



Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

Dr. Stefan Mitropoulos | Helaba Research & Advisory
5. April 2023

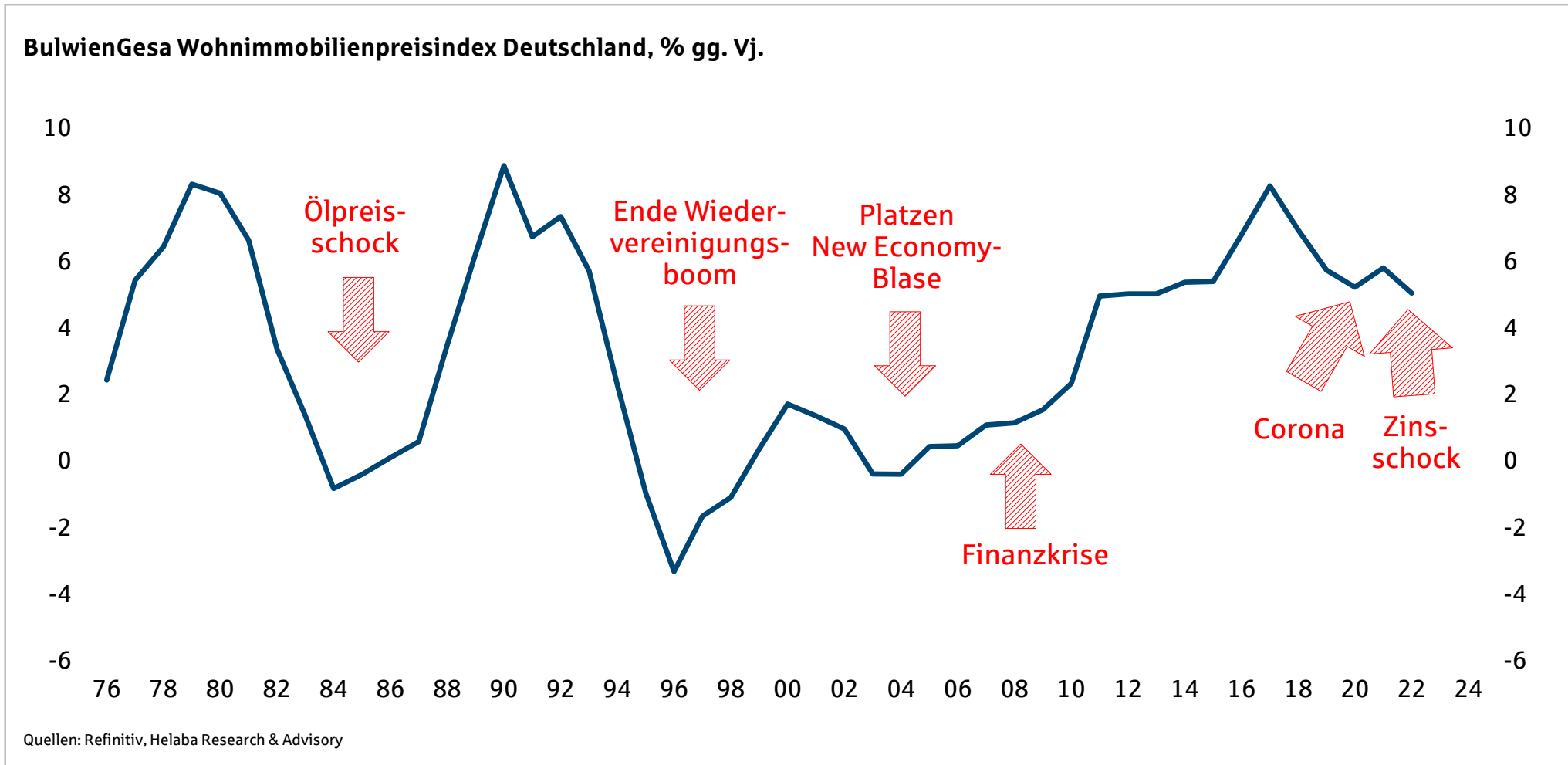


Werte, die bewegen.

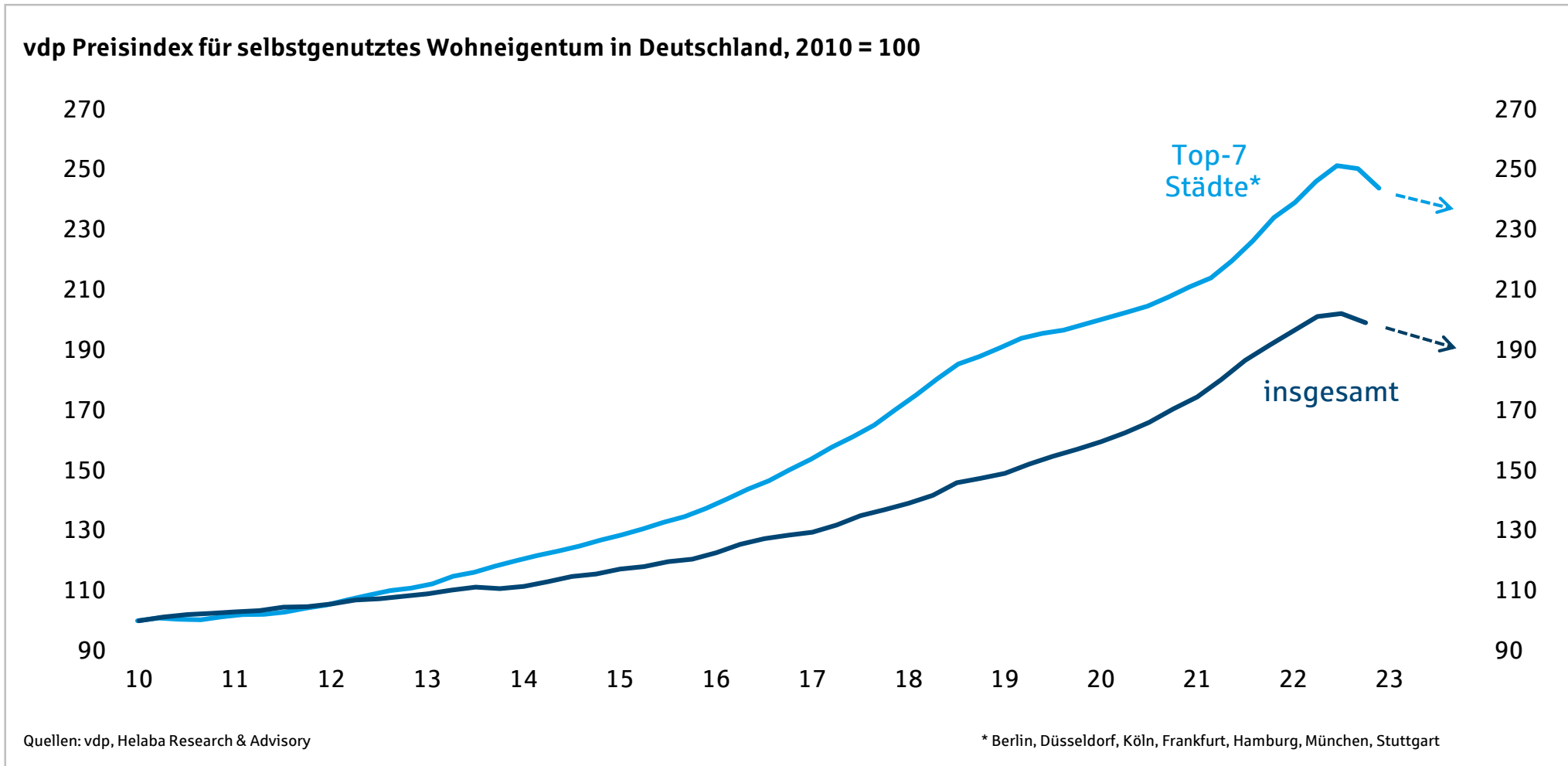
Überblick

- Hauspreise in Deutschland hatten sich seit 2010 bundesweit fast verdoppelt
- Wohnimmobilienpreise gehen seit Mitte 2022 zurück
- Wegen kräftigem Zinsanstieg 2023 weiterer Rückgang der Hauspreise, aber kein Einbruch
- Sinkende Preise auch bei Mehrfamilienhäusern, aber fortgesetzter Mietanstieg
- Weiterhin hoher Wohnraumbedarf, allerdings zuletzt geringerer Druck in Ballungsräumen
- Erschwinglichkeit von Wohneigentum durch kräftig gestiegene Zinsen verschlechtert
- Wohnungsbauinvestitionen werden vom Wachstumsmotor zur Wachstumsbremse
- Schwache Genehmigungen und deutlich sinkende Auftragseingänge sprechen für Rückgang der Fertigstellungen 2023 auf nur noch 235.000 Einheiten
- Zuletzt kräftiger Anstieg der Baupreise sowie hohe Kapazitätsauslastung normalisieren sich
- Herausforderung Klimaschutz: Energetische Sanierung im Bestand konkurriert mit Neubau

