



# Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

Dr. Stefan Mitropoulos | Helaba Research & Advisory  
30. August 2023



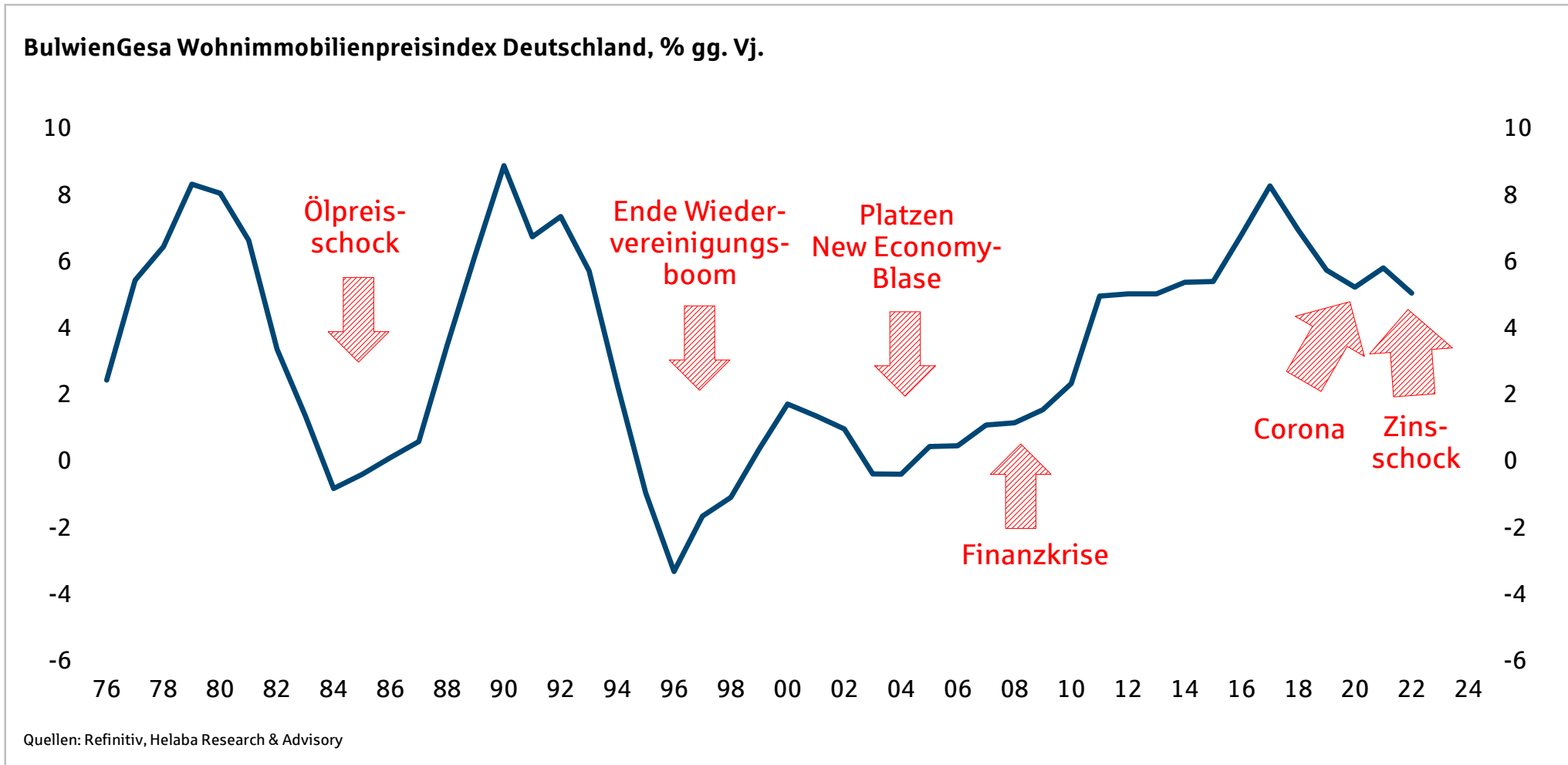
**Werte, die bewegen.**

## Überblick

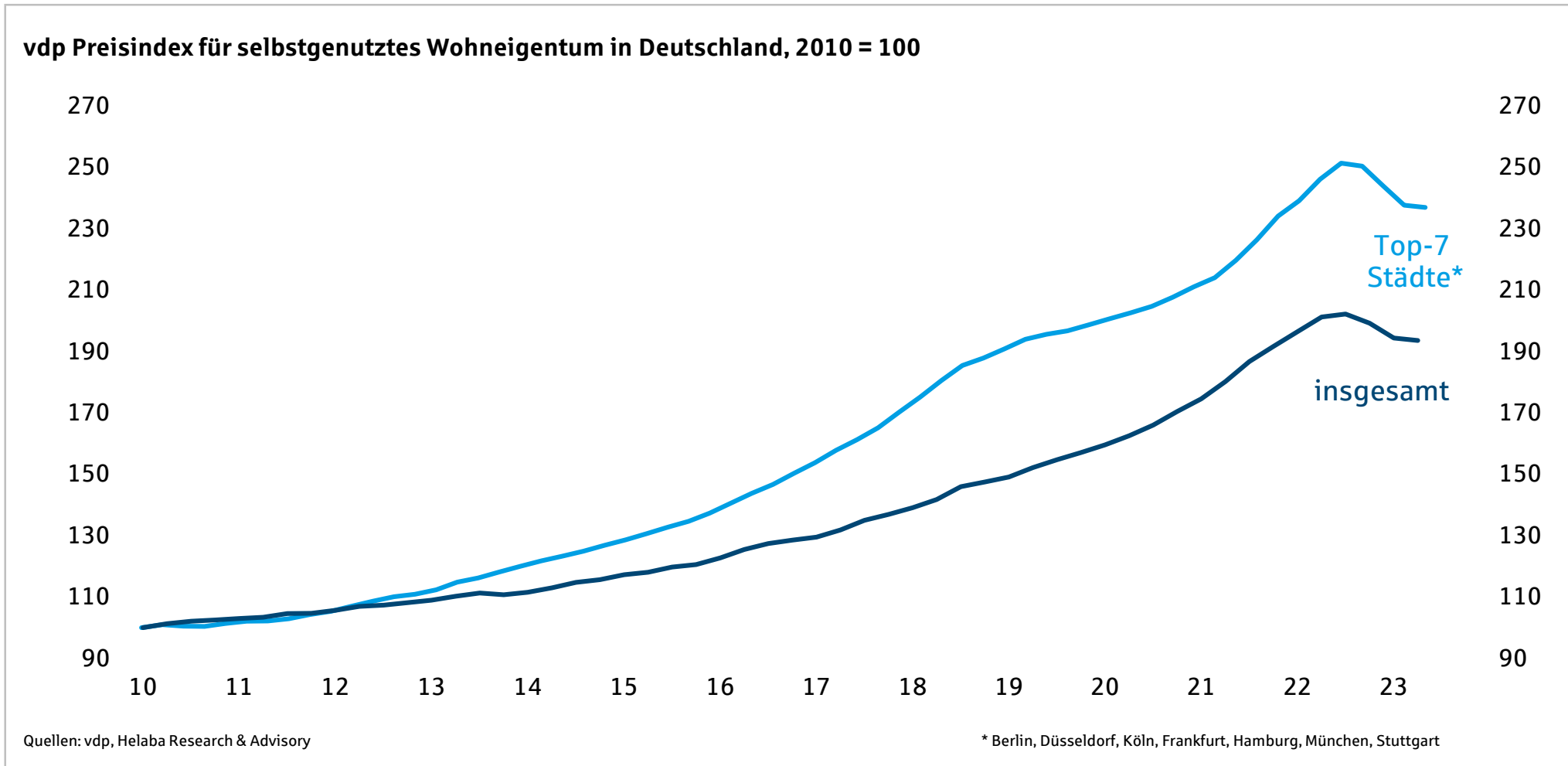
---

- Wohnimmobilienpreise in Deutschland hatten sich seit 2010 bundesweit fast verdoppelt und sinken seit Mitte 2022
- Verlangsamter Rückgang im 2. Quartal lässt Stabilisierung bis Jahresende erwarten
- Sinkende Preise auch bei Mehrfamilienhäusern, aber fortgesetzter Mietanstieg
- Erschwinglichkeit von Wohneigentum durch kräftig gestiegene Zinsen verschlechtert, aber sinkende Hauspreise und wieder steigende Reallöhne werden helfen
- Wohnungsbauinvestitionen haben sich vom Wachstumsmotor zur Wachstumsbremse gewandelt
- Schwache Genehmigungen und deutlich sinkende Auftragseingänge sprechen für Rückgang der Fertigstellungen 2023 auf nur noch 235.000 Einheiten
- Anstieg der Baupreise sowie Kapazitätsauslastung normalisieren sich
- Herausforderung Klimaschutz: Energetische Sanierung im Bestand konkurriert mit Neubau

