Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

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

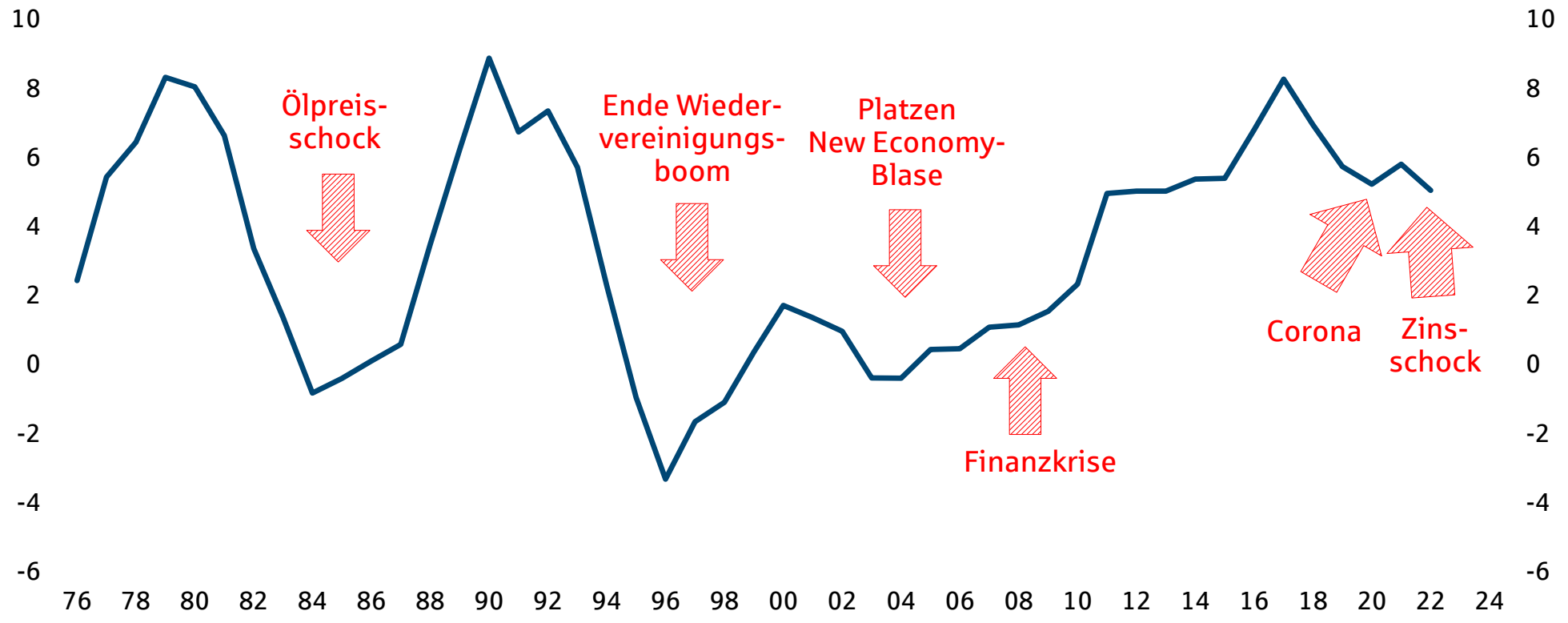
Werte, die bewegen.

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

BulwienGesa Wohnimmobilienpreisindex Deutschland, % gg. Vj.

