



# Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

Dr. Stefan Mitropoulos | Helaba Research & Advisory  
11. Januar 2023



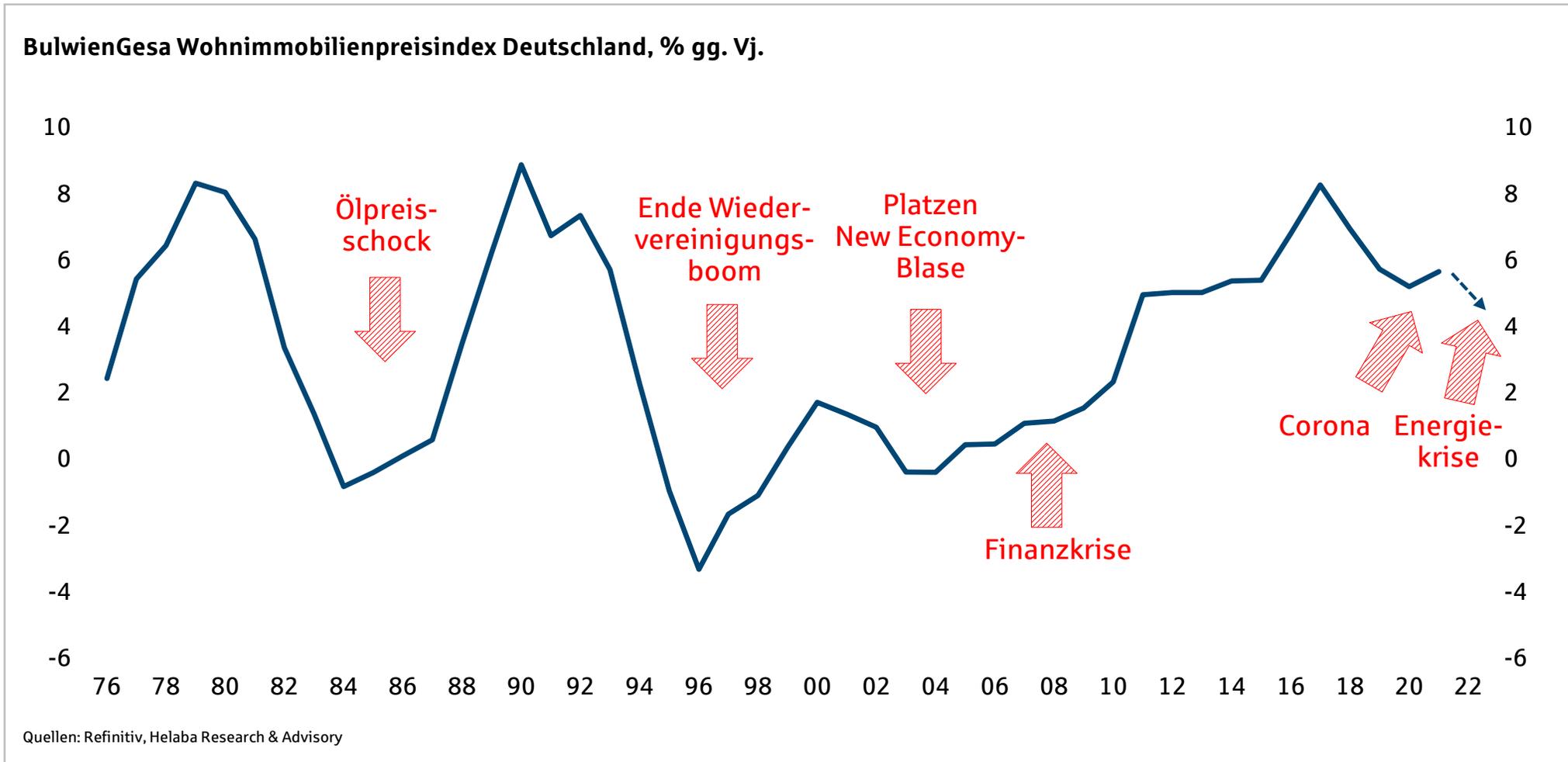
**Werte, die bewegen.**

## Überblick

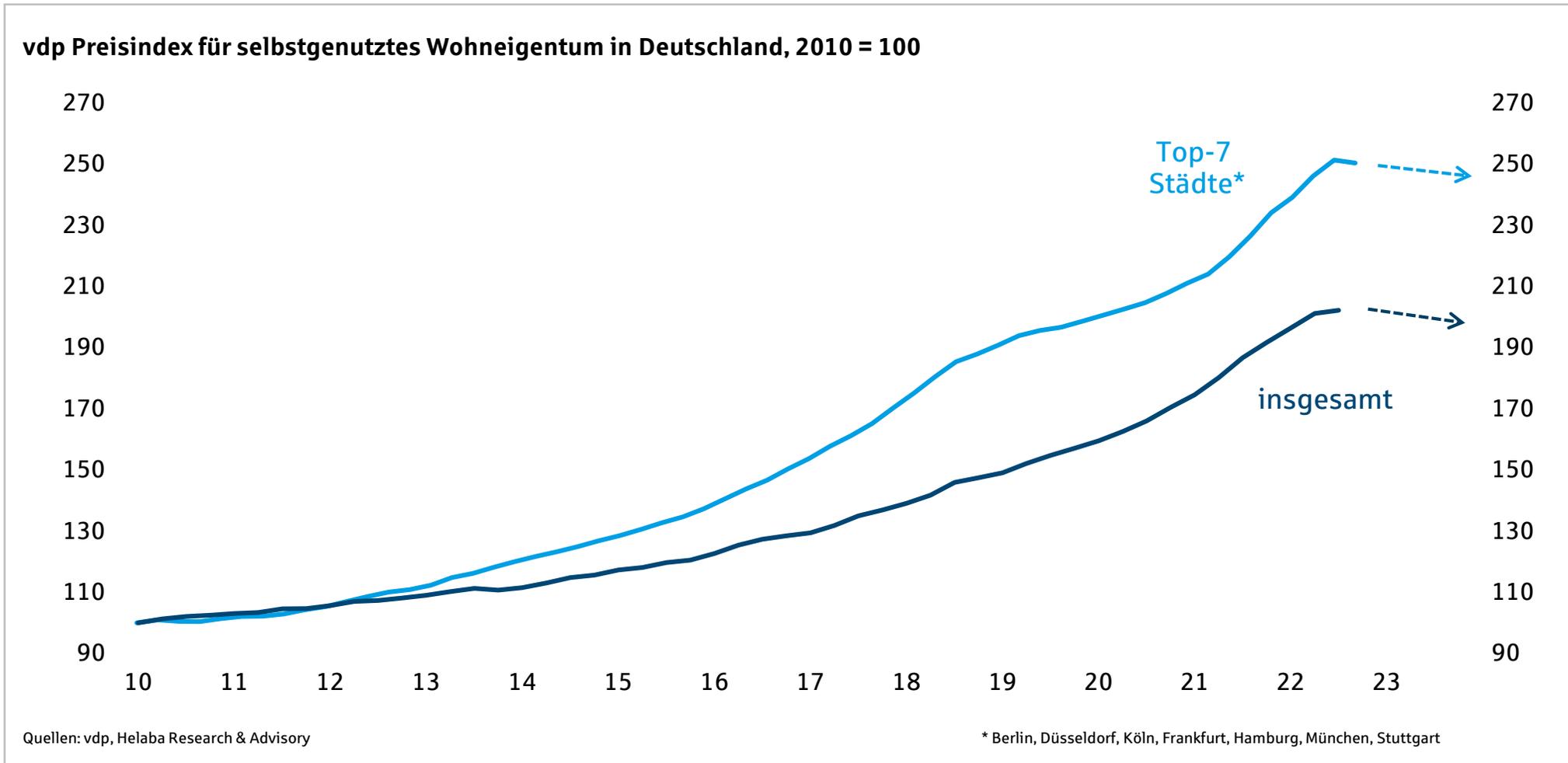
---

- Hauspreise in Deutschland seit 2010 bundesweit fast verdoppelt, Überhitzung in Teilsegmenten
- Wohnimmobilienpreise im 3. Quartal 2022 erstmals nicht mehr gestiegen
- Wegen kräftigem Zinsanstieg 2023 Rückgang der Wohnimmobilienpreise, aber kein Einbruch
- Weiterhin hoher Wohnraumbedarf, allerdings zuletzt geringerer Druck auf Ballungsräume
- Erschwinglichkeit von Wohneigentum durch kräftig gestiegene Zinsen verschlechtert
- Wohnungsbauinvestitionen bis 2021 Motor des gesamtwirtschaftlichen Wachstums
- Wohnungsfertigstellungen 2022 deutlich unter 300.000 Einheiten
- Sinkende Genehmigungen und Materialengpässe sprechen für weiteren Rückgang der Fertigstellungen auf 270.000 Einheiten im Jahr 2023
- Zuletzt kräftiger Anstieg der Baupreise sowie hohe Kapazitätsauslastung normalisieren sich
- Herausforderung Klimaschutz: Energetische Sanierung im Bestand konkurriert mit Neubau