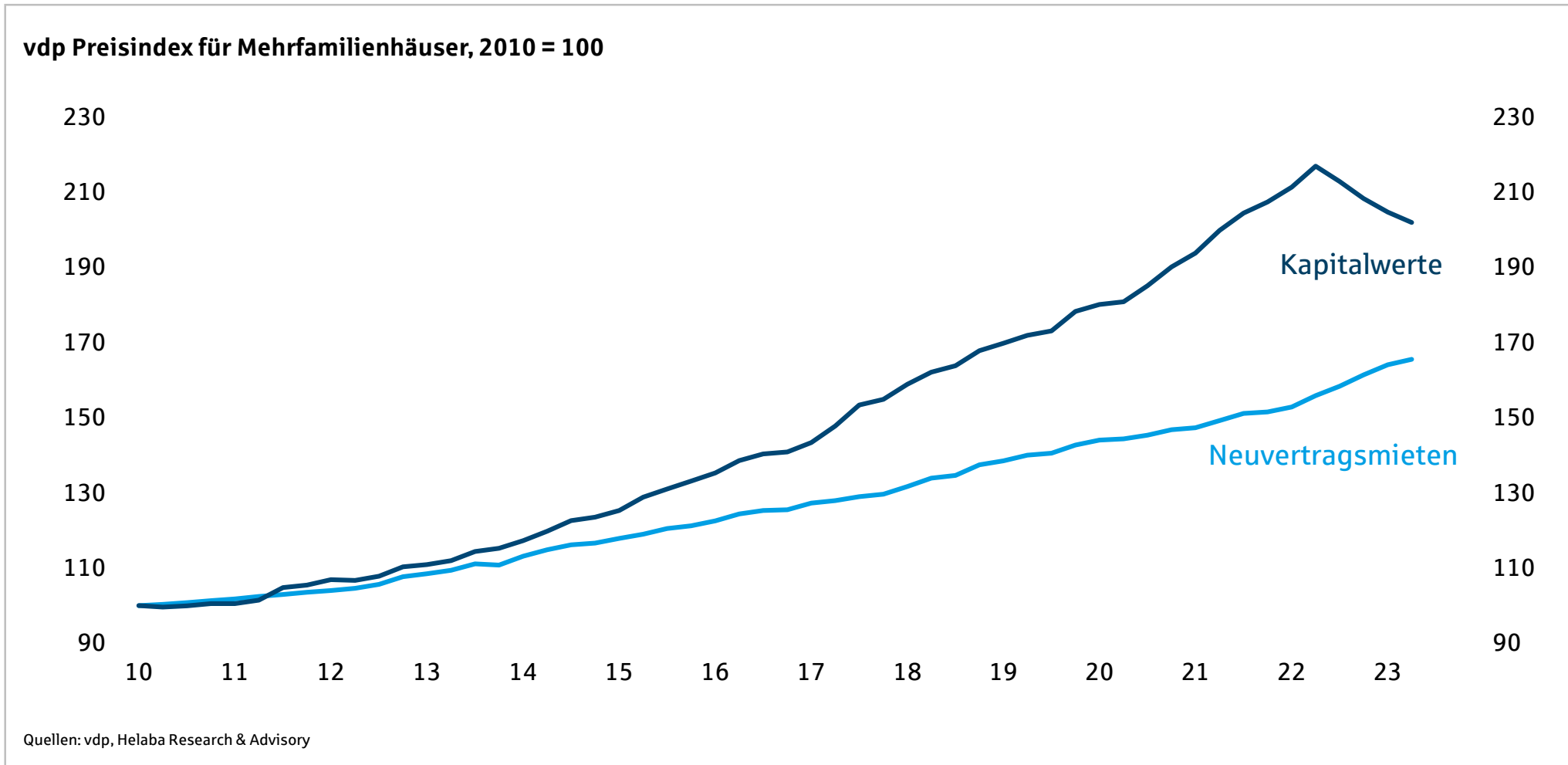
# Deutsche Wohnungsmarktzyklen in langfristiger Betrachtung



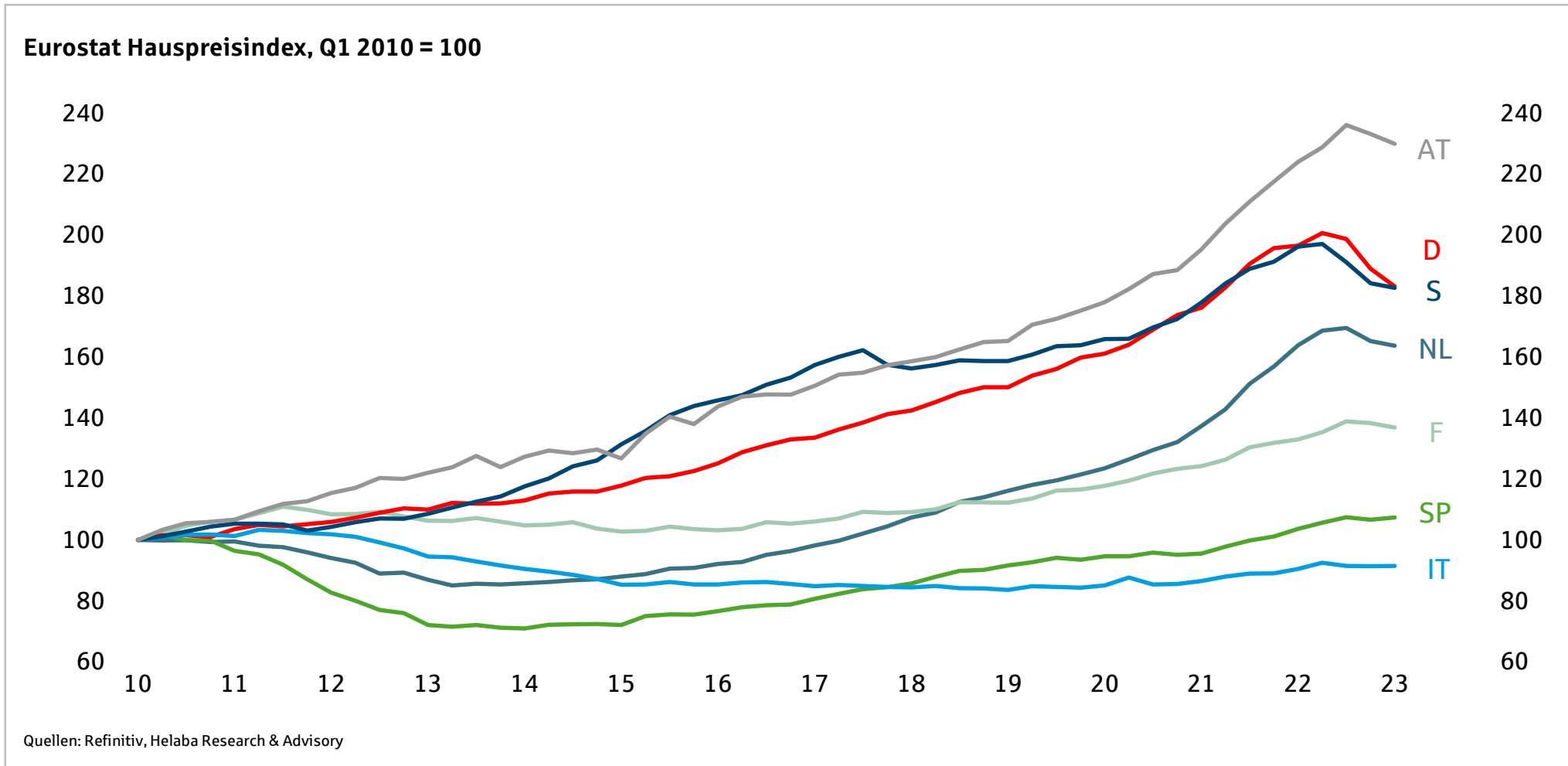
## Deutsche Wohnimmobilien: Preisrückgang zuletzt verlangsamt



