Im Fokus: Deutscher Wohnungsmarkt

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

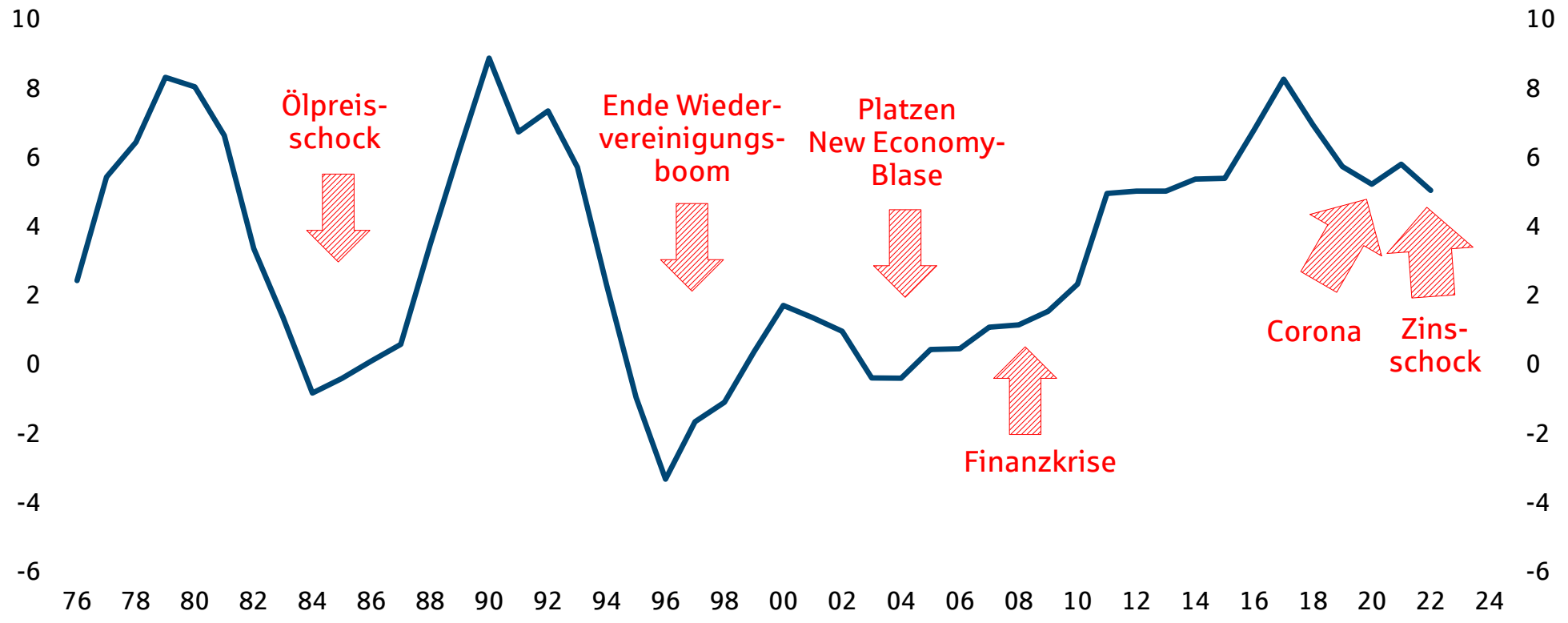
Werte, die bewegen.

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

BulwienGesa Wohnimmobilienpreisindex Deutschland, % gg. Vj.

