helaba Research & Advisory  
Februar 2022



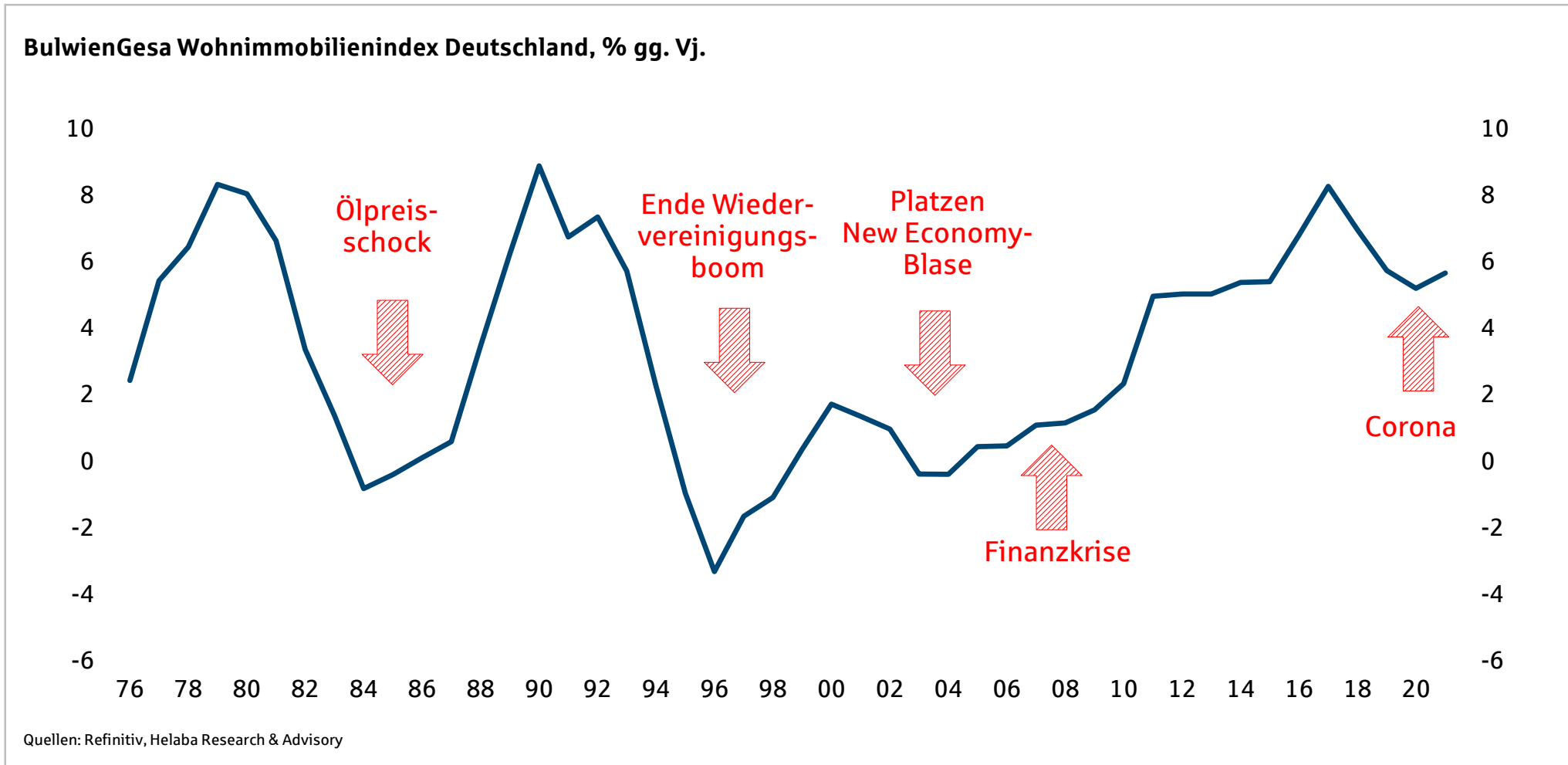
**Werte, die bewegen.**

## Überblick

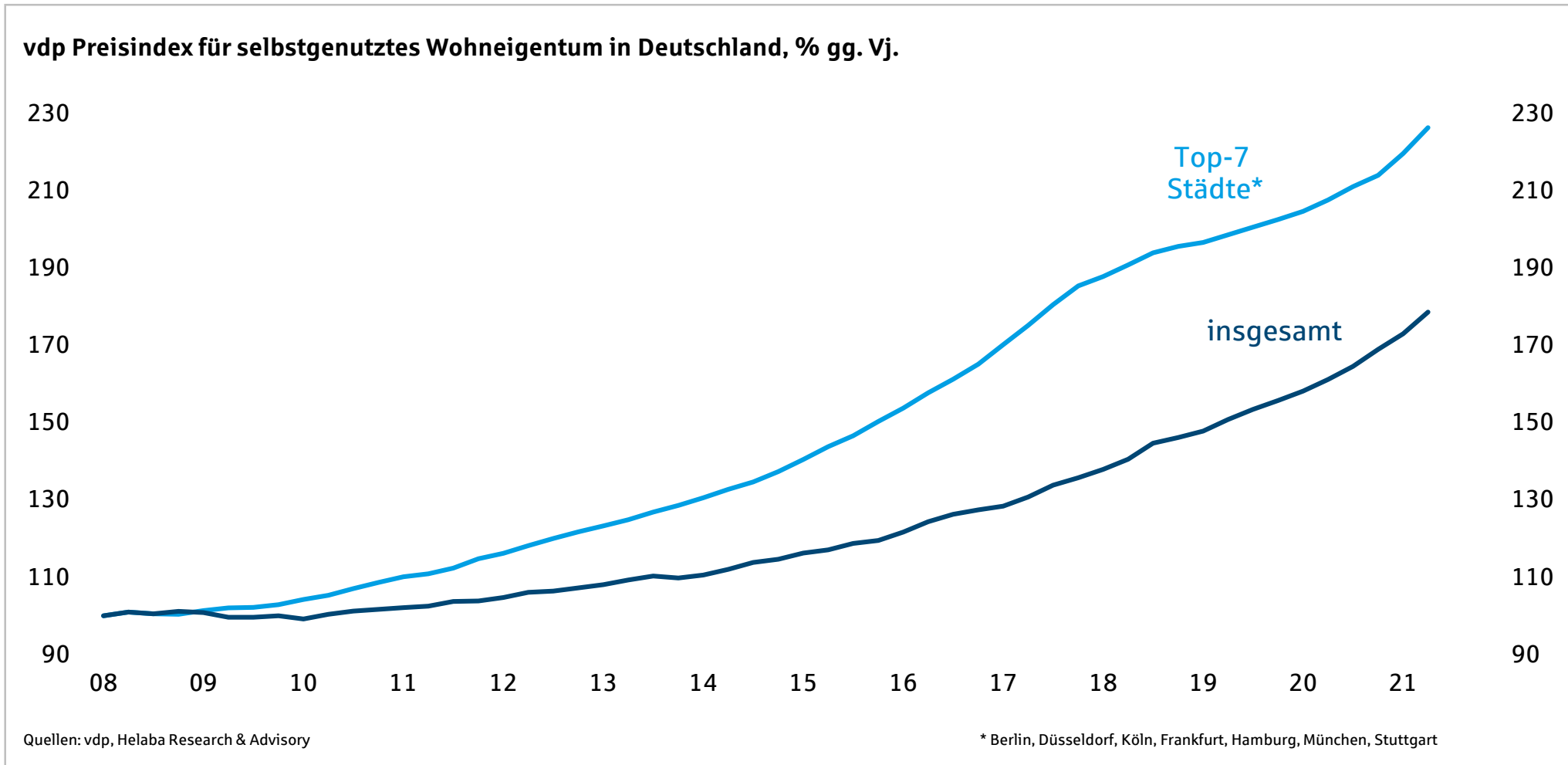
---

- Deutscher Wohnungsmarkt übersteht Corona-Krise ohne sichtbare Belastungen
- Wohnimmobilienpreise 2021 sogar beschleunigt gestiegen
- Im neuen Jahr etwas moderaterer Preisanstieg zu erwarten
- Hauspreise seit 2010 bundesweit fast verdoppelt, Überhitzung in Teilsegmenten
- Weiterhin hoher Wohnraumbedarf, allerdings zuletzt etwas geringerer Druck auf Ballungsräume
- Finanzierungsbedingungen trotz leicht steigender Zinsen im langjährigen Vergleich noch günstig
- Wohnungsbauinvestitionen seit Jahren Motor des gesamtwirtschaftlichen Wachstums
- Leichtes Plus bei Genehmigungen und hohe Kapazitätsauslastung sprechen für nur geringen Anstieg der Fertigstellungszahlen; Regierungsziel 400.000 Wohnungen in weiter Ferne
- Drastischer Anstieg der Baupreise und zunehmender Fachkräftemangel belasten
- Erschwinglichkeit von Wohneigentum nimmt weiter ab