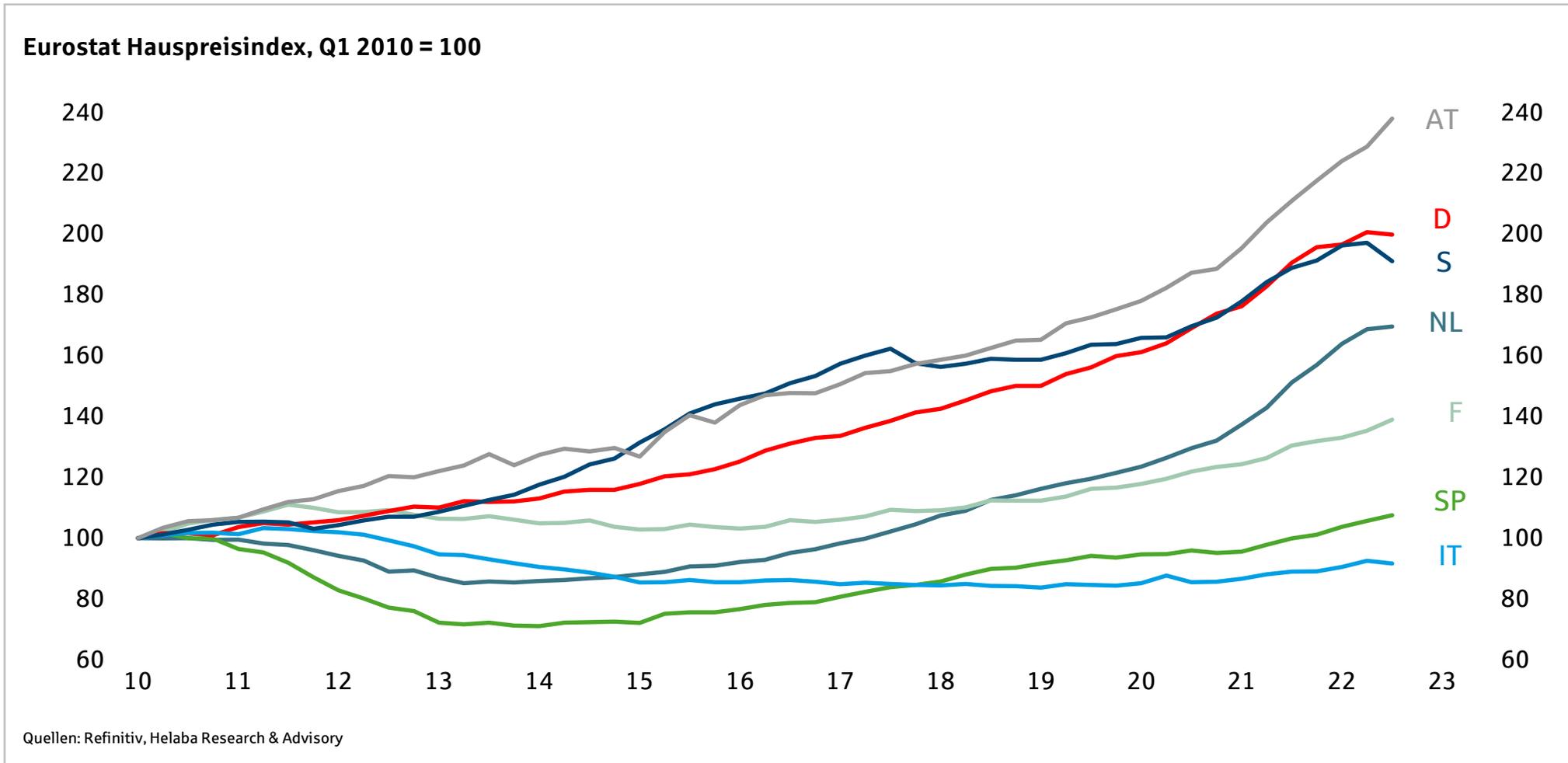
# Deutsche Wohnungsmarktzyklen in langfristiger Betrachtung



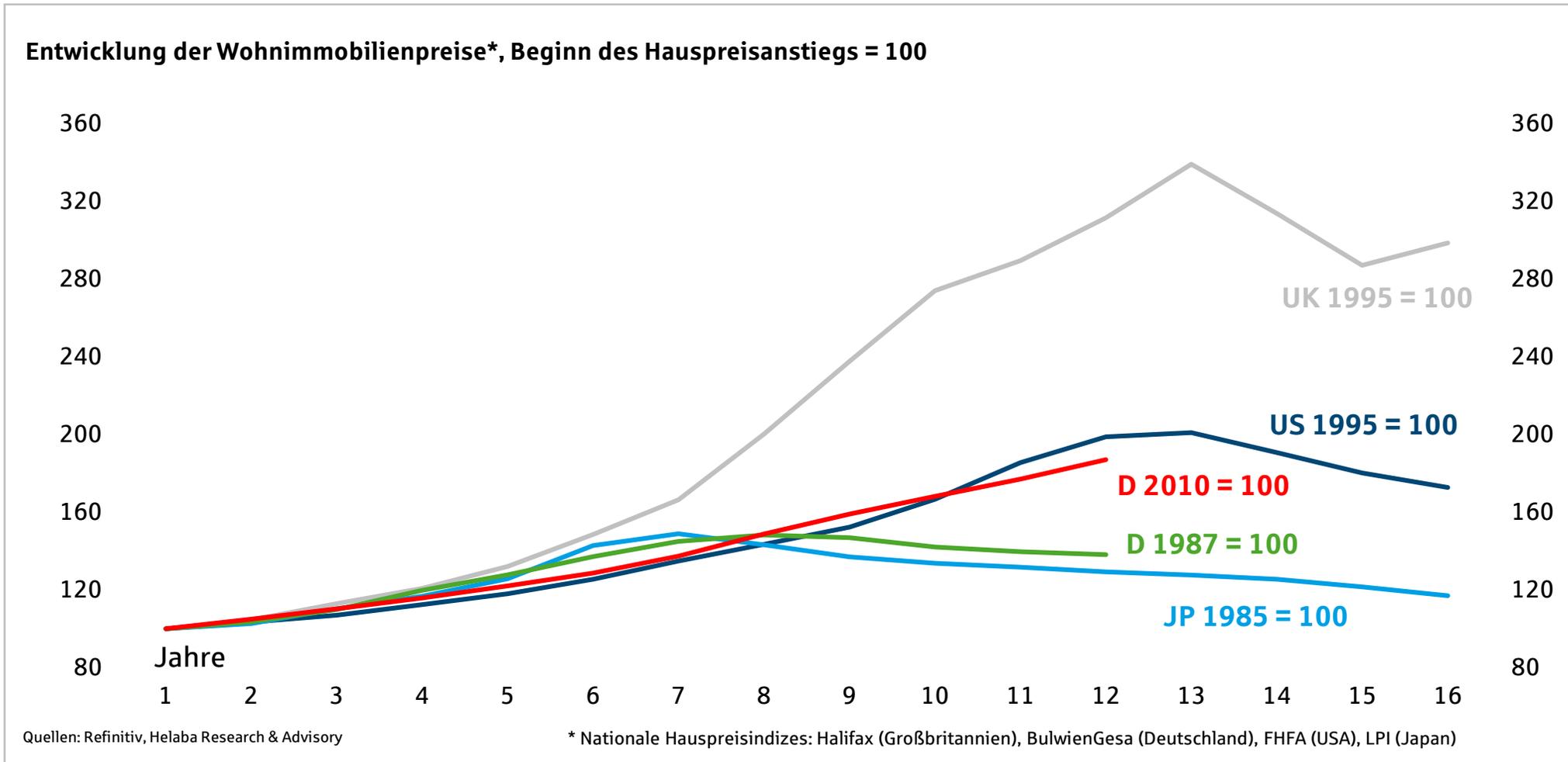
## Deutsche Wohnimmobilien: Nach kräftigem Preisanstieg nun Rückgänge