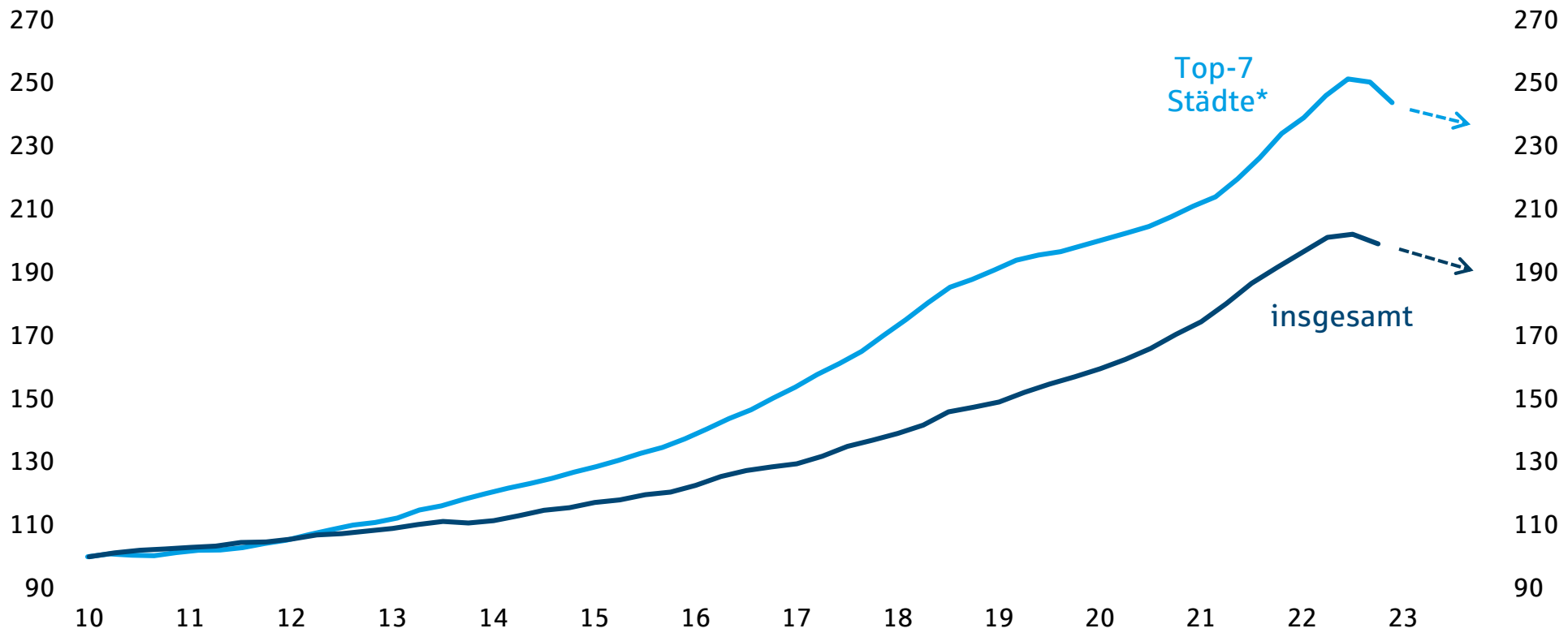


Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Helaba

Deutsche Wohnimmobilien: seit Mitte 2022 Preisrückgänge

vdp Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland, 2010 = 100

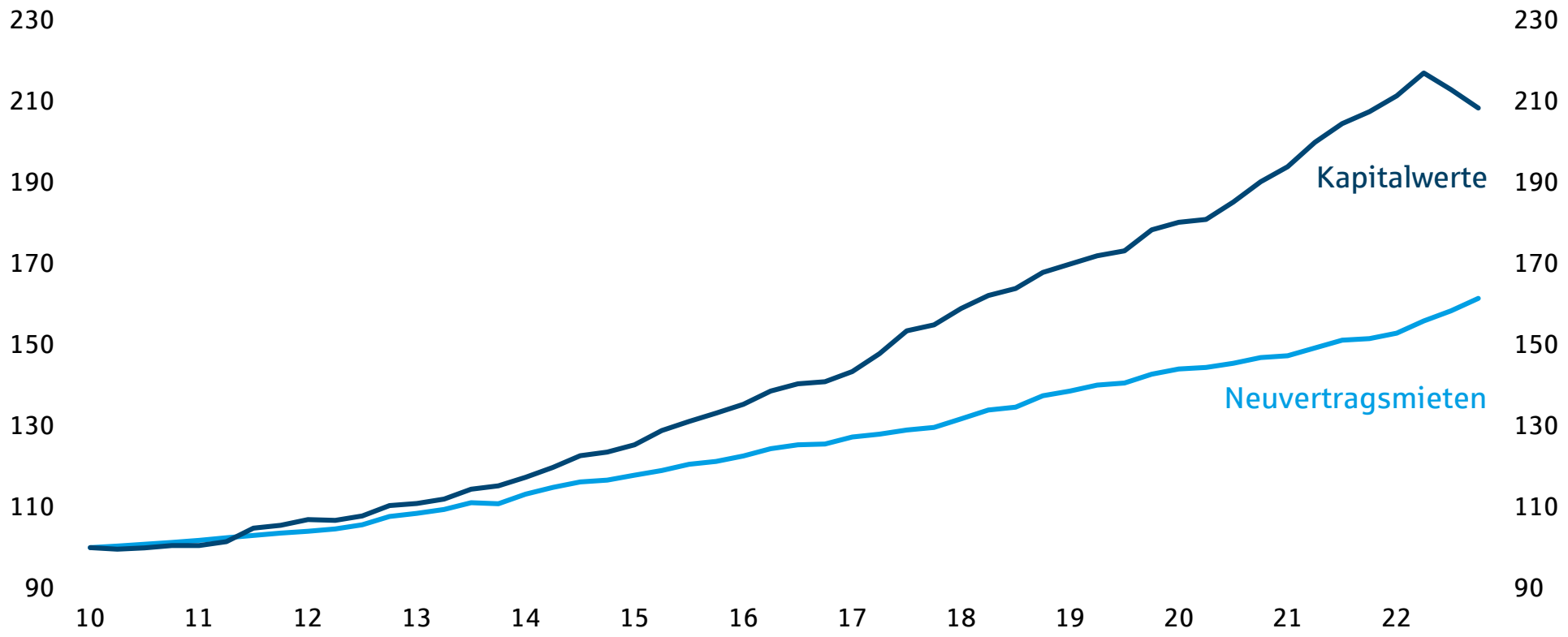


Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

* Berlin, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Hamburg, München, Stuttgart

Mehrfamilienhäuser: Mieten steigen immer weiter

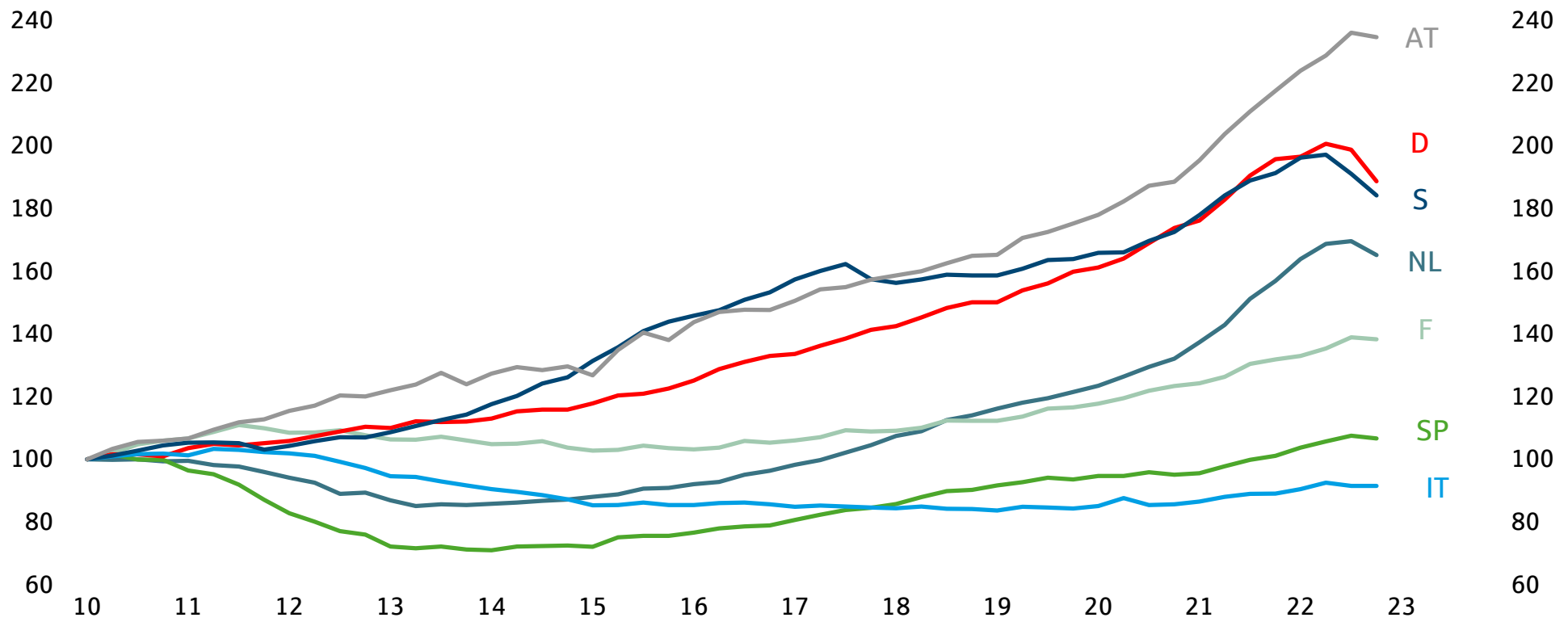
vdp Preisindex für Mehrfamilienhäuser, 2010 = 100



Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

Hauspreisanstieg auch in anderen europäischen Ländern beendet

Eurostat Hauspreisindex, Q1 2010 = 100

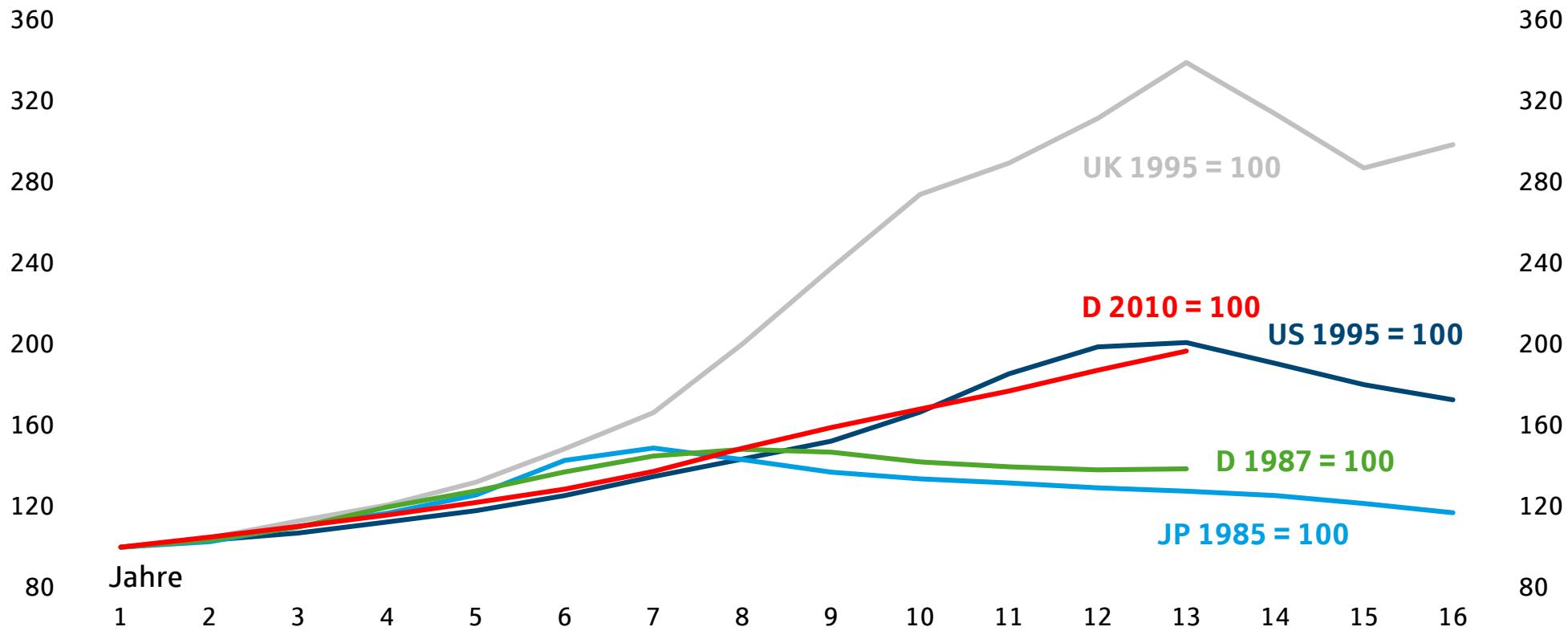


Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Helaba

Hauspreisanstieg im historischen Vergleich bemerkenswert

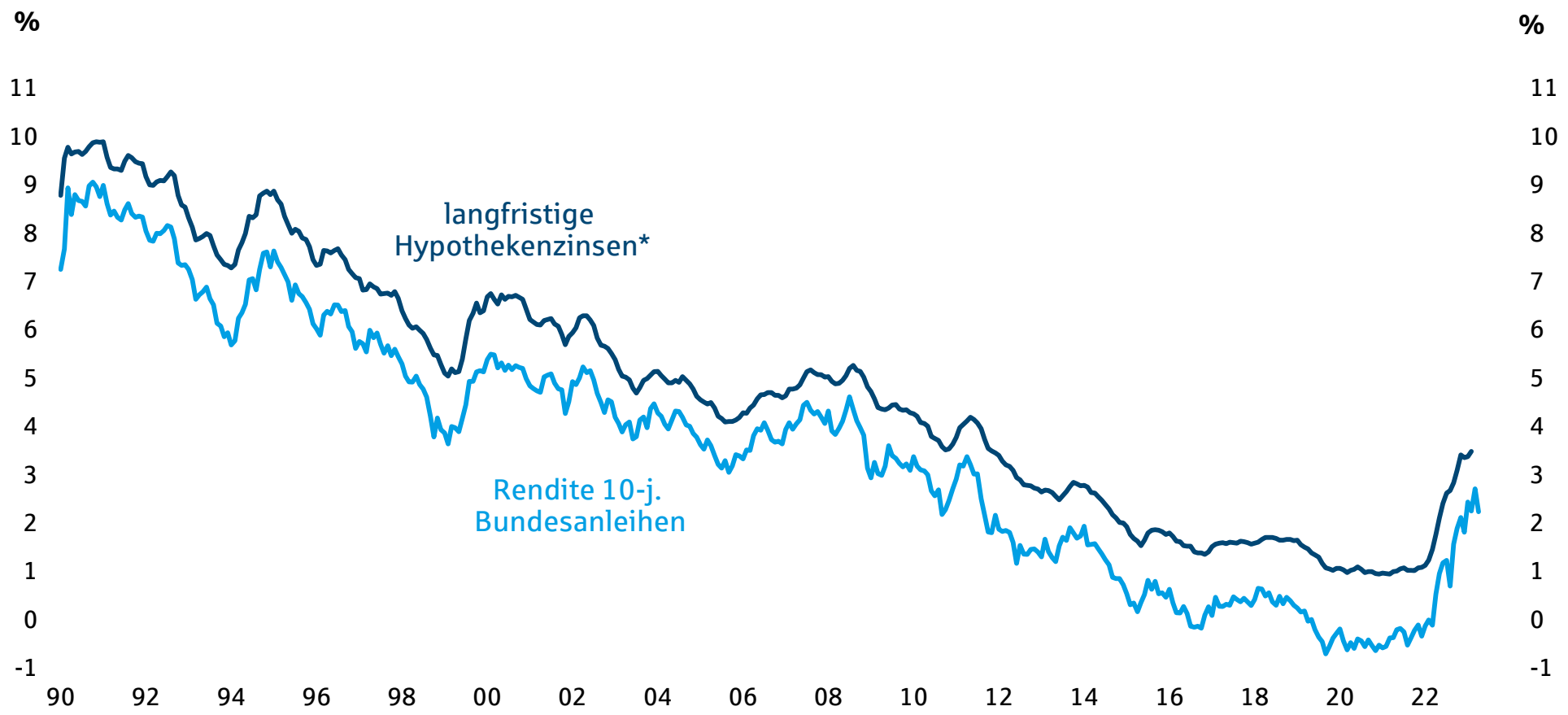
Entwicklung der Wohnimmobilienpreise*, Beginn des Hauspreisanstiegs = 100



Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

* Nationale Hauspreisindizes: Halifax (Großbritannien), BulwienGesa (Deutschland), FHFA (USA), LPI (Japan)

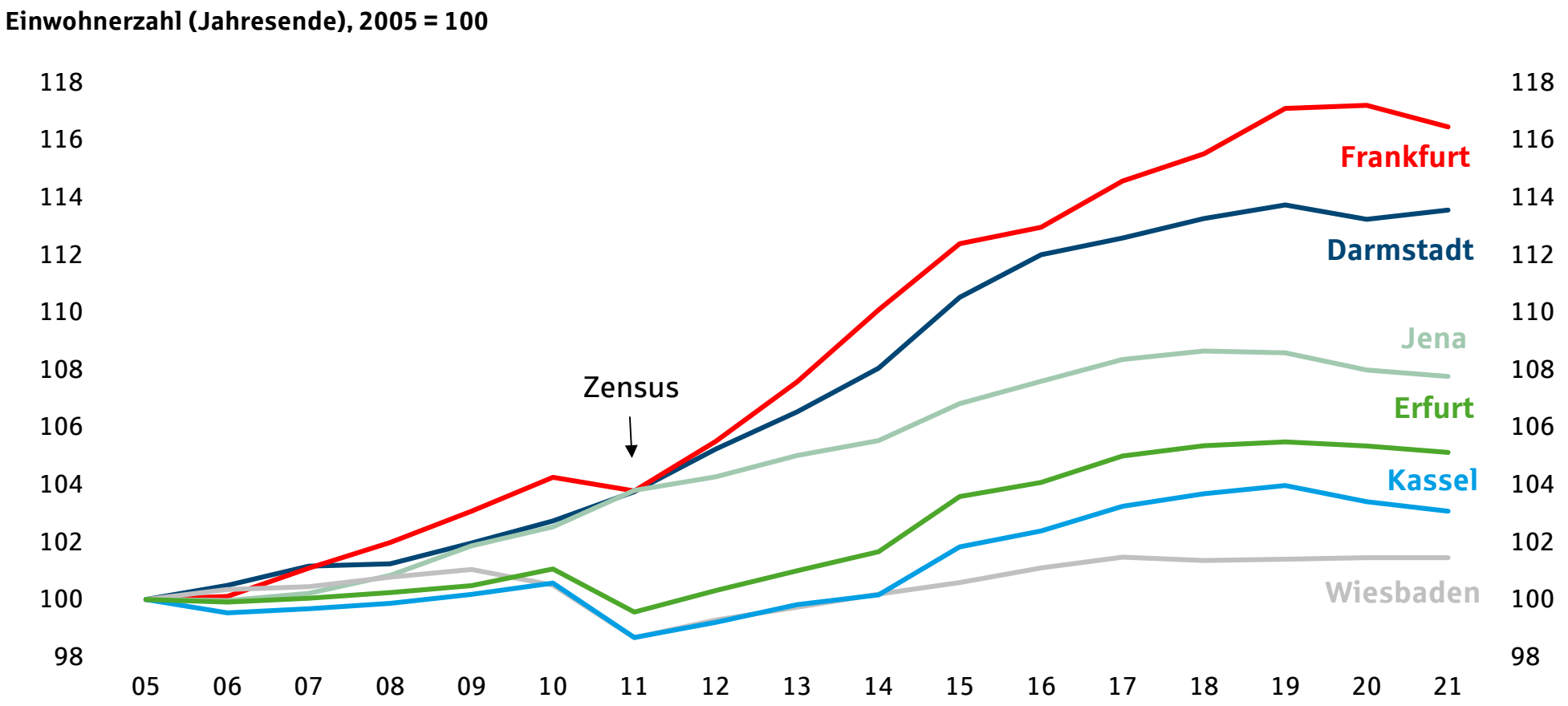
Kräftiger Anstieg der Finanzierungszinsen reduziert Erschwinglichkeit