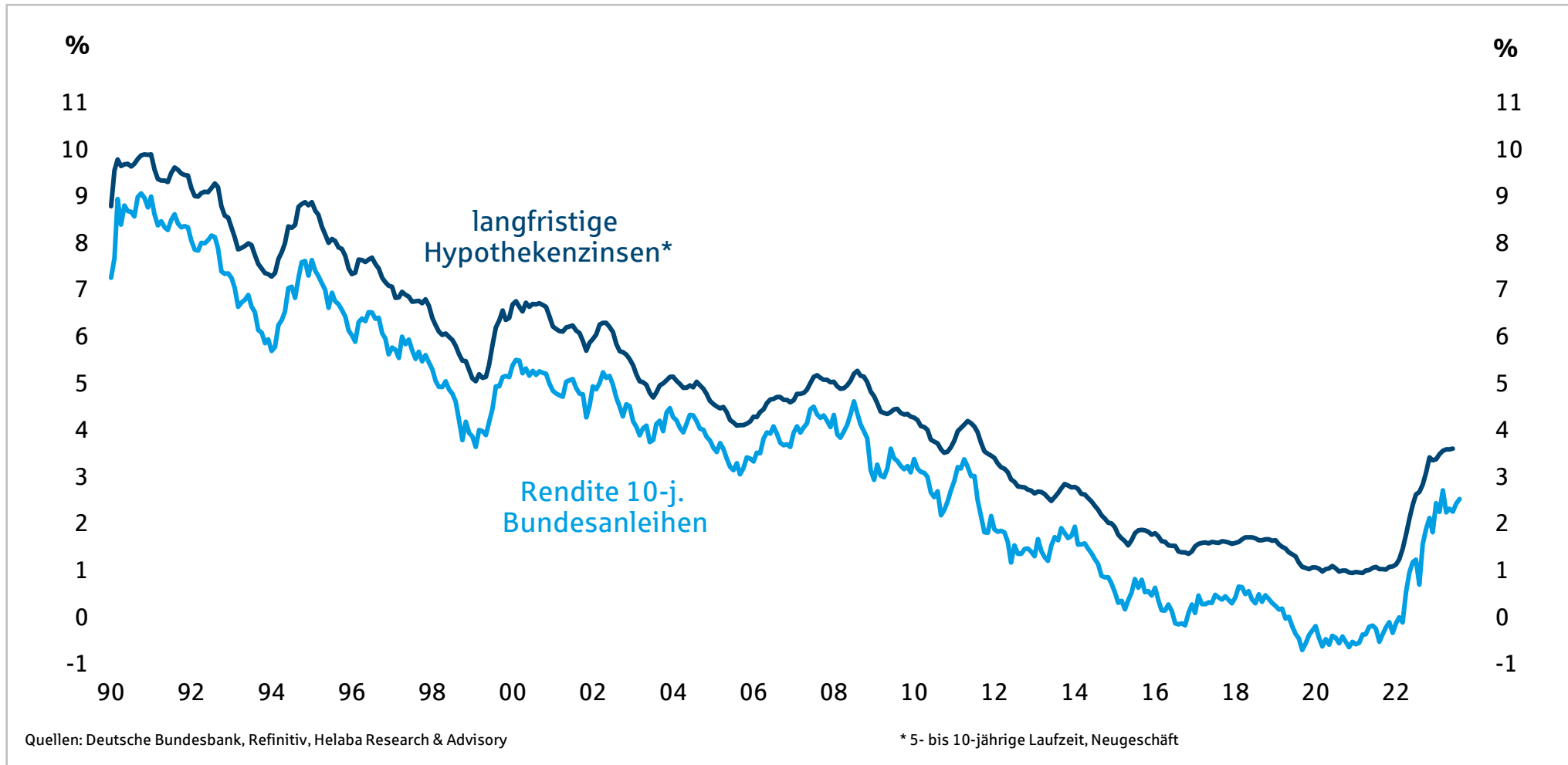
## Mehrfamilienhäuser: Mieten steigen immer weiter



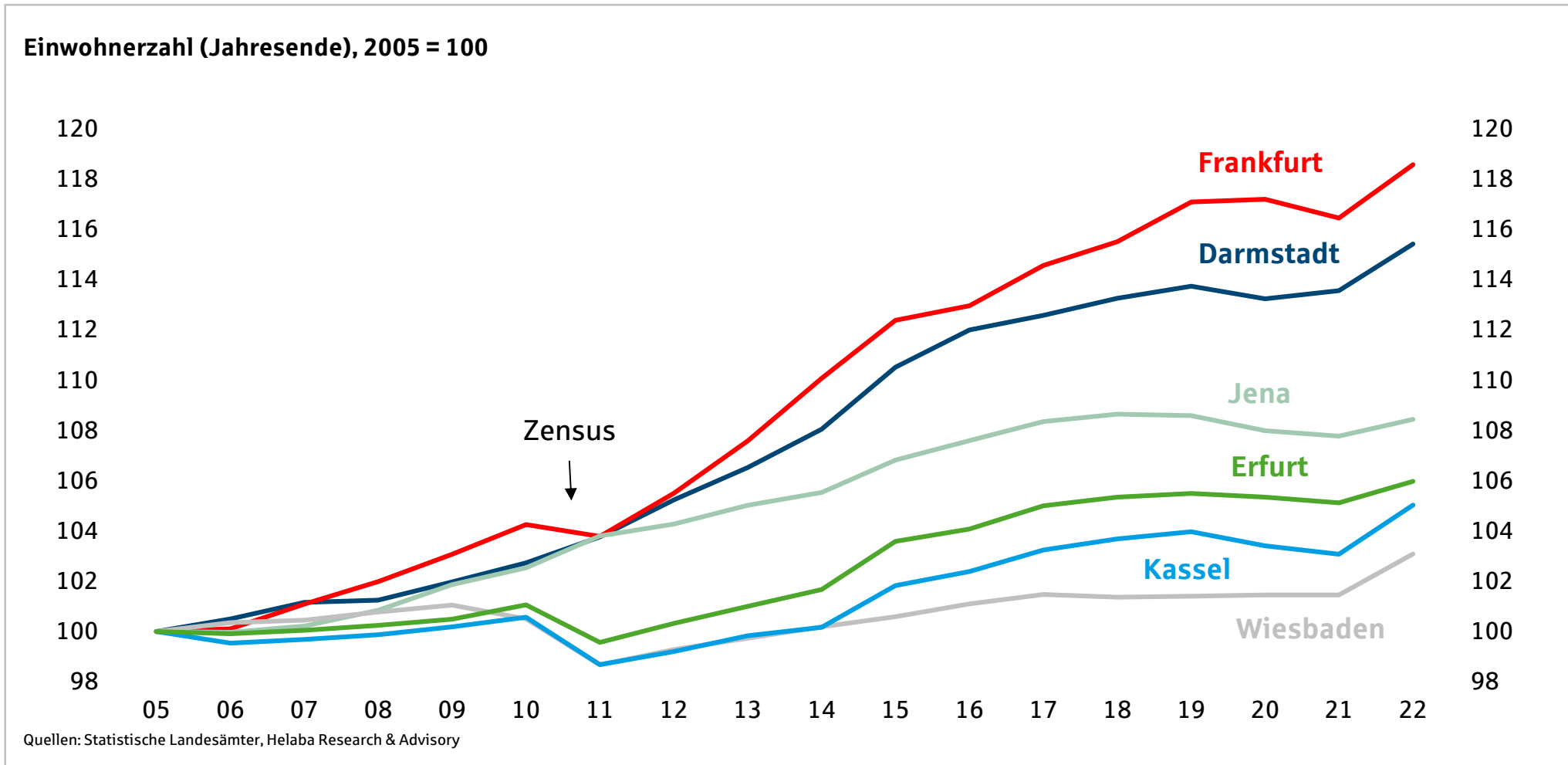
## Hauspreisanstieg auch in anderen europäischen Ländern beendet