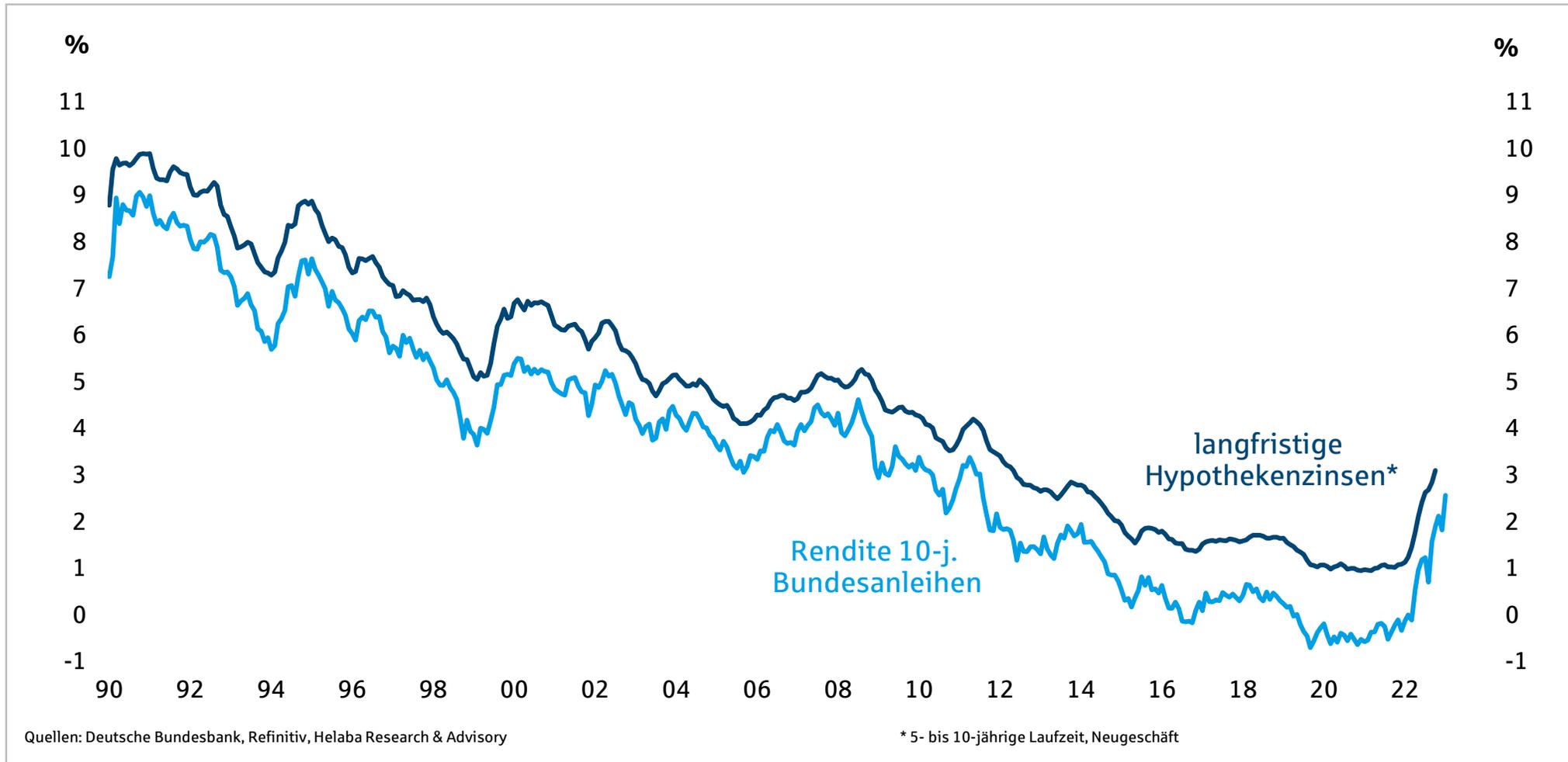
## Deutschland bei Hauspreisen im europäischen Vergleich weit vorne



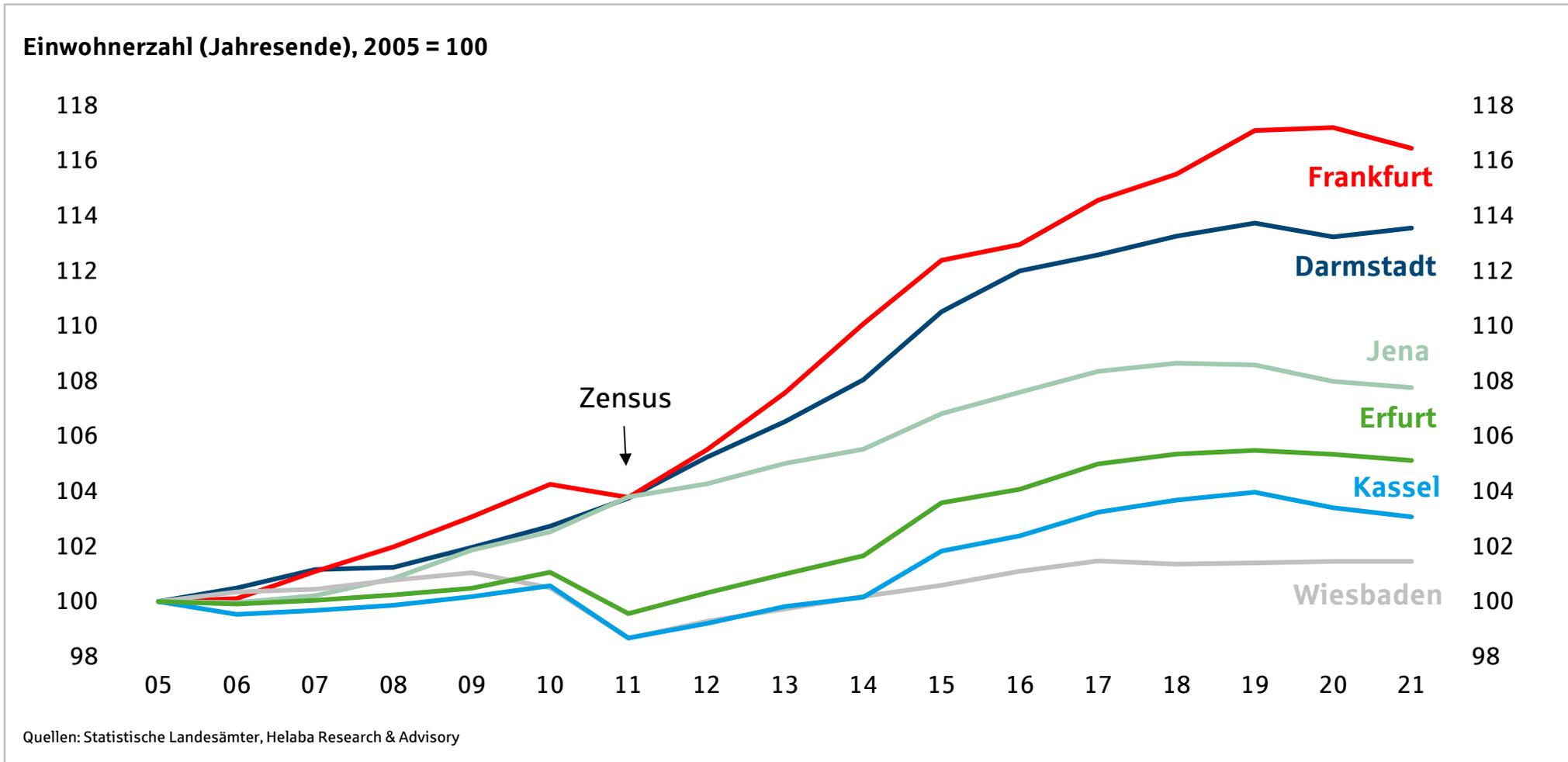
## Hauspreisanstieg auch im historischen Vergleich bemerkenswert