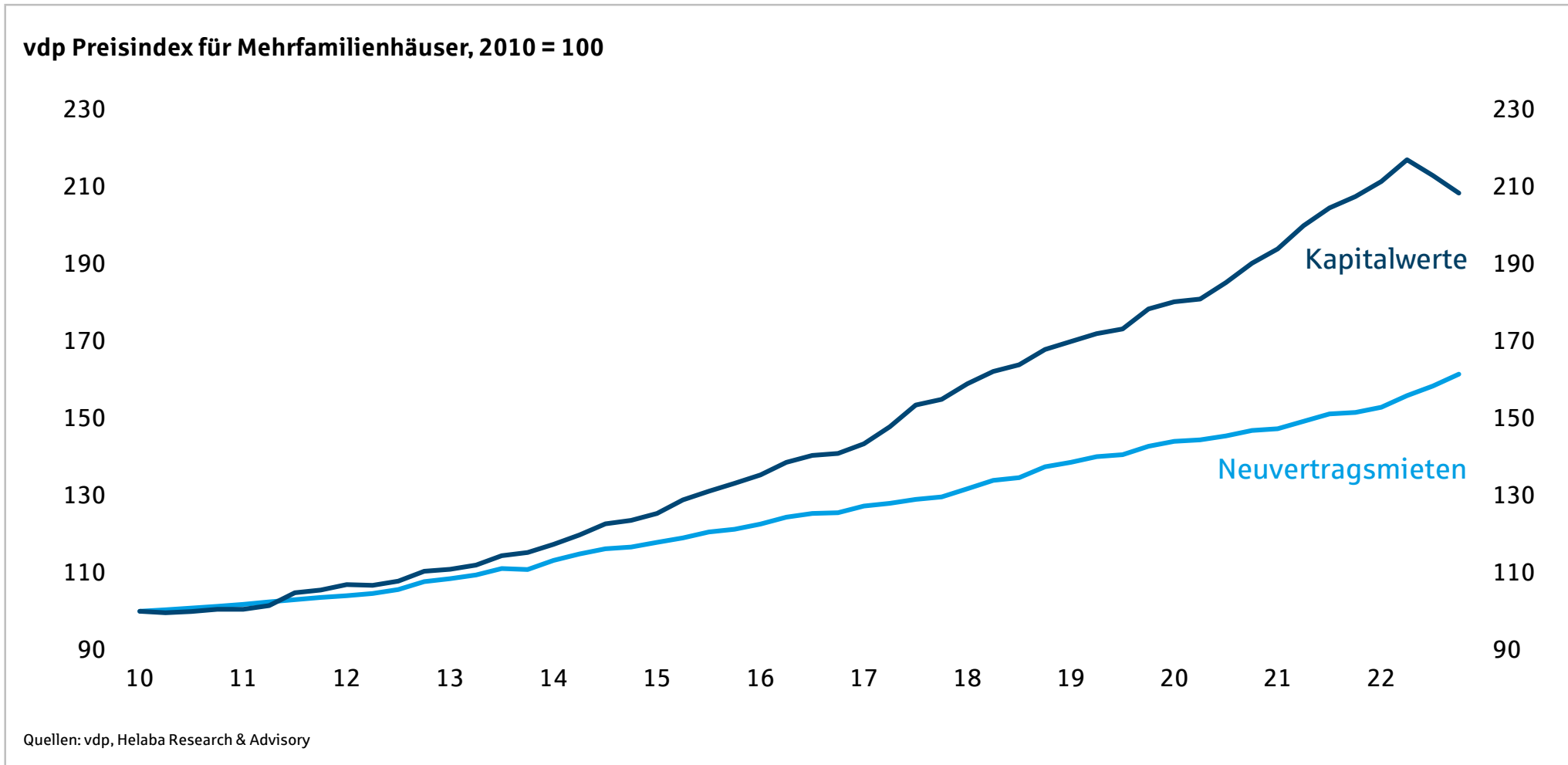
Deutsche Wohnungsmarktzyklen in langfristiger Betrachtung



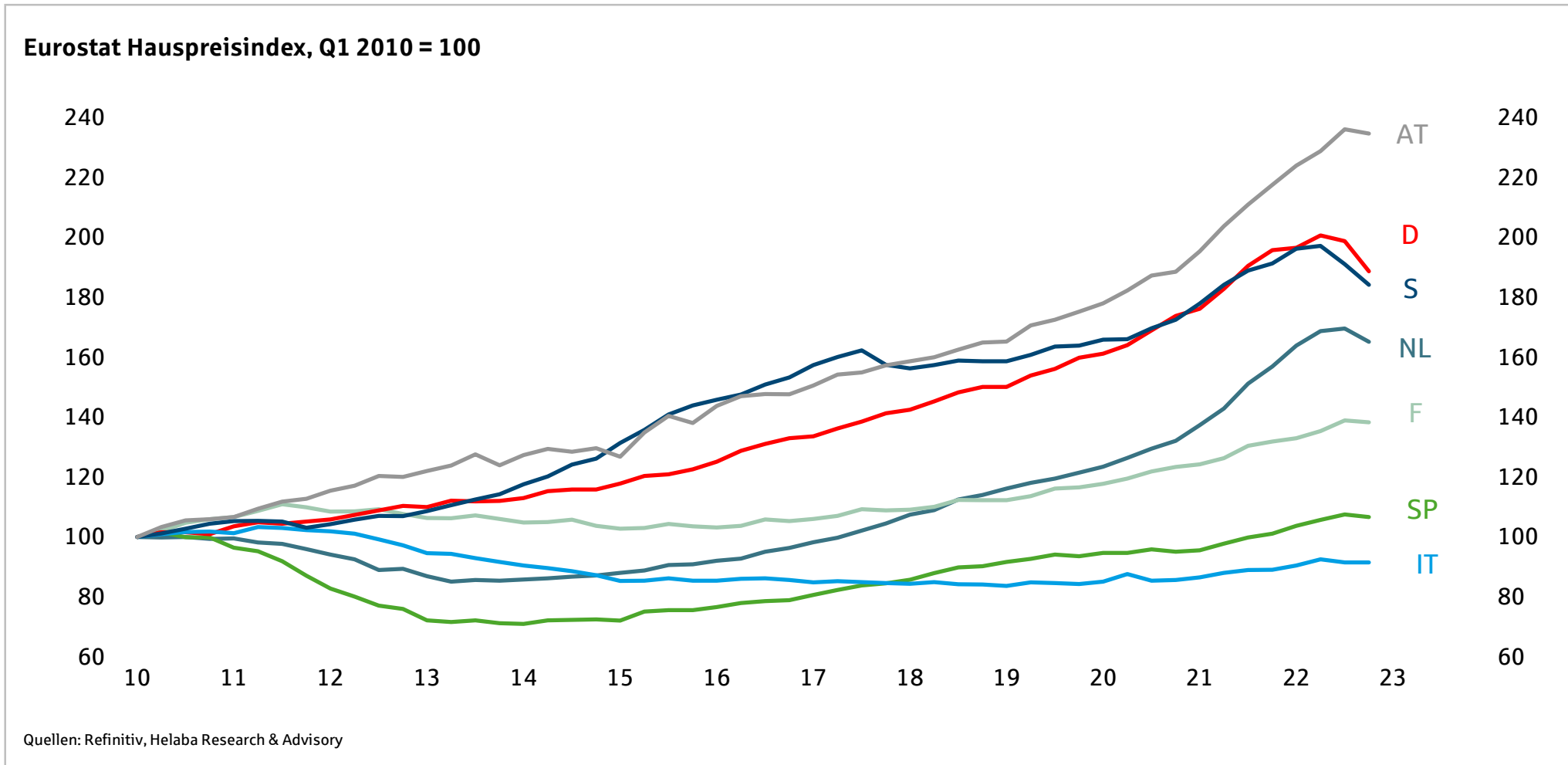
Deutsche Wohnimmobilien: seit Mitte 2022 Preisrückgänge