## Kräftiger Anstieg der Finanzierungszinsen reduziert Erschwinglichkeit

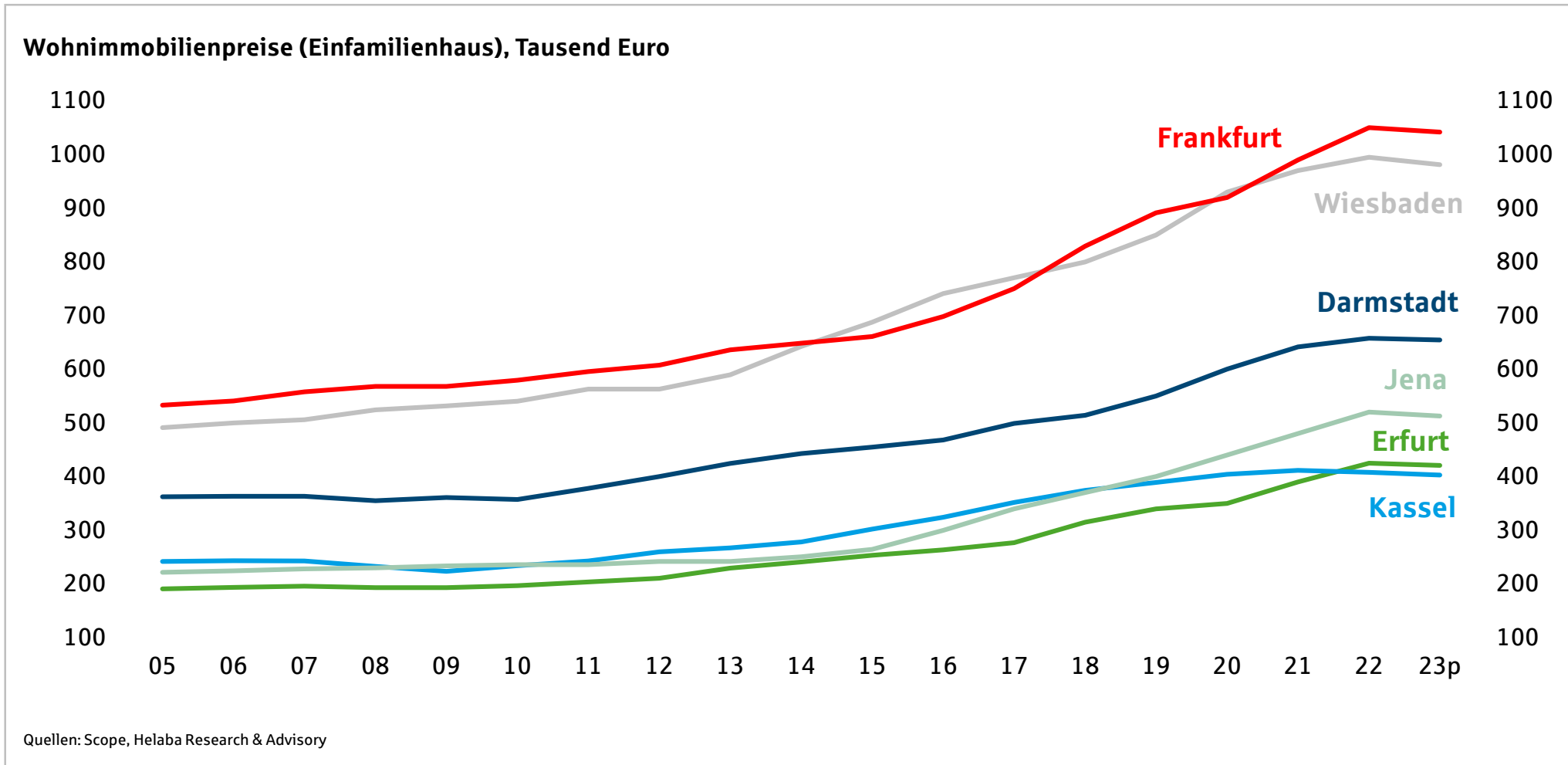


# Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: Hessen & Thüringen

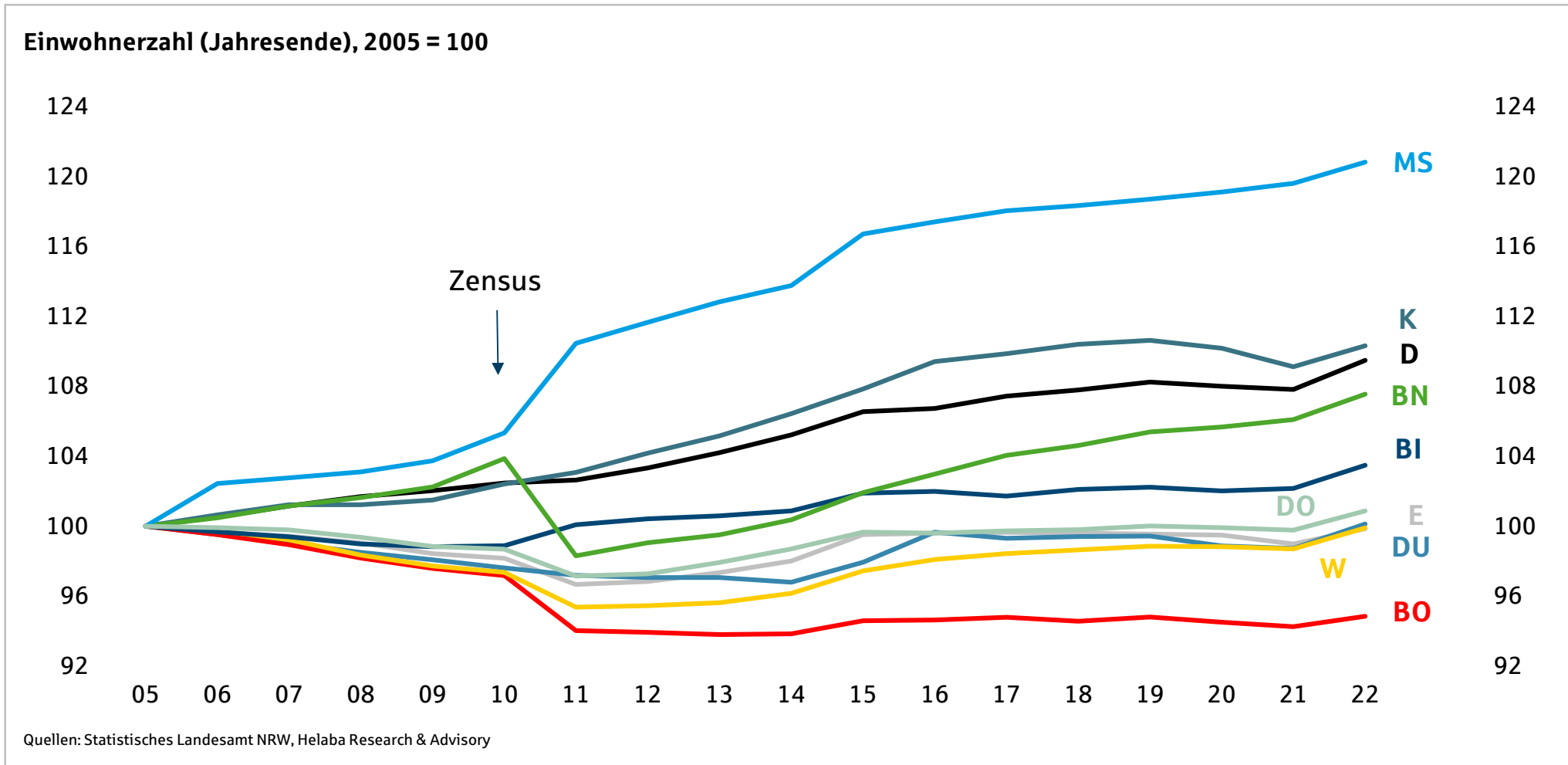




