



Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

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

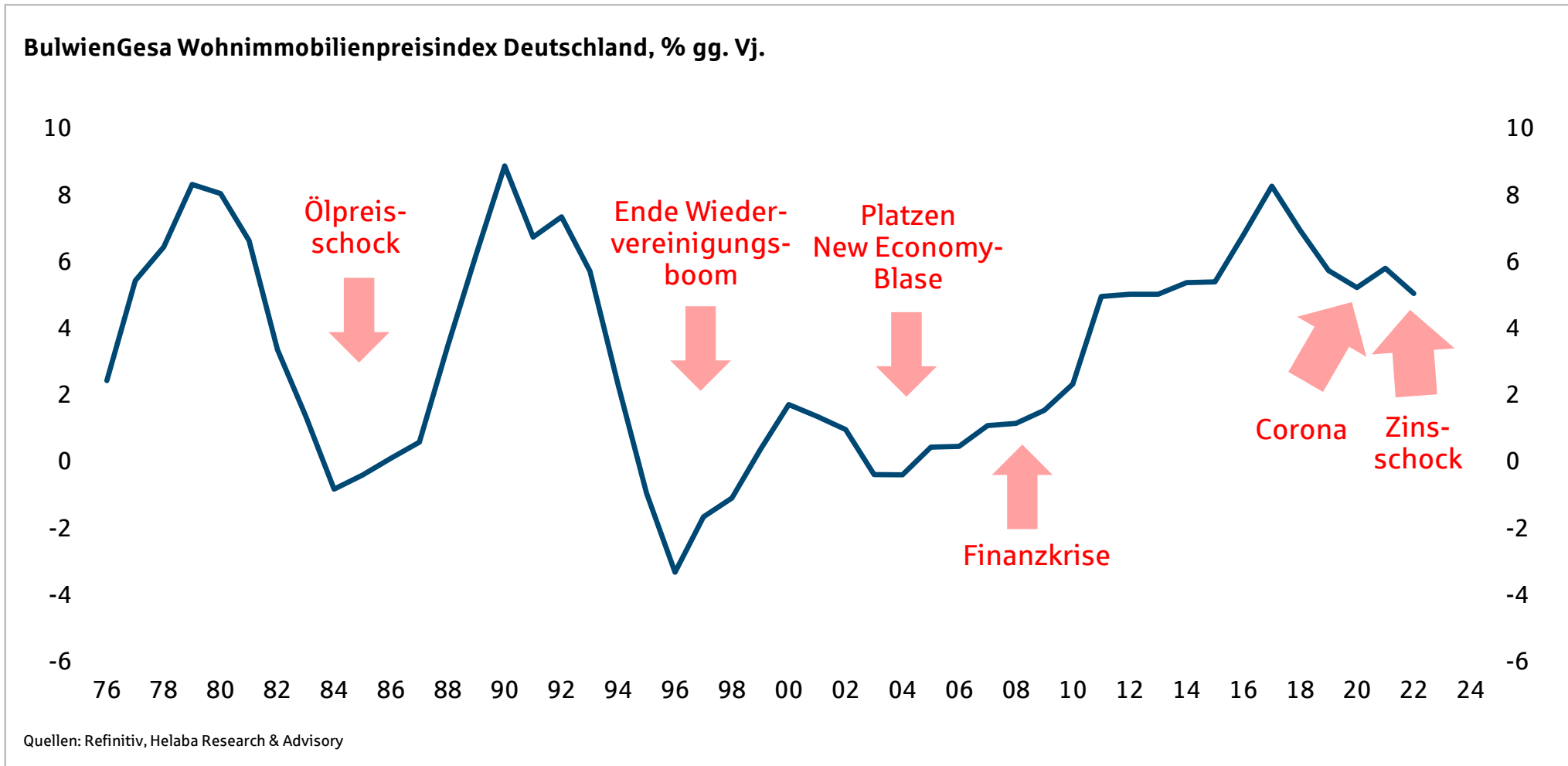


Werte, die bewegen.