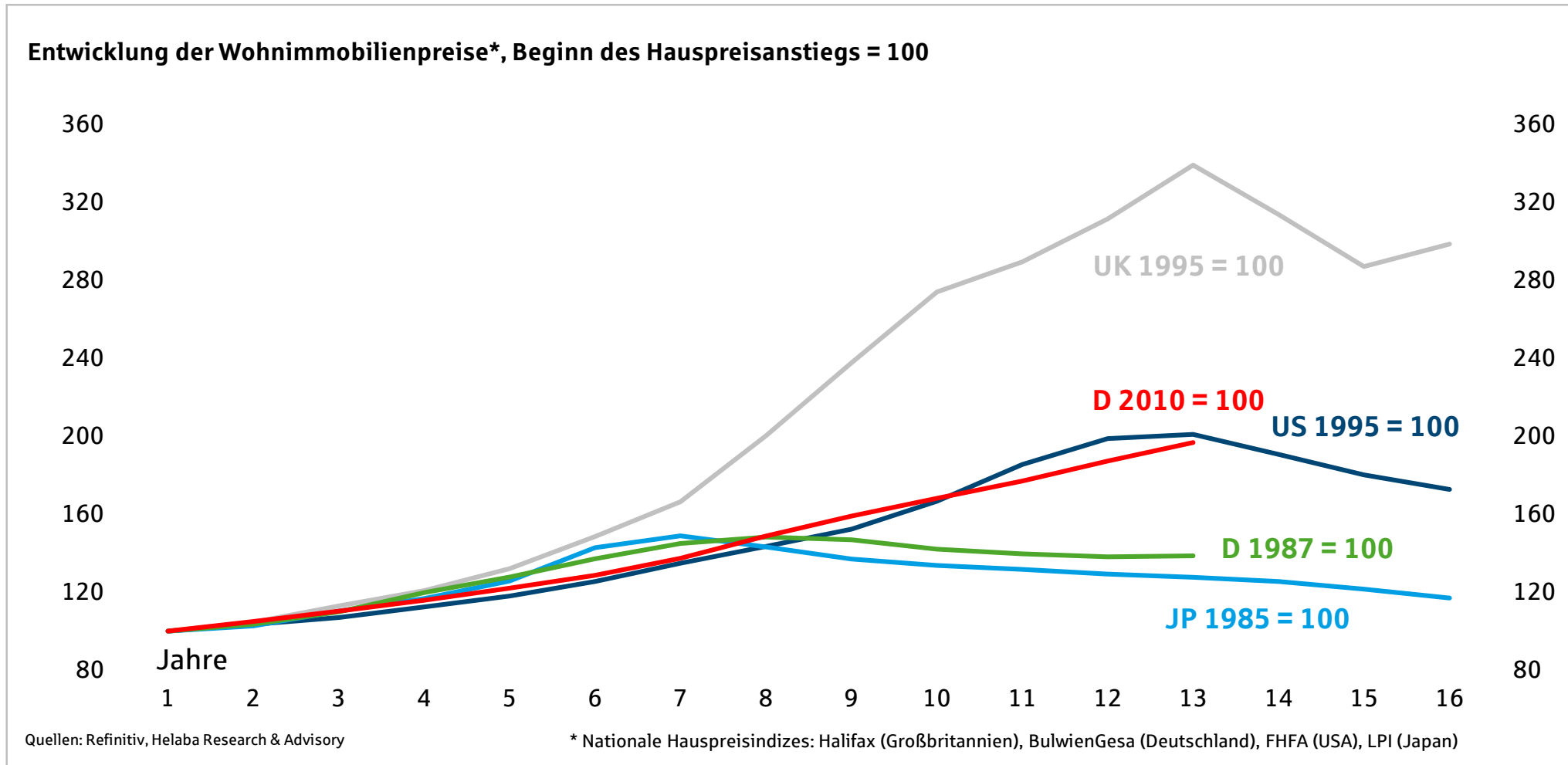
Mehrfamilienhäuser: Mieten steigen immer weiter



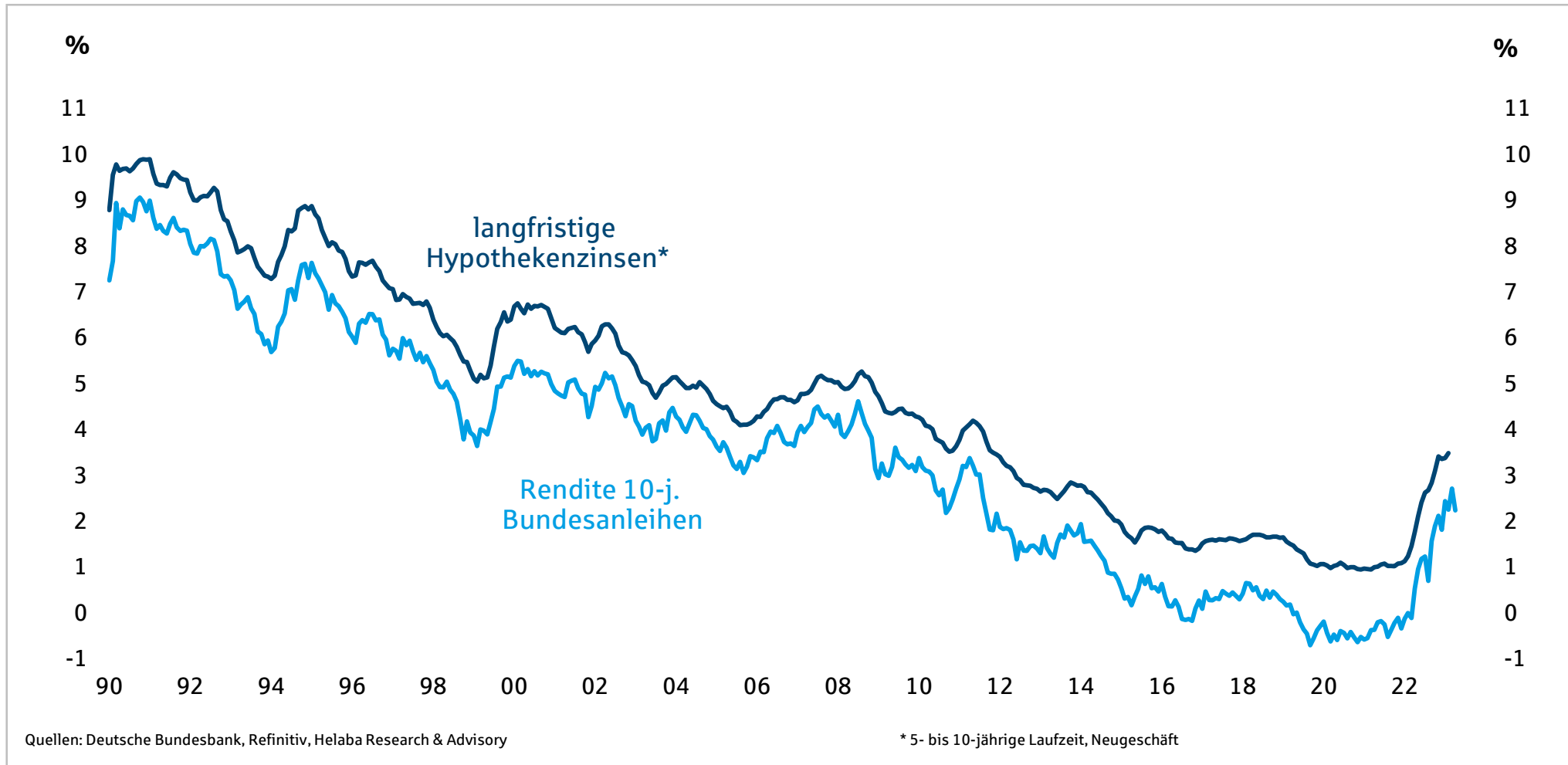
Hauspreisanstieg auch in anderen europäischen Ländern beendet