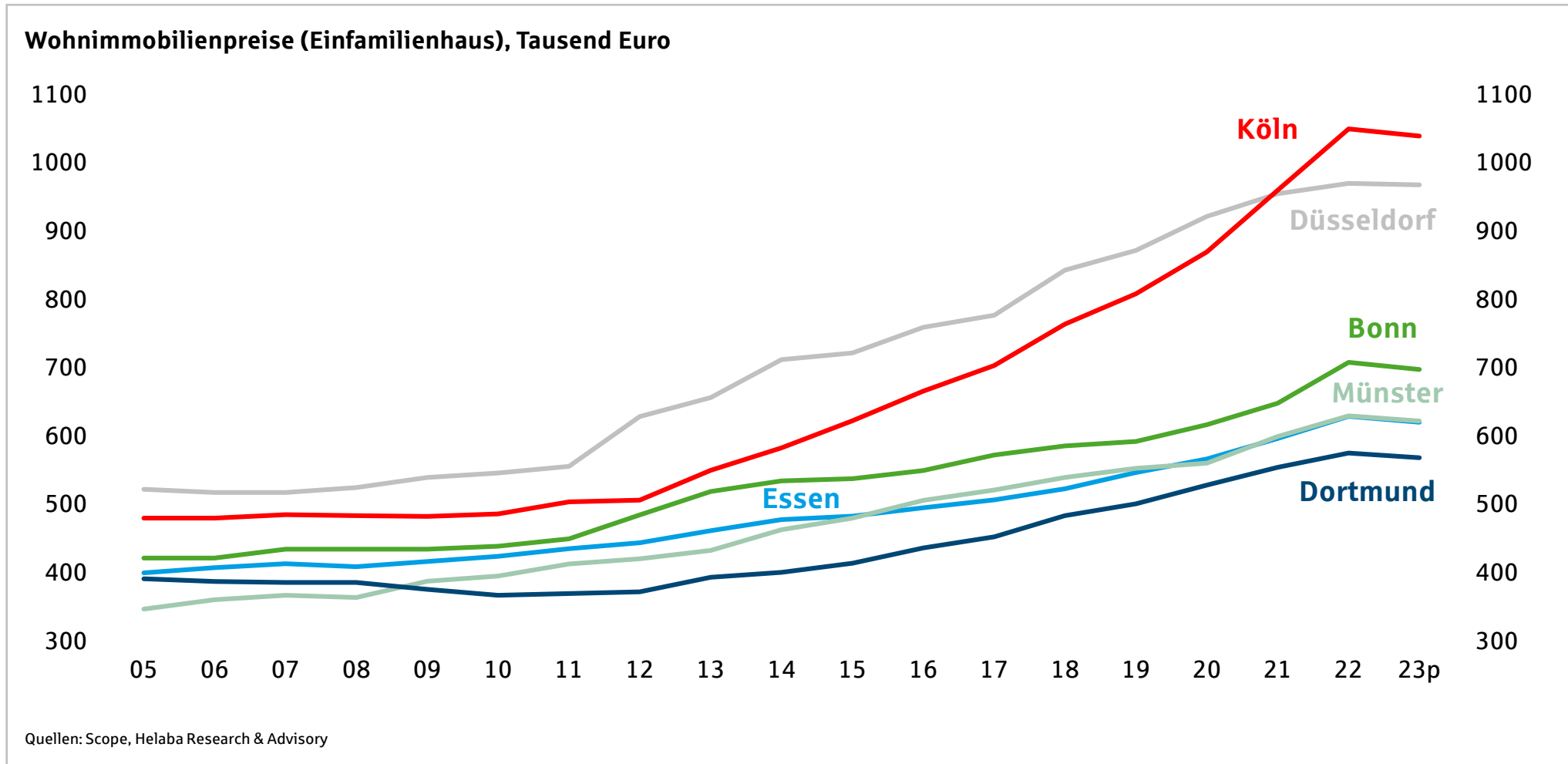
## Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: Hessen & Thüringen



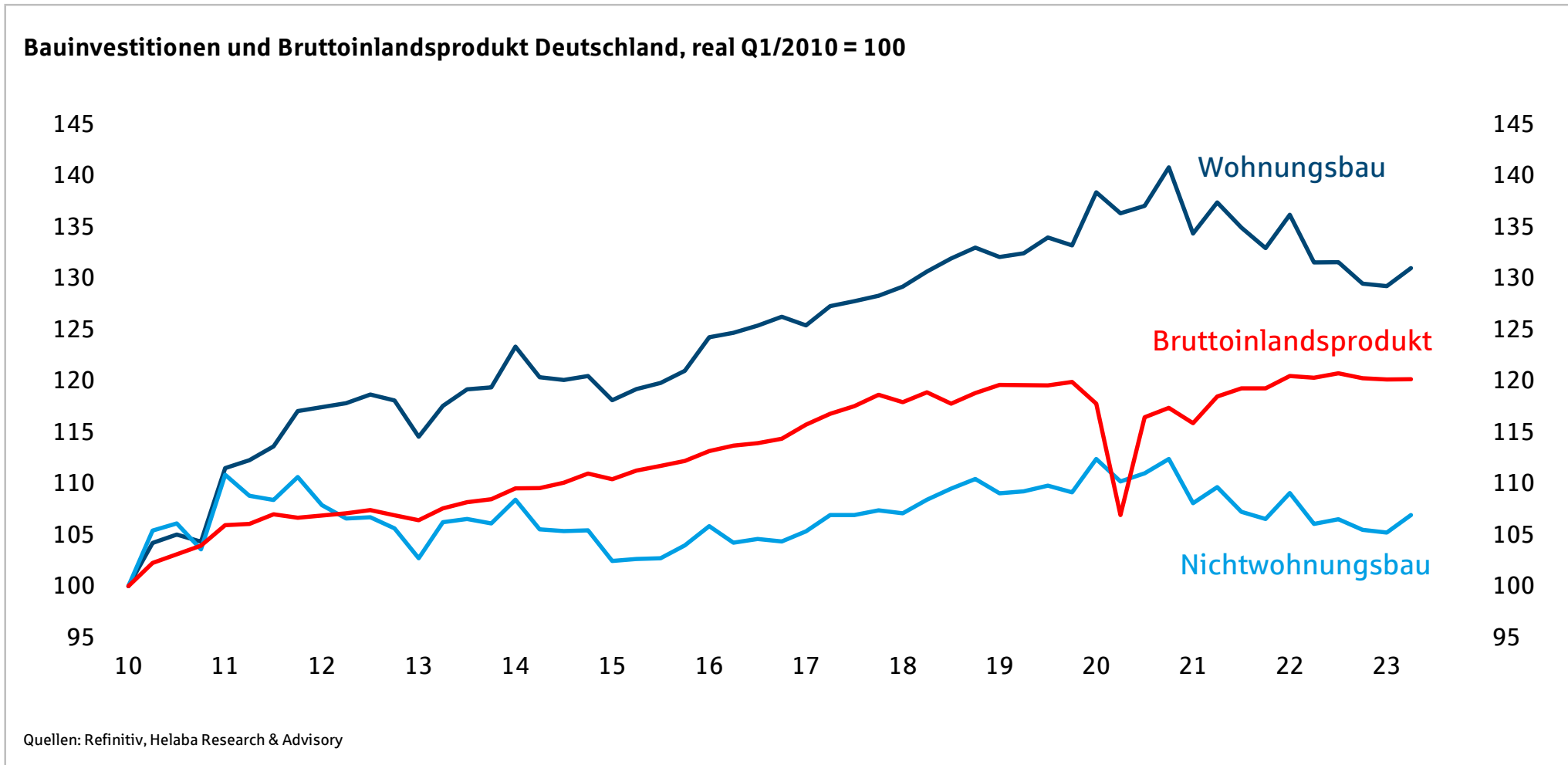
## Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: NRW