Quellen: Deutsche Bundesbank, Refinitiv, Helaba Research & Advisory

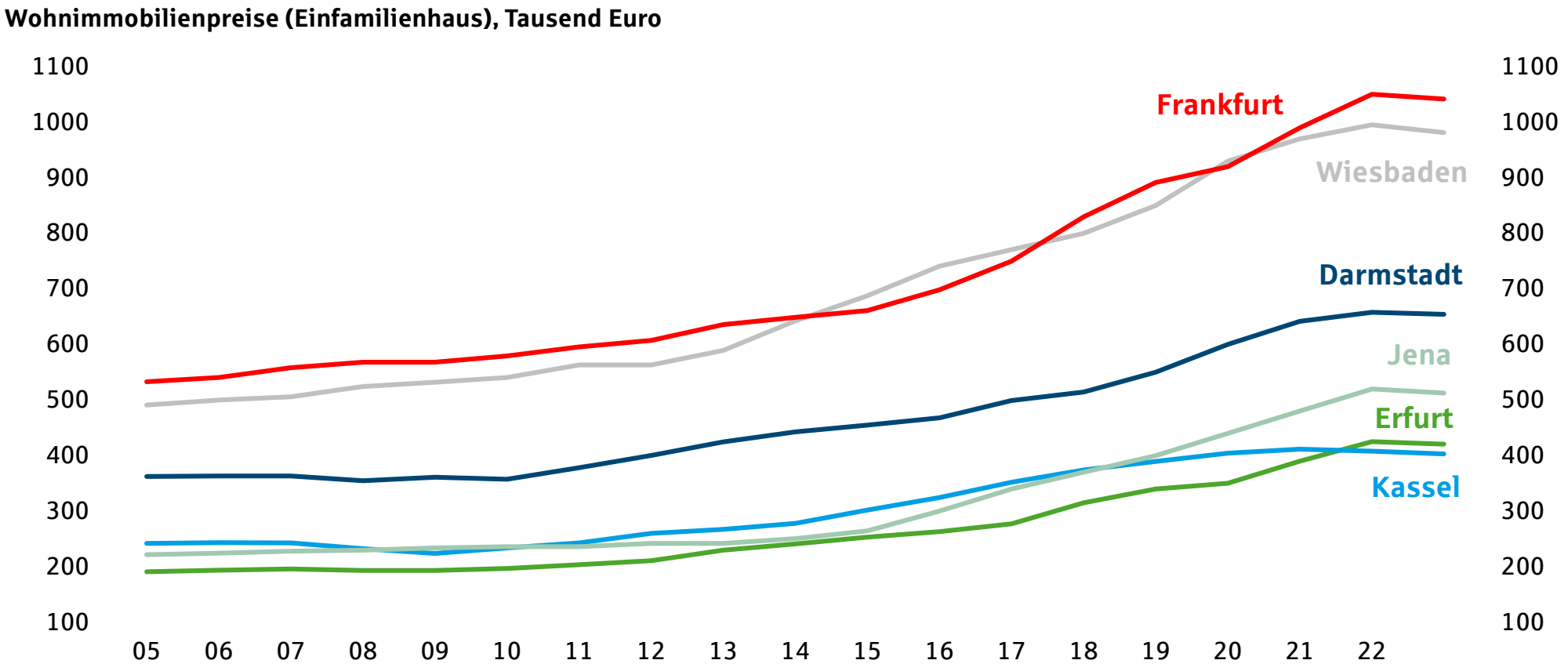
* 5- bis 10-jährige Laufzeit, Neugeschäft

Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: Hessen & Thüringen



Quellen: Statistische Landesämter, Helaba Research & Advisory

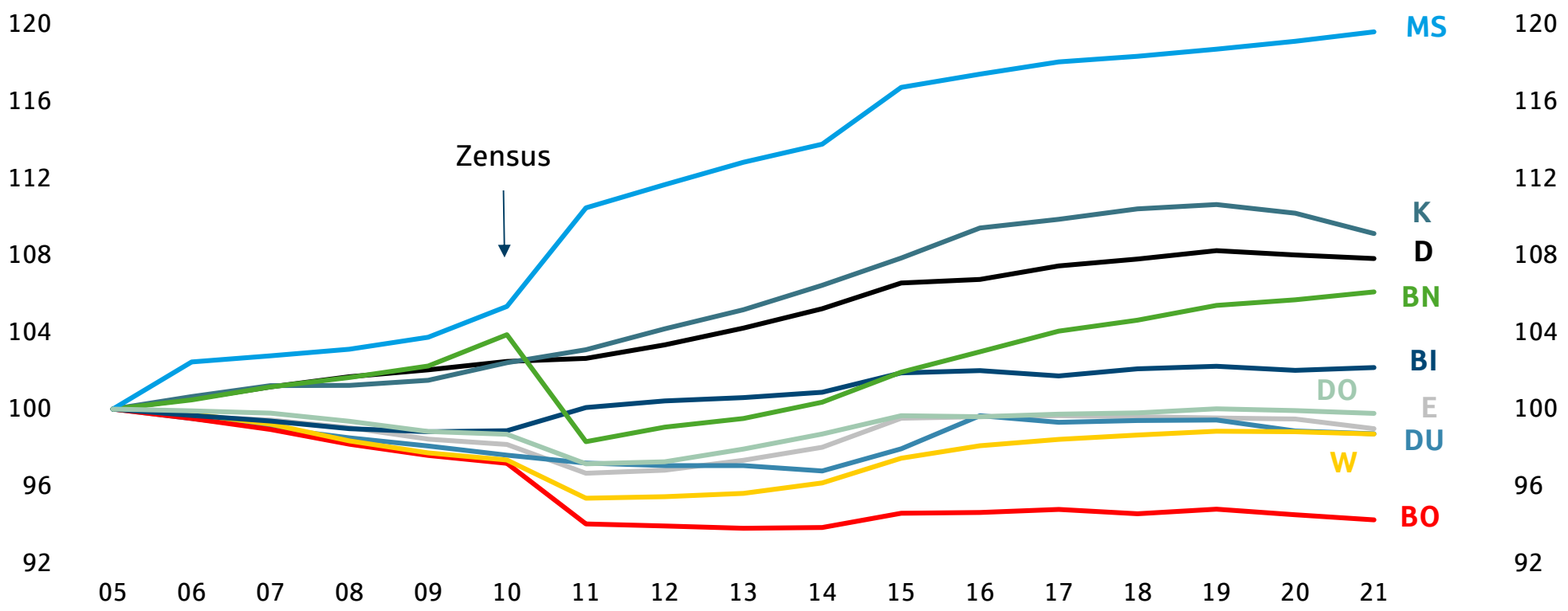
Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: Hessen & Thüringen