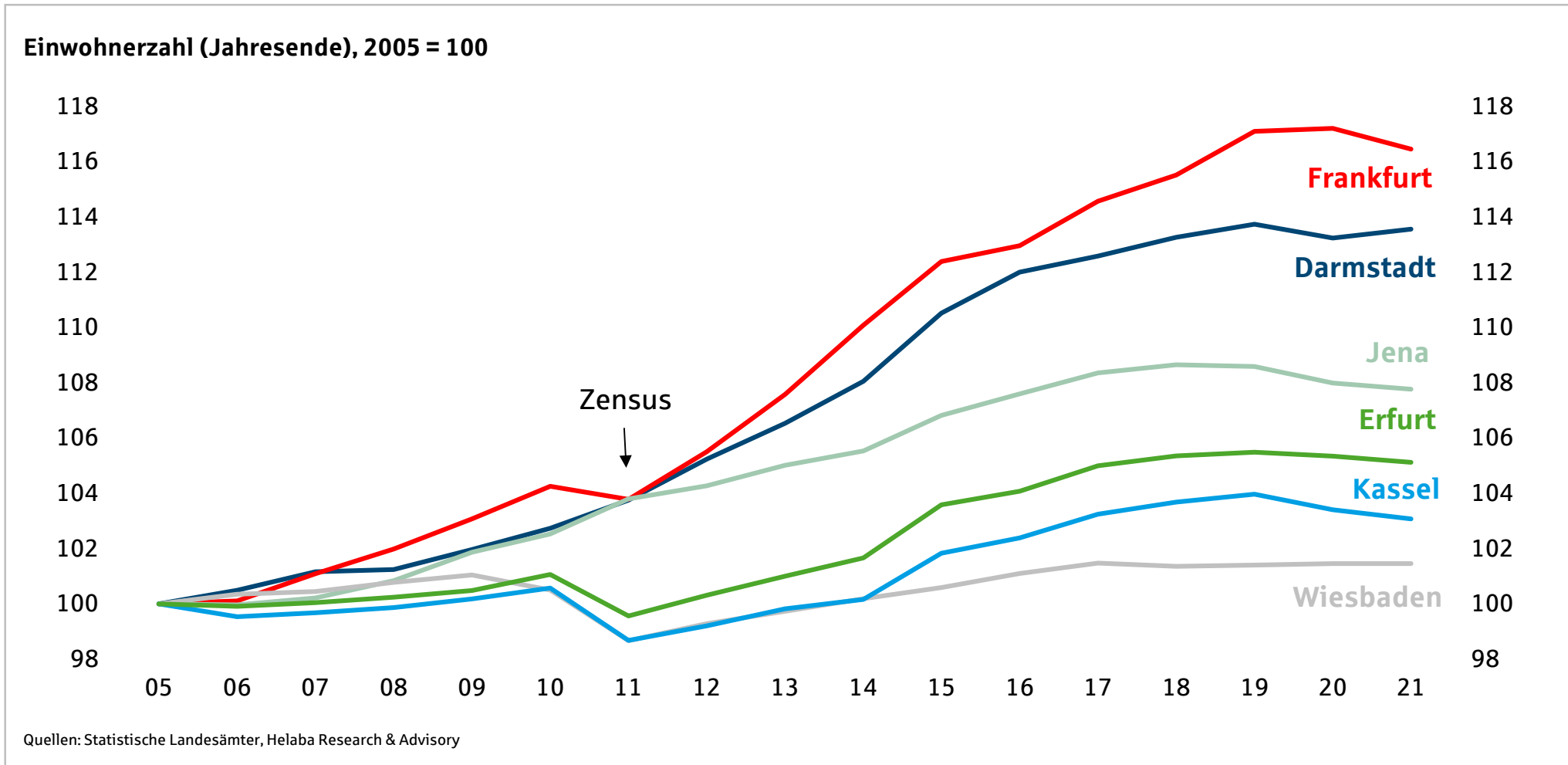
Hauspreisanstieg im historischen Vergleich bemerkenswert



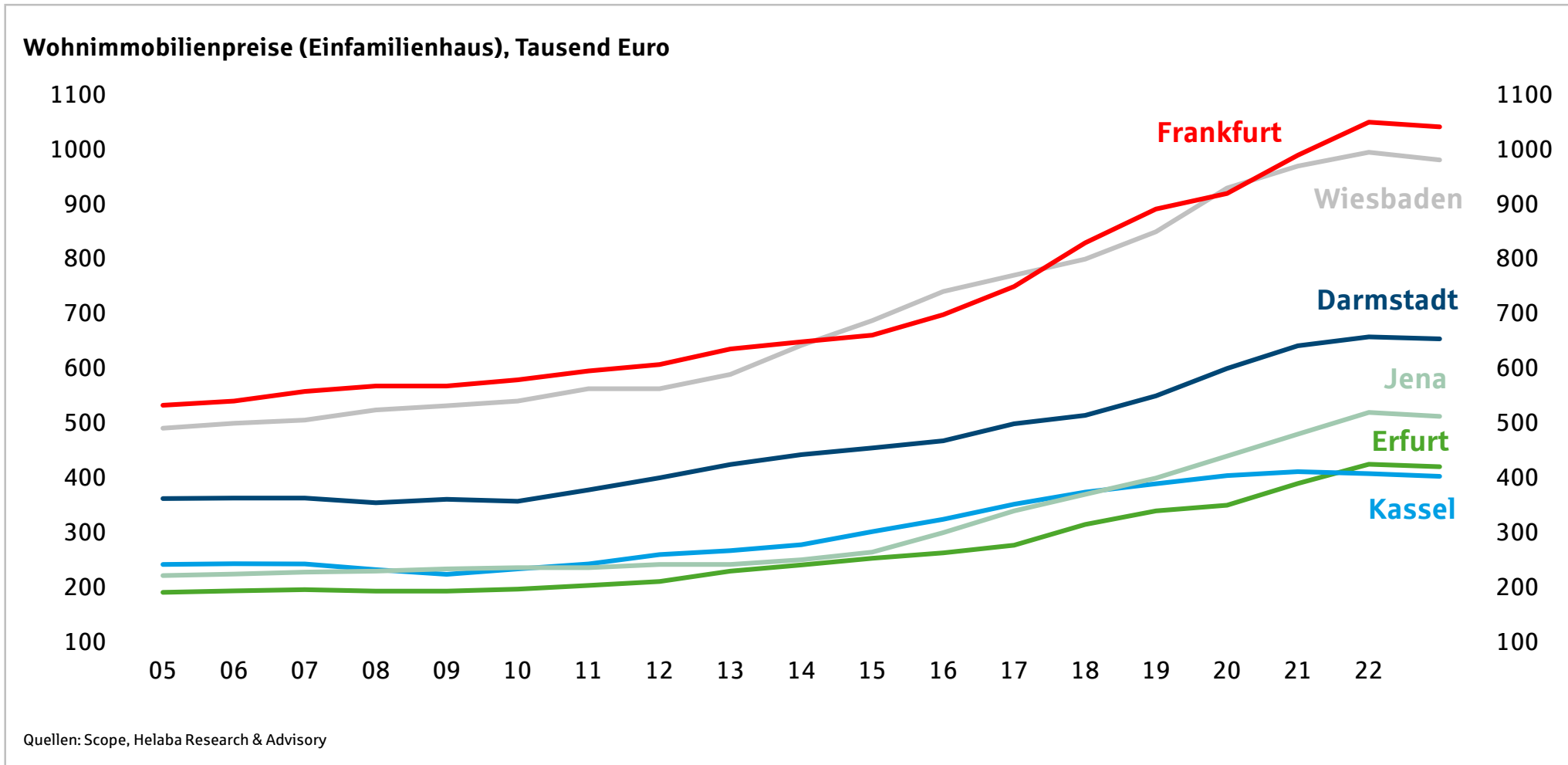
Kräftiger Anstieg der Finanzierungszinsen reduziert Erschwinglichkeit



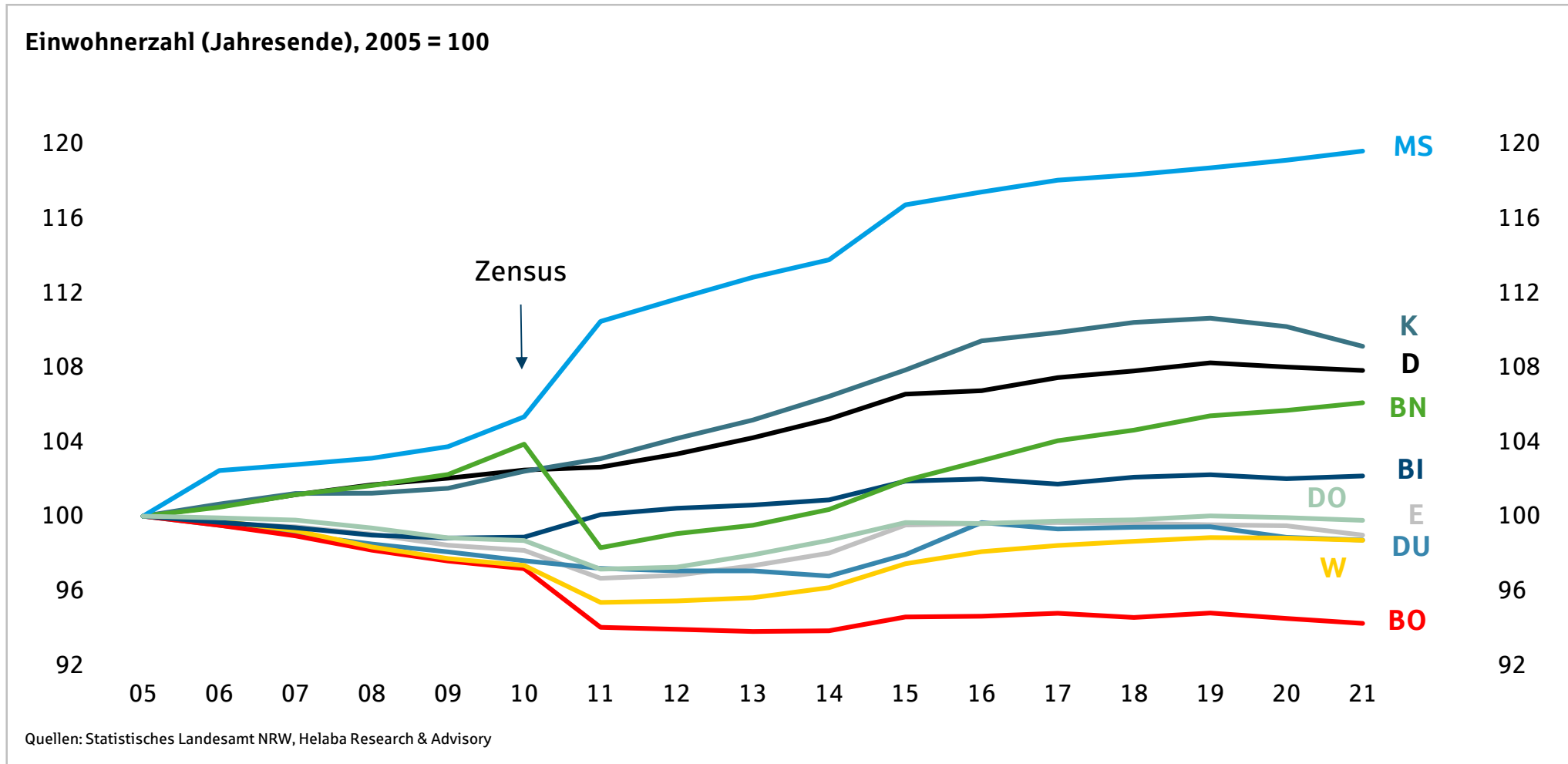
Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: Hessen & Thüringen