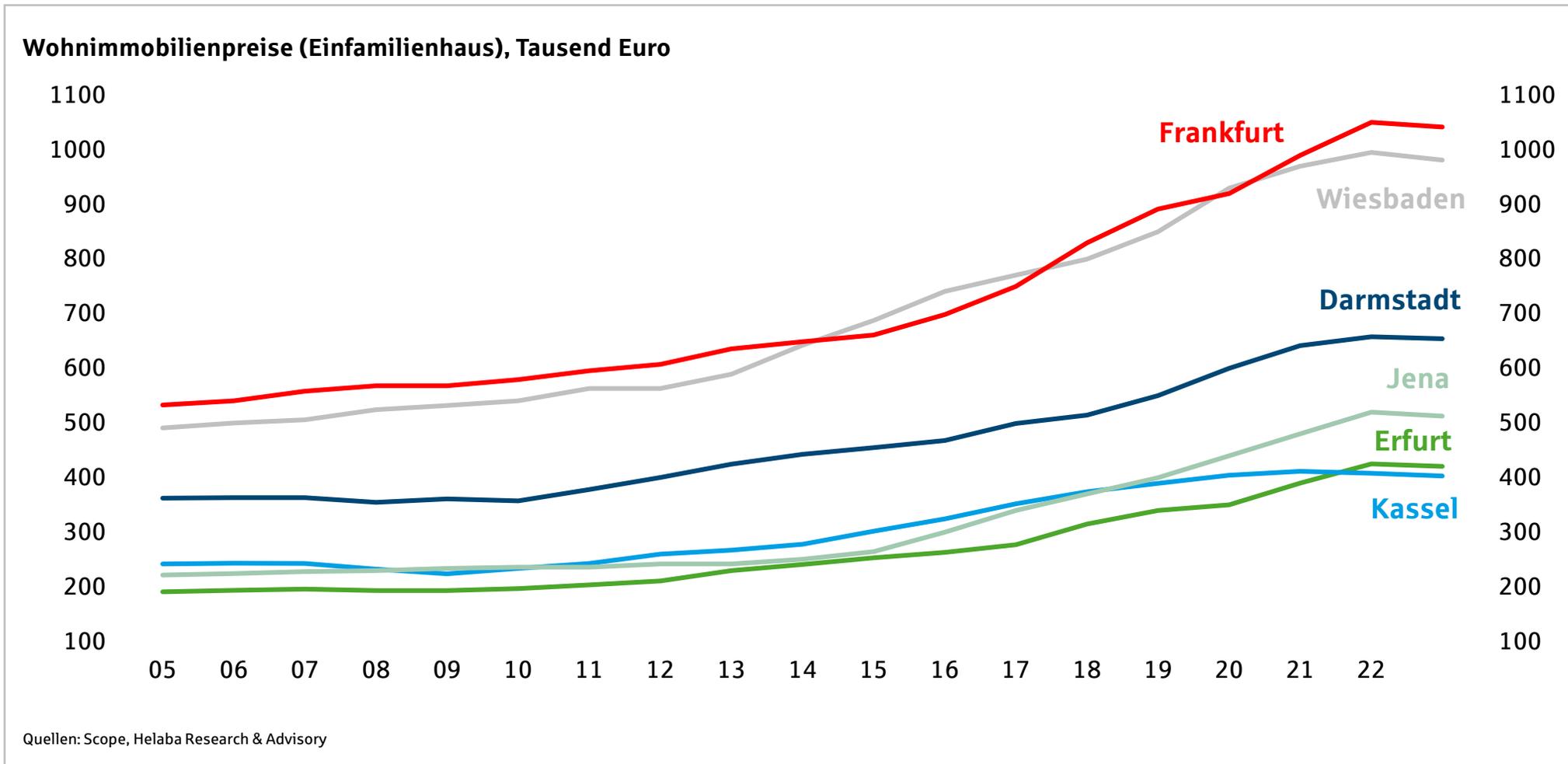
## Kräftiger Anstieg der Finanzierungszinsen reduziert Erschwinglichkeit



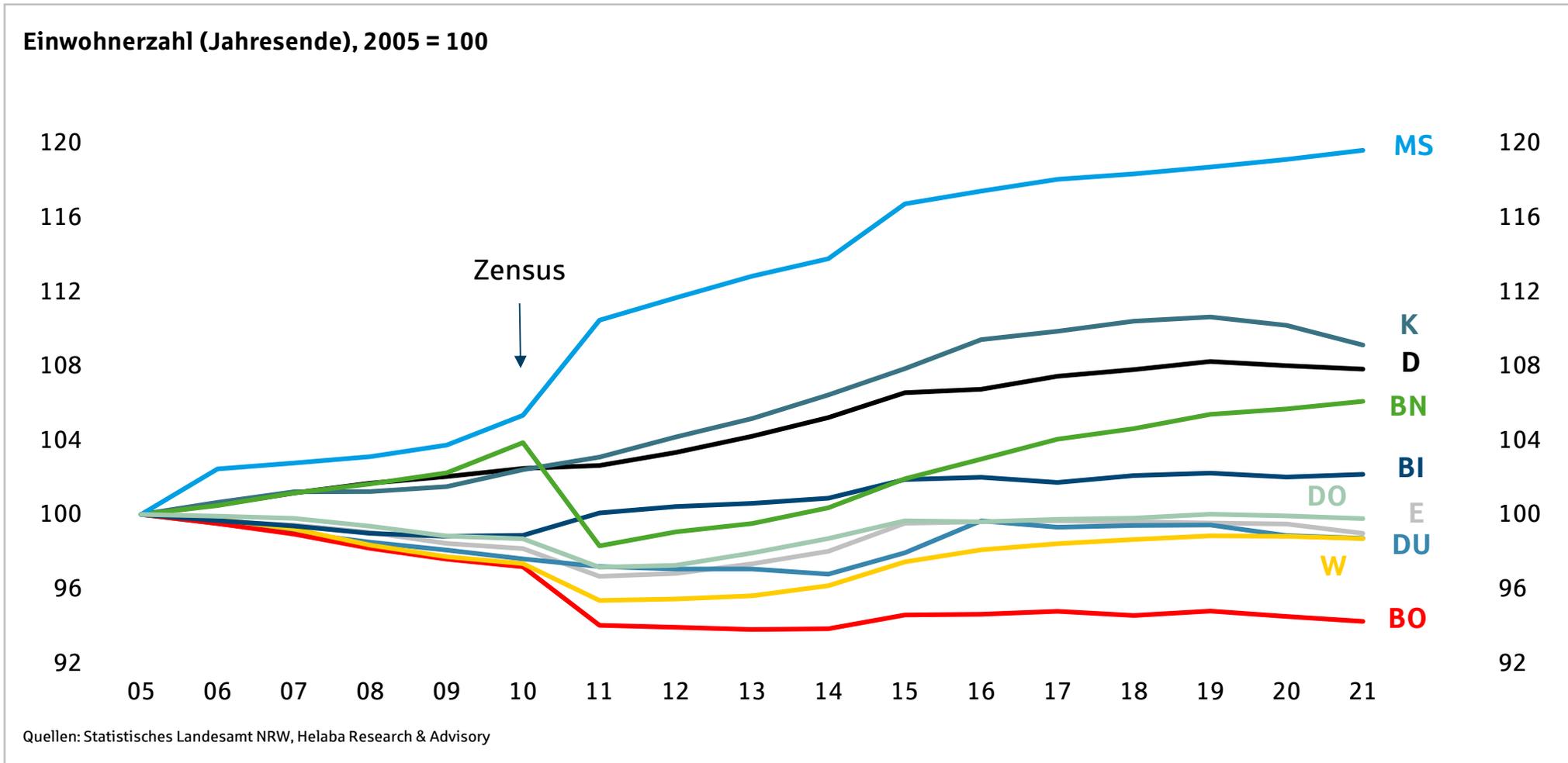
# Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: Hessen & Thüringen