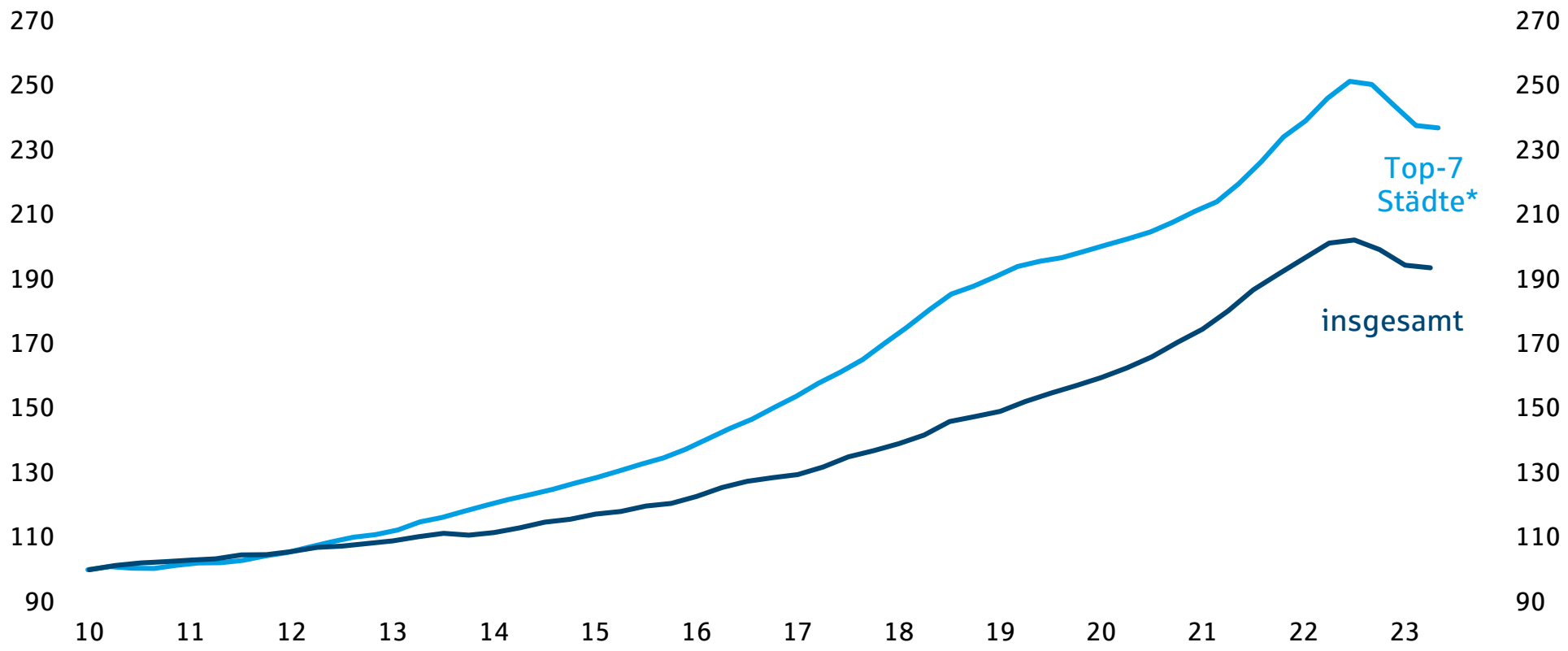


Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Helaba

Deutsche Wohnimmobilien: Preisrückgang zuletzt verlangsamt

vdp Preisindex für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland, 2010 = 100