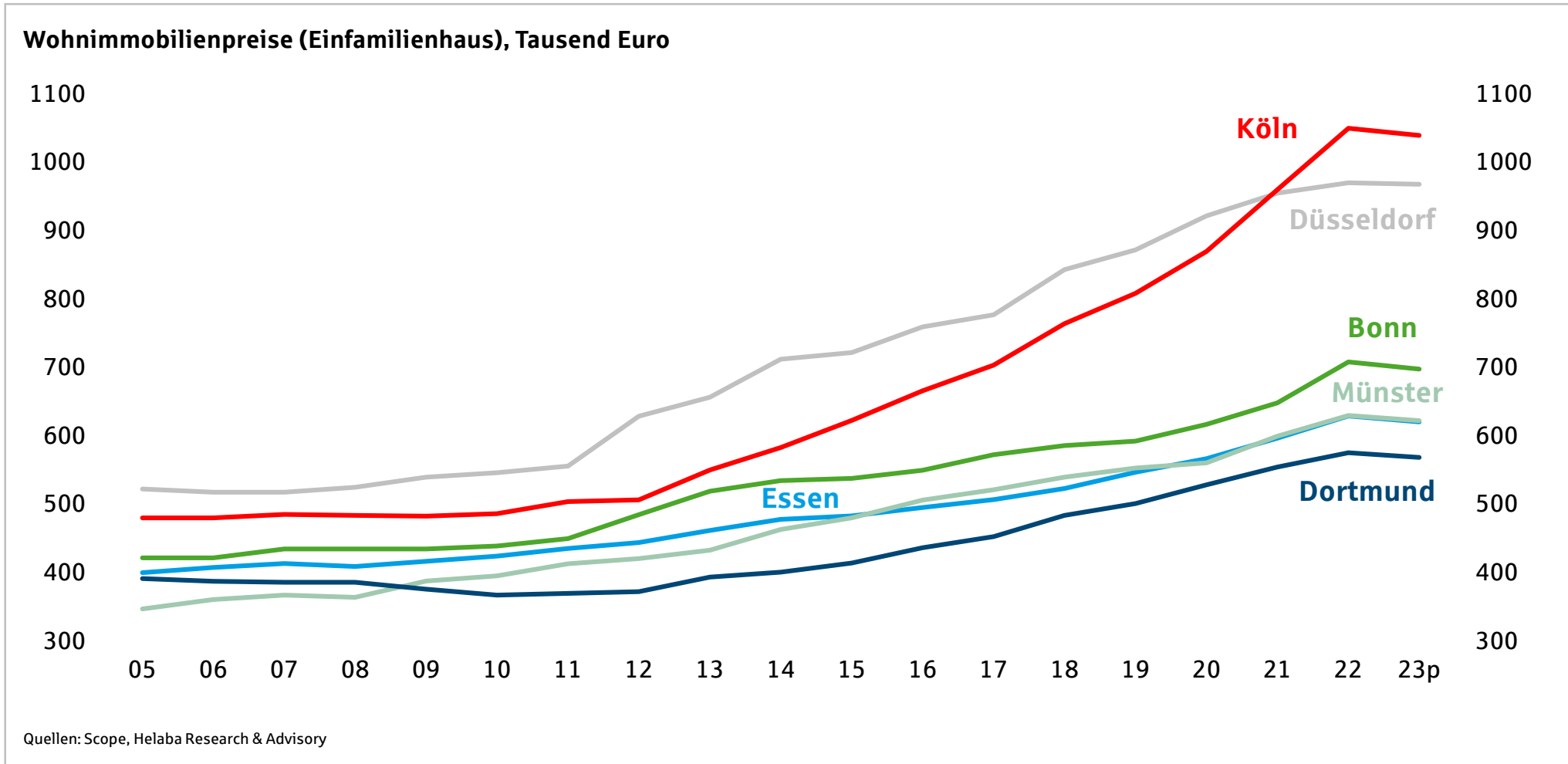
Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: Hessen & Thüringen



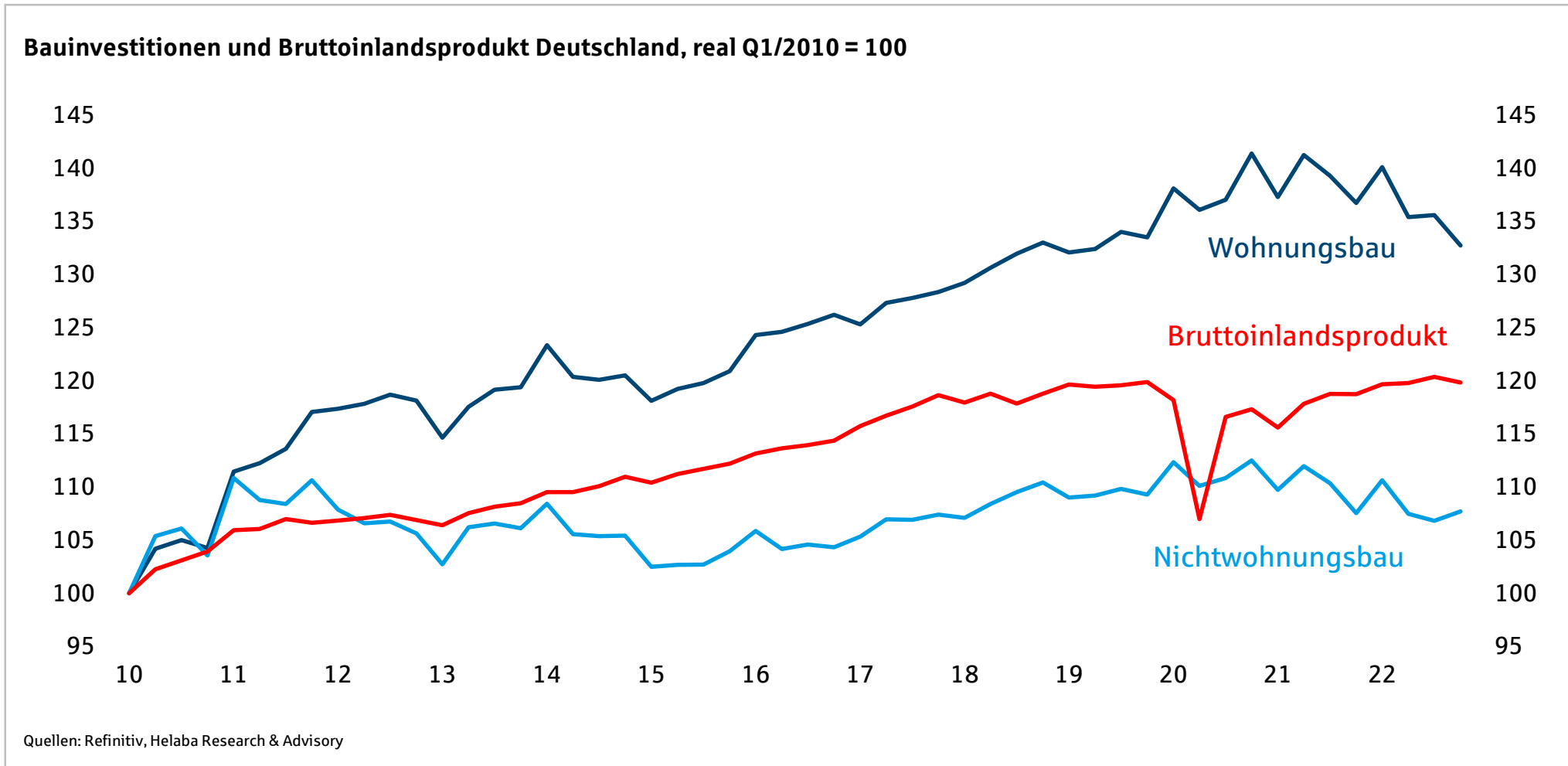
Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: NRW