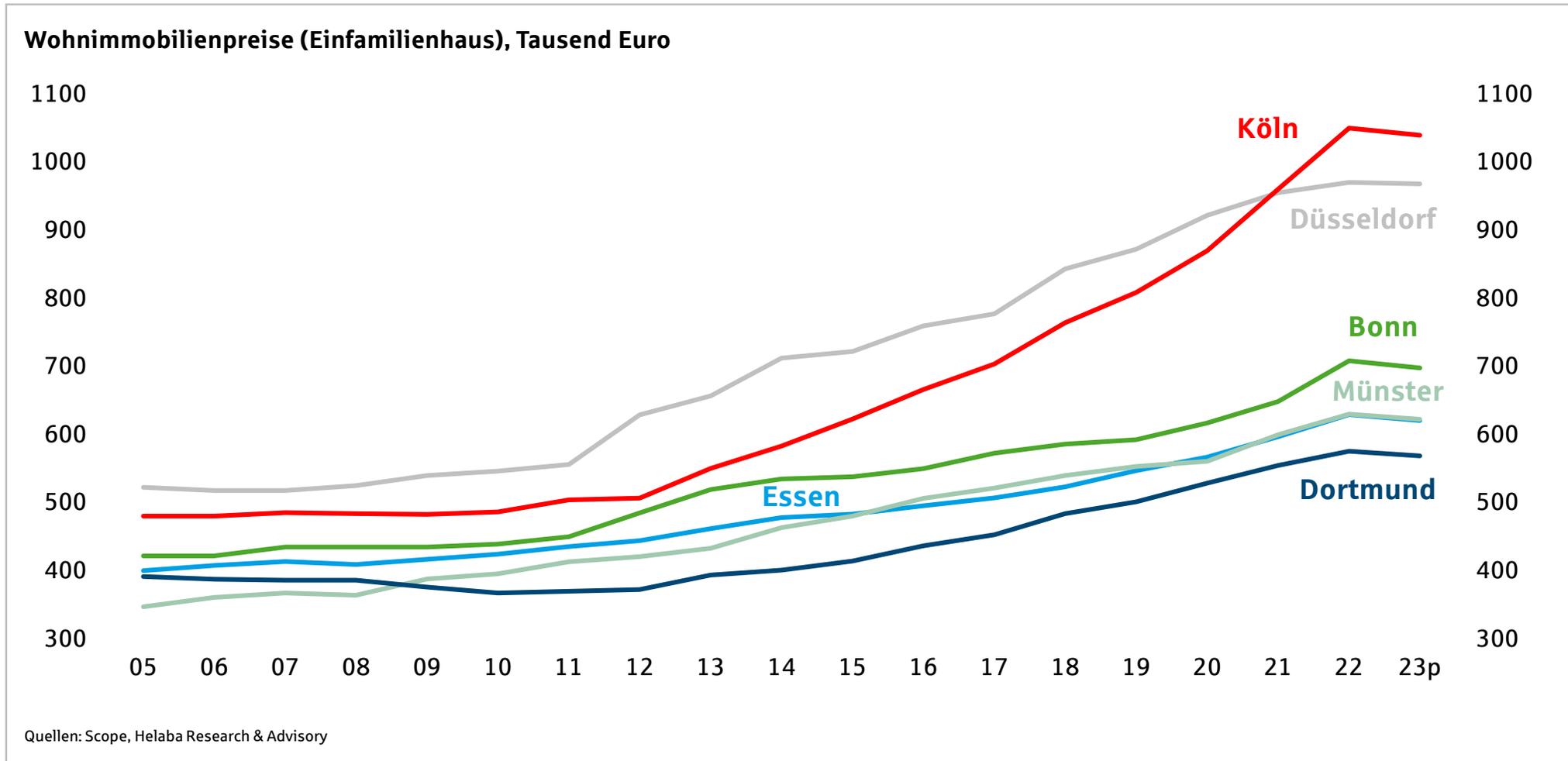
## Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: Hessen & Thüringen



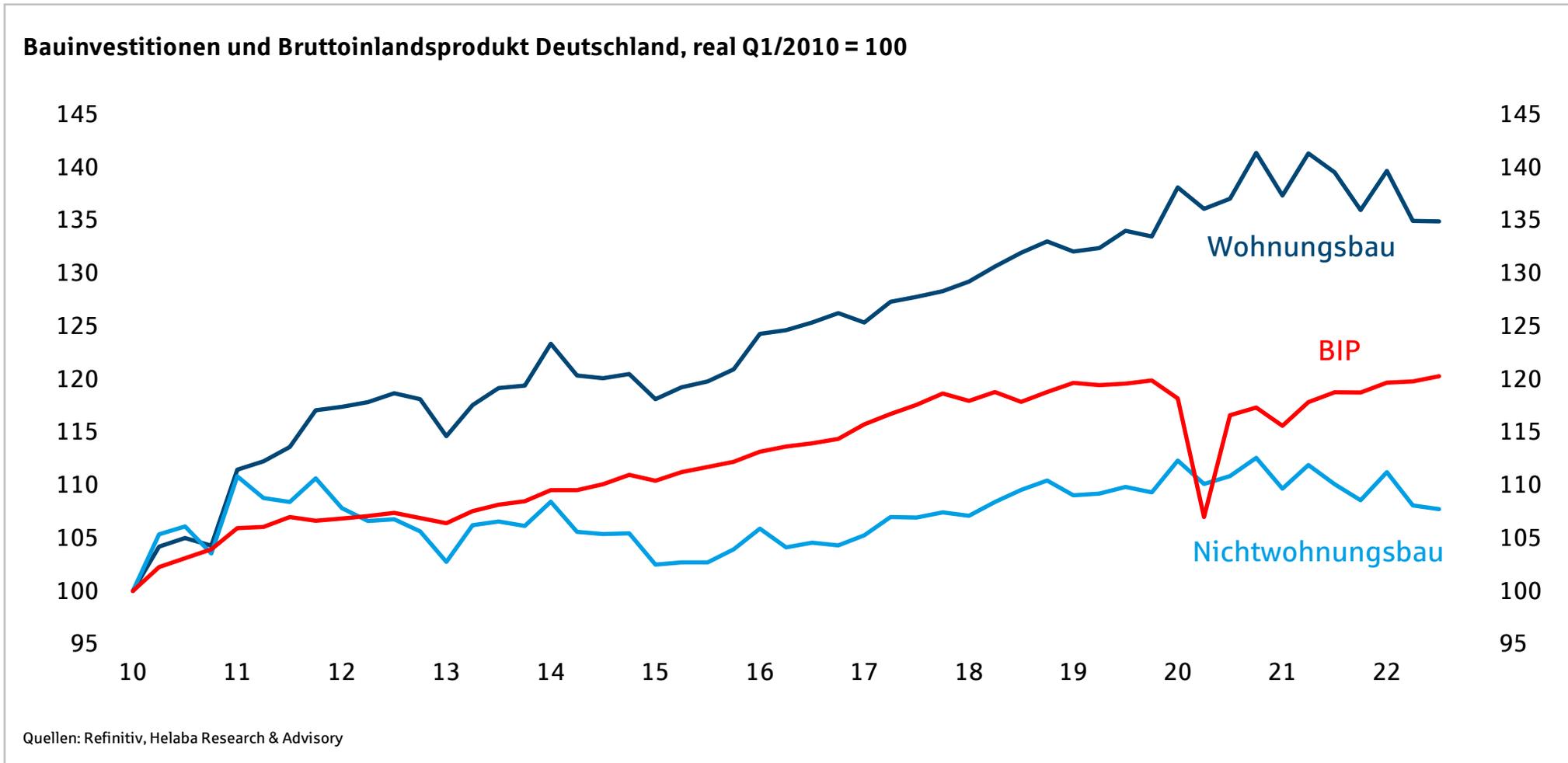
# Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: NRW