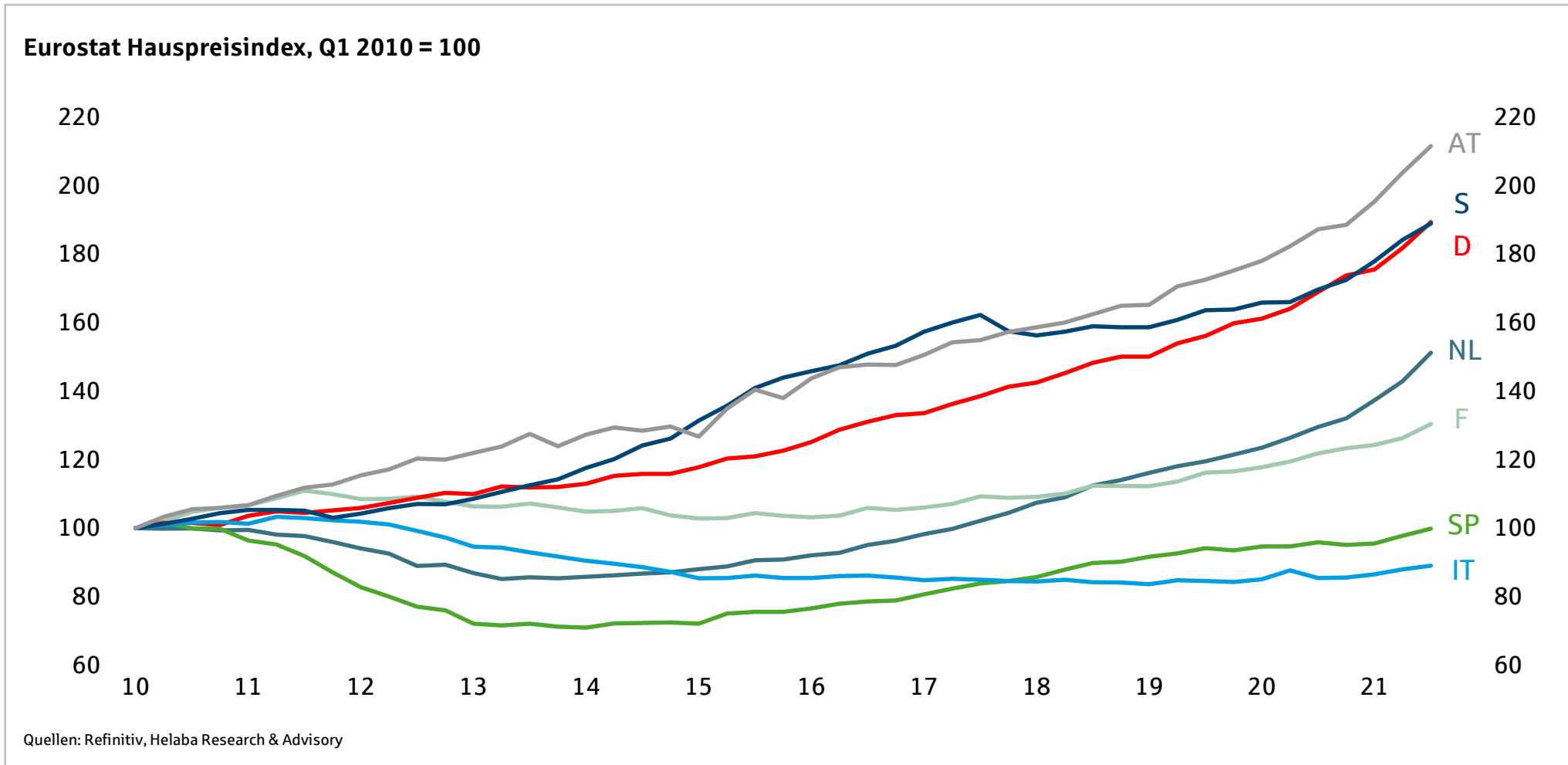
# Deutsche Wohnungsmarktzyklen in langfristiger Betrachtung



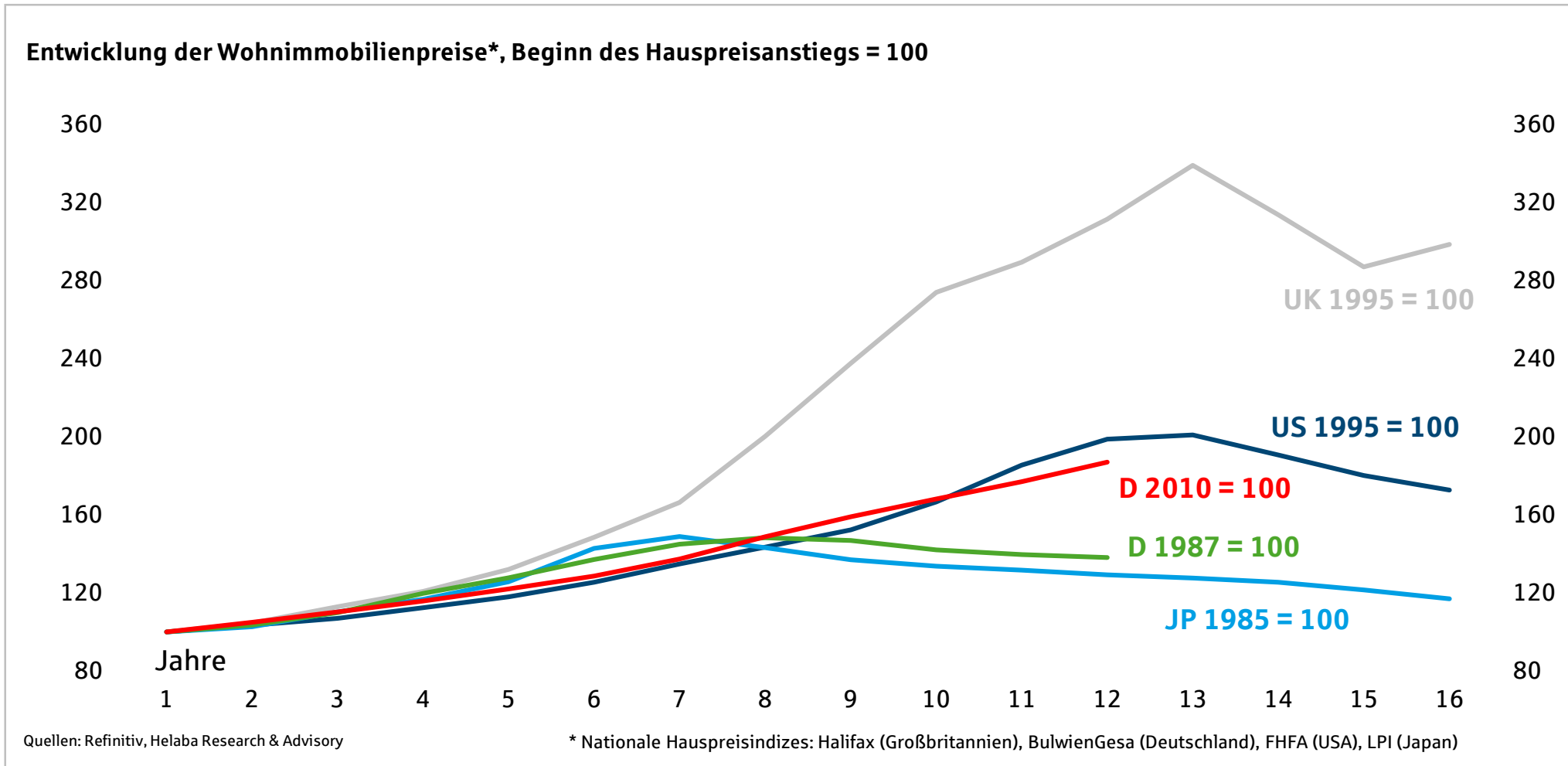
## Deutsche Wohnimmobilien seit 2010 fast verdoppelt