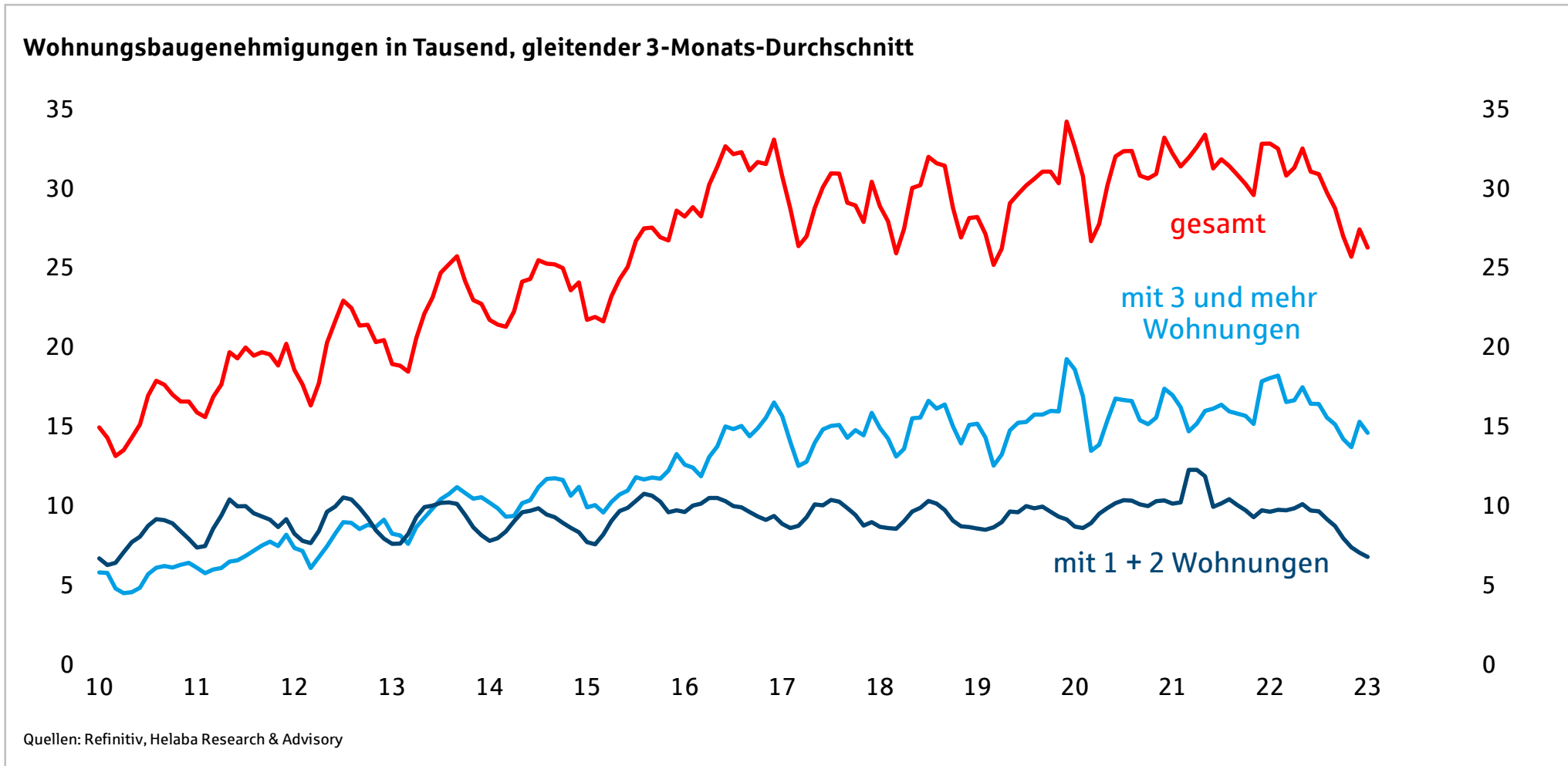
Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: NRW



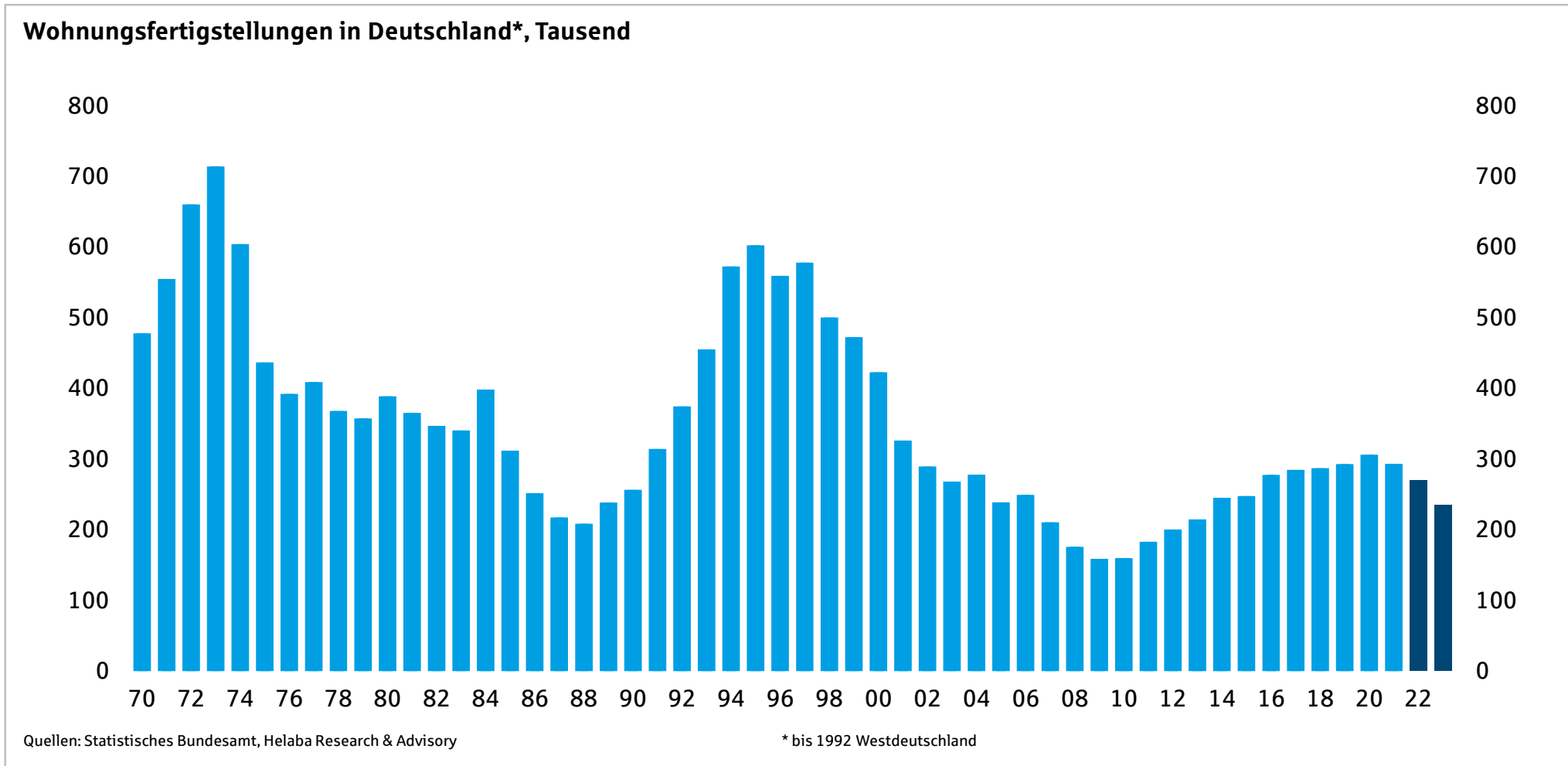
Wohnungsbau wird vom Wachstumstreiber zur Bremse