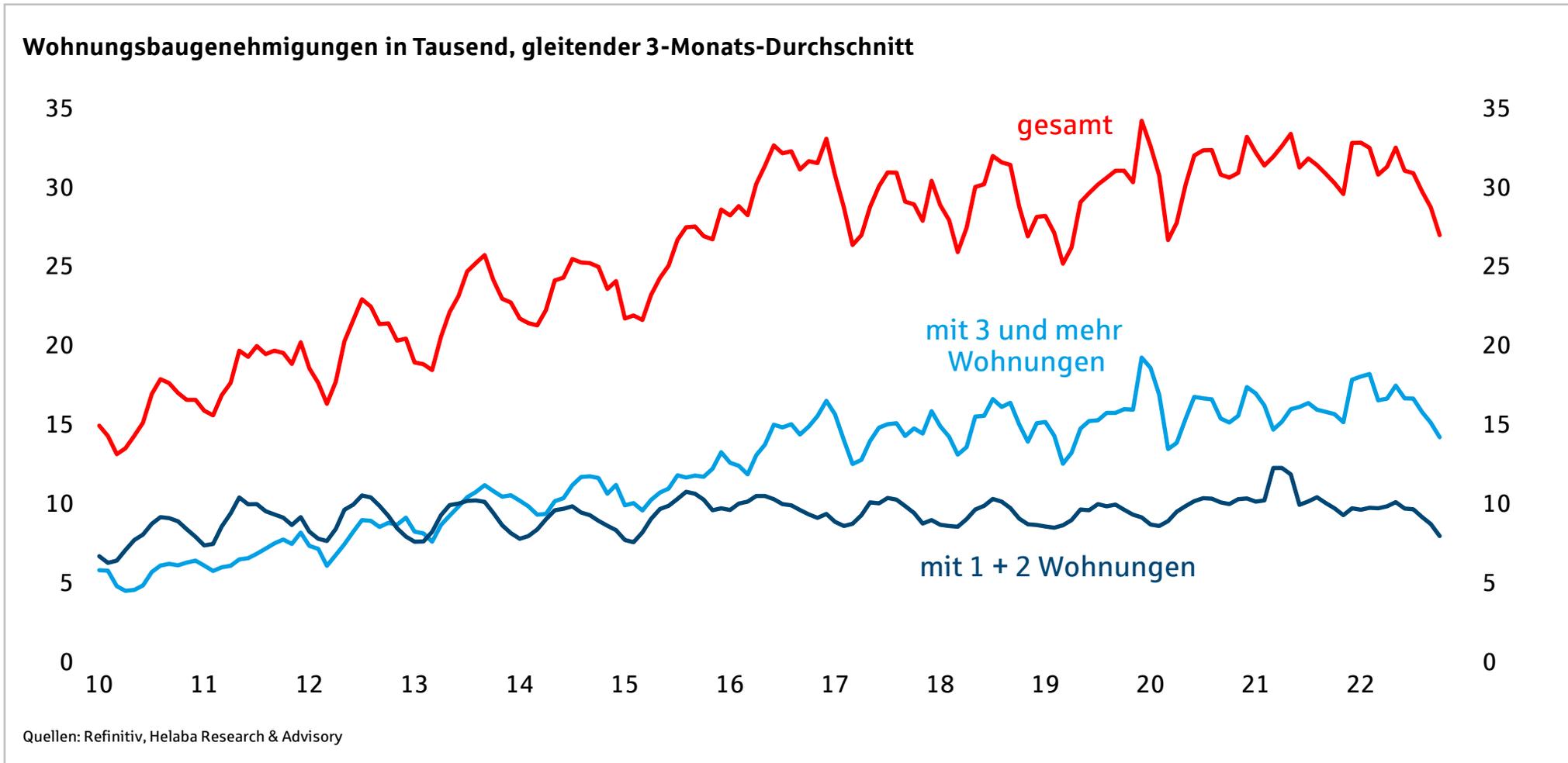
## Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: NRW



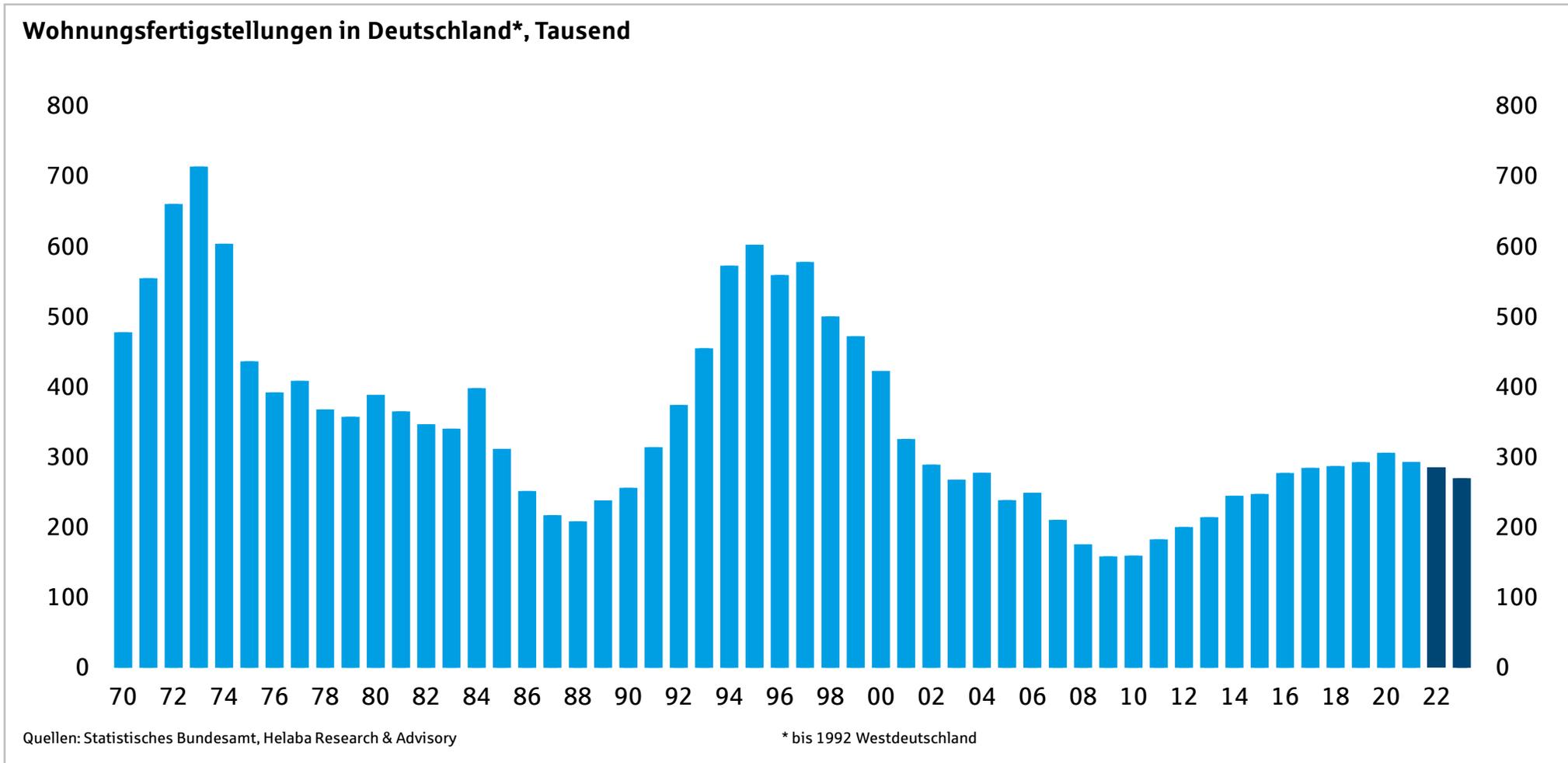
## Wohnungsbau war lange Zeit ein Wachstumstreiber