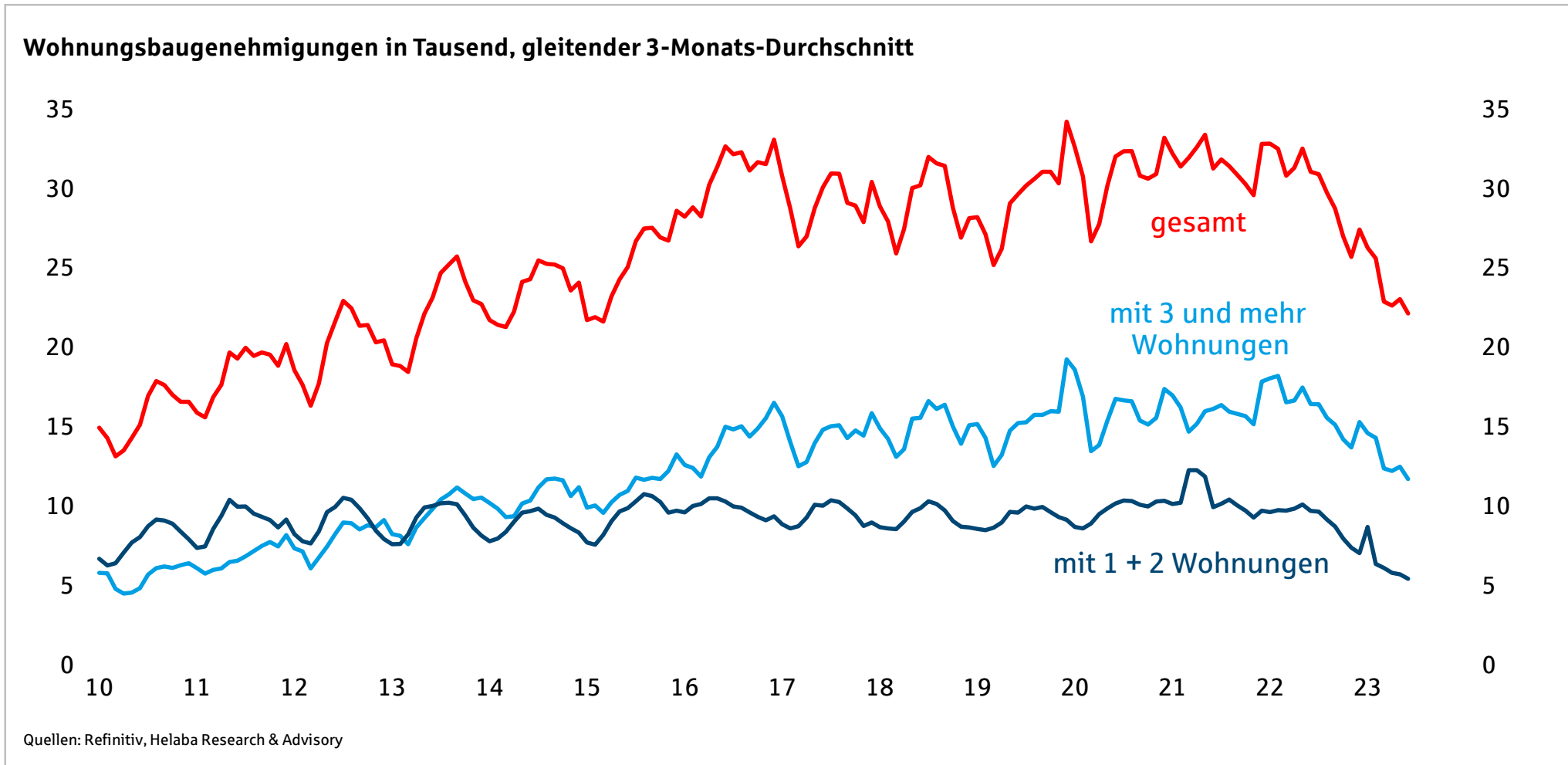
## Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: NRW



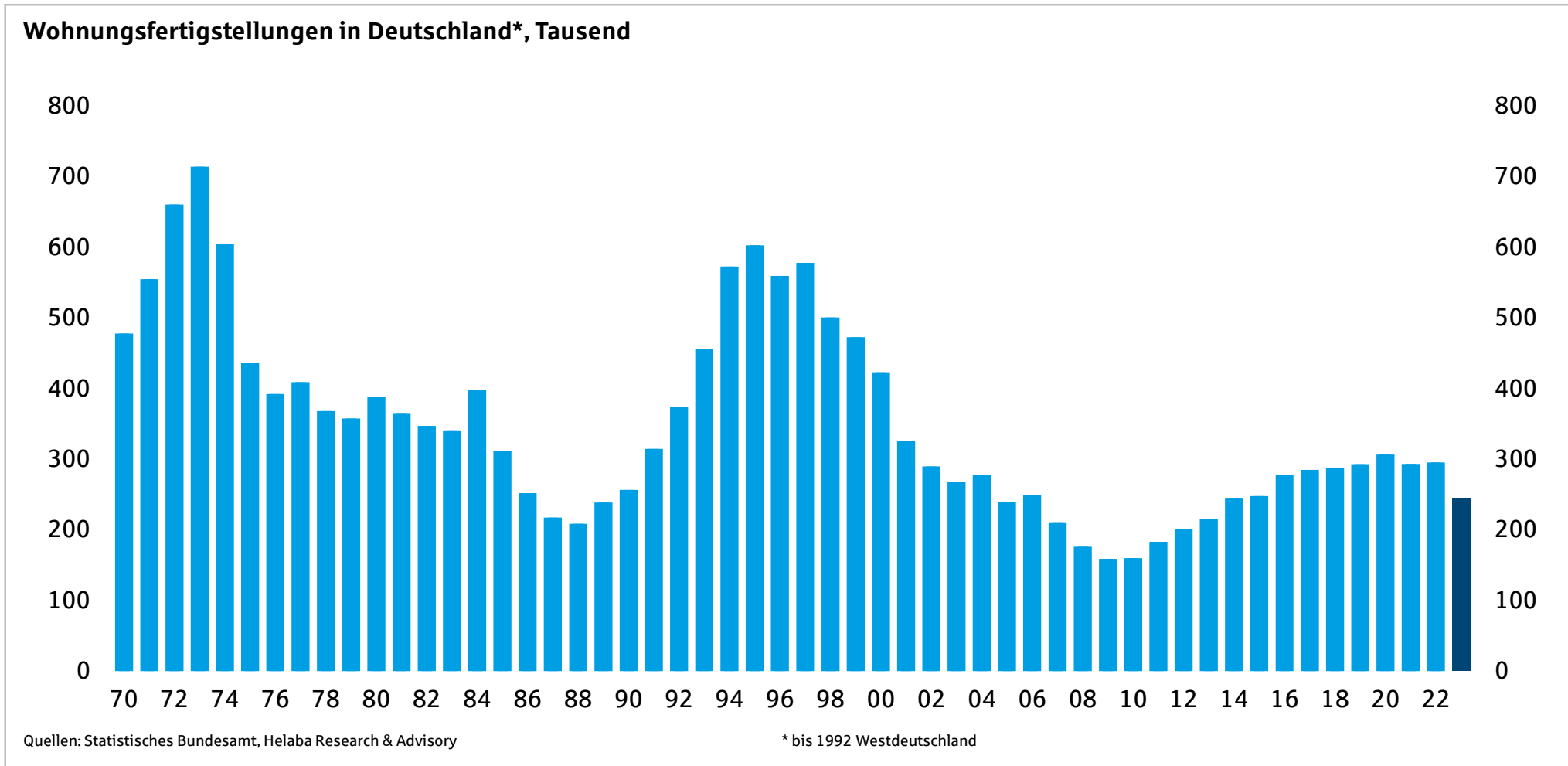
## Wohnungsbau: Vom Wachstumstreiber zur Bremse