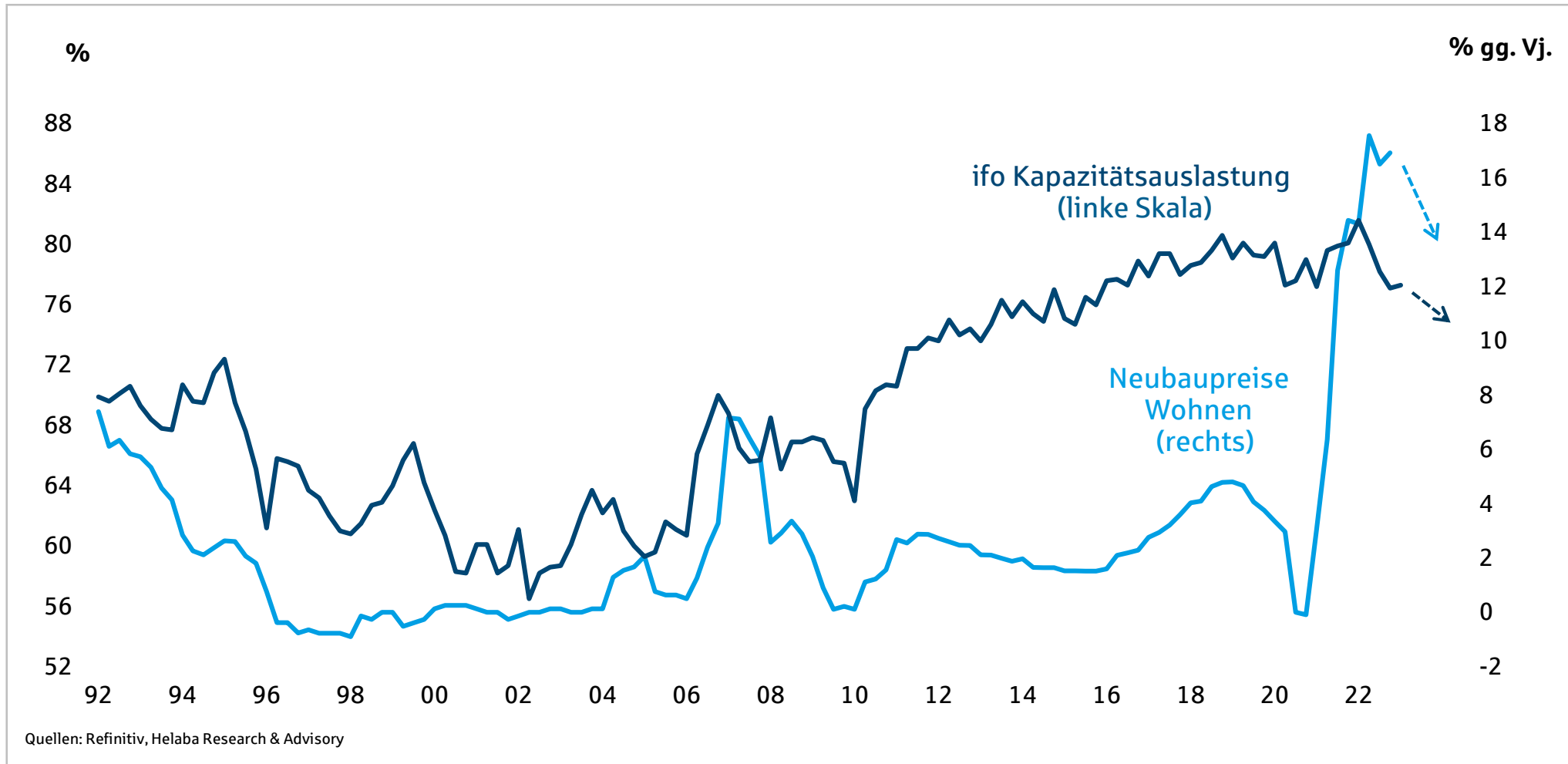
Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen



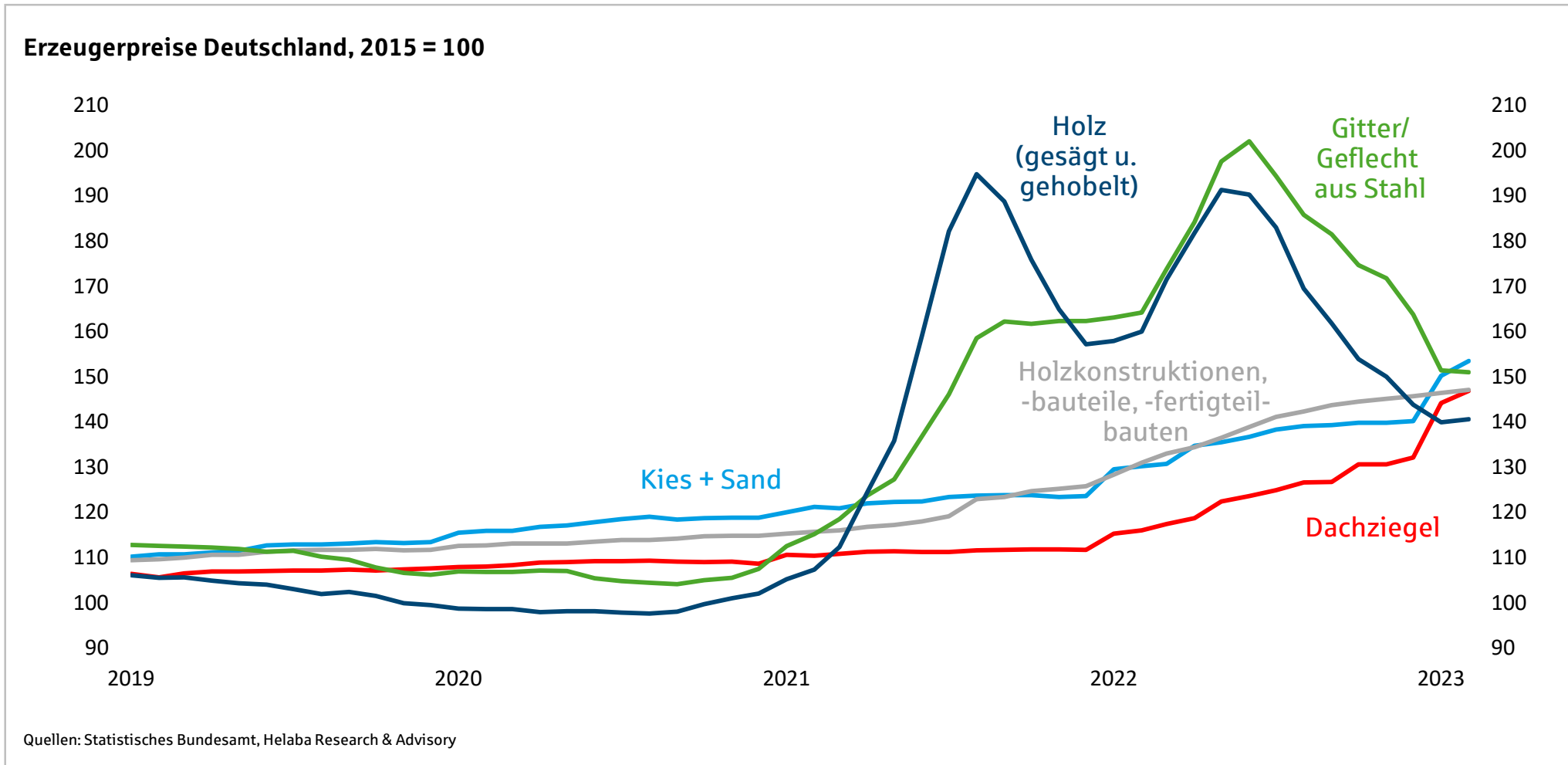
Politisches Ziel von 400.000 Wohnungsfertigstellungen nicht erreichbar