Quellen: Scope, Helaba Research & Advisory

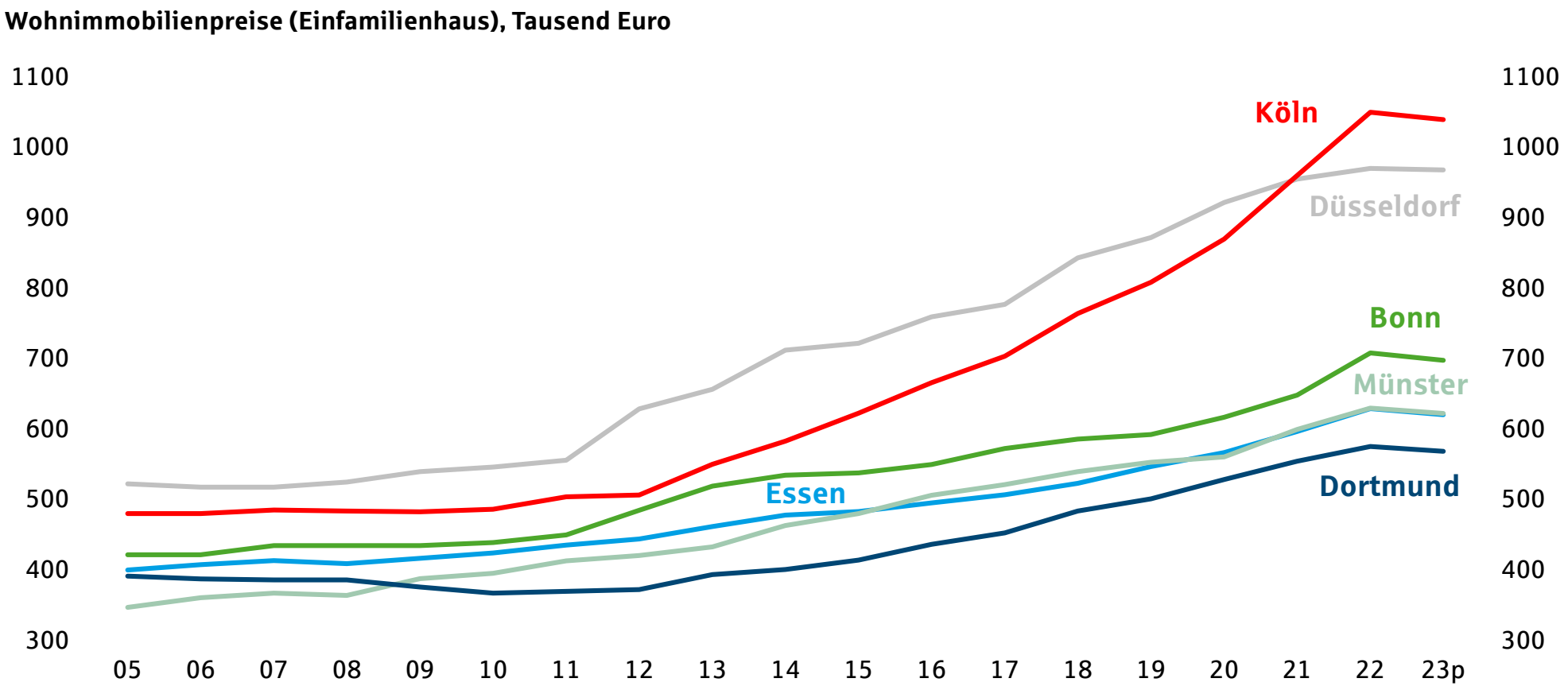
Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: NRW

Einwohnerzahl (Jahresende), 2005 = 100



Quellen: Statistisches Landesamt NRW, Helaba Research & Advisory

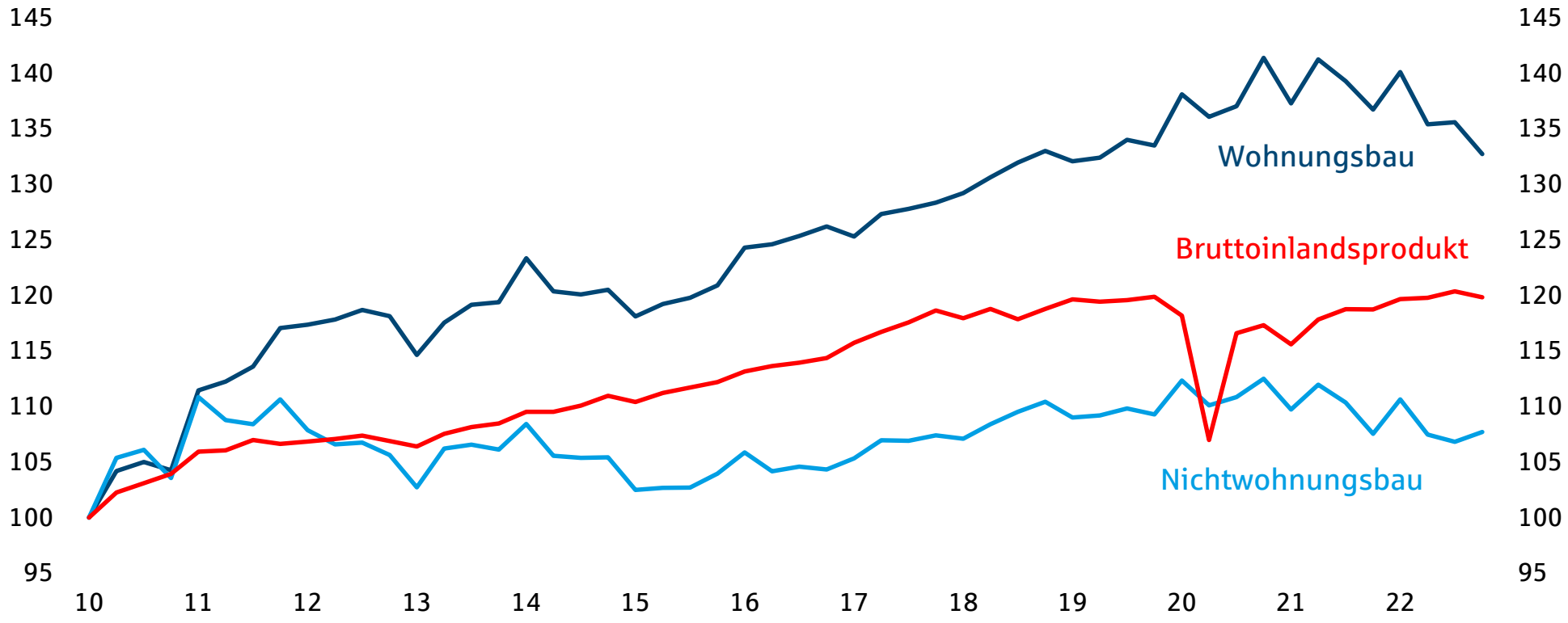
Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: NRW