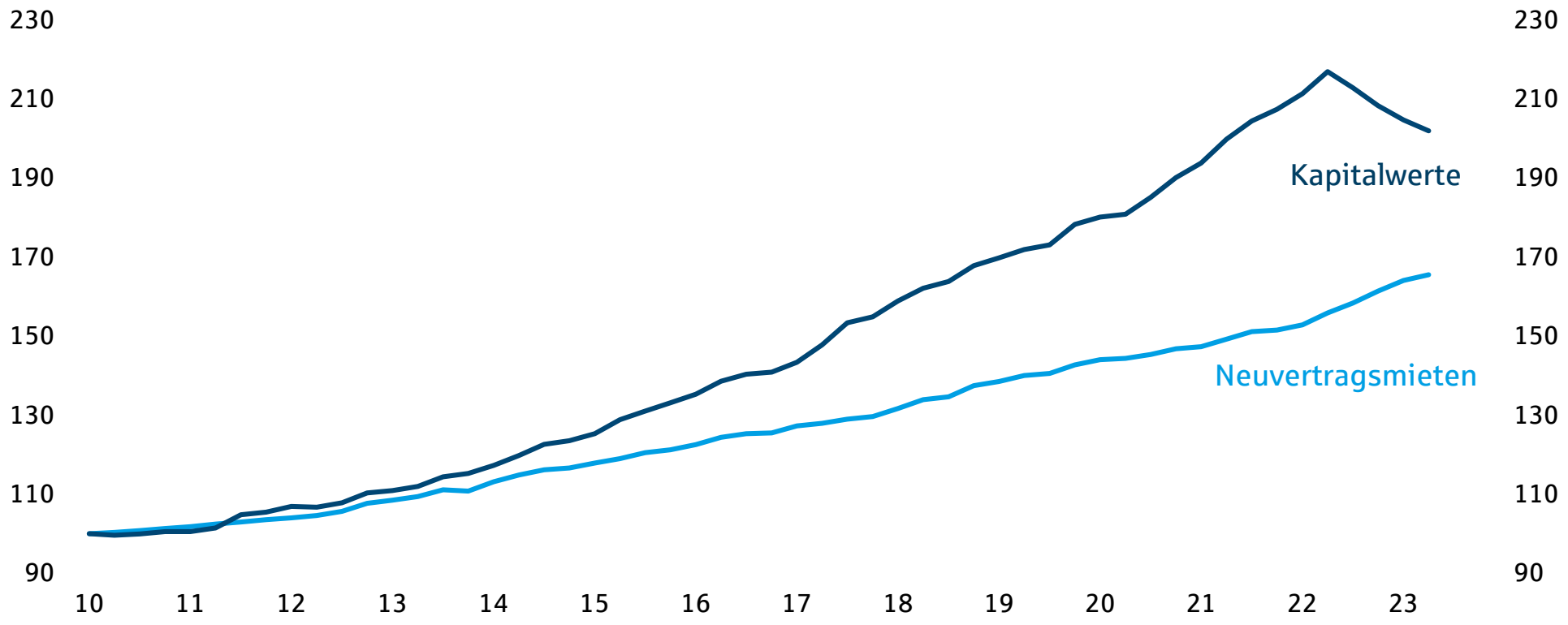


Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

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

Mehrfamilienhäuser: Mieten steigen immer weiter

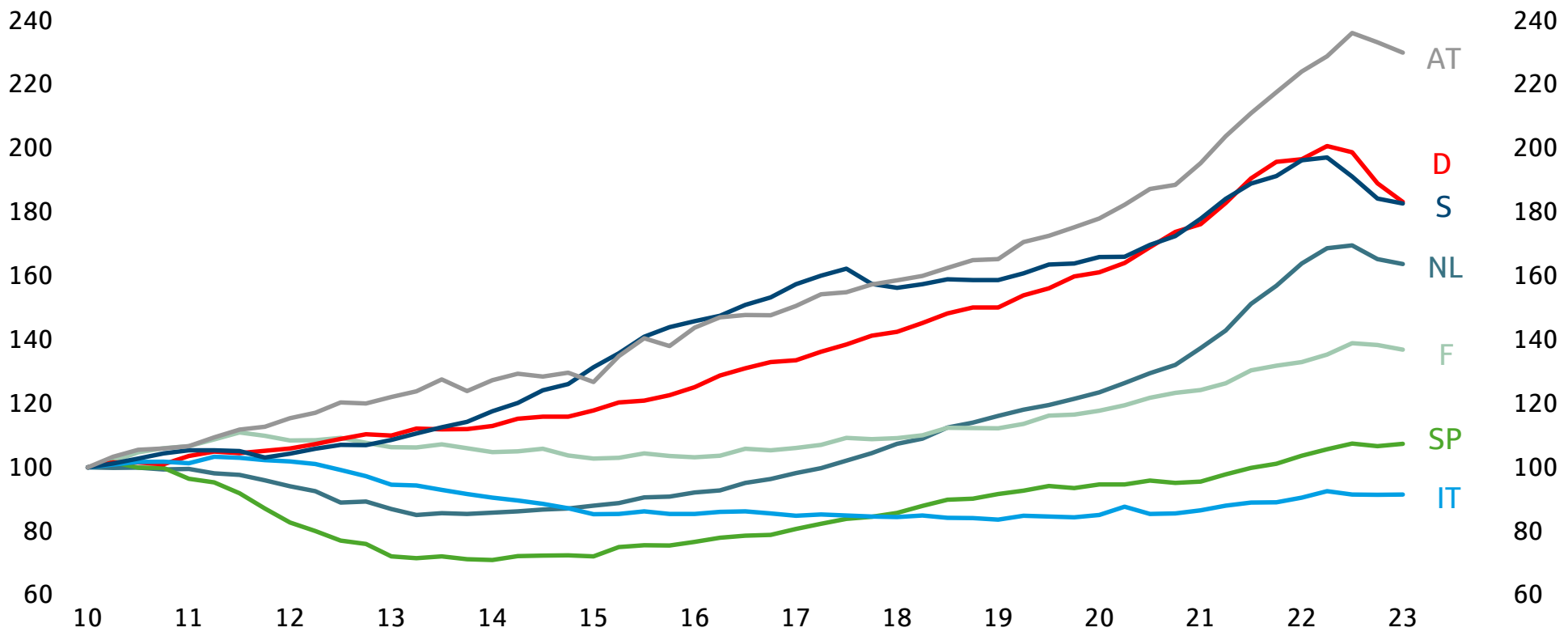
vdp Preisindex für Mehrfamilienhäuser, 2010 = 100