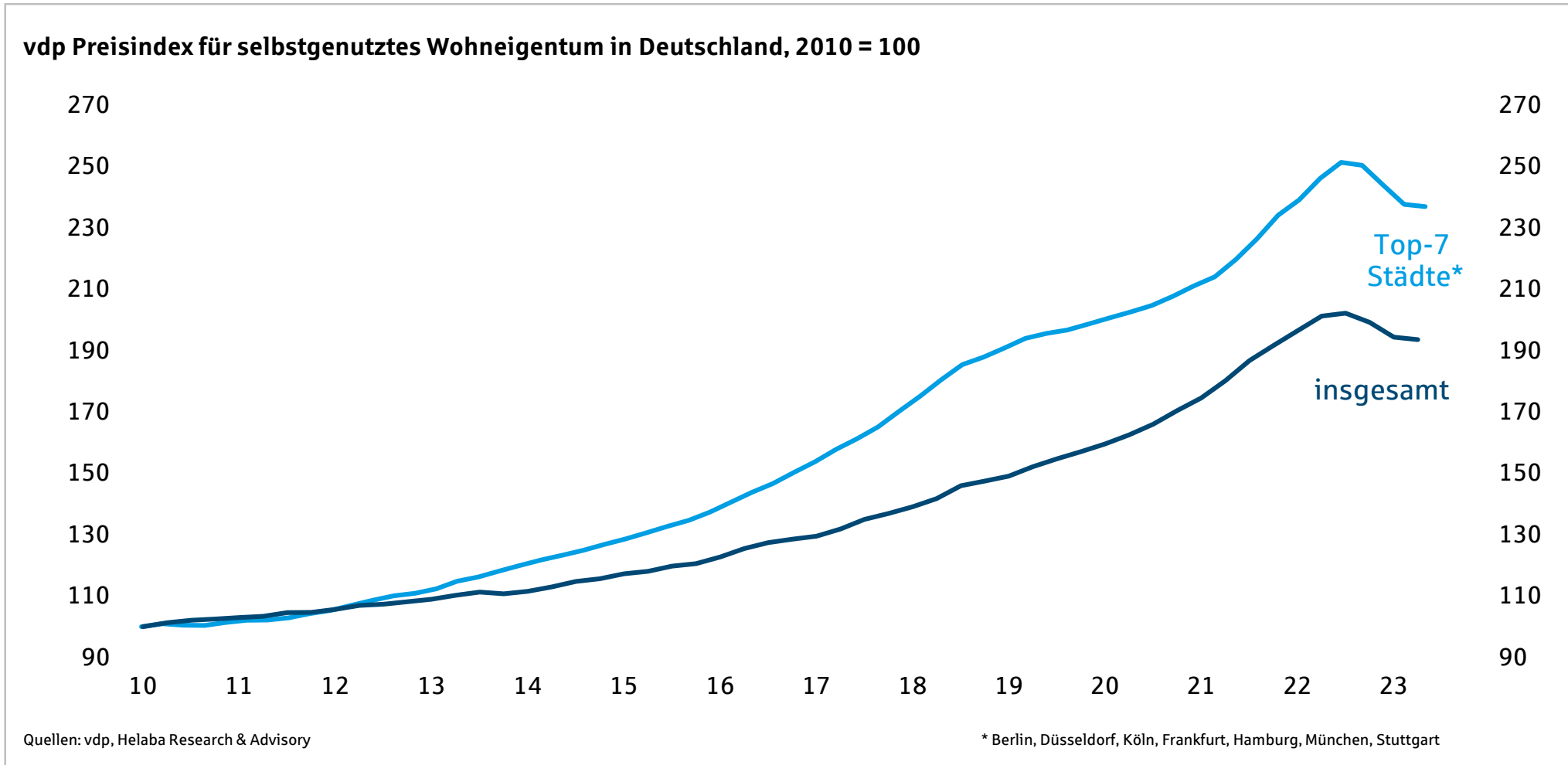
Überblick

- 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

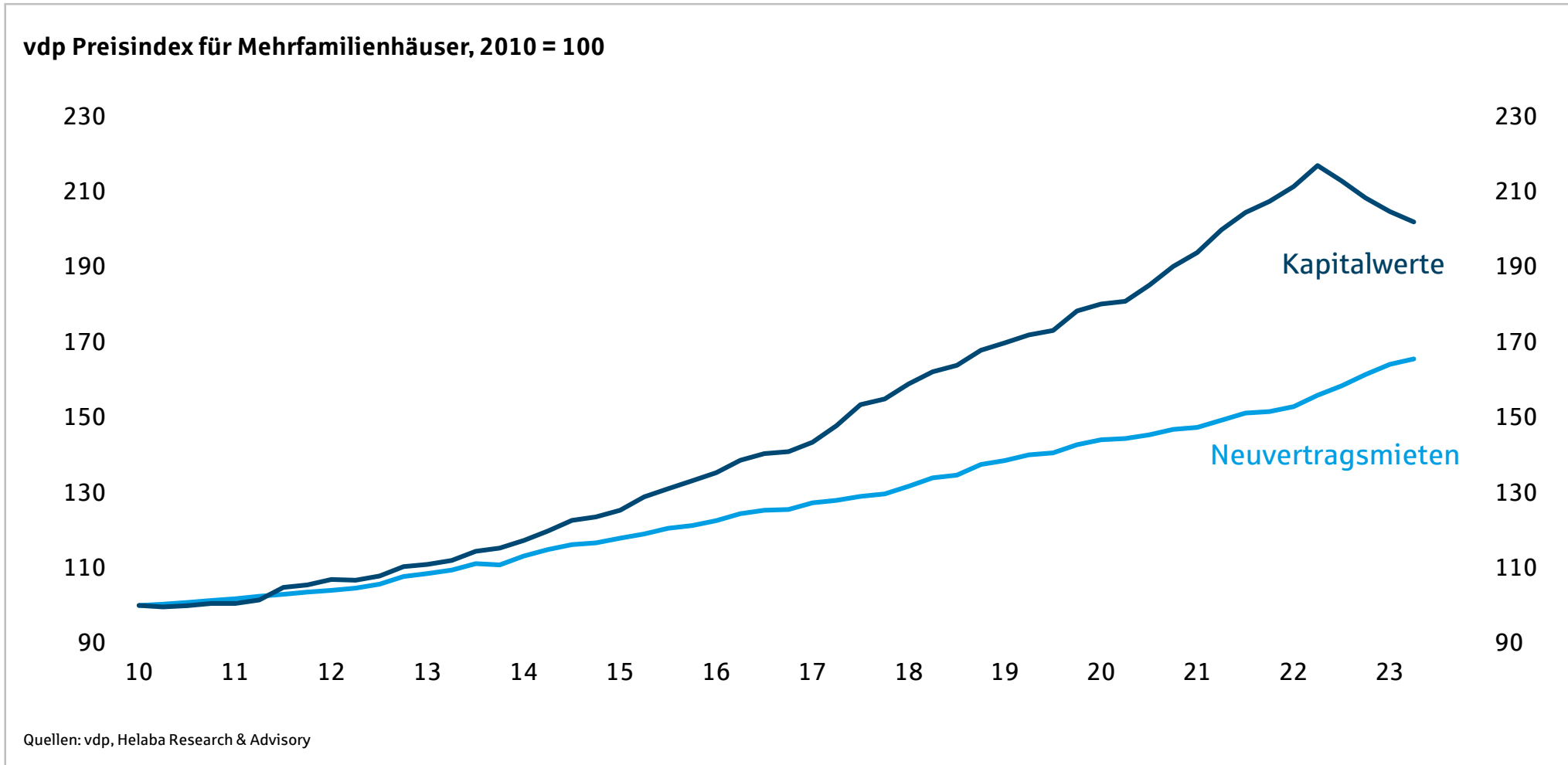
Deutsche Wohnungsmarktzyklen in langfristiger Betrachtung



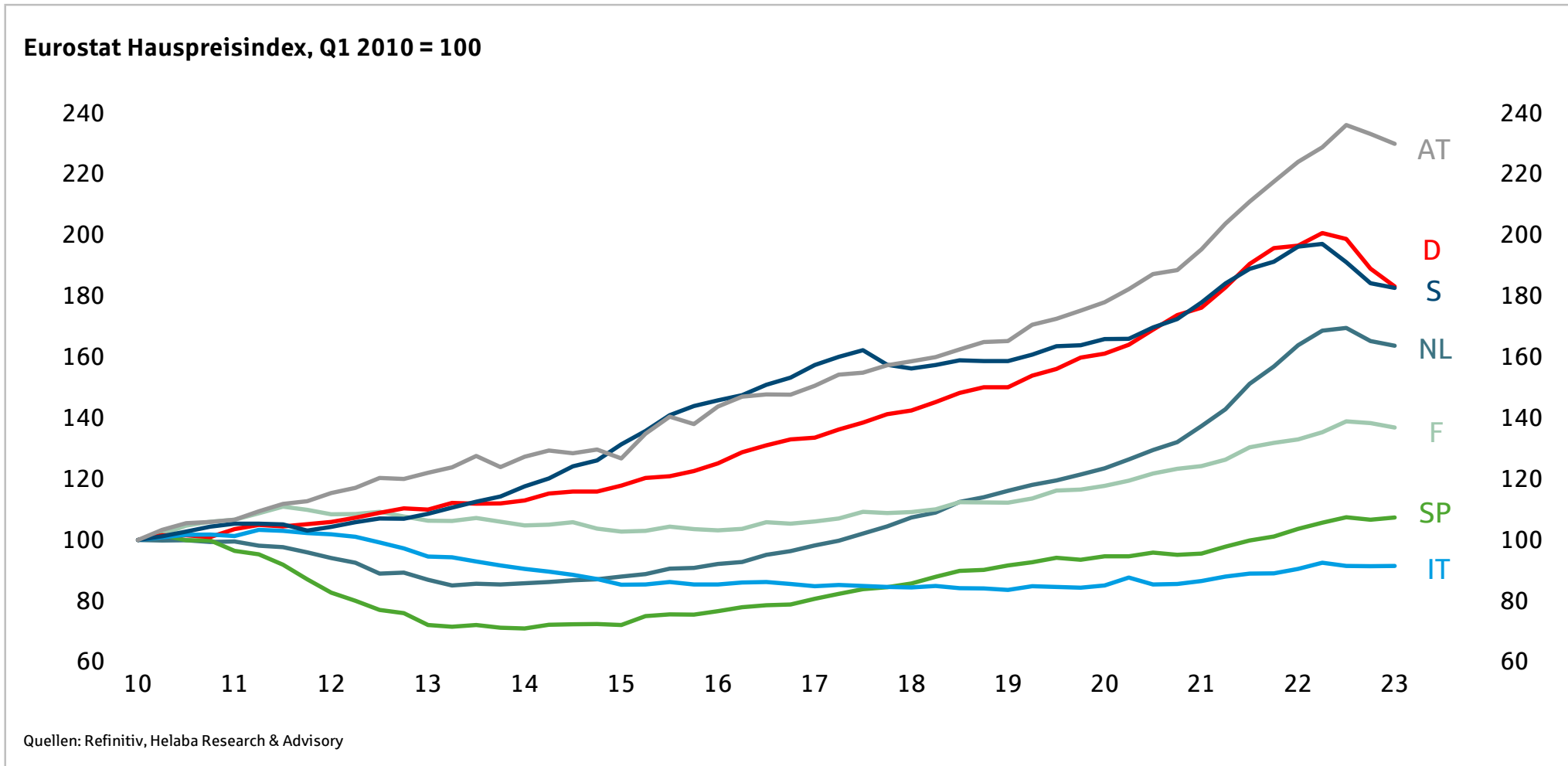
Deutsche Wohnimmobilien: Preisrückgang zuletzt verlangsamt