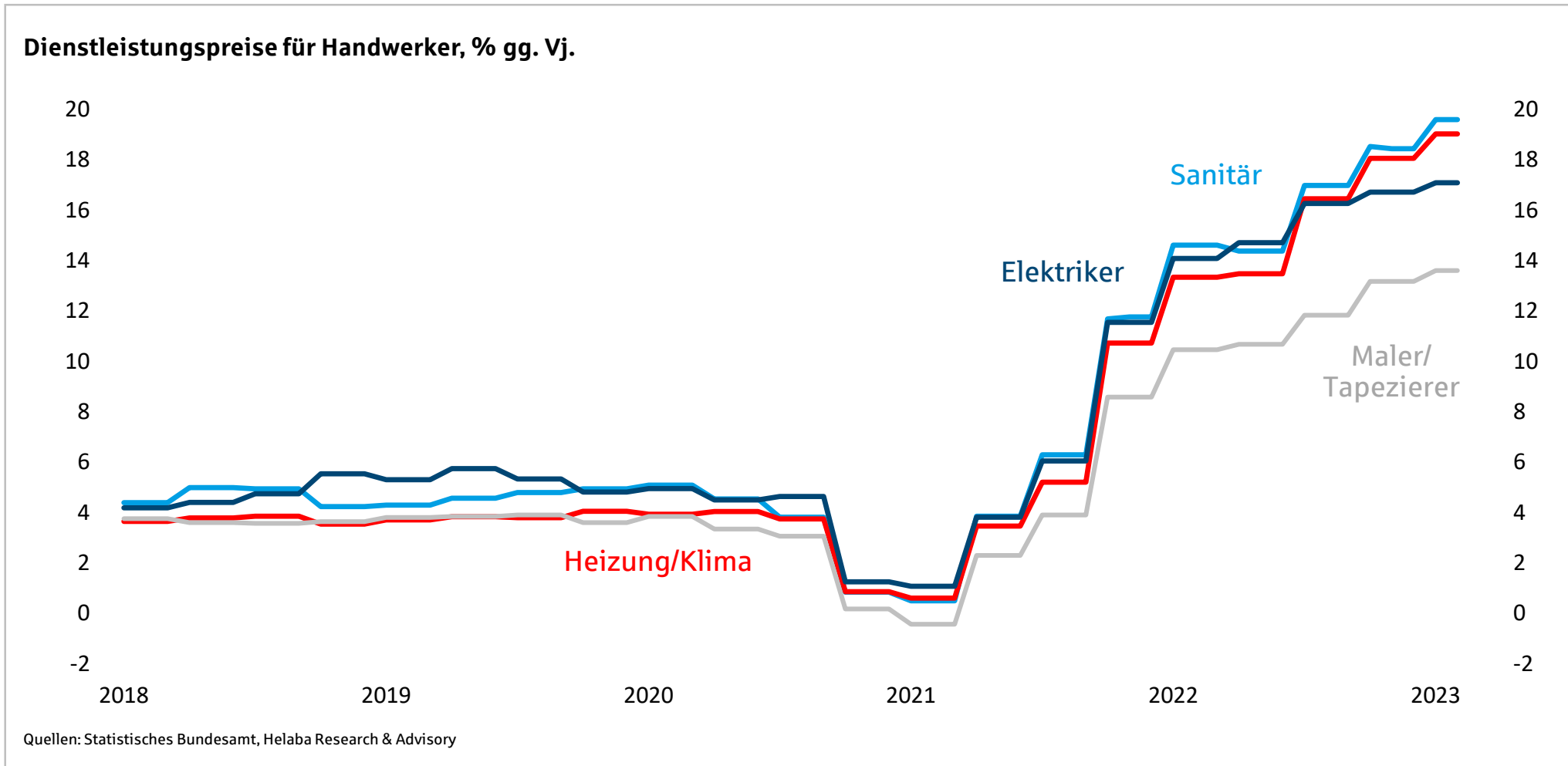
Normalisierung bei Kapazitätsauslastung und Baupreisanstieg erwartet



Entspannungssignale nur bei einzelnen Baumaterialien

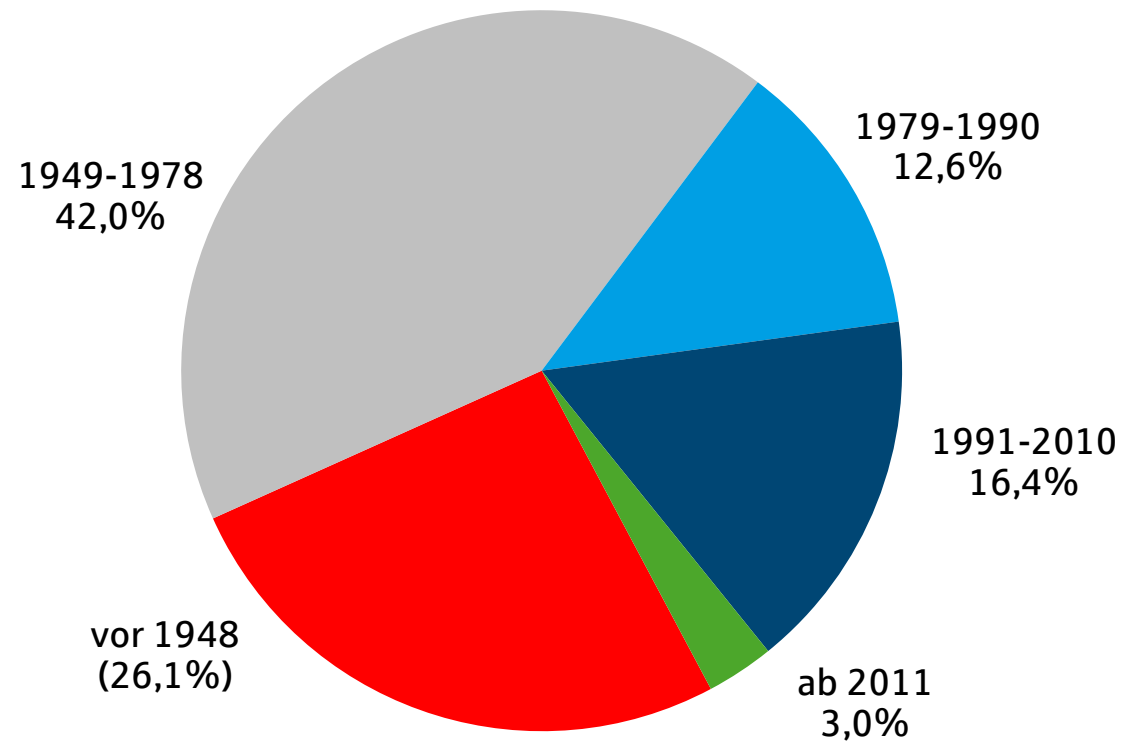


Handwerkerpreise steigen weiter kräftig



Klimaschutz: Alter Baubestand – da kommt was auf uns zu...

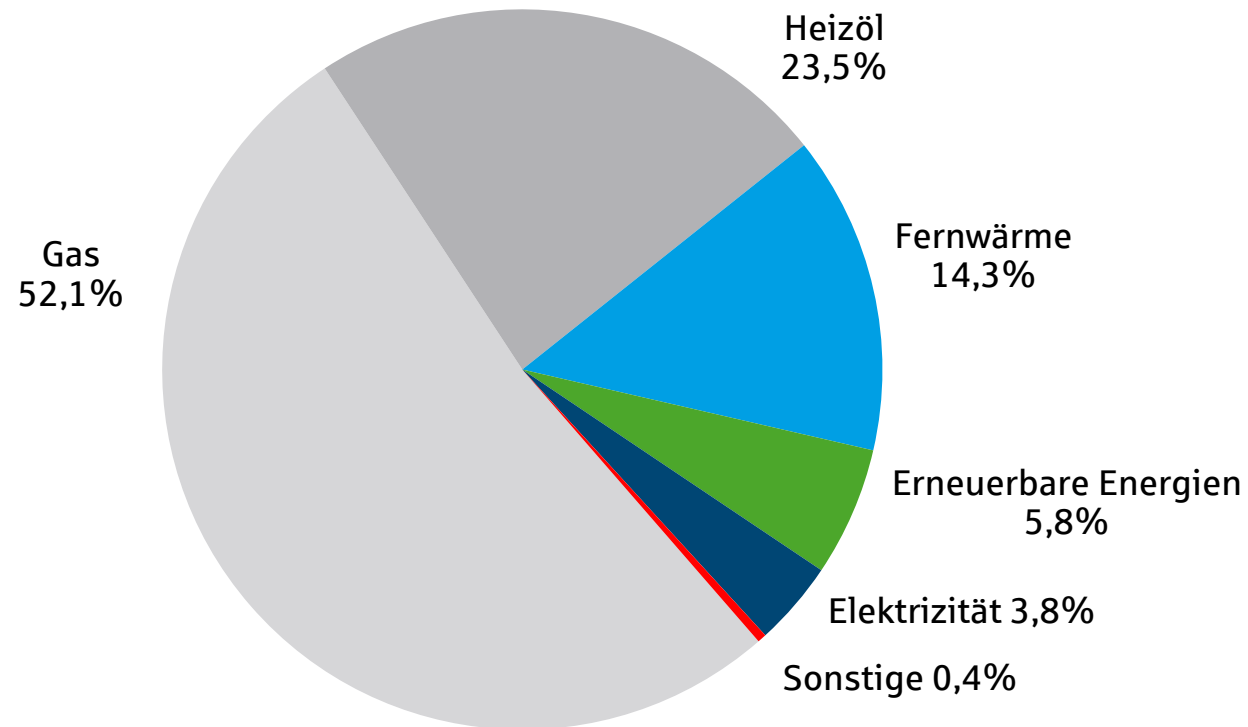
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2018, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Mehr als 31 Mio. Wohnungen heizten 2018 noch mit Öl und Gas

Wohnungsbestand nach Energieart zur Beheizung in Deutschland 2018, Anteil in %



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Ansprechpartner



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

Head of Capital Market Research & Economics
Helaba Research & Advisory

Redaktion: Dr. Stefan Mütze

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