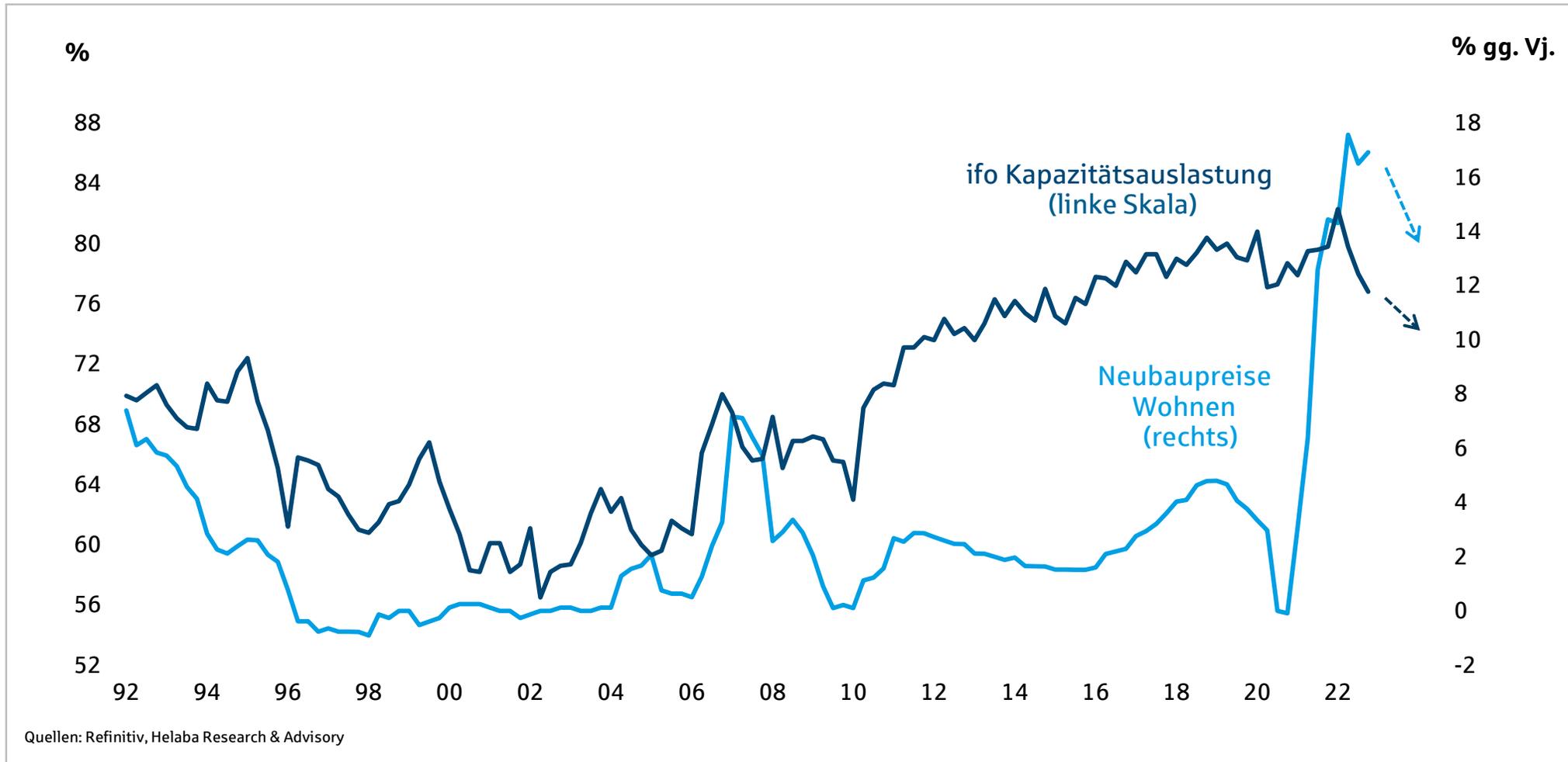
# Wohnungsbaugenehmigungen zuletzt rückläufig



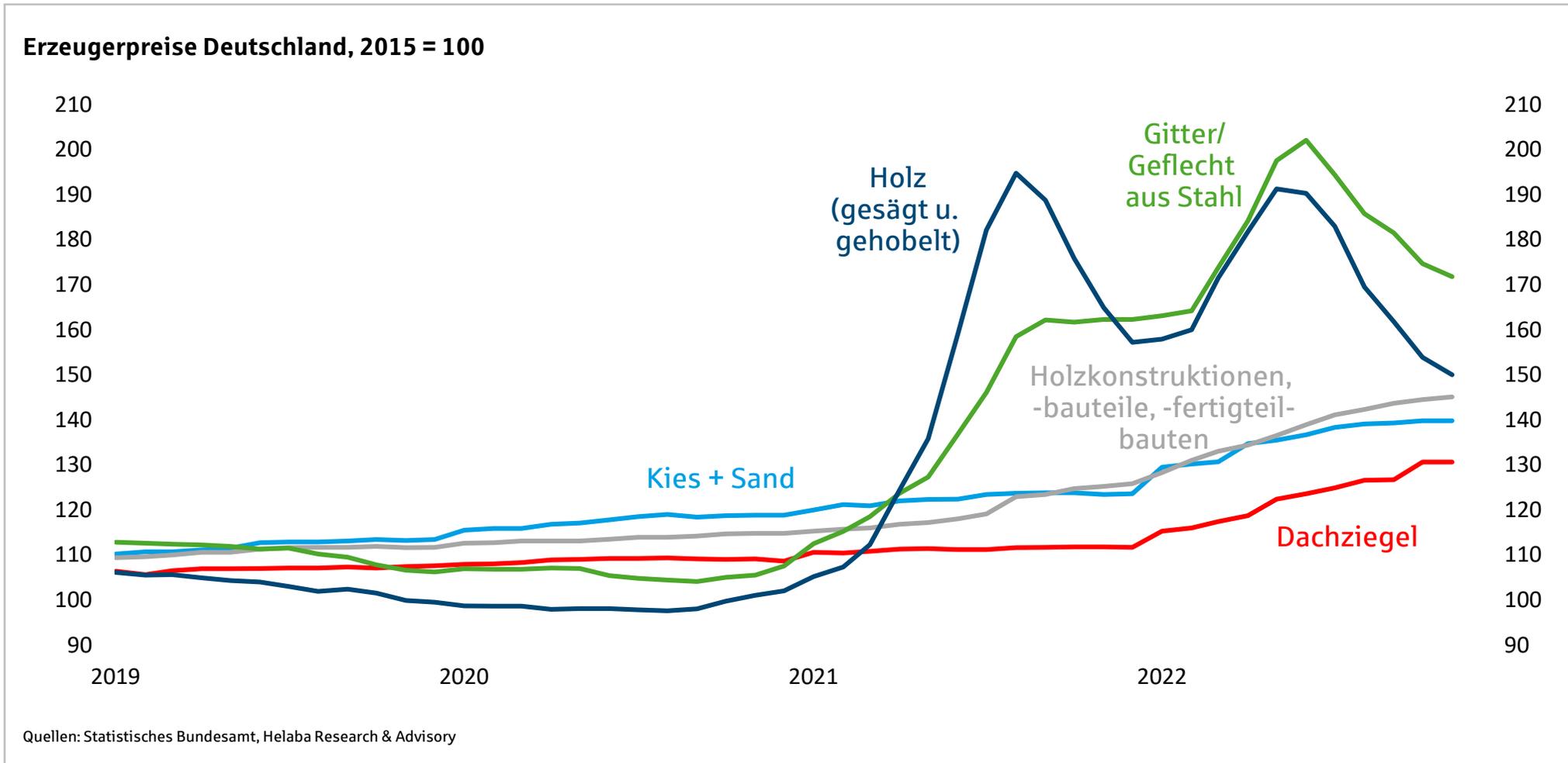
## Politisches Ziel von 400.000 Wohnungsfertigstellungen nicht erreichbar