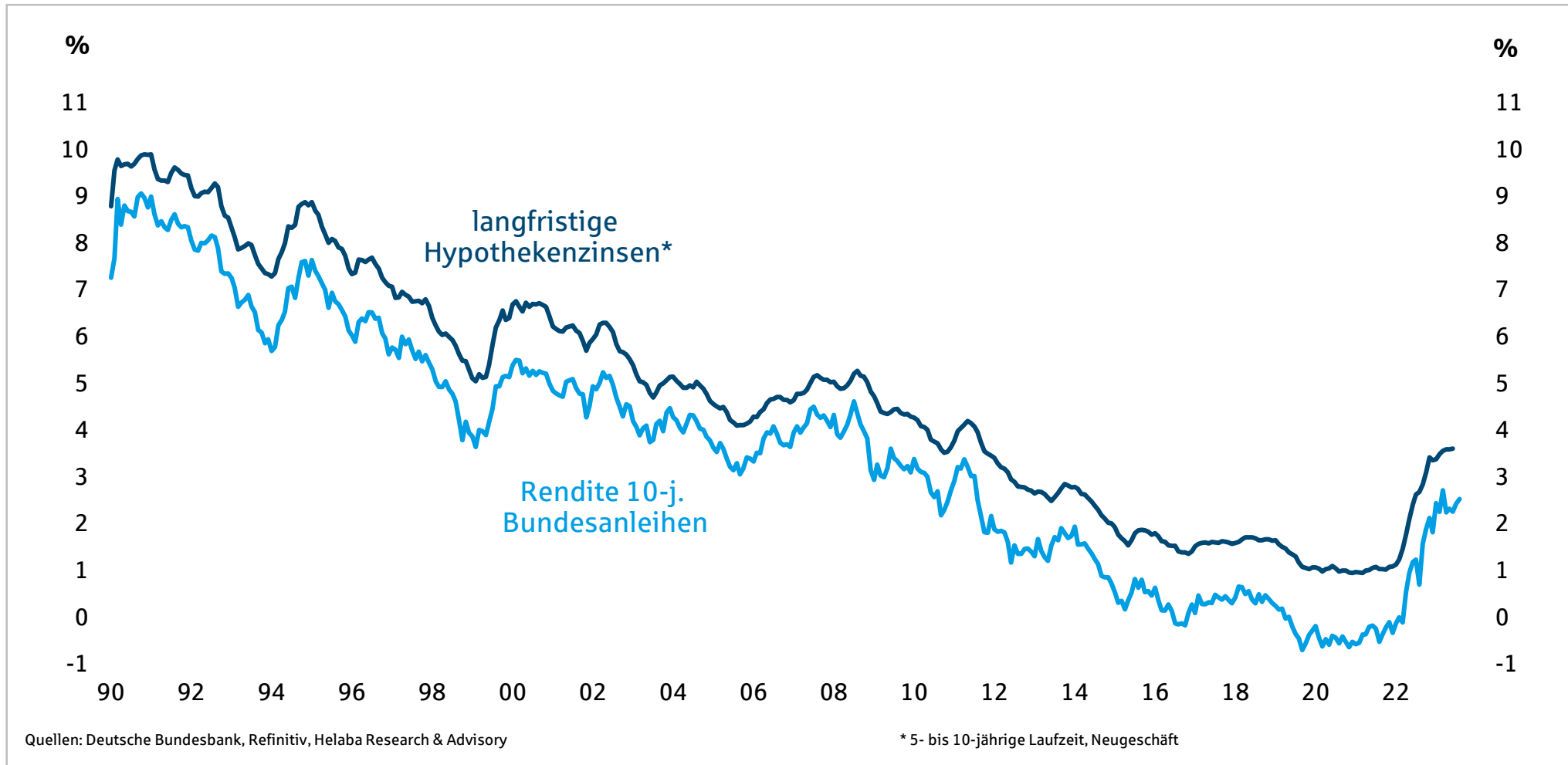
Mehrfamilienhäuser: Mieten steigen immer weiter



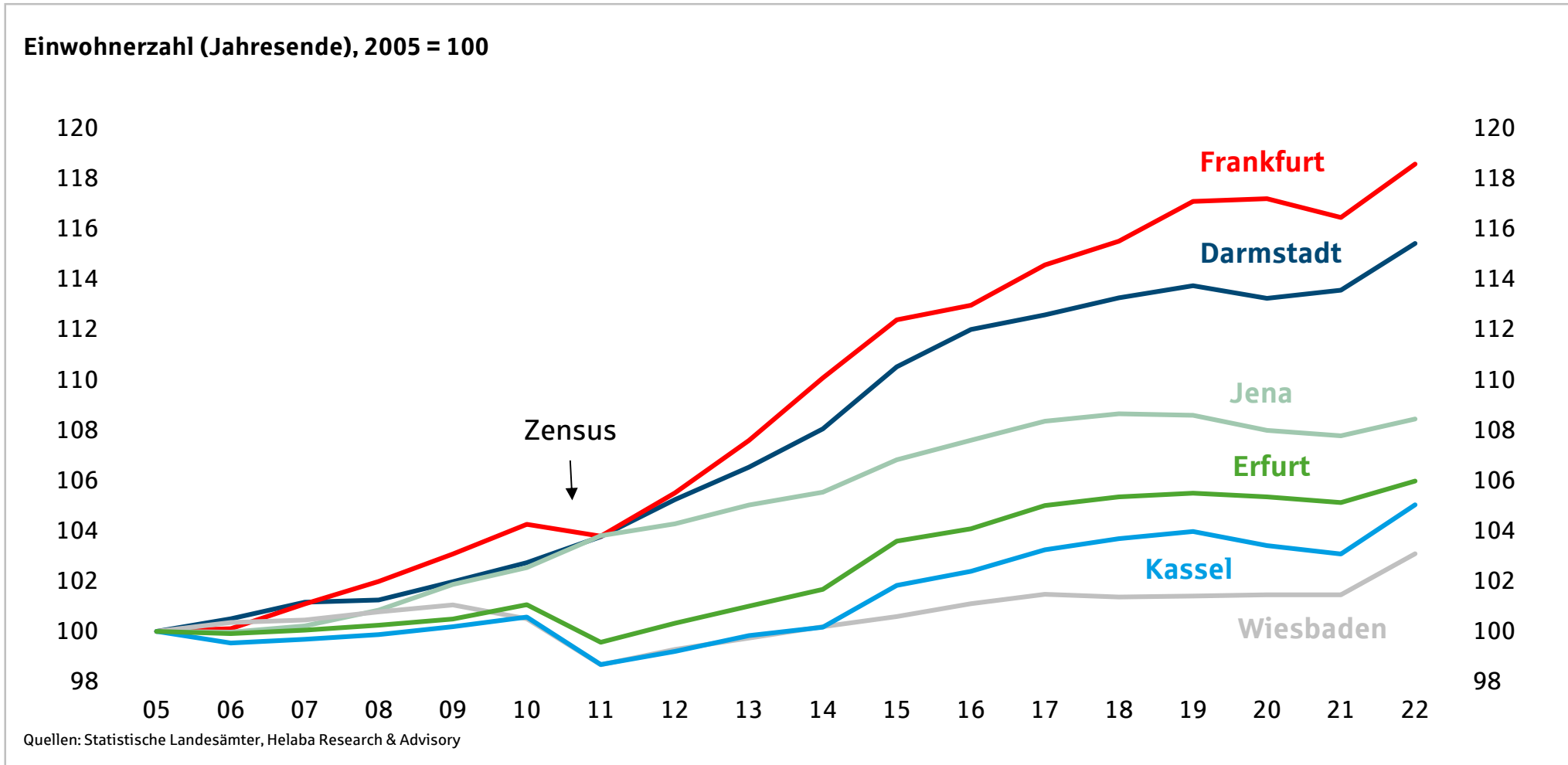
Hauspreisanstieg auch in anderen europäischen Ländern beendet