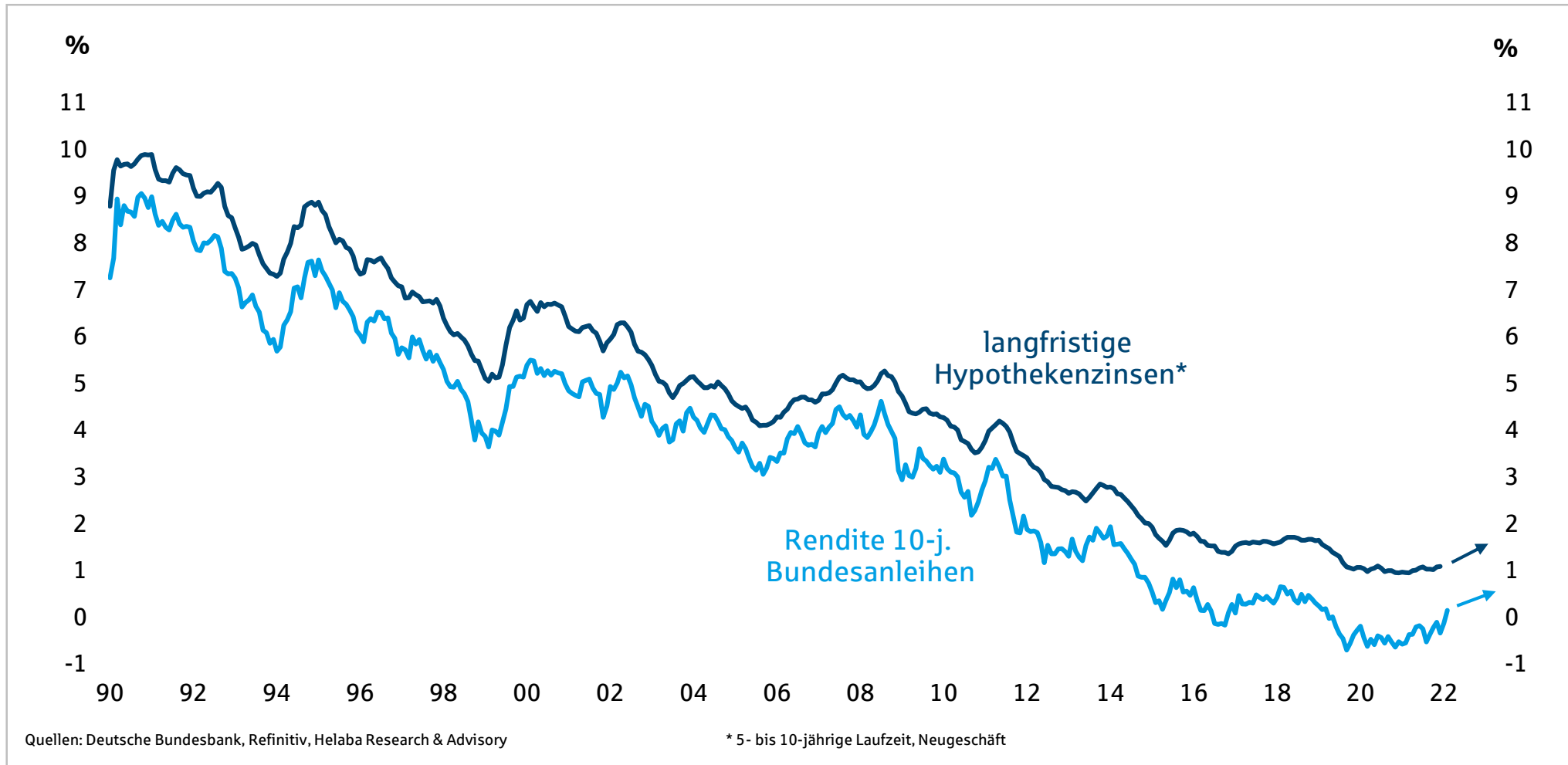
## Deutschland bei Hauspreisen auch im europäischen Vergleich weit vorne



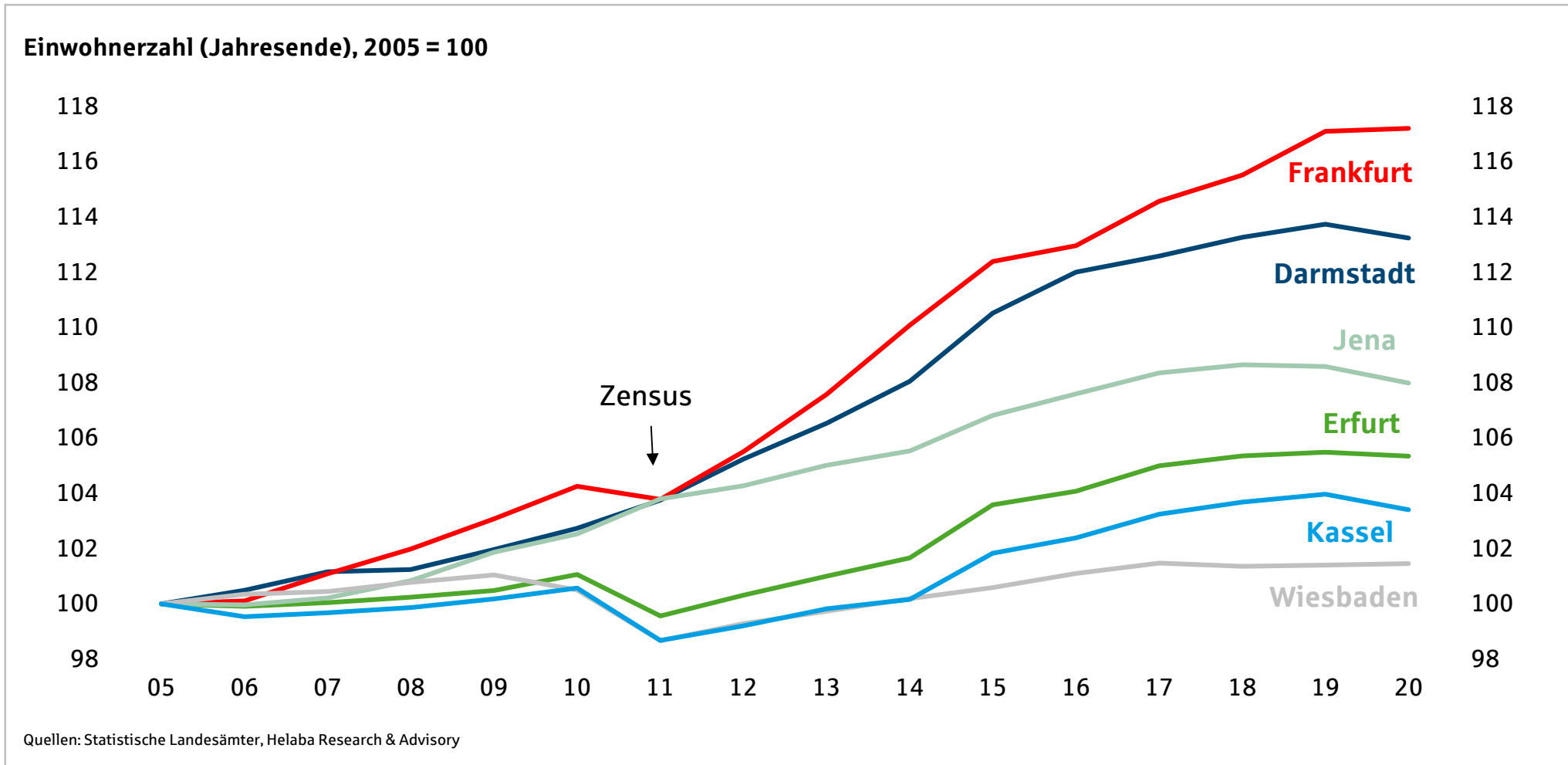
## Hauspreisanstieg auch im historischen Vergleich bemerkenswert