Quellen: vdp, Helaba Research & Advisory

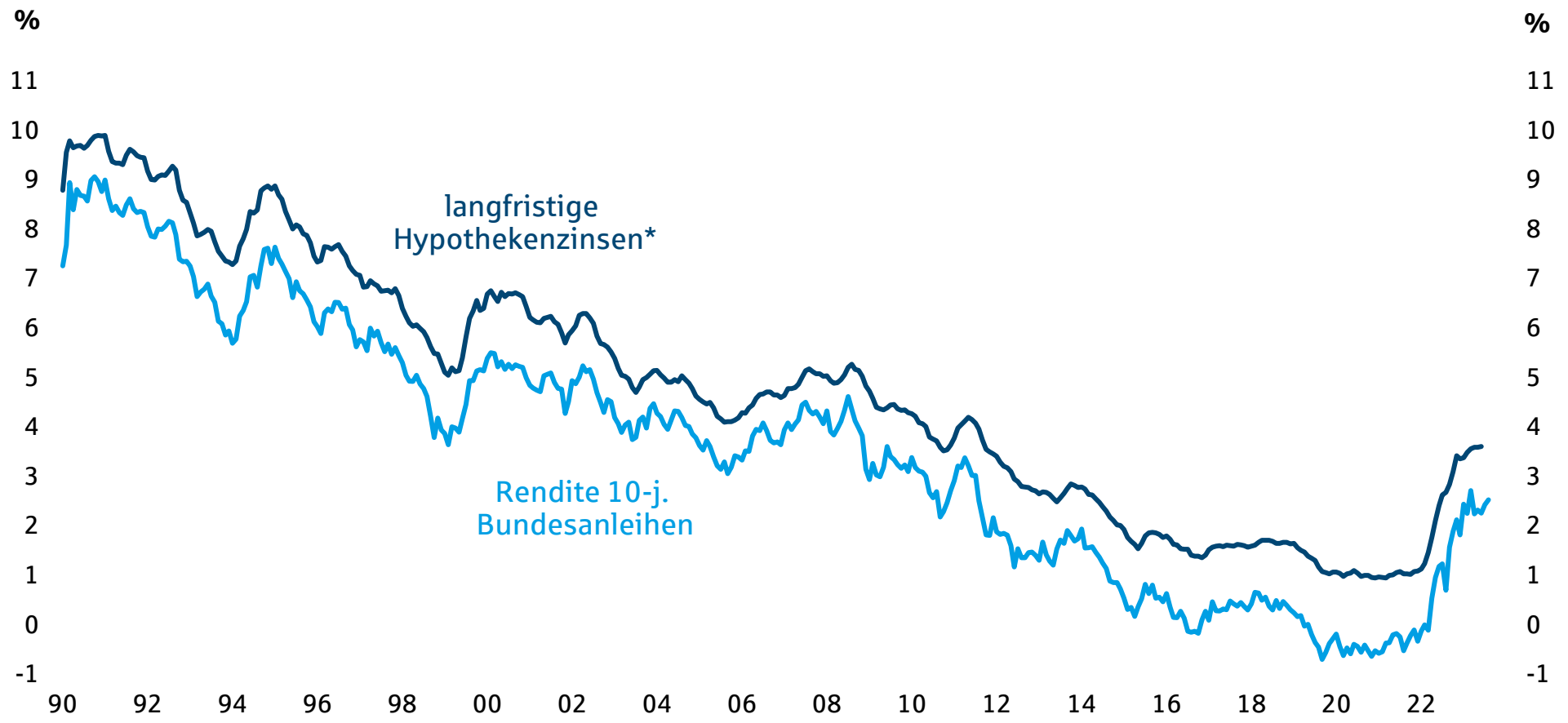
Hauspreisanstieg auch in anderen europäischen Ländern beendet