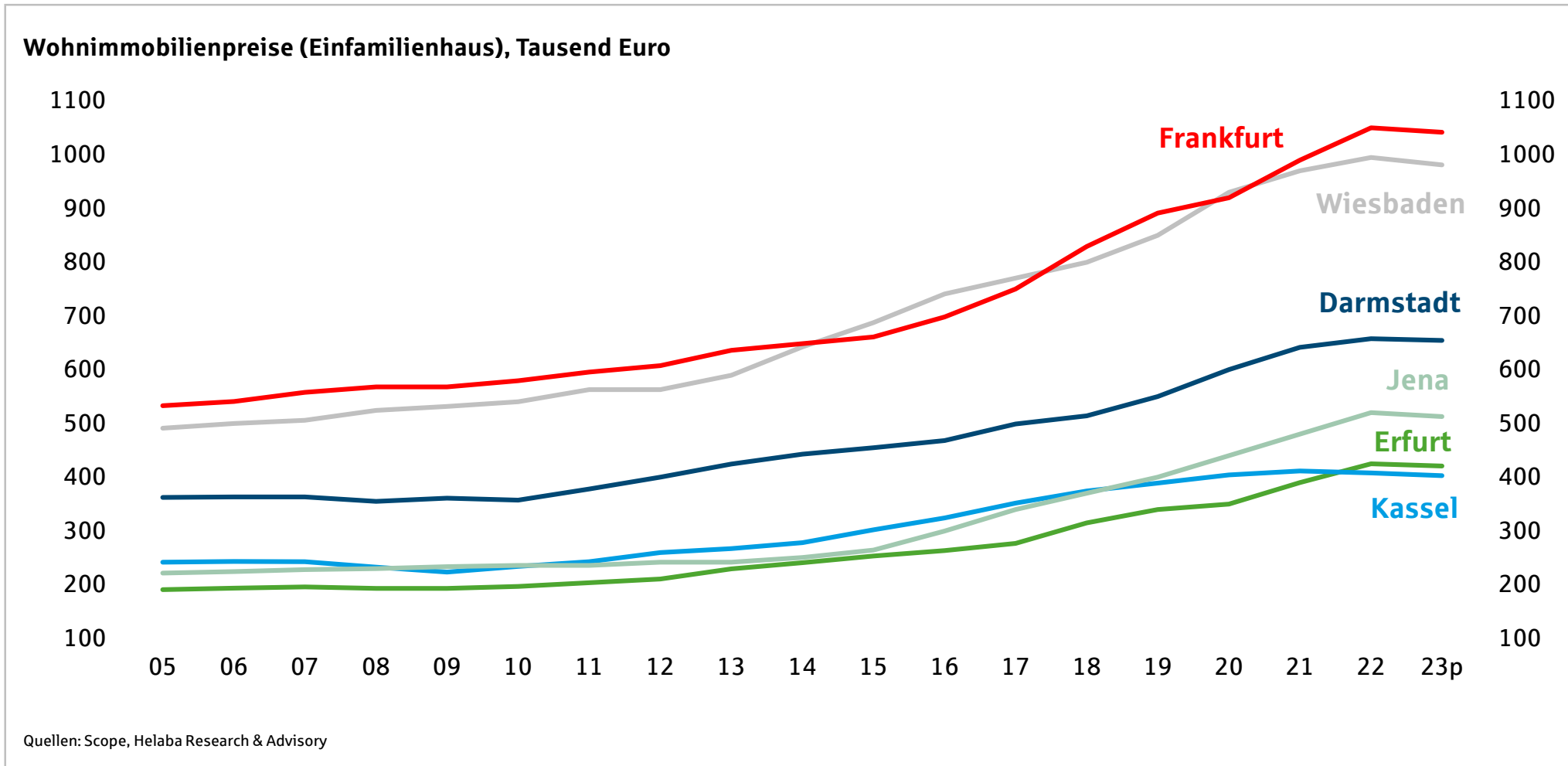
Kräftiger Anstieg der Finanzierungszinsen reduziert Erschwinglichkeit



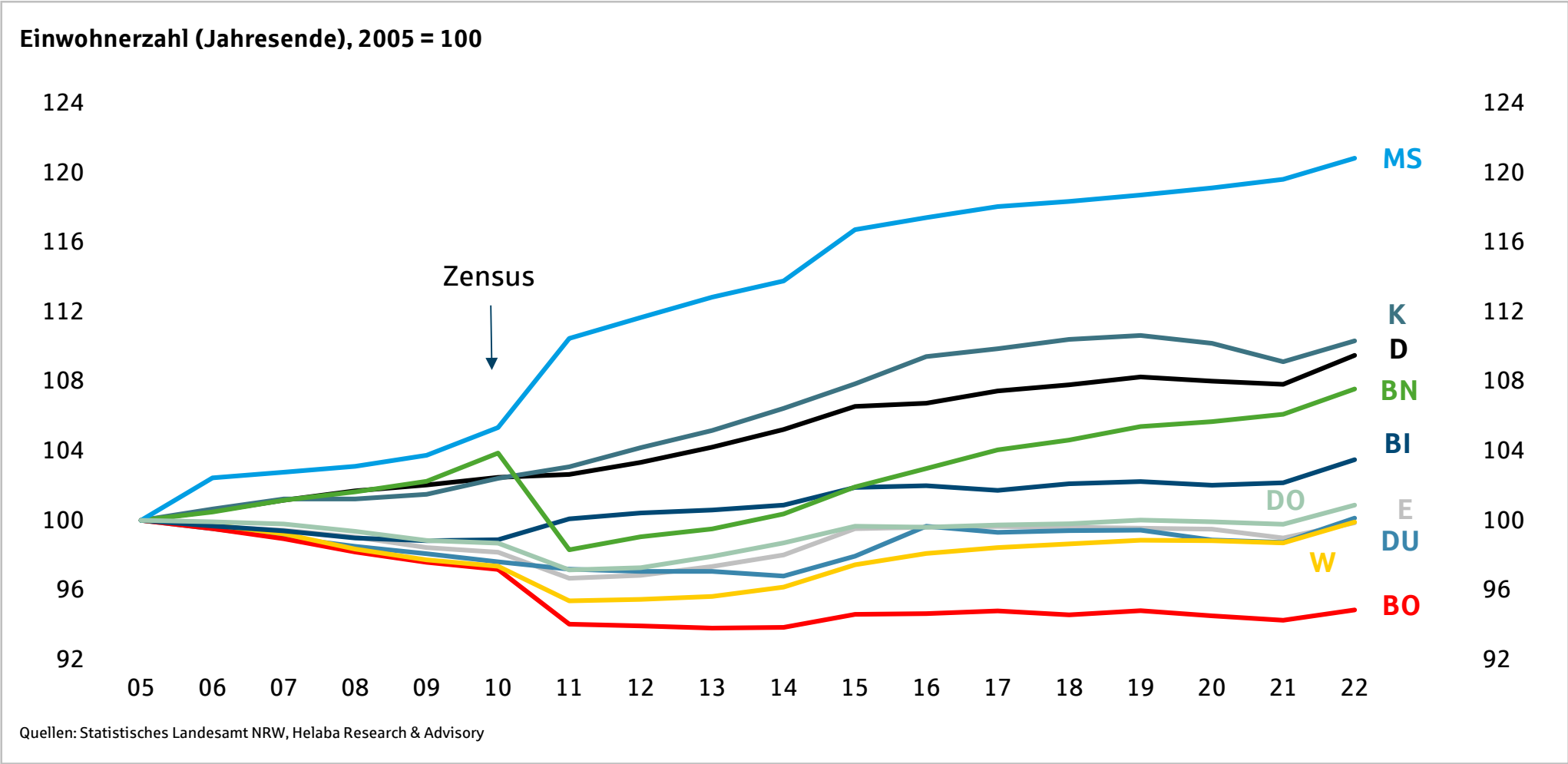
Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: Hessen & Thüringen