## Anstieg der Finanzierungszinsen von sehr niedrigem Niveau

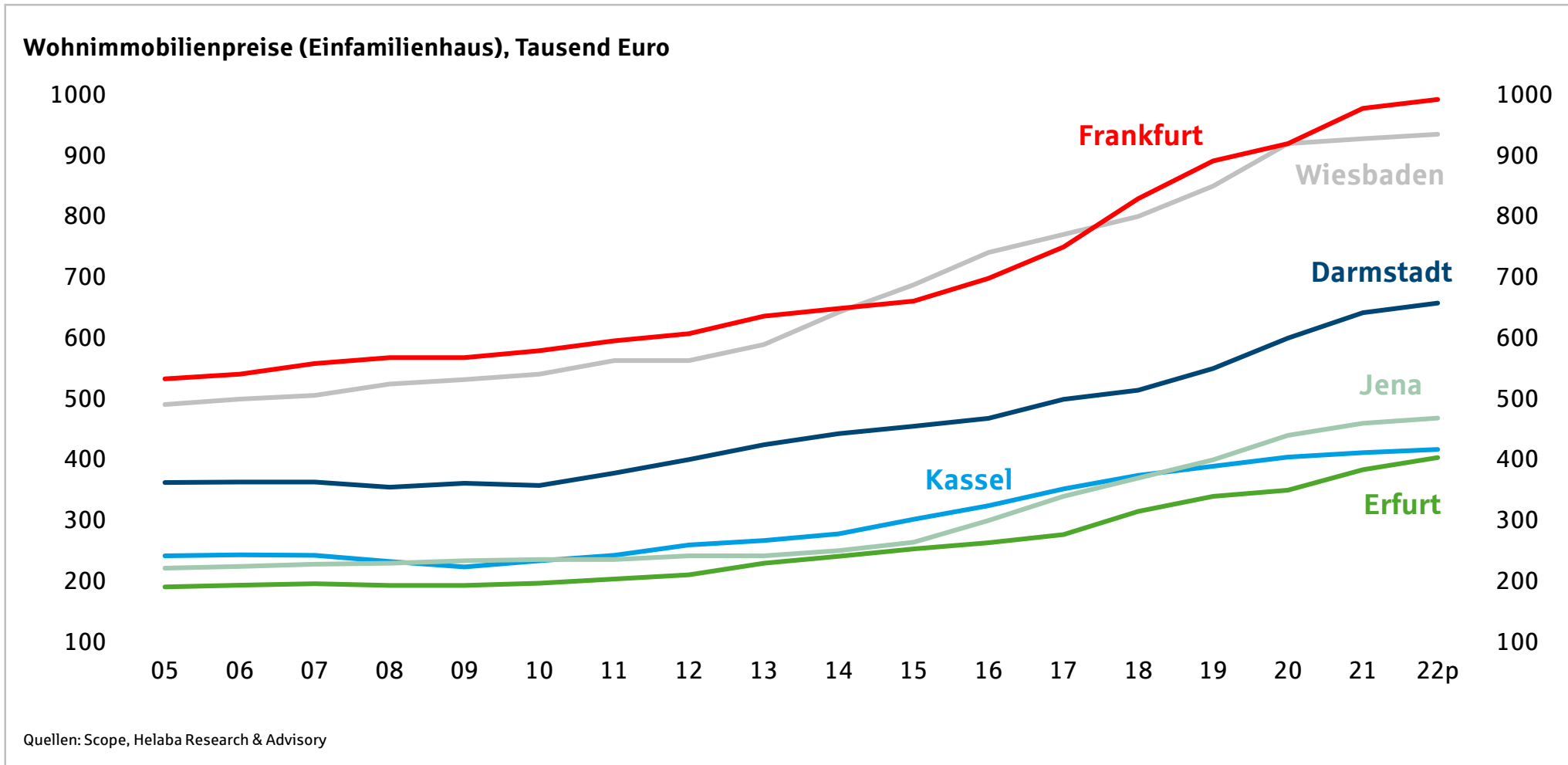


# Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: Hessen & Thüringen

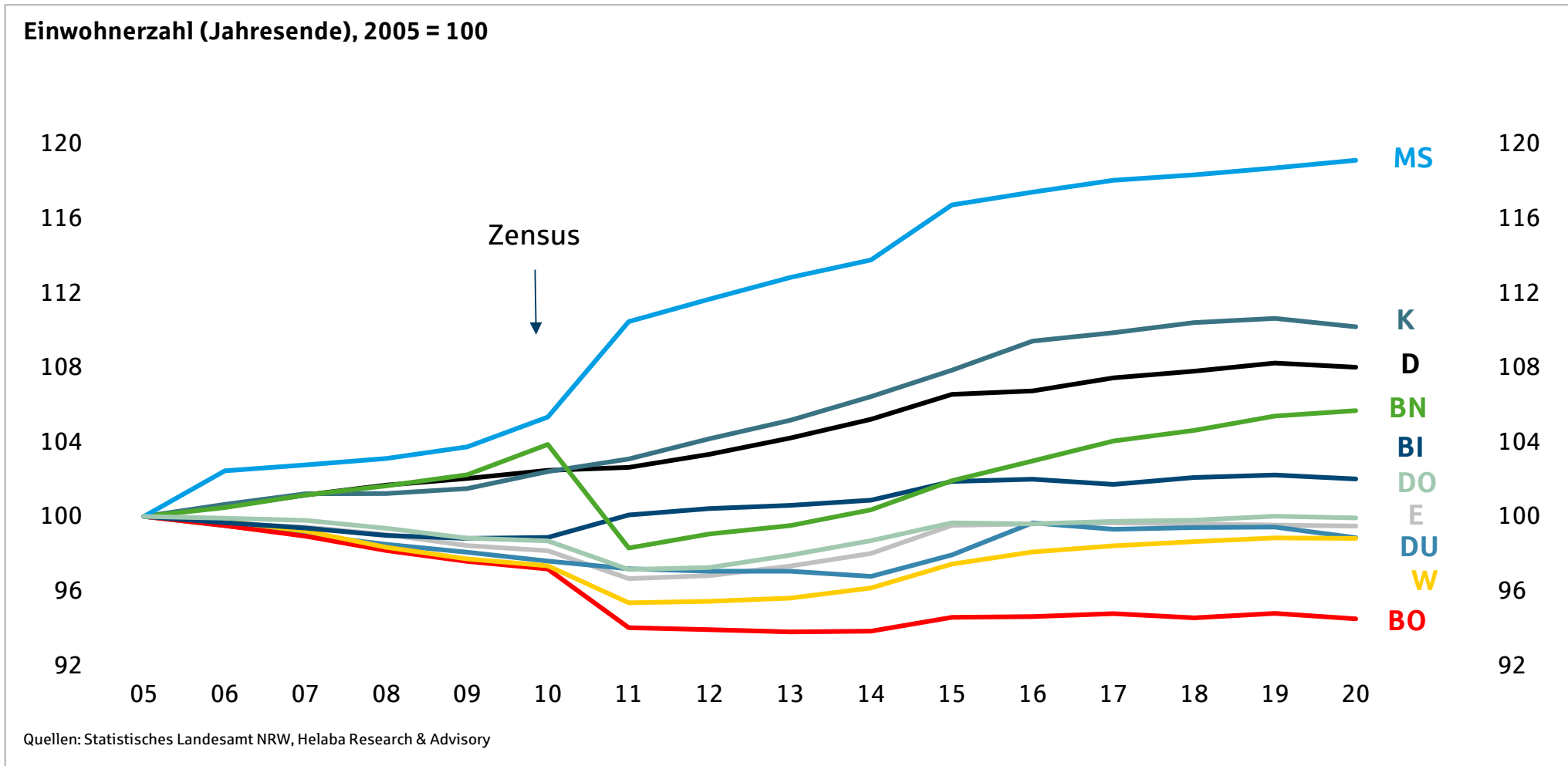




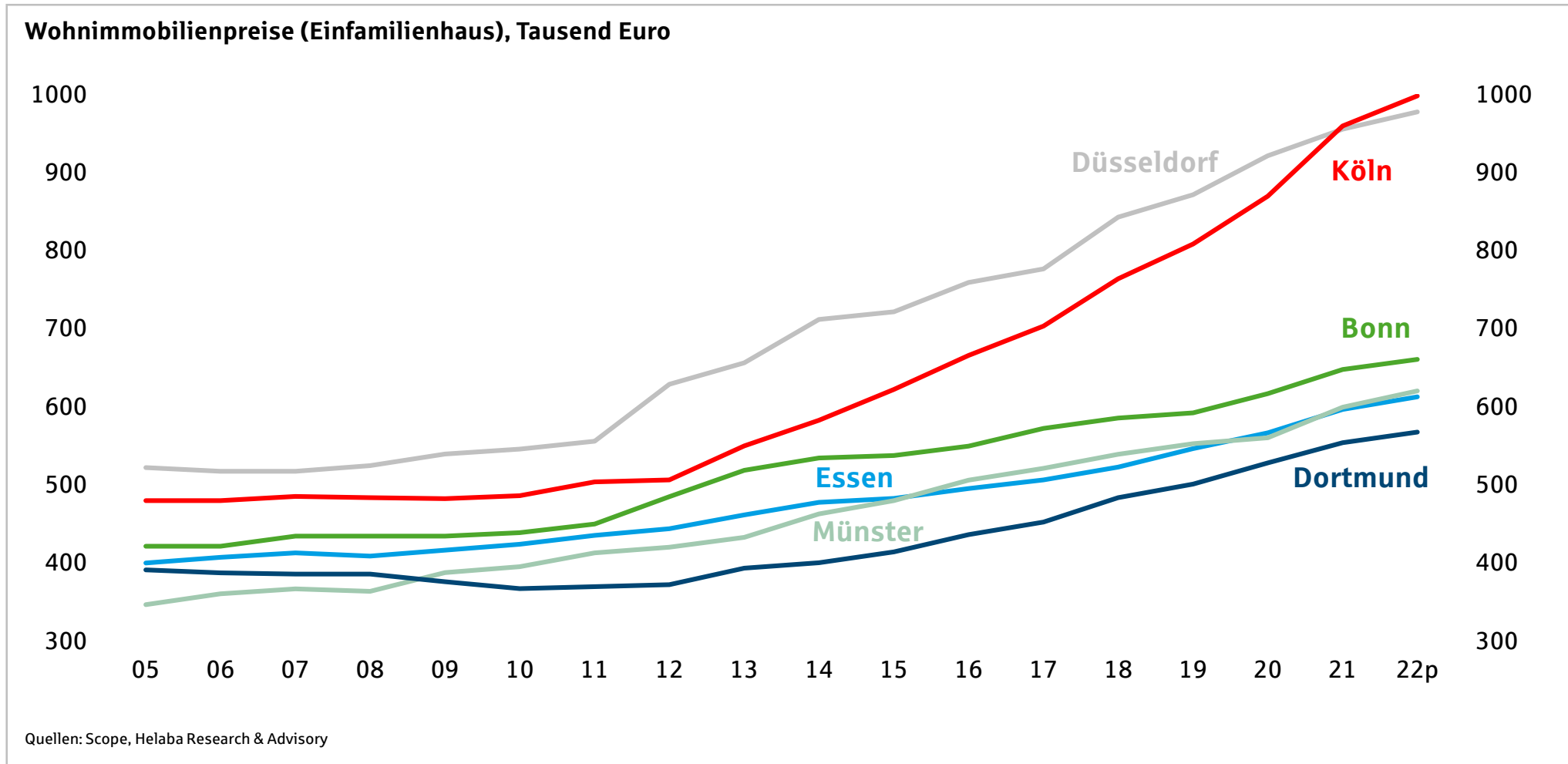
## Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: Hessen & Thüringen



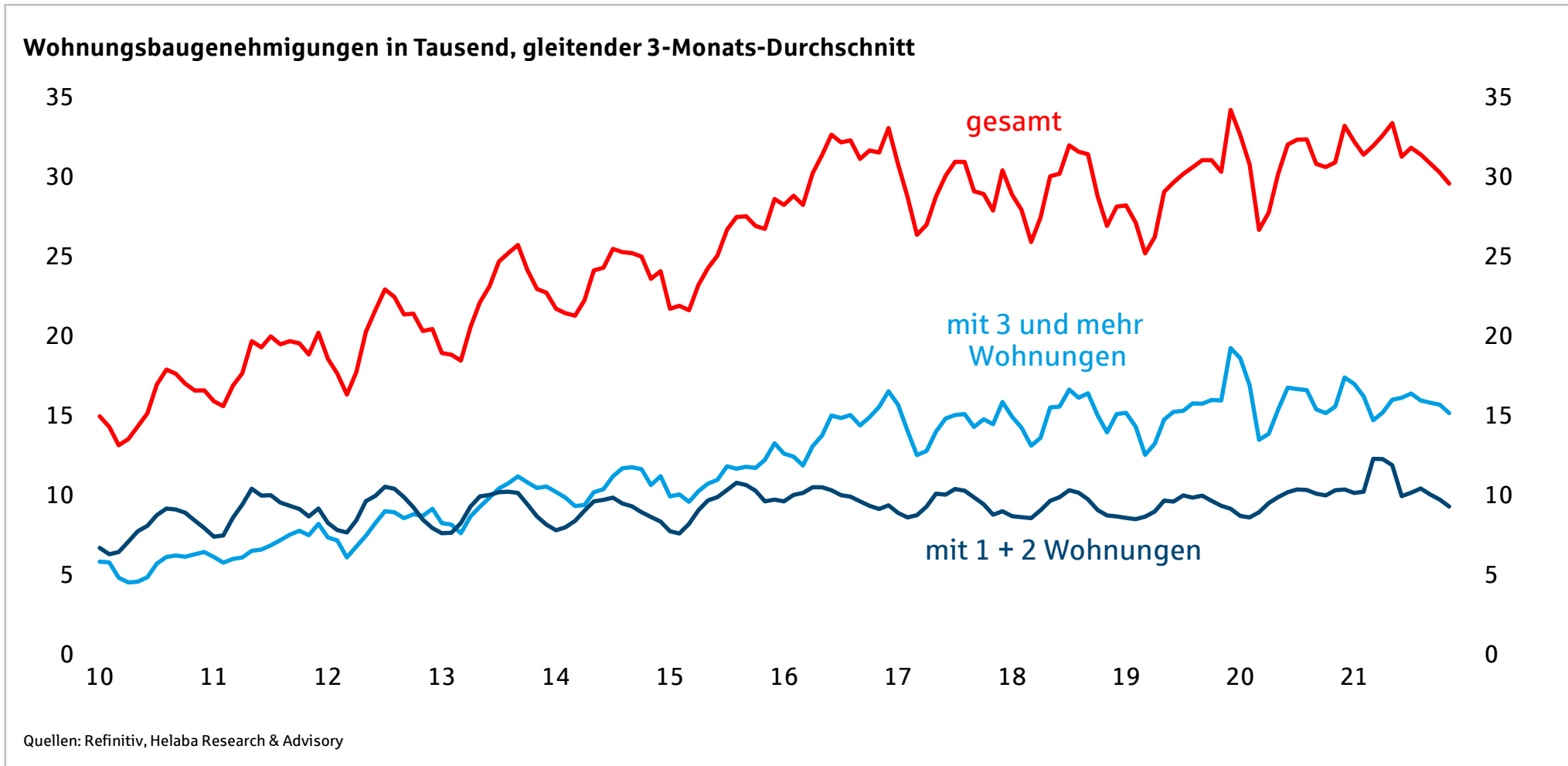
# Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: NRW



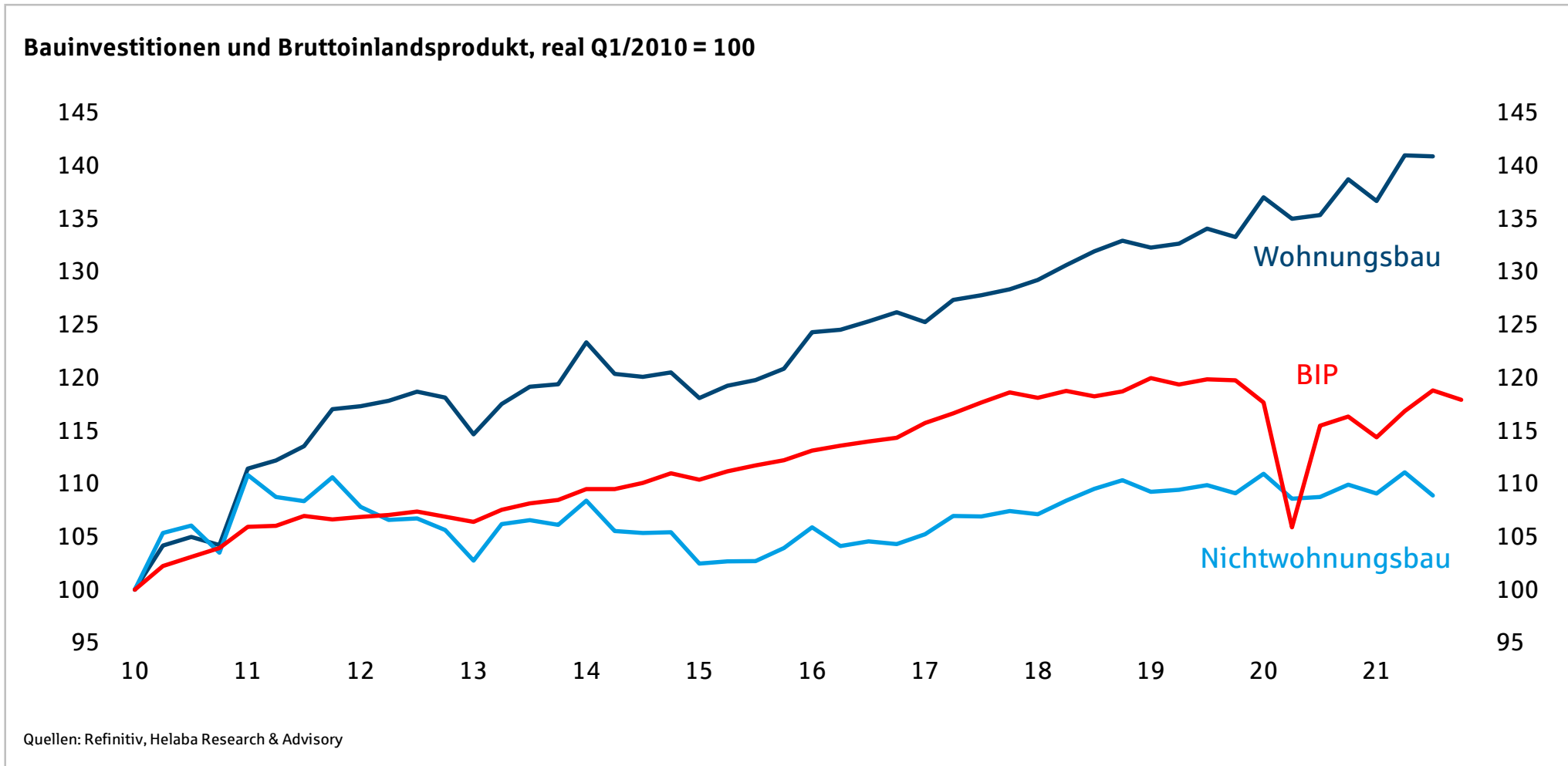
## Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: NRW