Quellen: Scope, Helaba Research & Advisory

Wohnungsbau wird vom Wachstumstreiber zur Bremse

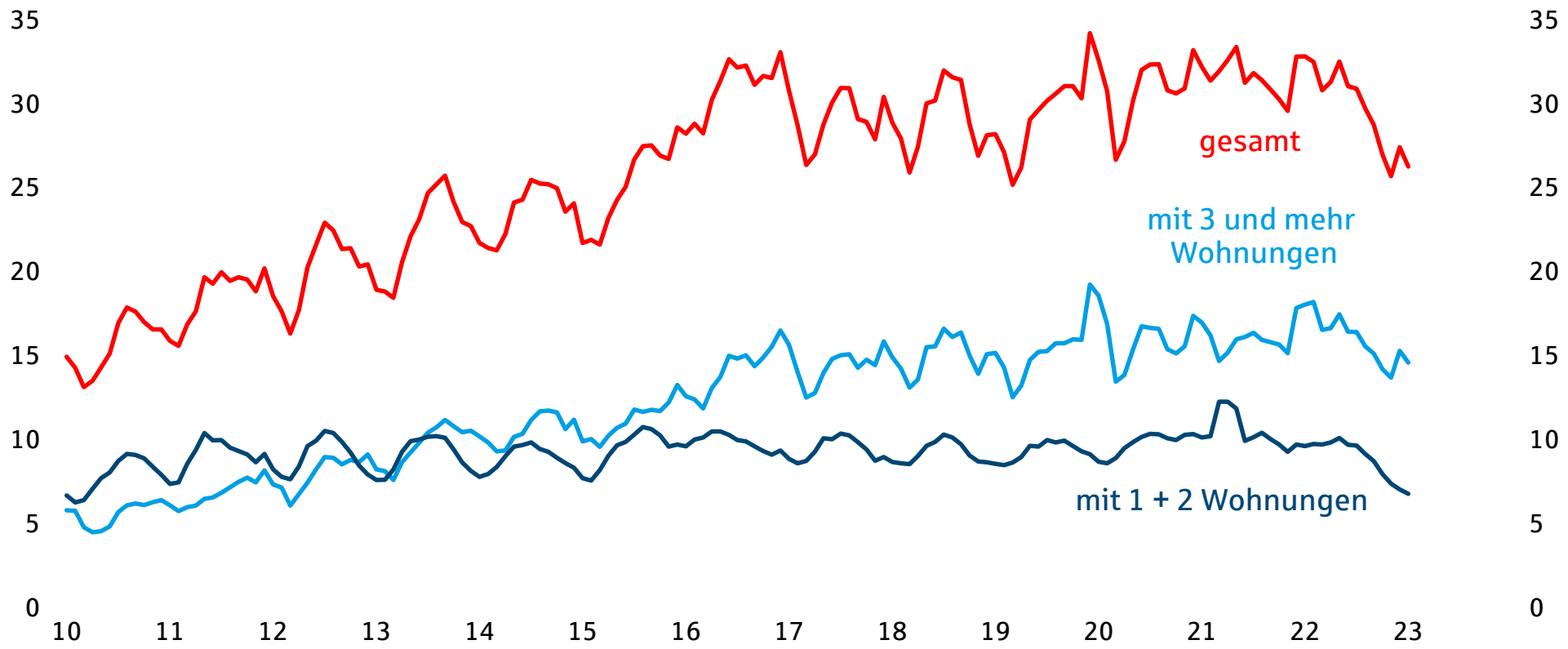
Bauinvestitionen und Bruttoinlandsprodukt Deutschland, real Q1/2010 = 100



Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen

Wohnungsbaugenehmigungen in Tausend, gleitender 3-Monats-Durchschnitt

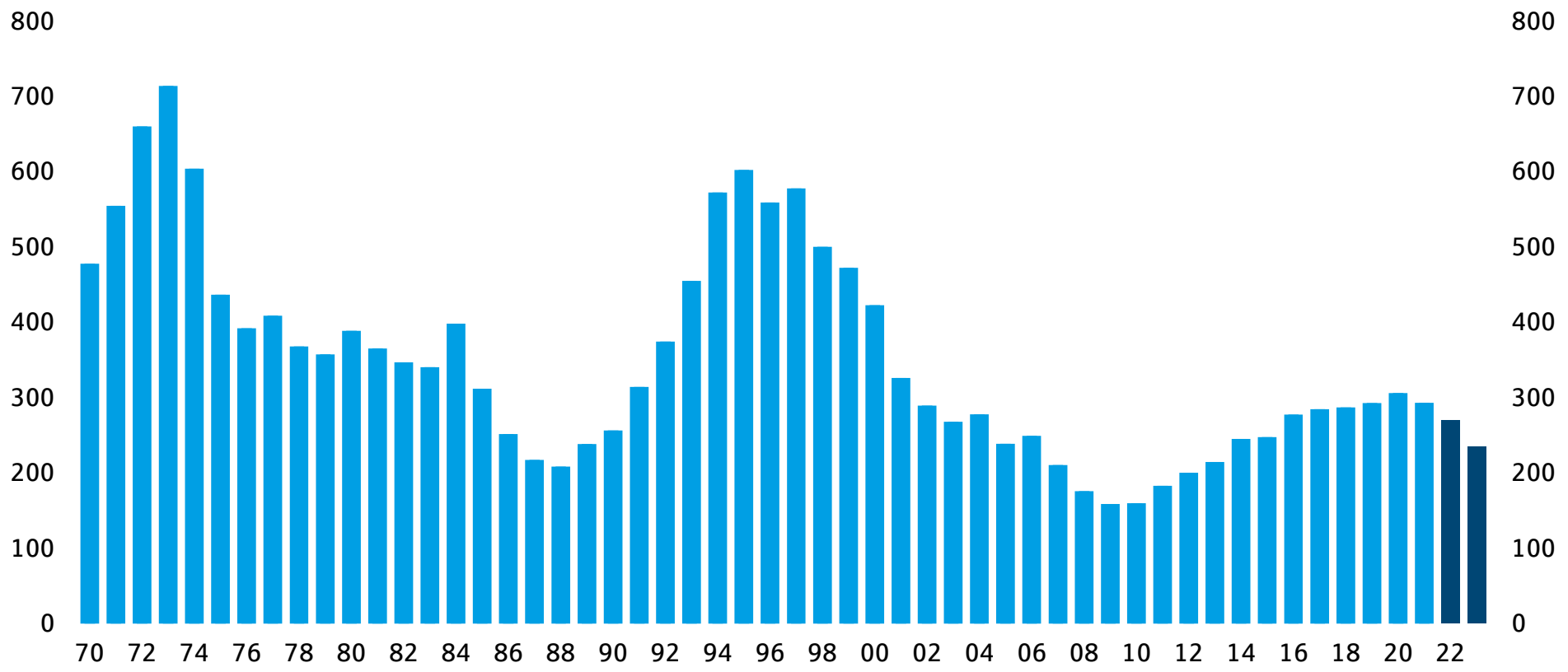


Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Helaba

Politisches Ziel von 400.000 Wohnungsfertigstellungen nicht erreichbar

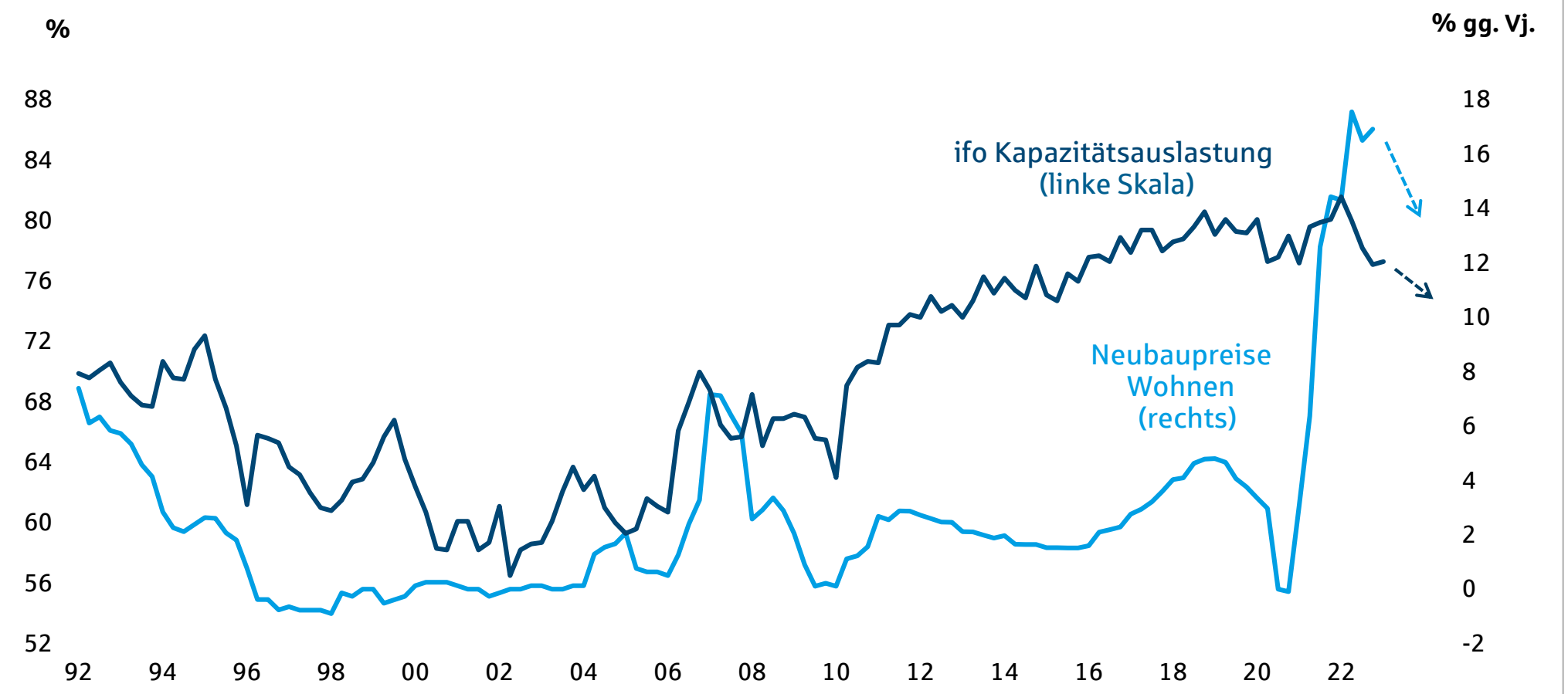
Wohnungsfertigstellungen in Deutschland*, Tausend