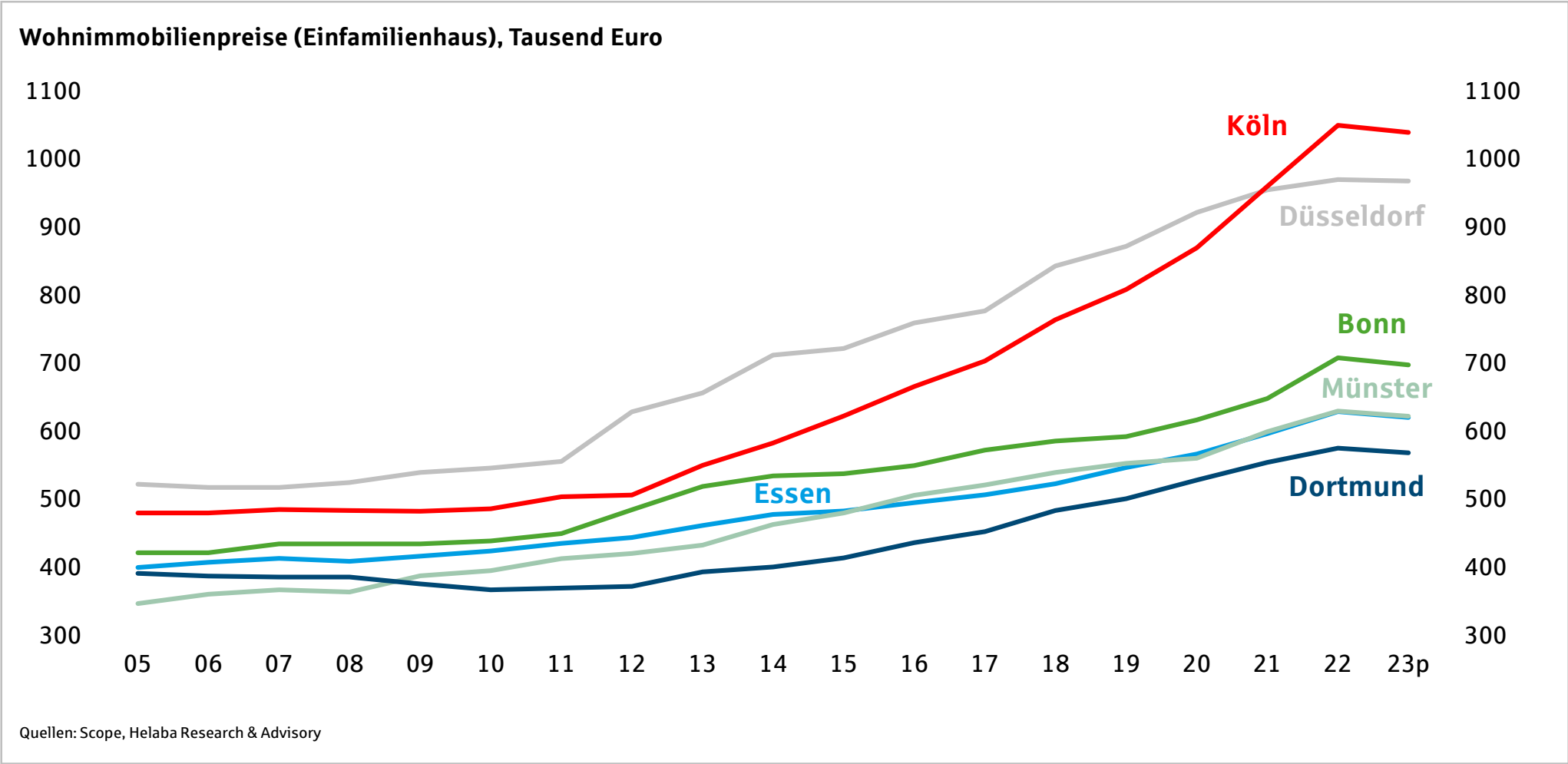
Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: Hessen & Thüringen



Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: NRW

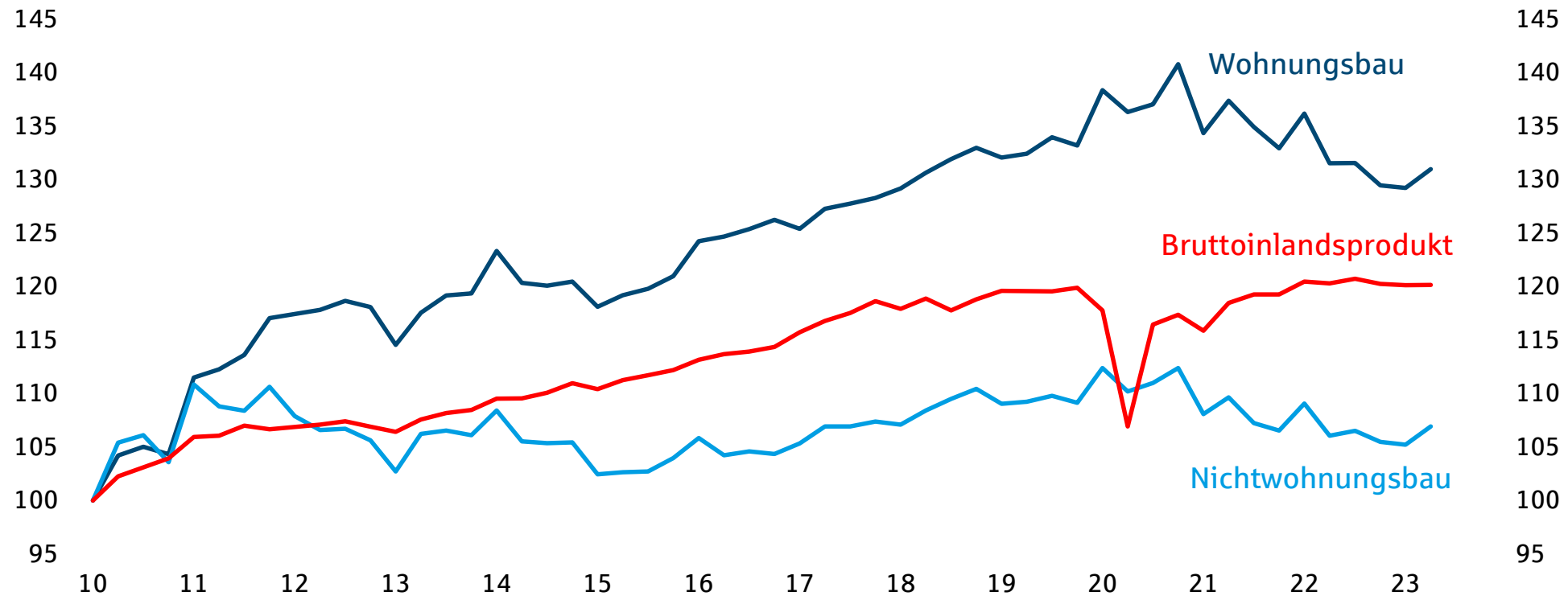


Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: NRW



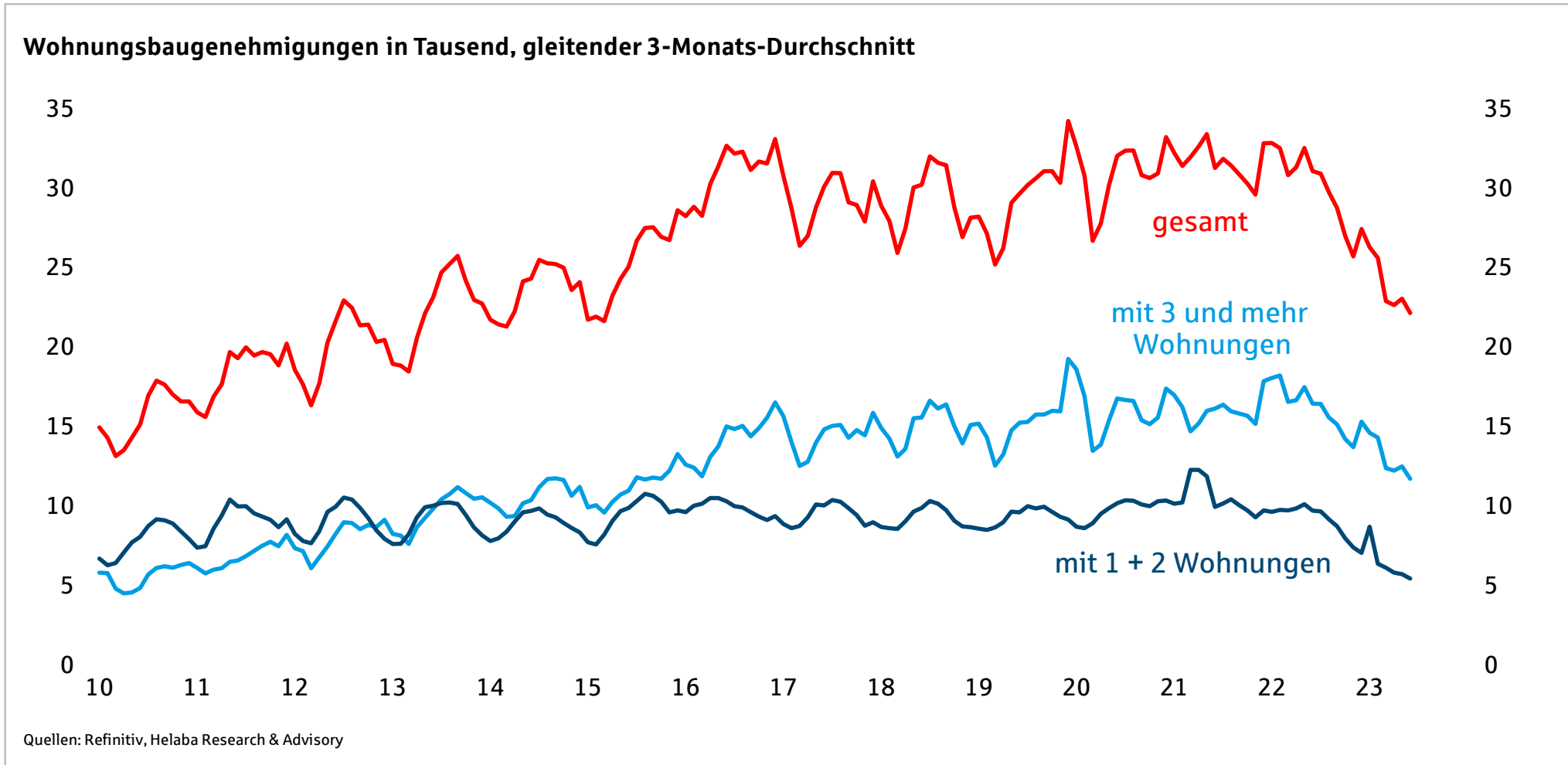
Wohnungsbau: Vom Wachstumstreiber zur Bremse