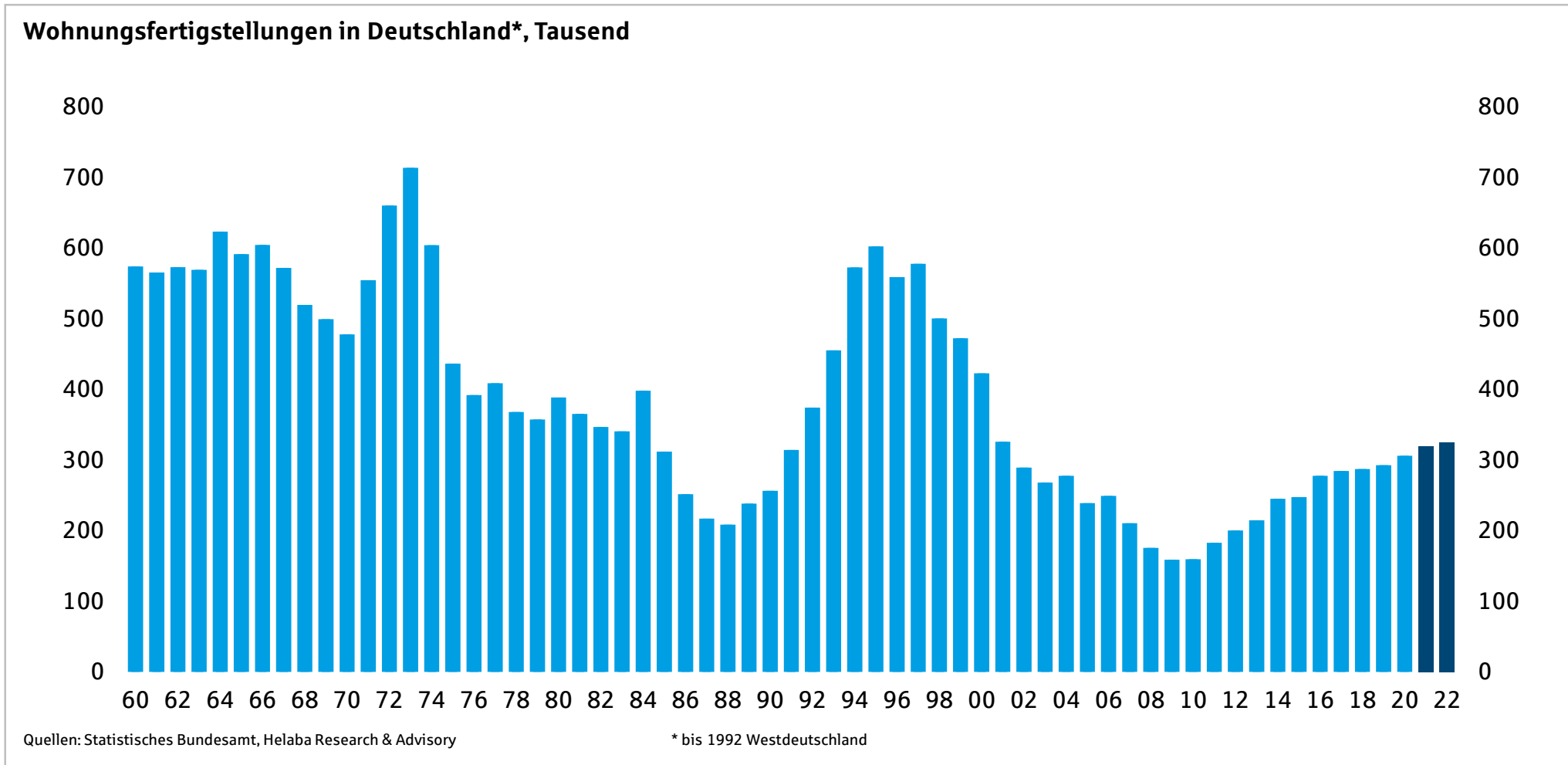
## Wohnungsbaugenehmigungen zuletzt nicht mehr gestiegen