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

* bis 1992 Westdeutschland

Normalisierung bei Kapazitätsauslastung und Baupreisanstieg erwartet

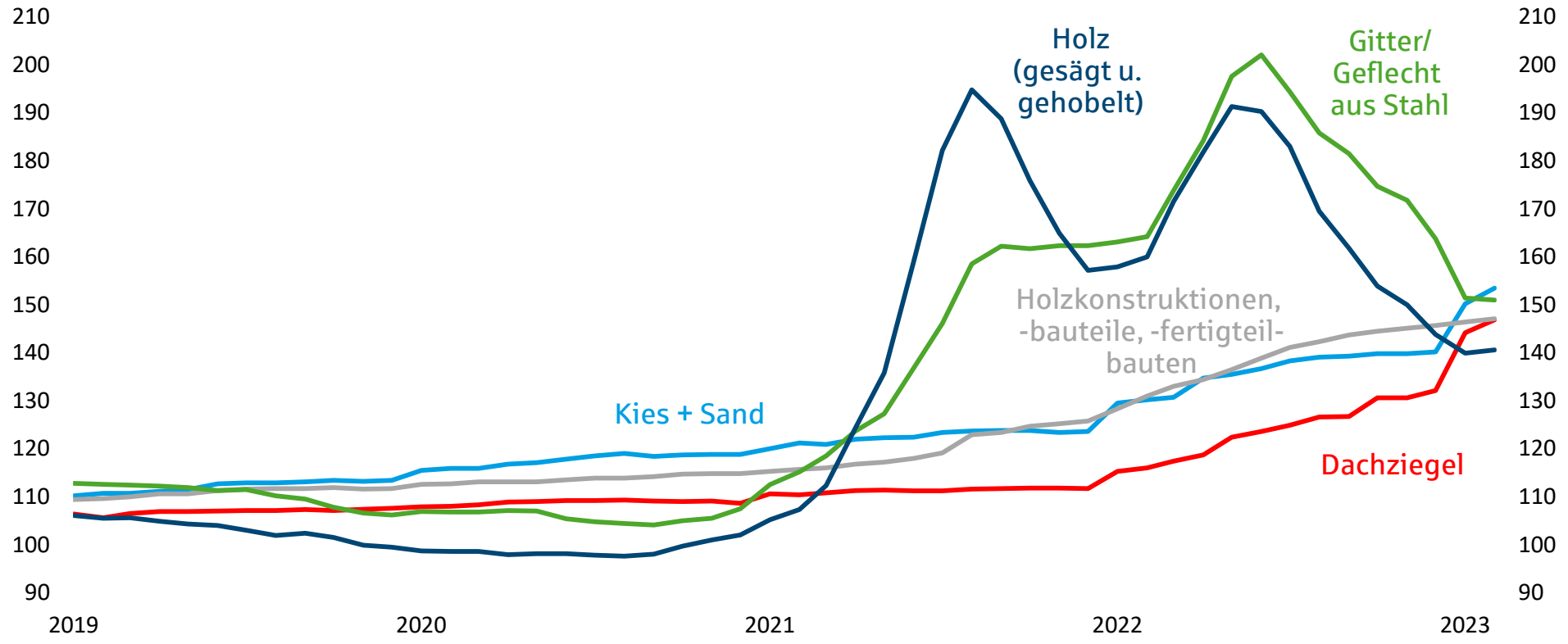


Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Helaba

Entspannungssignale nur bei einzelnen Baumaterialien

Erzeugerpreise Deutschland, 2015 = 100

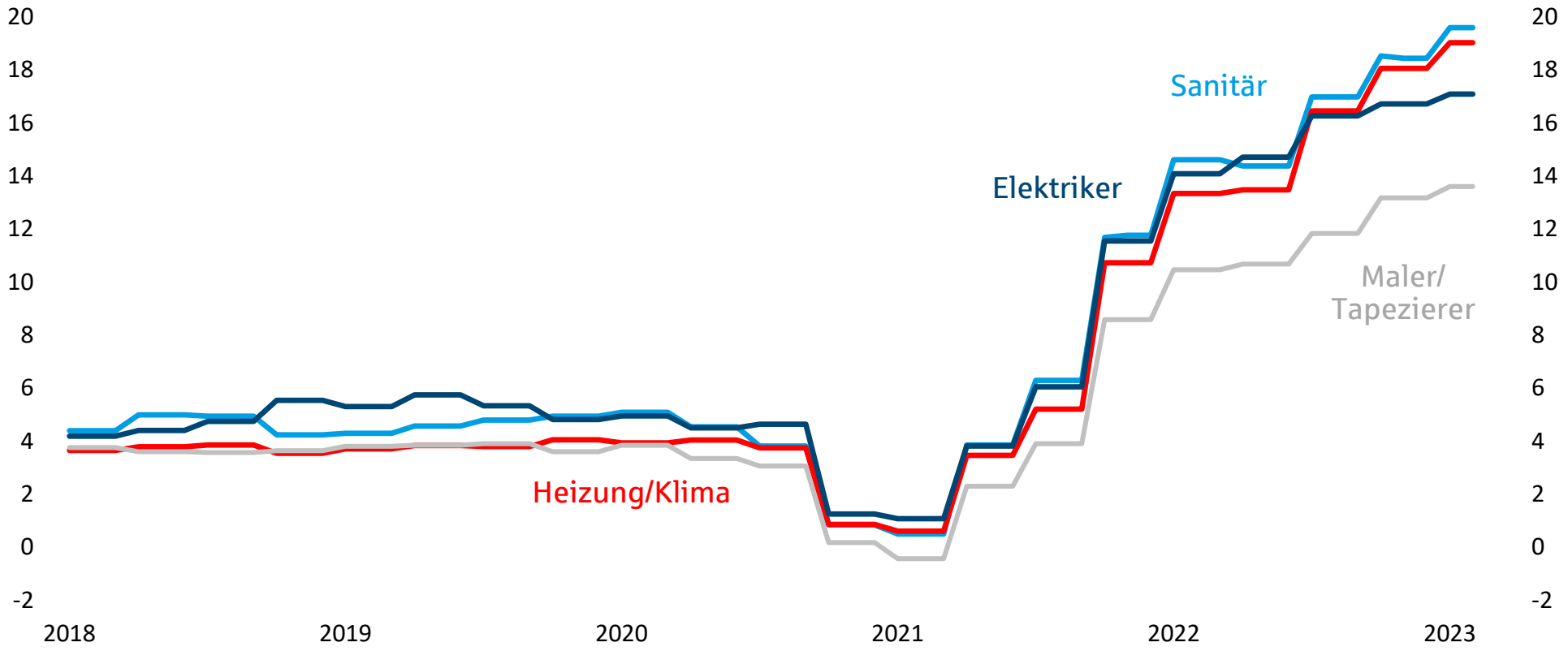


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Helaba

Handwerkerpreise steigen weiter kräftig

Dienstleistungspreise für Handwerker, % gg. Vj.

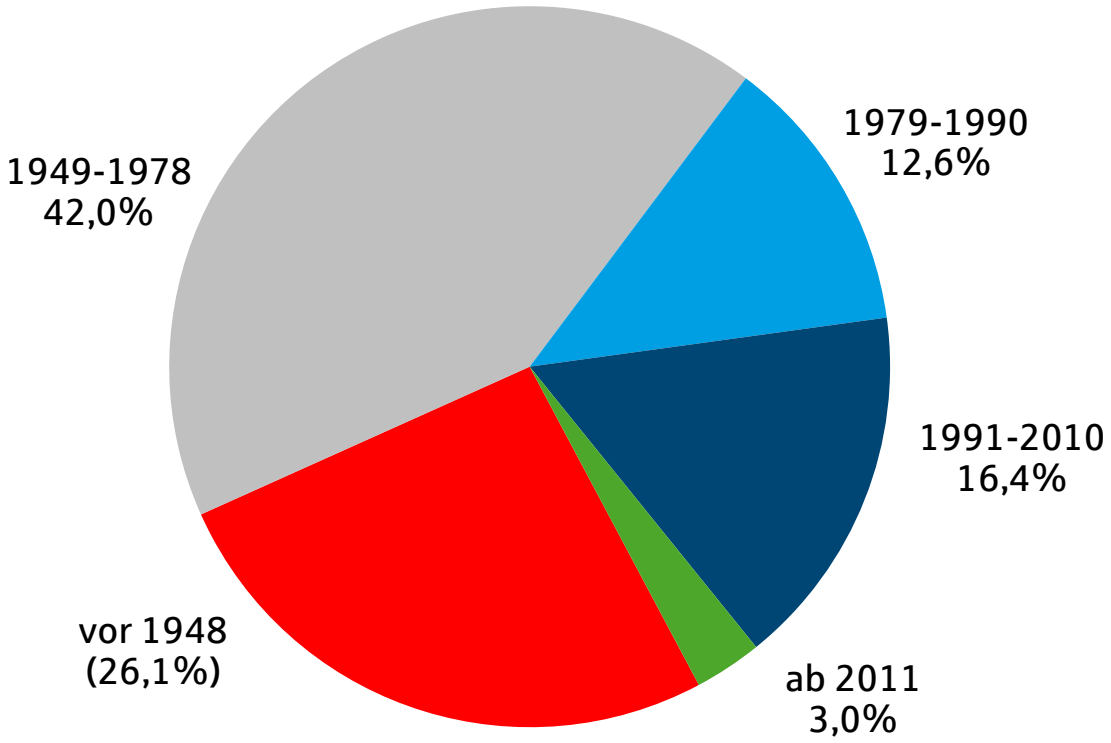


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Helaba

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

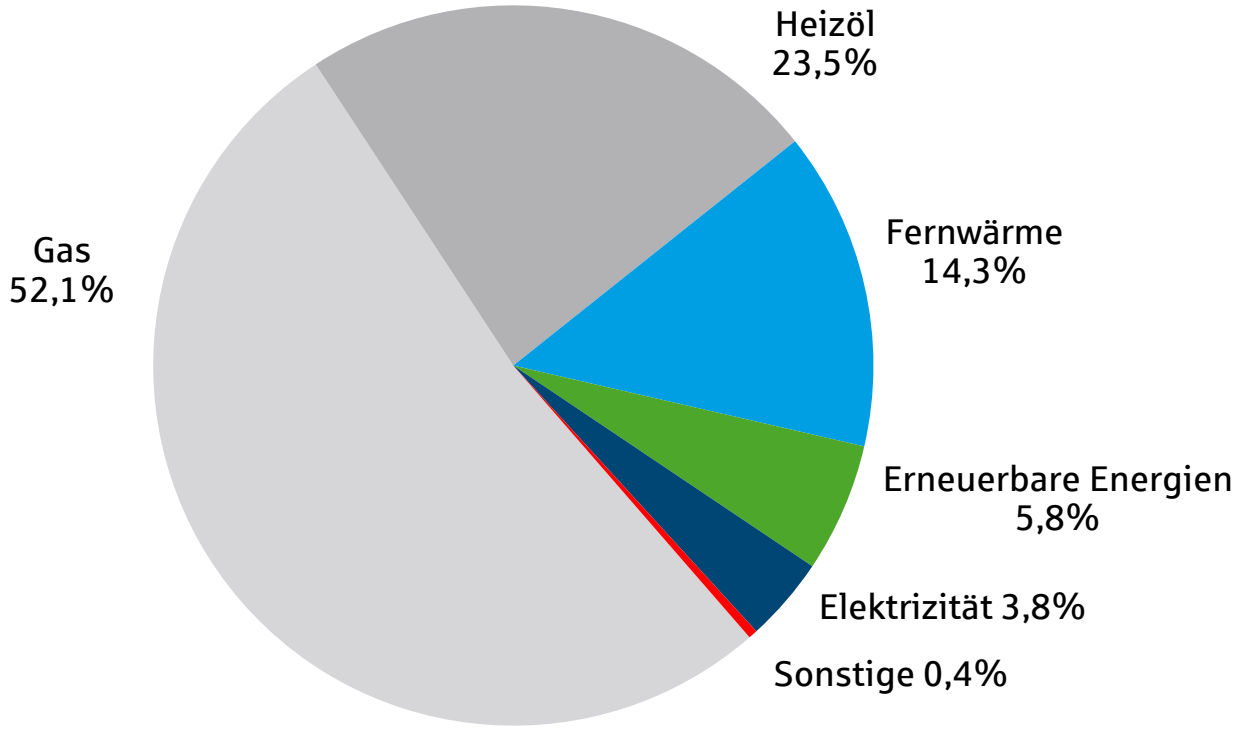
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2018, Anteil in %



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