Eurostat Hauspreisindex, Q1 2010 = 100



Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

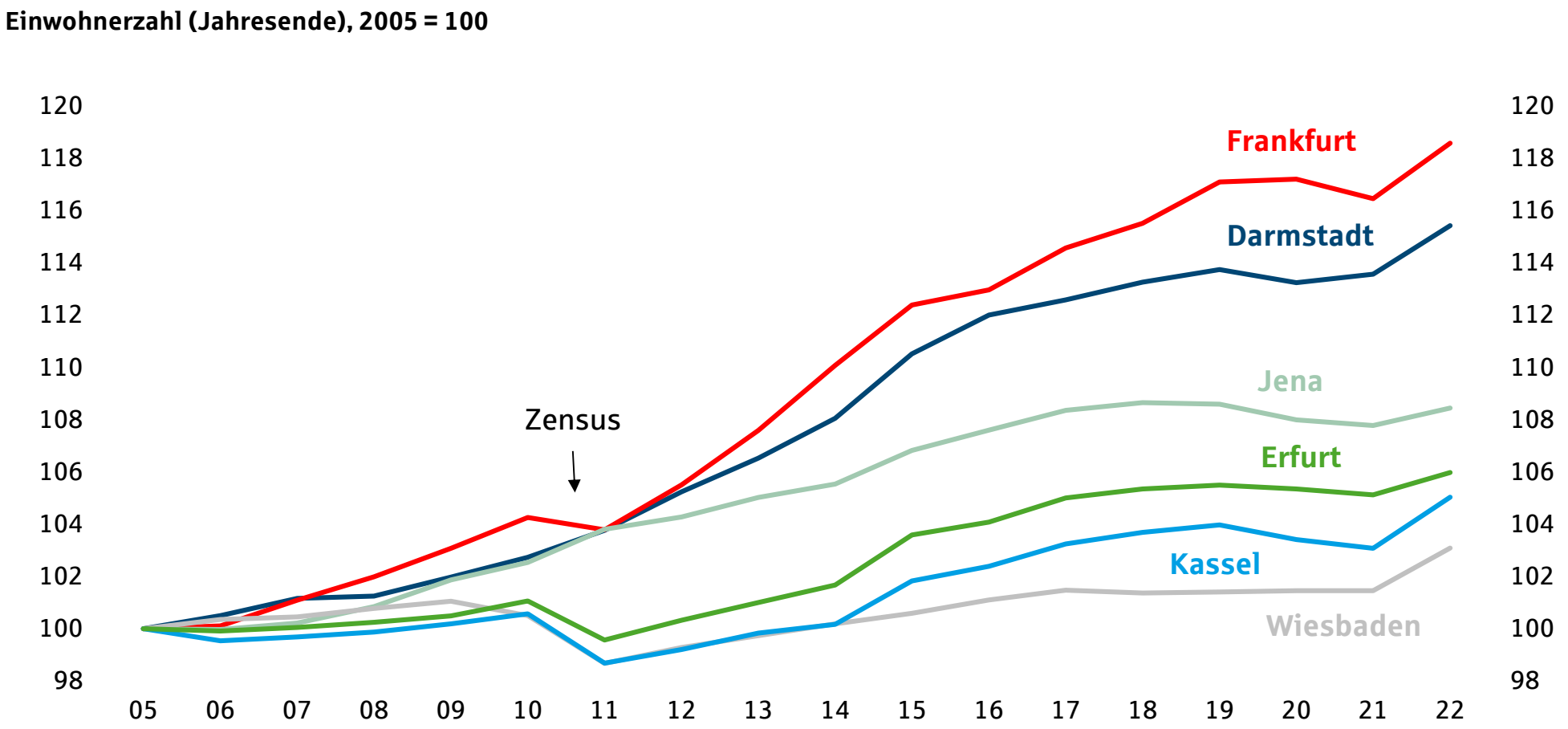
Kräftiger Anstieg der Finanzierungszinsen reduziert Erschwinglichkeit