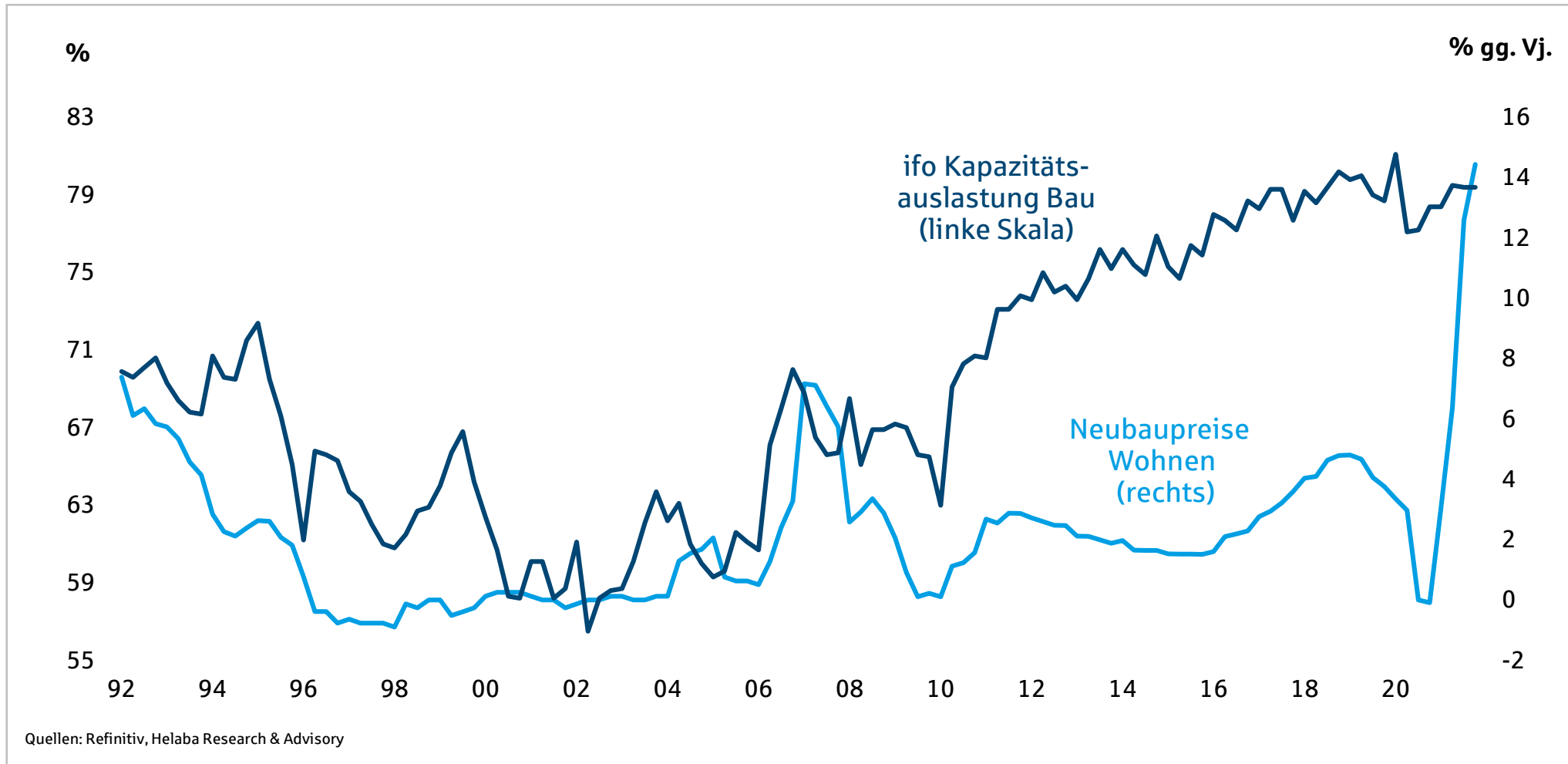
# Wohnungsbau als Wachstumstreiber



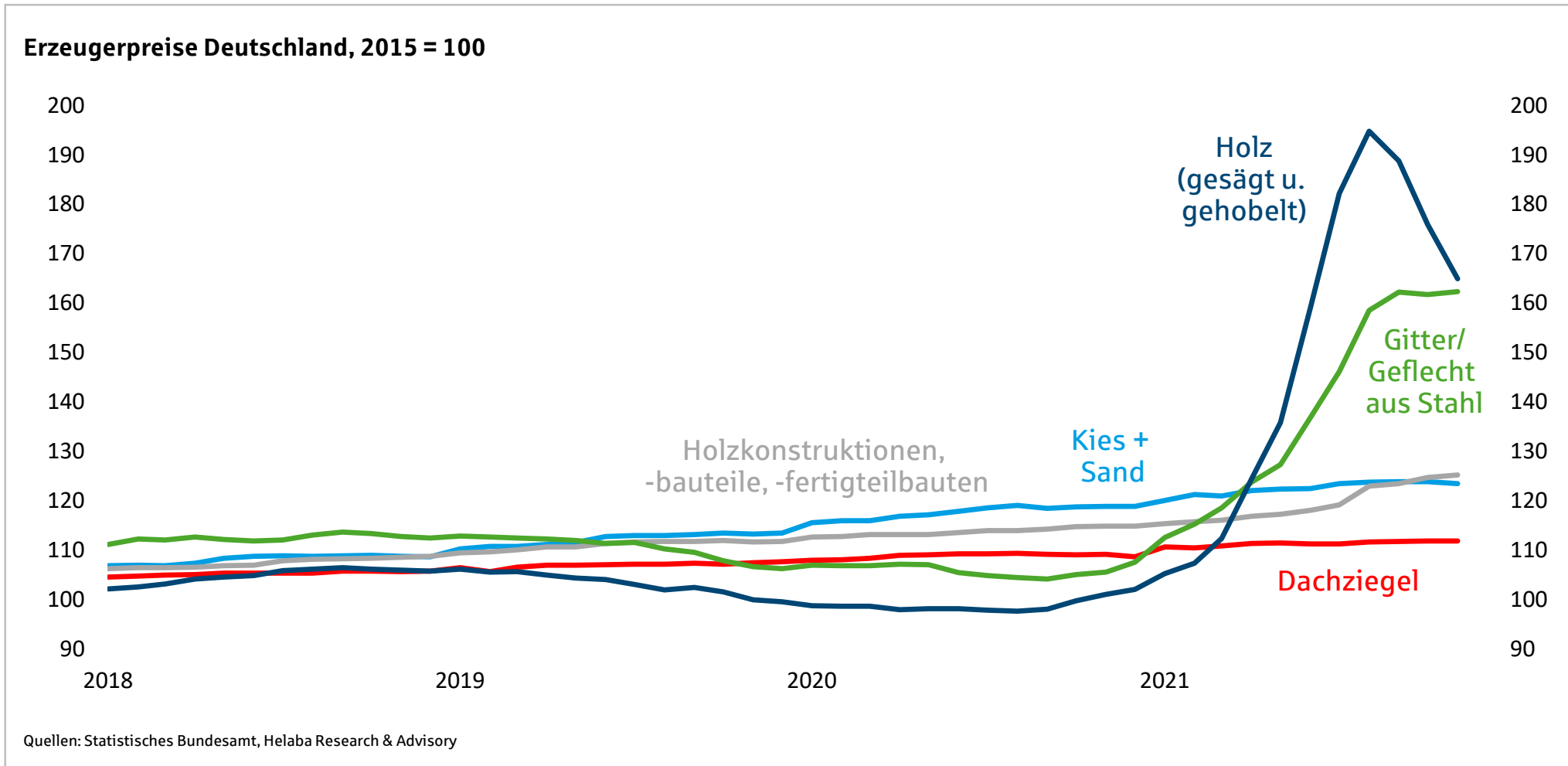
# Wohnungsfertigstellungen: Politisches Ziel 400.000 kaum erreichbar