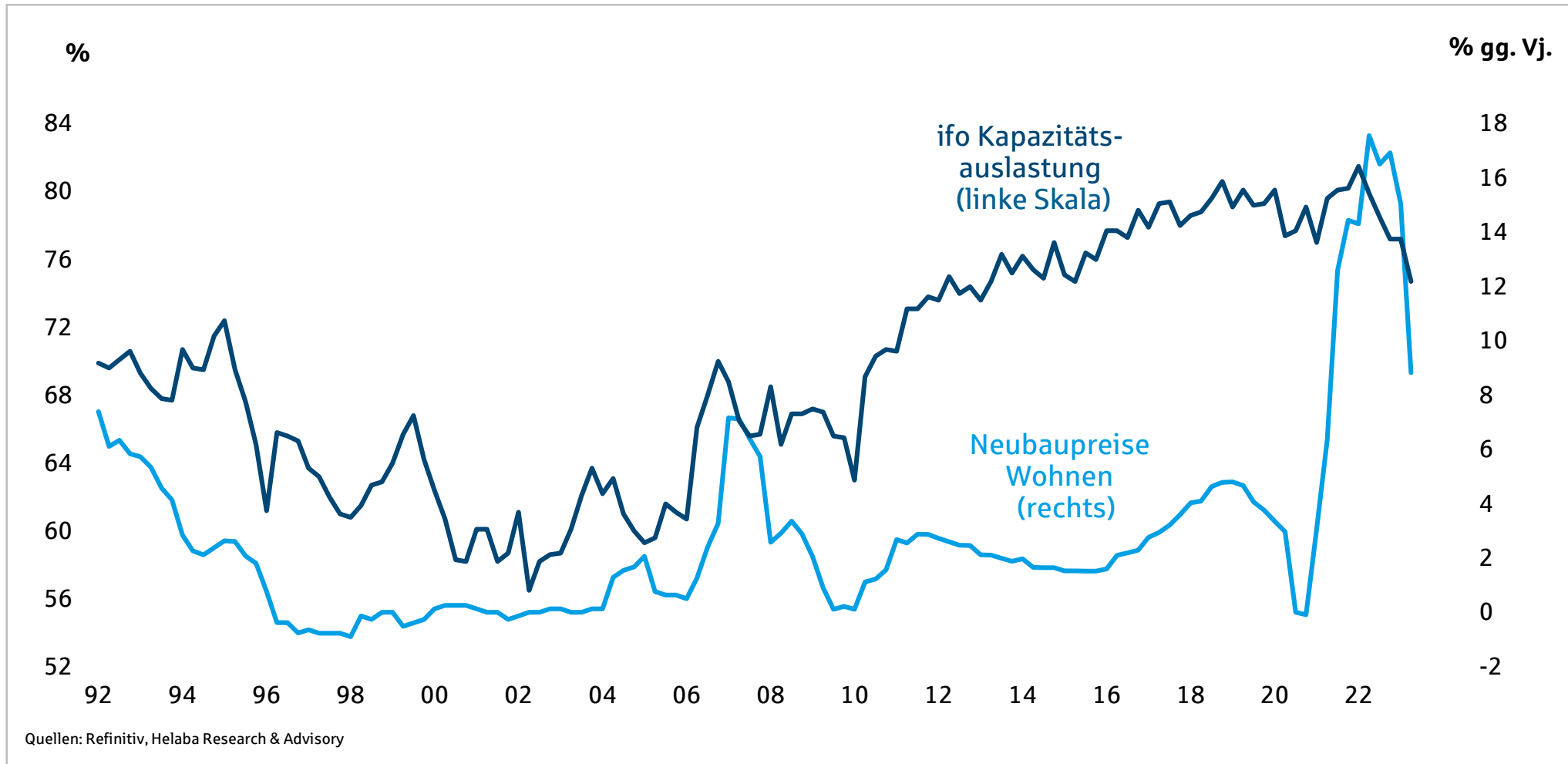
# Deutlicher Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen



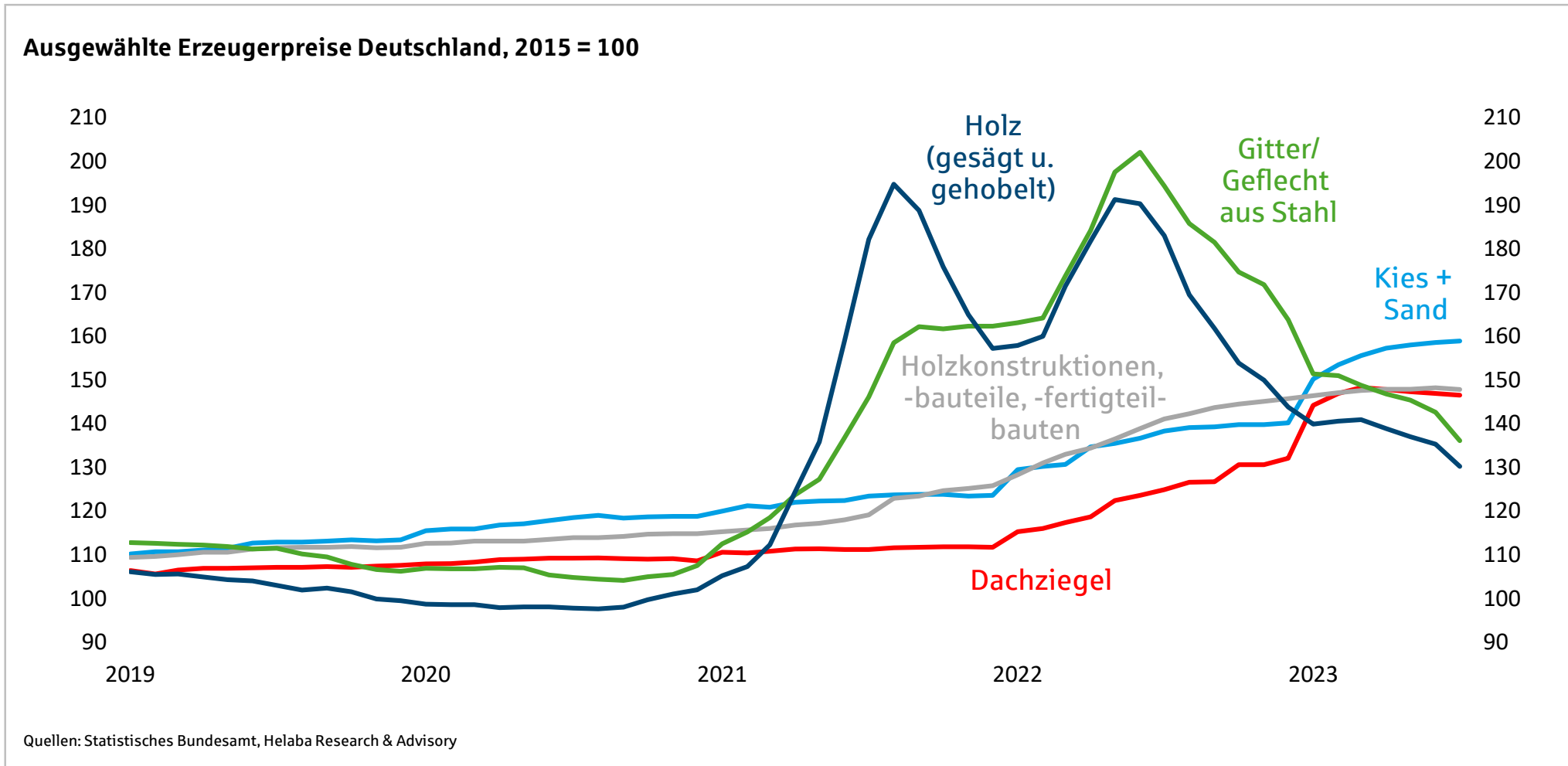
## Politisches Ziel von 400.000 Wohnungsfertigstellungen nicht erreichbar