Quellen: Deutsche Bundesbank, Refinitiv, Helaba Research & Advisory

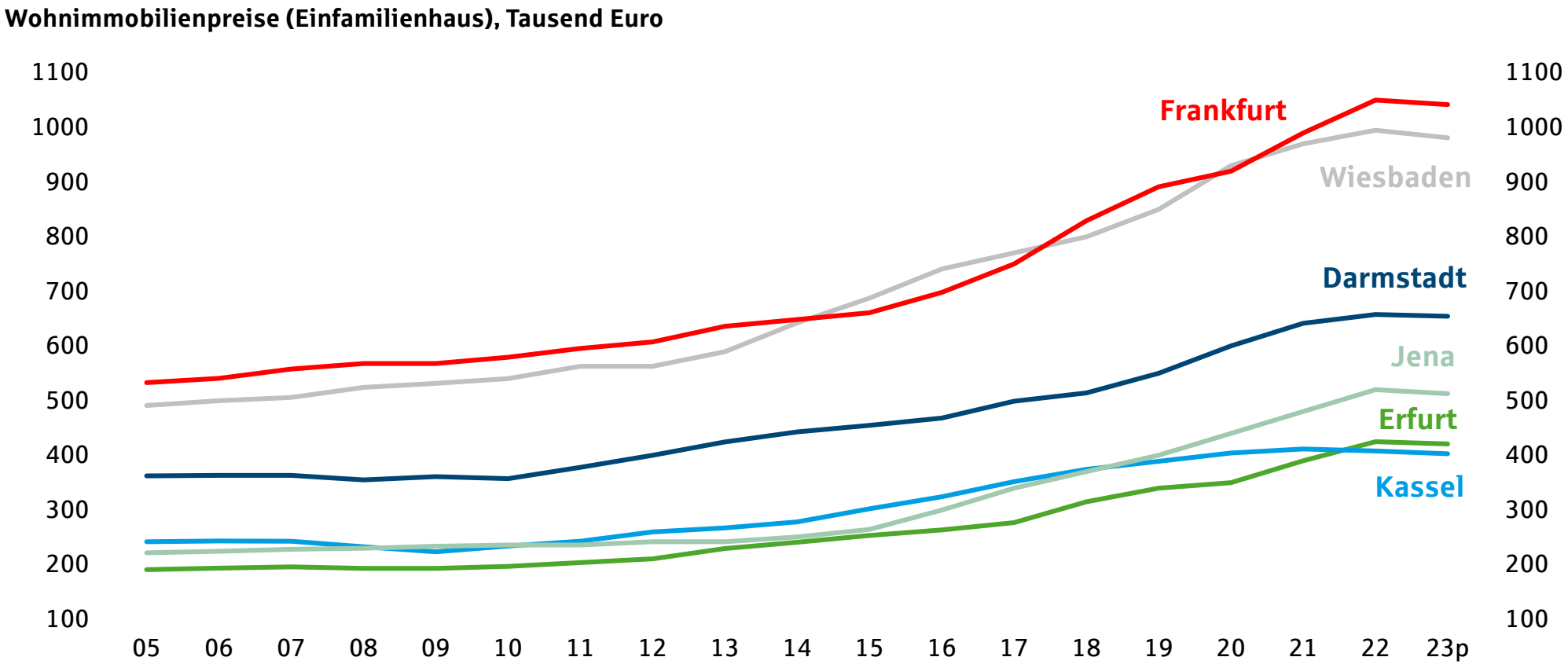
* 5- bis 10-jährige Laufzeit, Neugeschäft

Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: Hessen & Thüringen



Quellen: Statistische Landesämter, Helaba Research & Advisory

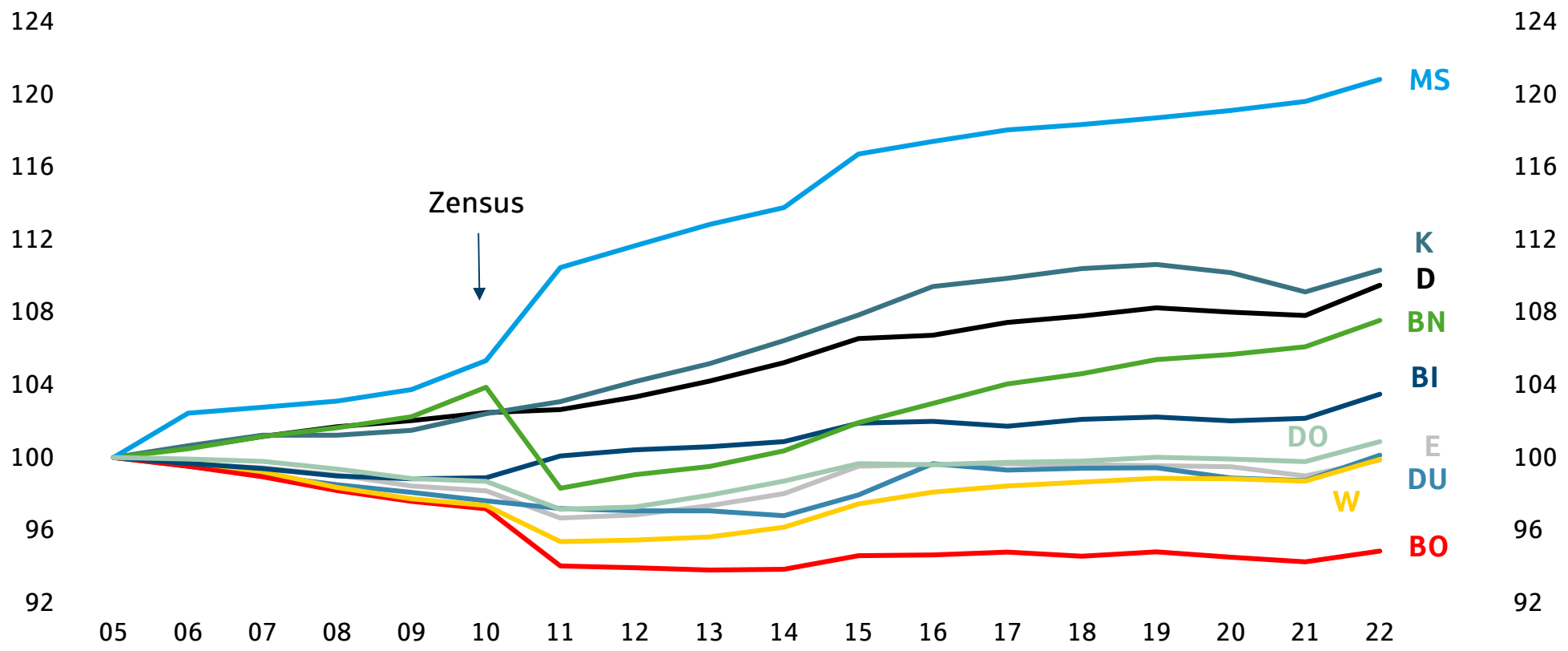
Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: Hessen & Thüringen