# Hohe Kapazitätsauslastung am Bau – Rekordanstieg der Baupreise

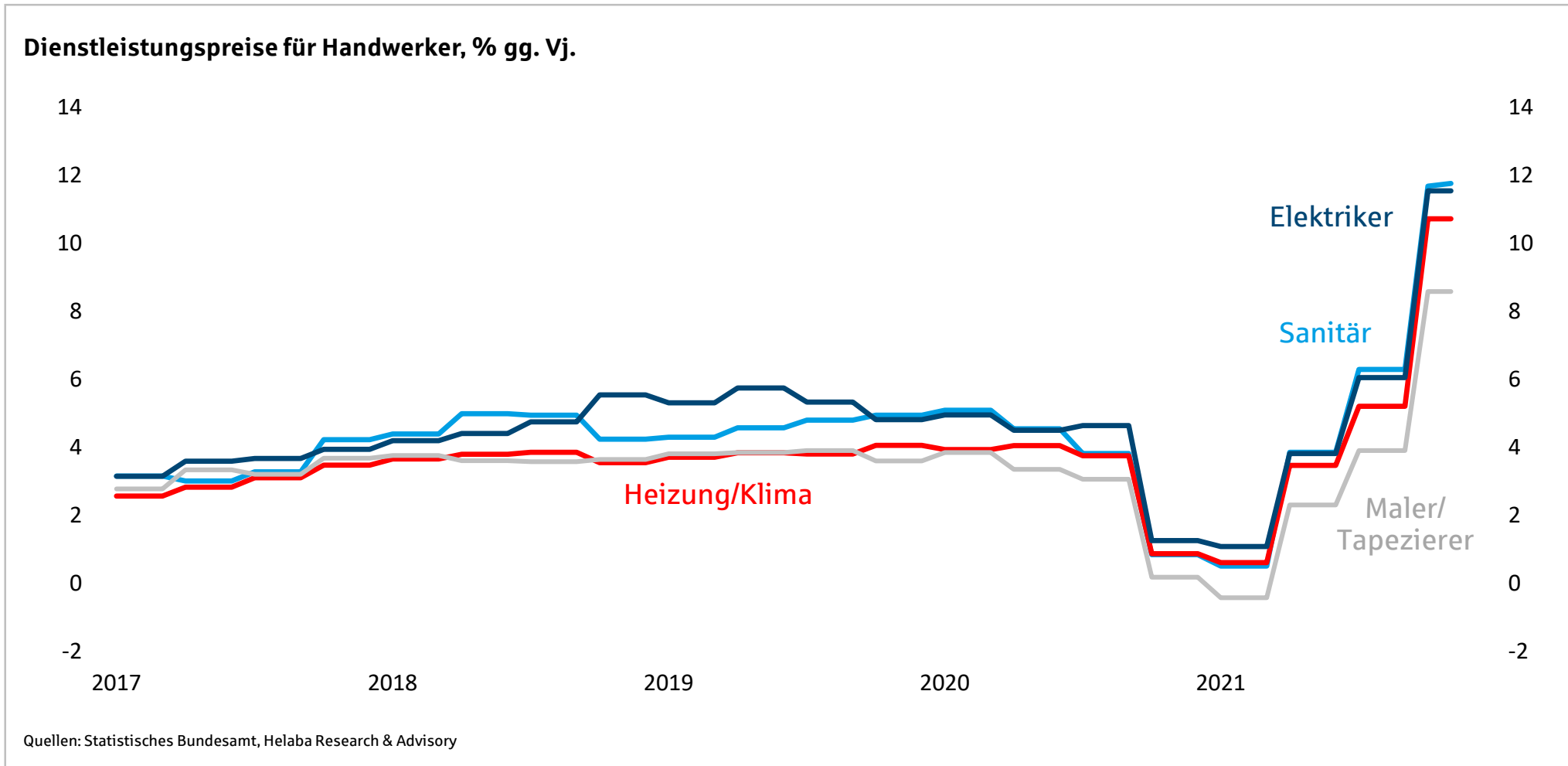


## Kräftiger Anstieg bei (einigen) Baumaterialien...

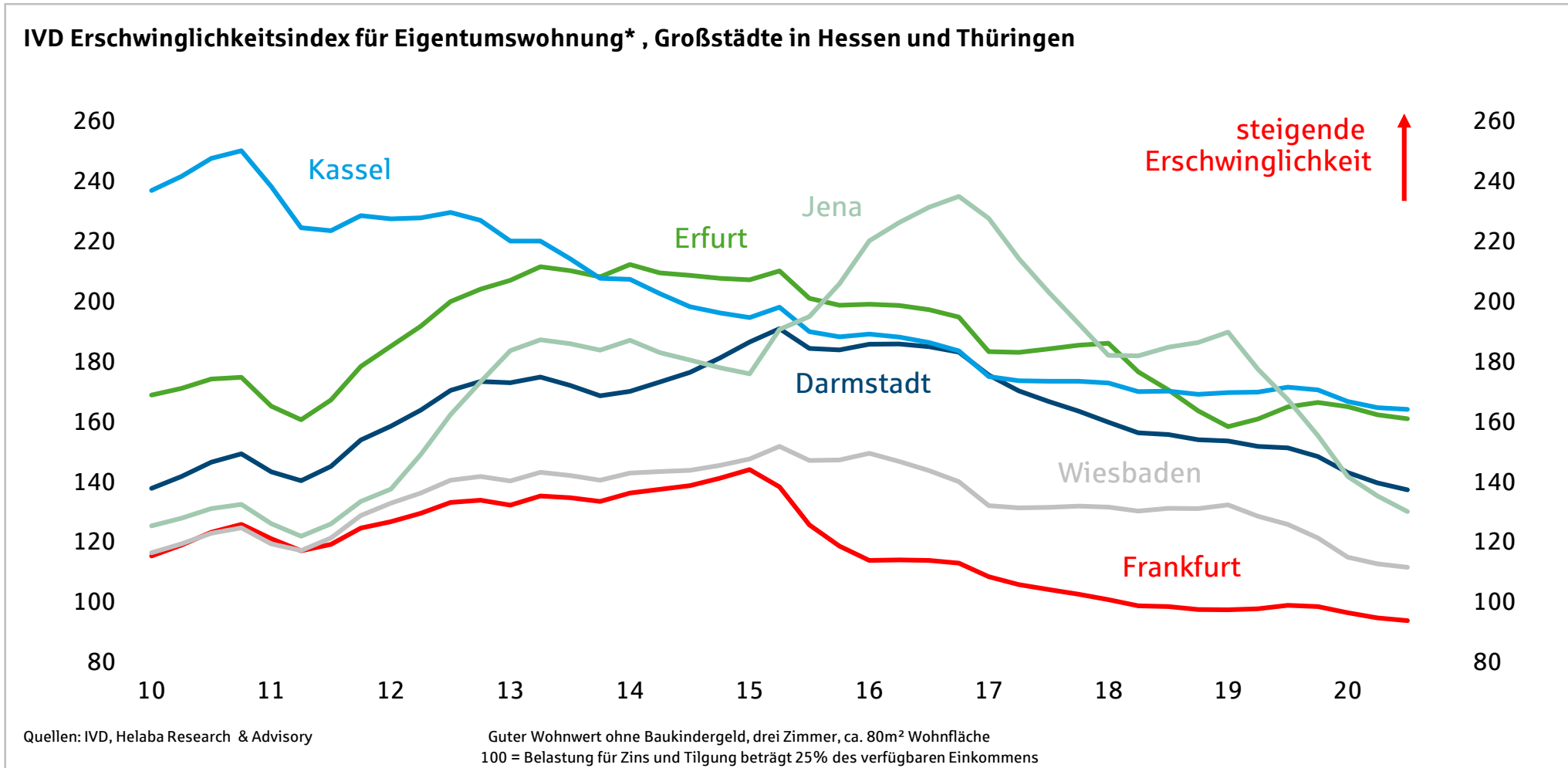




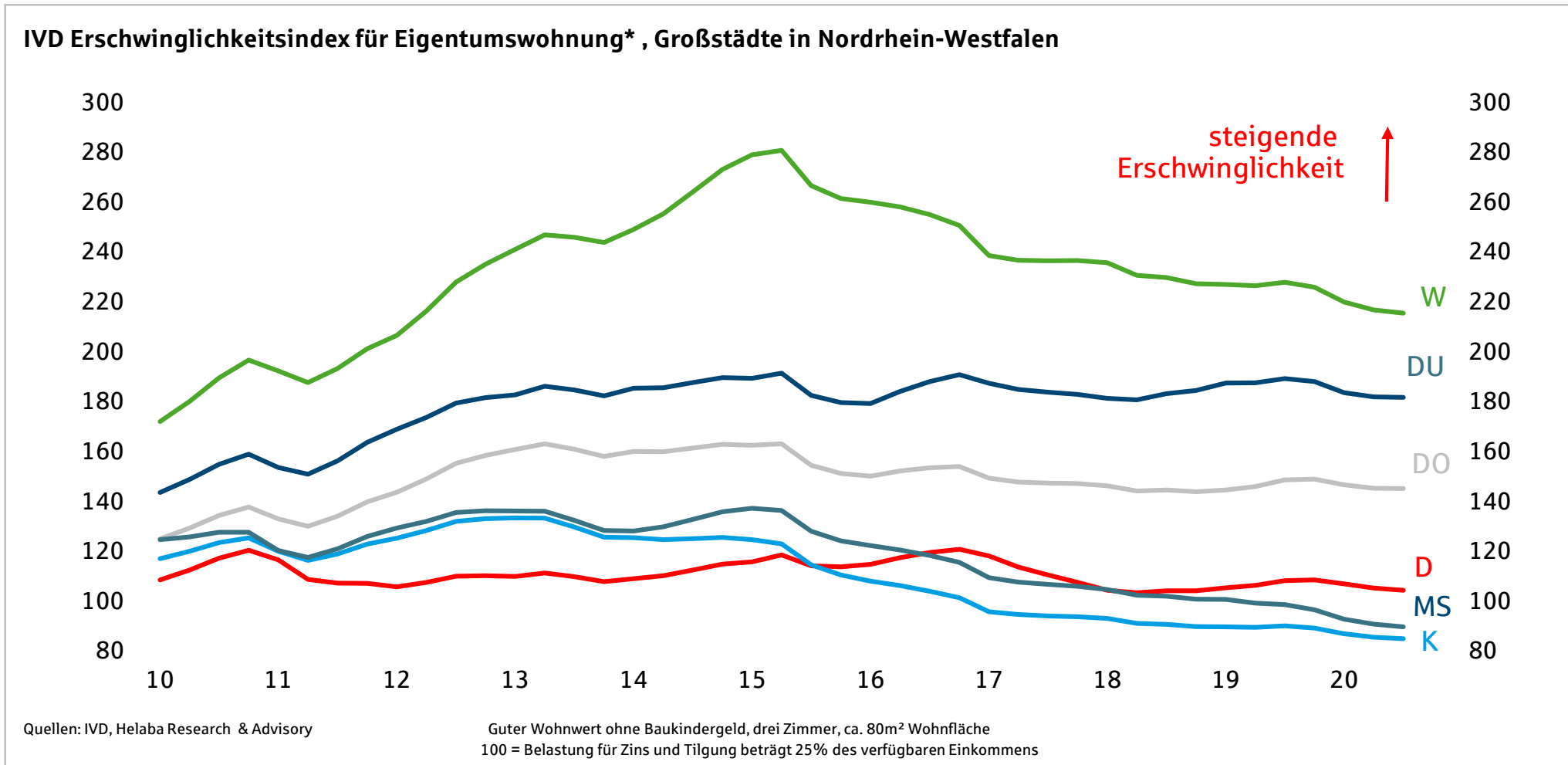
## ... und bei Handwerkerpreisen



# Sinkende Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien: Hessen & Thüringen



# Sinkende Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien: NRW



## Ansprechpartner



**Dr. Stefan Mitropoulos**  
**Tel.: 069 / 91 32-46 19**

Head of Capital Market Research & Economics  
Helaba Research & Advisory

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

### Helaba

Neue Mainzer Straße 52 – 58  
60311 Frankfurt am Main  
T +49 69 / 91 32-01  
F +49 69 / 29 15-17

Bonifaciusstraße 16  
99084 Erfurt  
T +49 3 61 / 2 17-71 00  
F +49 3 61 / 2 17-71 01

[www.helaba.com](http://www.helaba.com)