## Normalisierung bei Kapazitätsauslastung und Baupreisanstieg

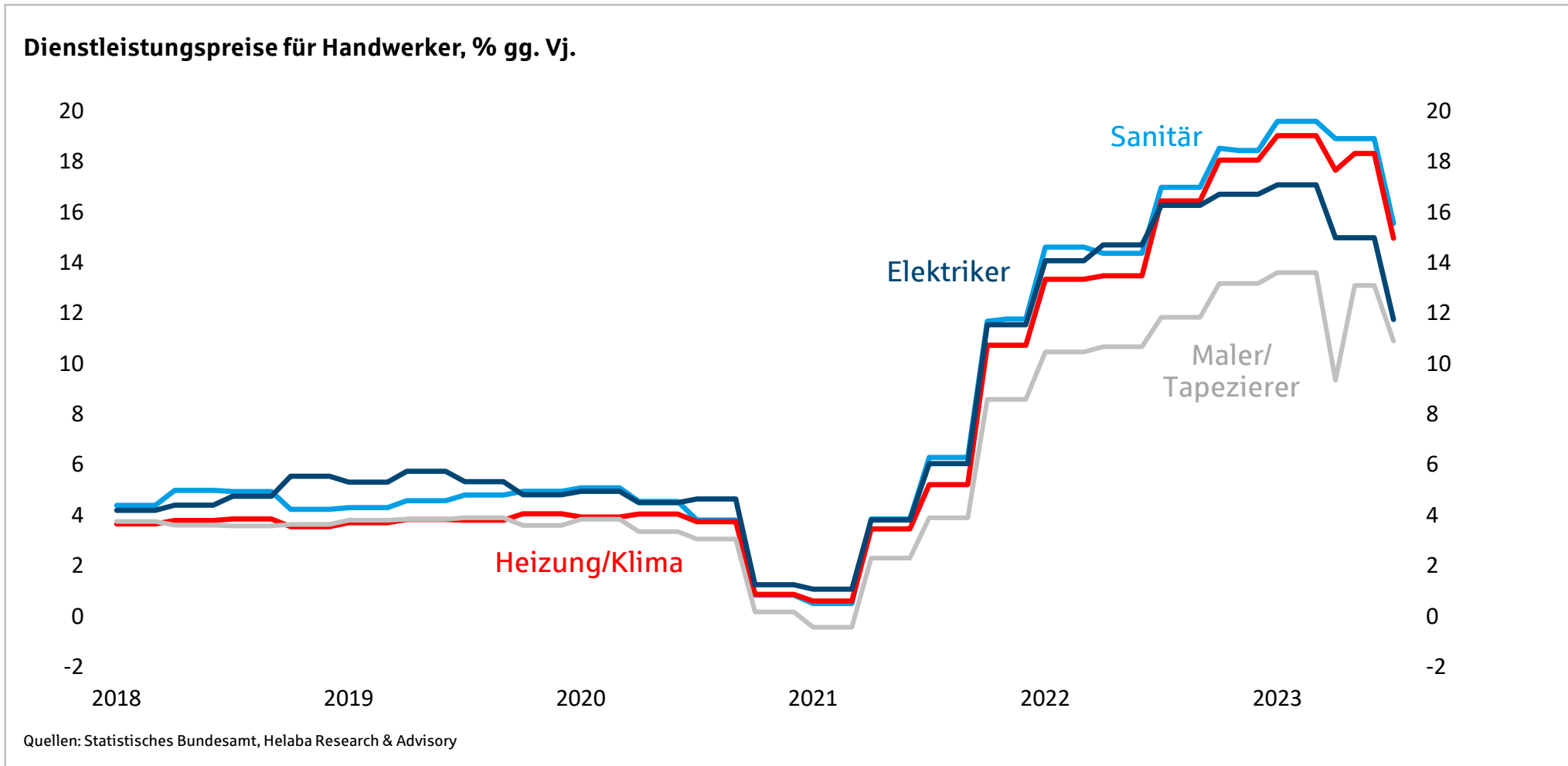


## Entspannungssignale, aber nicht bei allen Baumaterialien



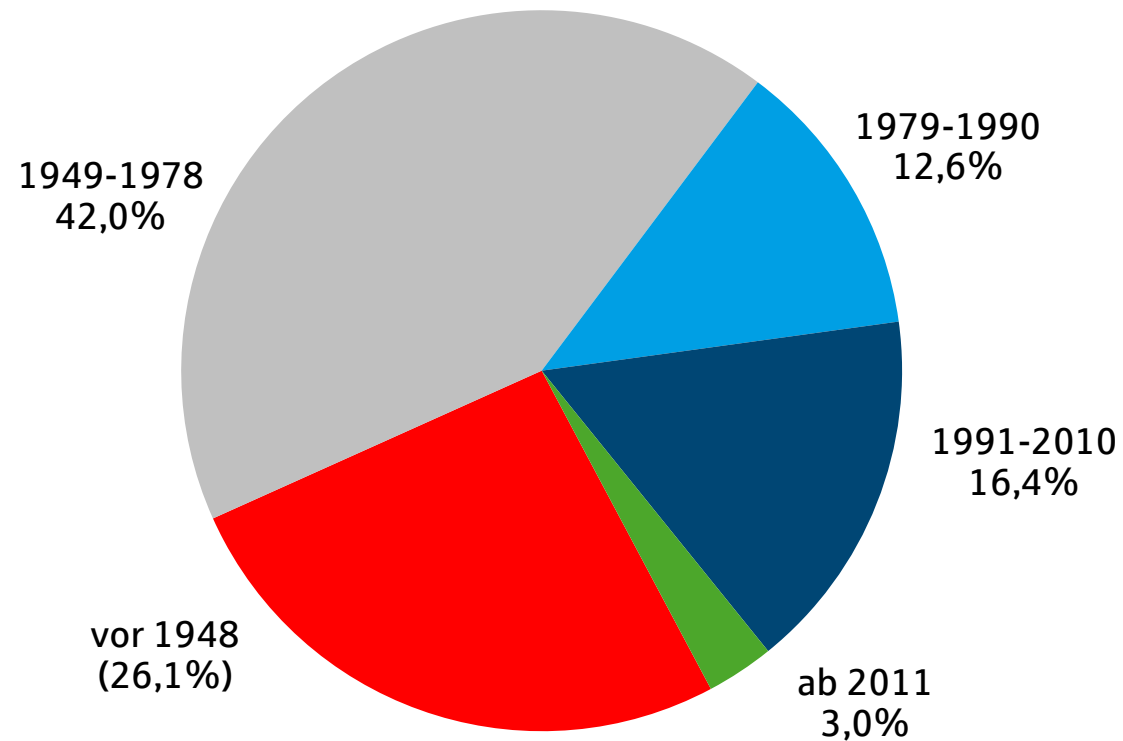


## Auch Handwerkerpreise steigen etwas weniger stark



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

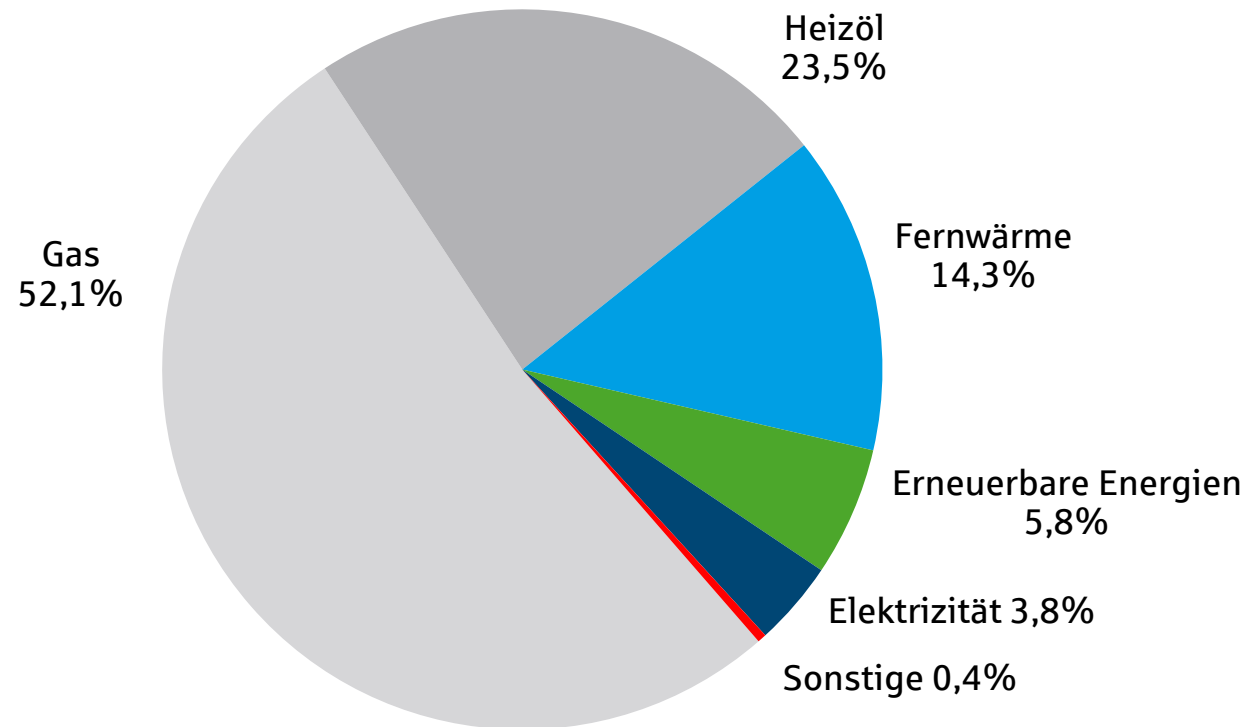
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2018, Anteil in %



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: Susanne Eulenkamp

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)