Bauinvestitionen und Bruttoinlandsprodukt Deutschland, real Q1/2010 = 100

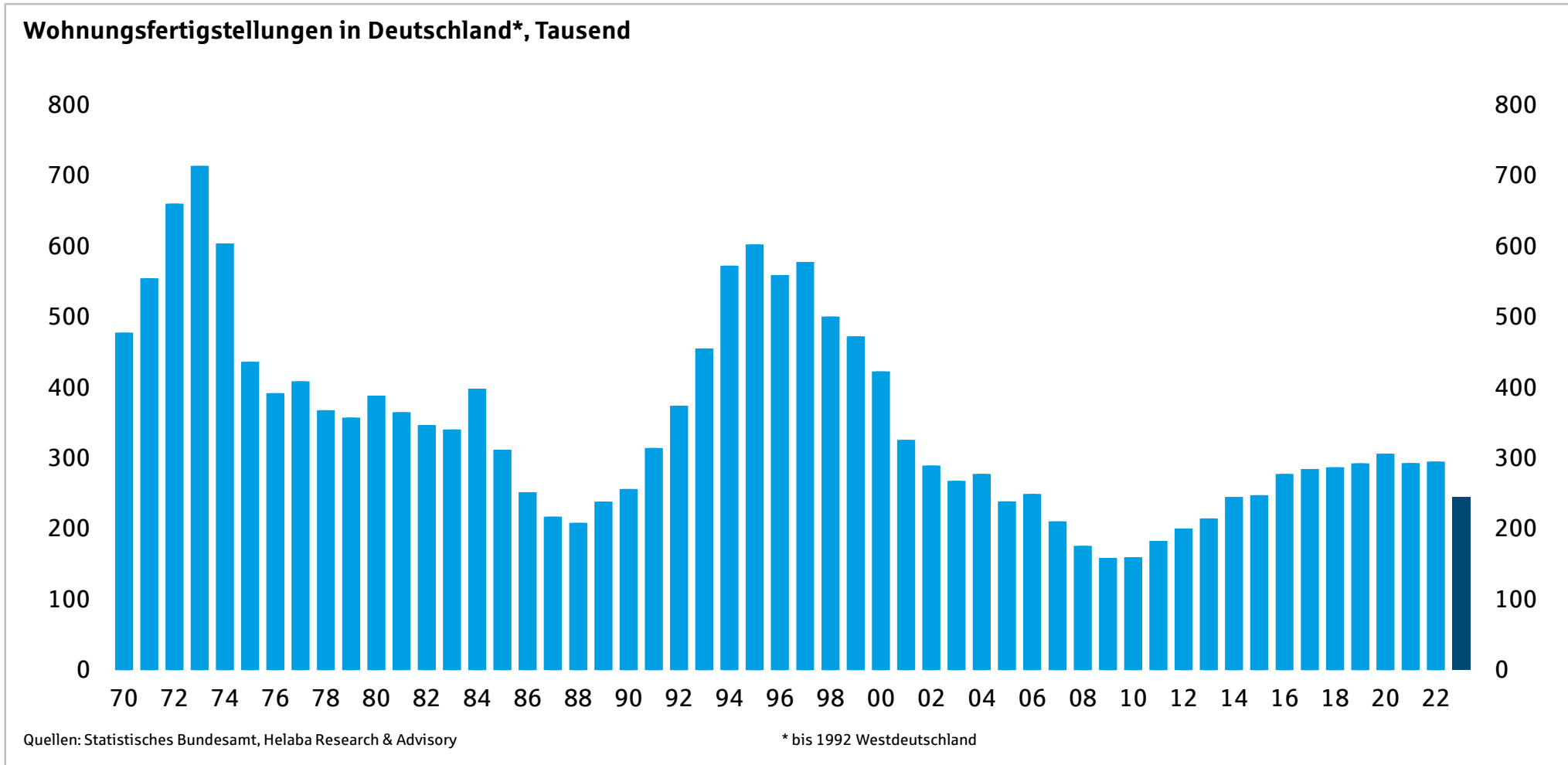


Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

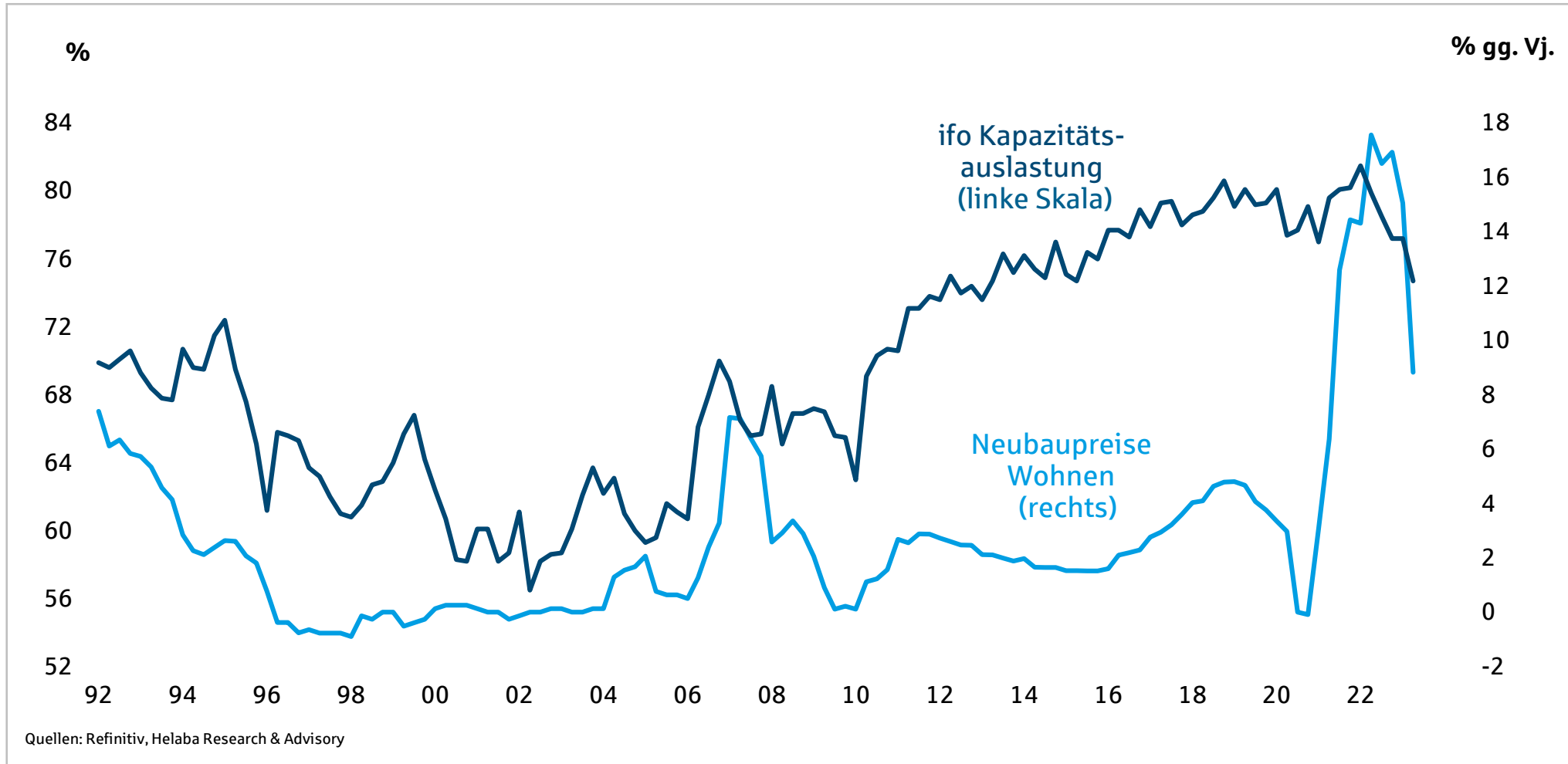
Deutlicher Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen