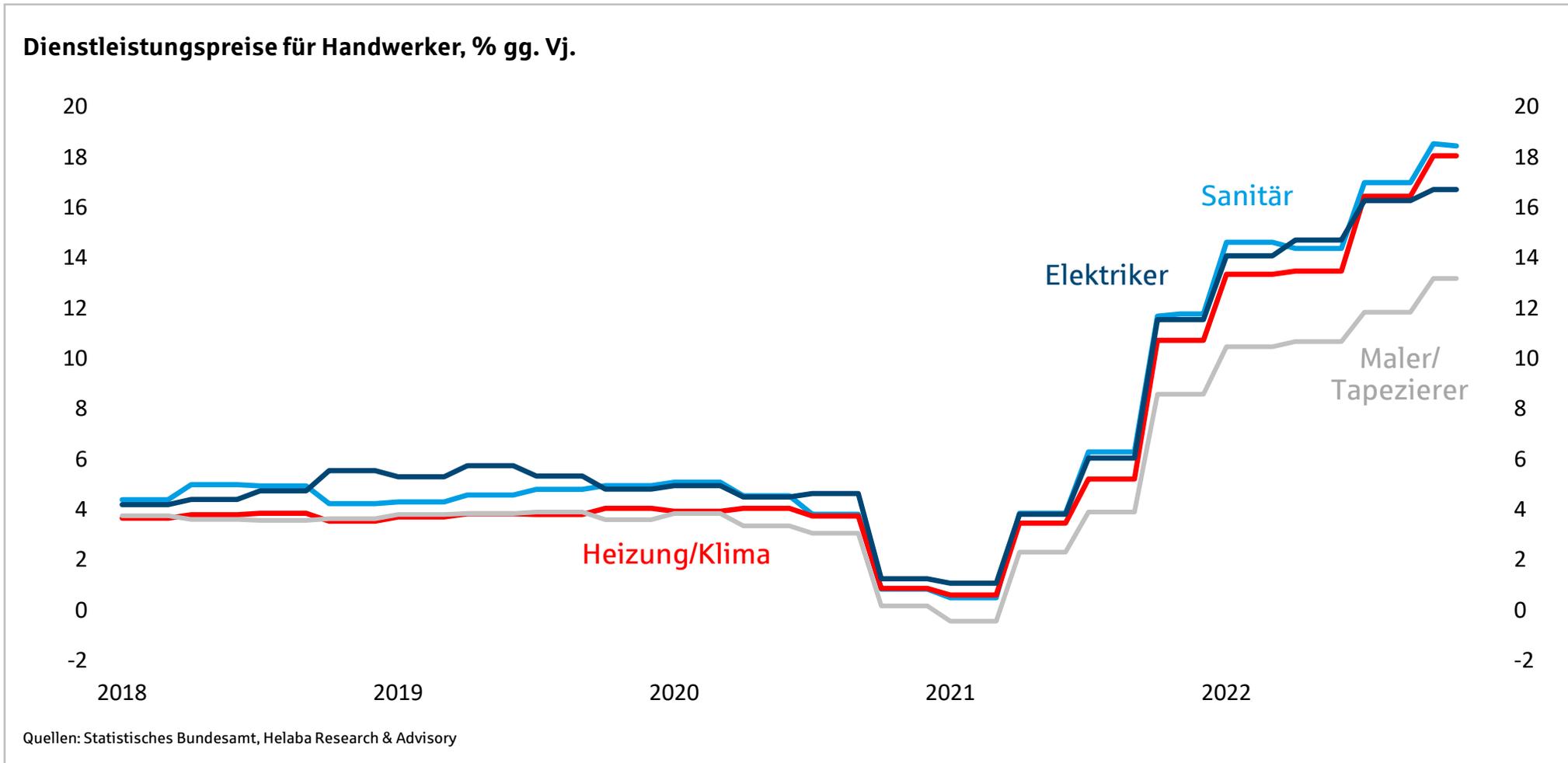
## Normalisierung bei Kapazitätsauslastung und Baupreisanstieg erwartet



## Entspannungssignale bei einzelnen Baumaterialien ...

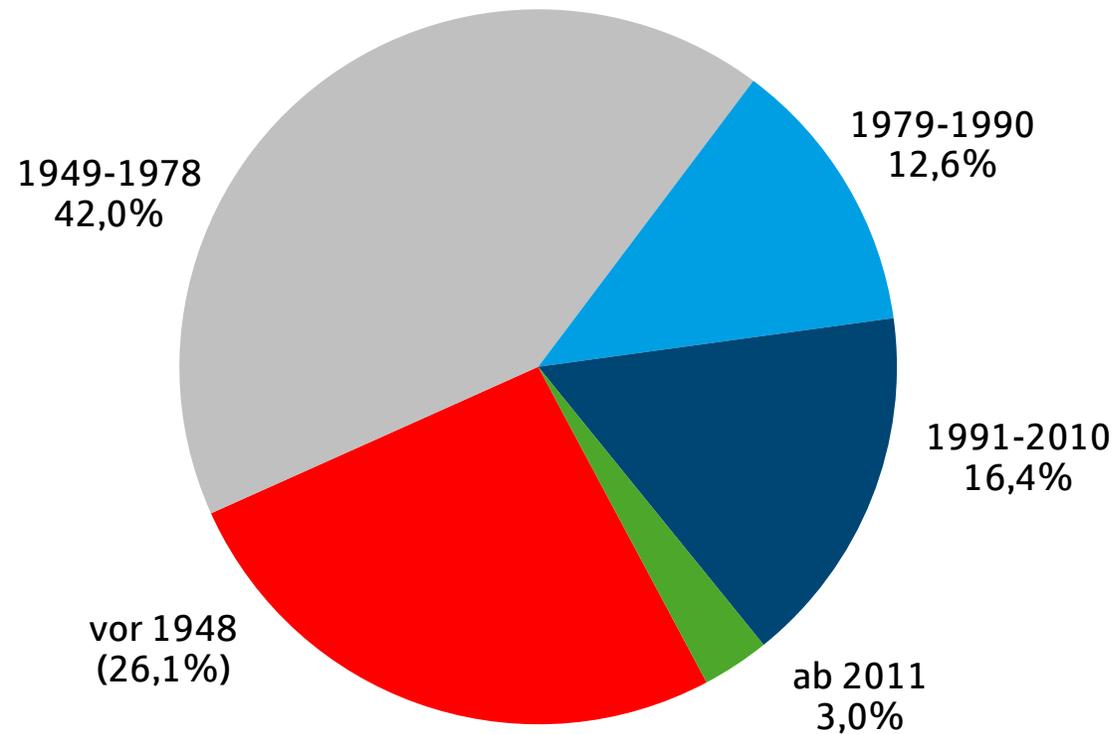


## ... aber Handwerkerpreise weiter kräftig gestiegen



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

Wohnungsbestand nach Baujahr 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](http://www.helaba.com)