Politisches Ziel von 400.000 Wohnungsfertigstellungen nicht erreichbar

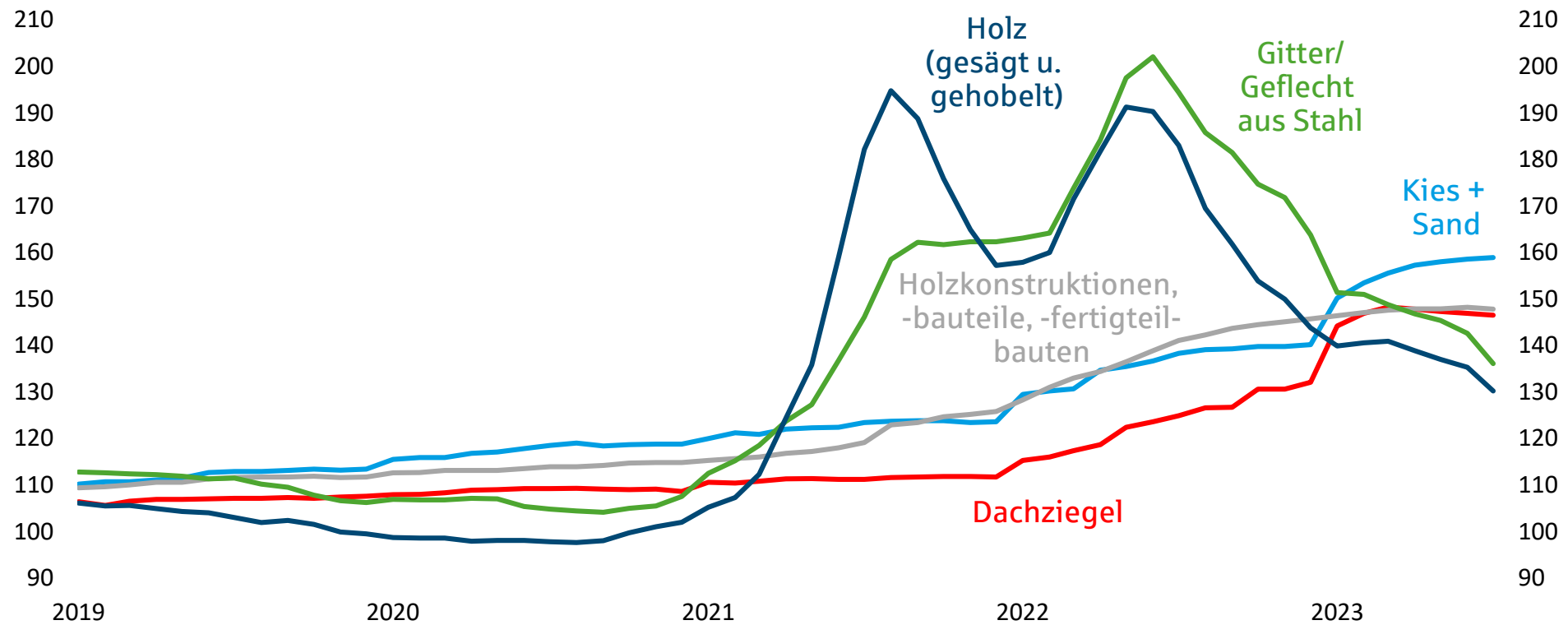


Normalisierung bei Kapazitätsauslastung und Baupreisanstieg



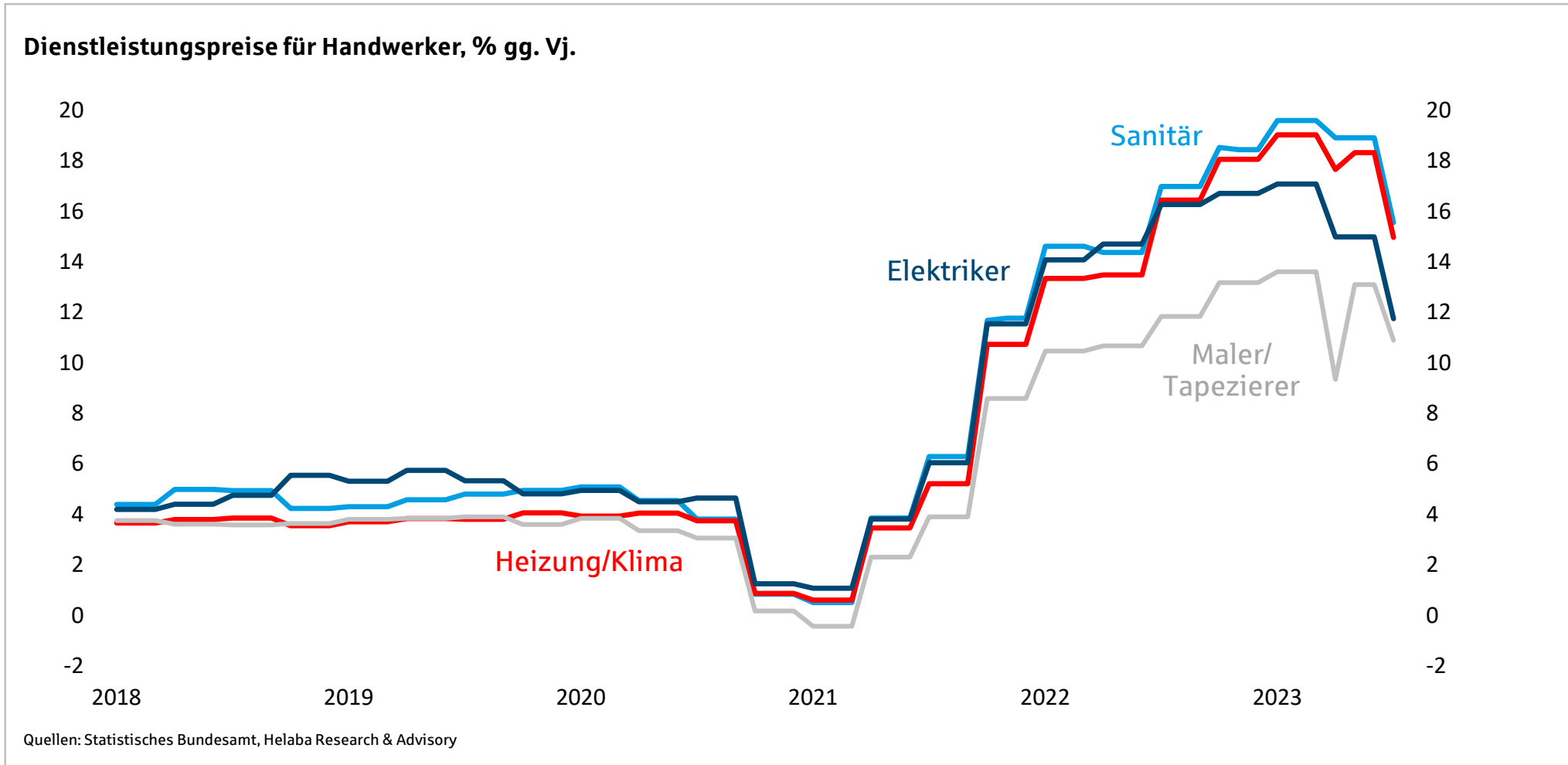
Entspannungssignale, aber nicht bei allen Baumaterialien

Ausgewählte Erzeugerpreise Deutschland, 2015 = 100



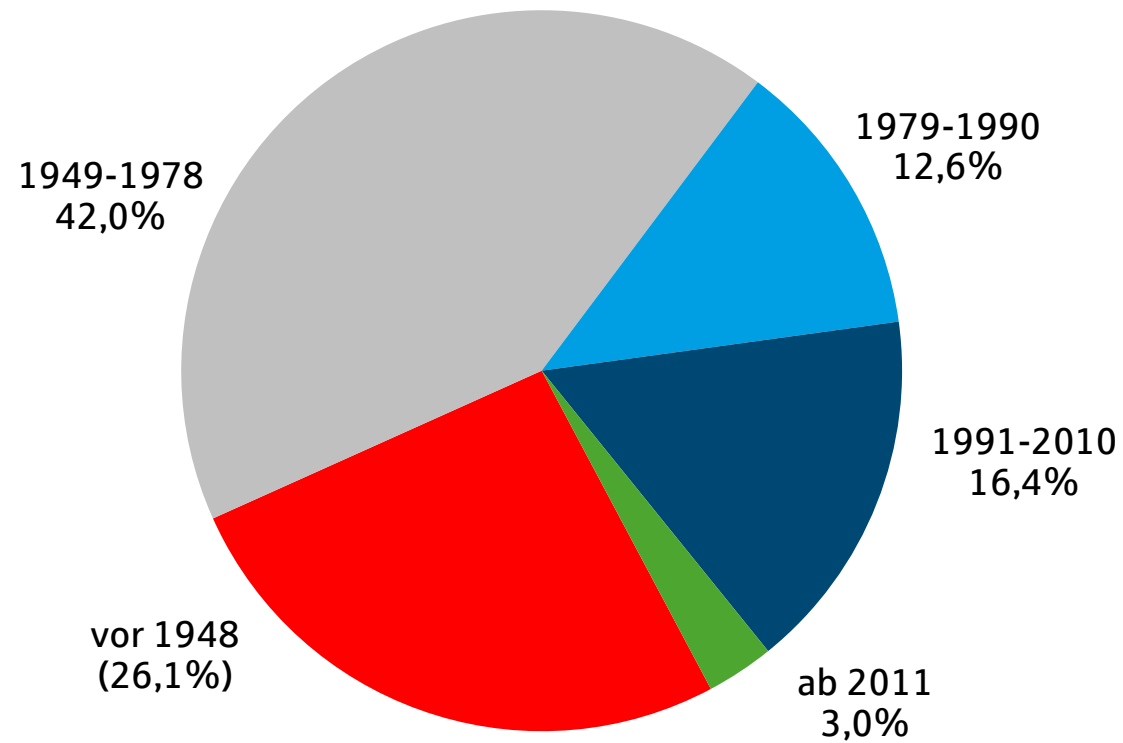
Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Auch Handwerkerpreise steigen etwas weniger stark



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

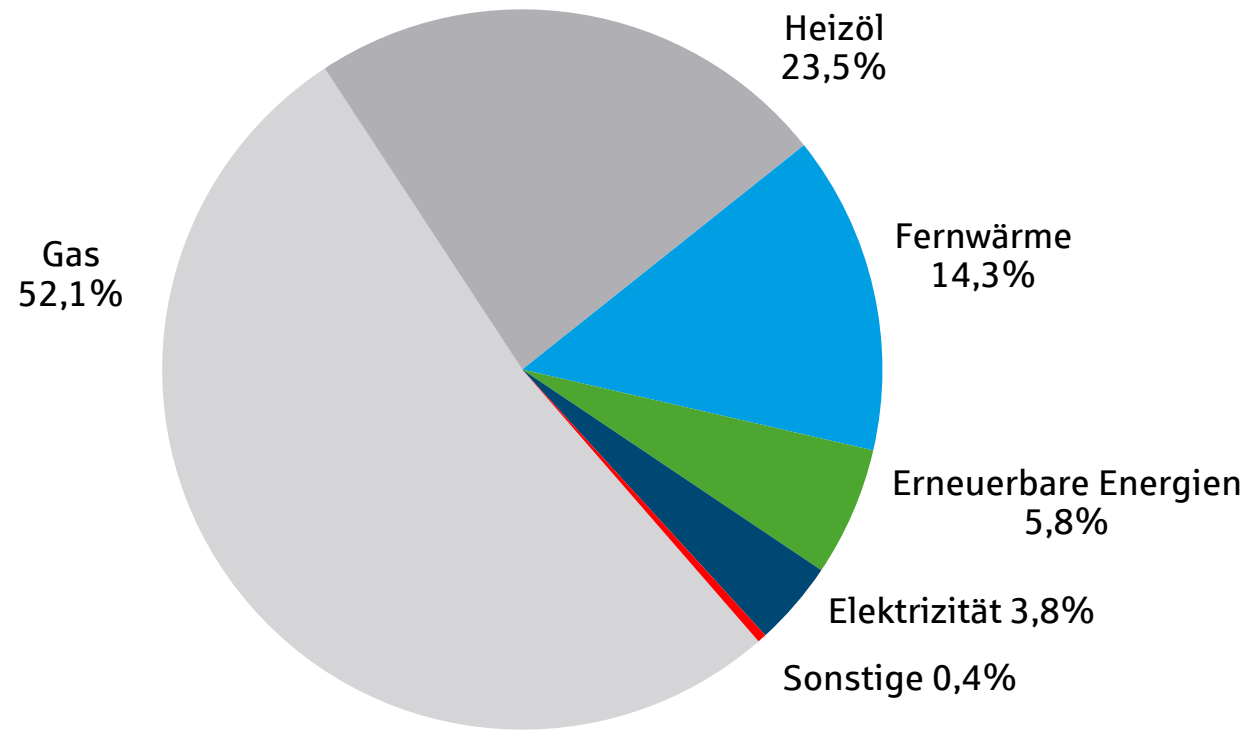
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2018, Anteil in %



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