Quellen: Scope, Helaba Research & Advisory

Bevölkerungsentwicklung determiniert Wohnungsmärkte: NRW

Einwohnerzahl (Jahresende), 2005 = 100

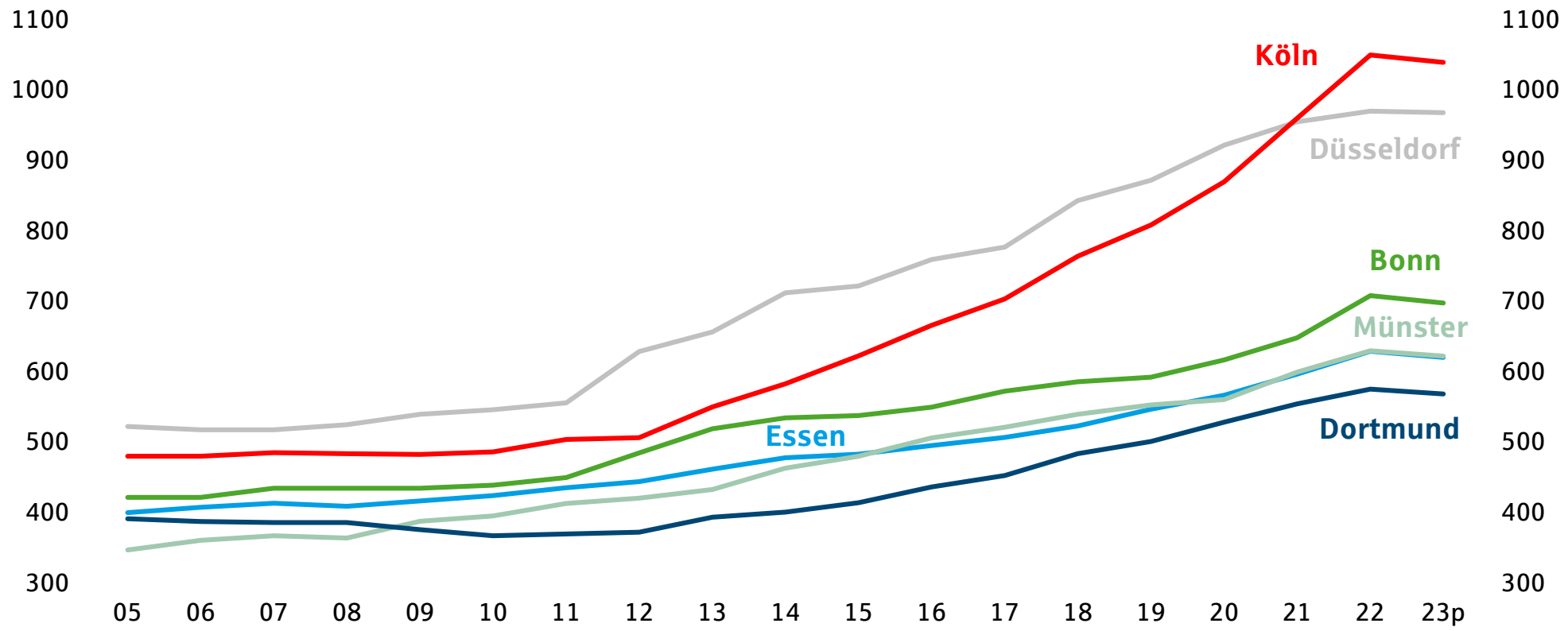


Quellen: Statistisches Landesamt NRW, Helaba Research & Advisory

Helaba

Große Unterschiede bei Wohnimmobilienpreisen: NRW

Wohnimmobilienpreise (Einfamilienhaus), Tausend Euro

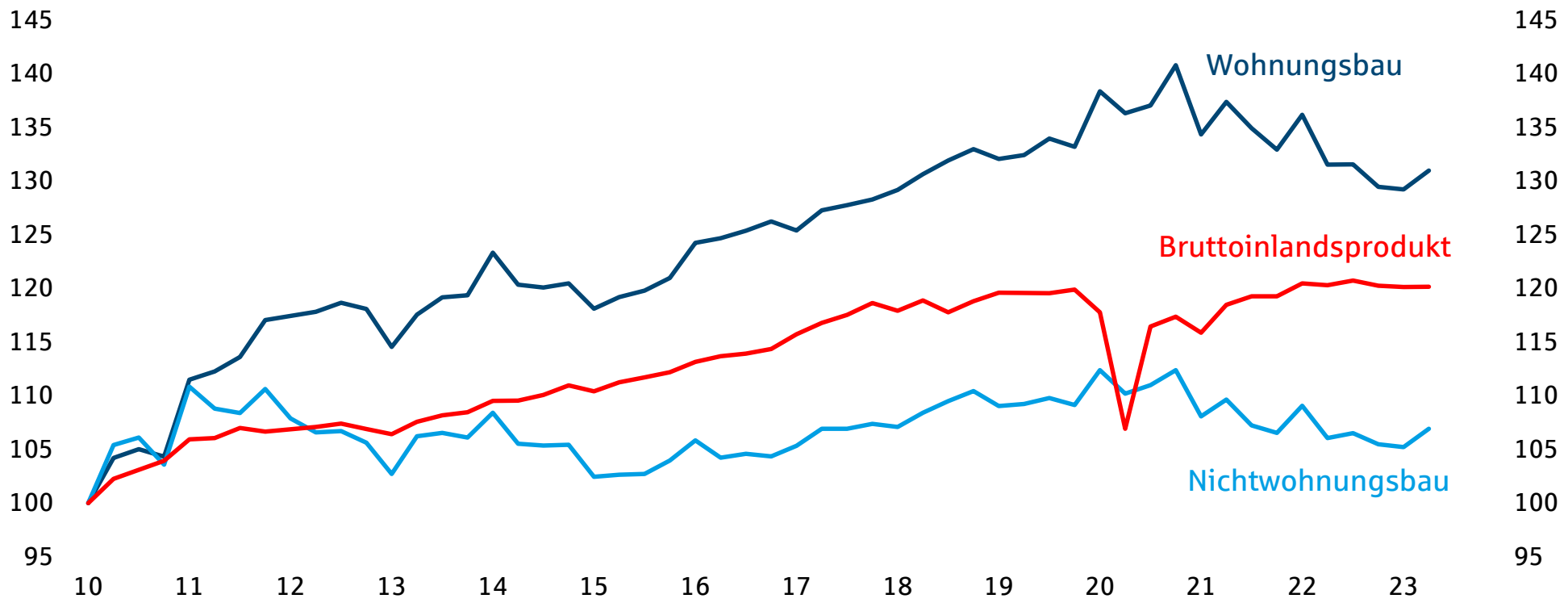


Quellen: Scope, Helaba Research & Advisory

Helaba

Wohnungsbau: Vom Wachstumstreiber zur Bremse

Bauinvestitionen und Bruttoinlandsprodukt Deutschland, real Q1/2010 = 100

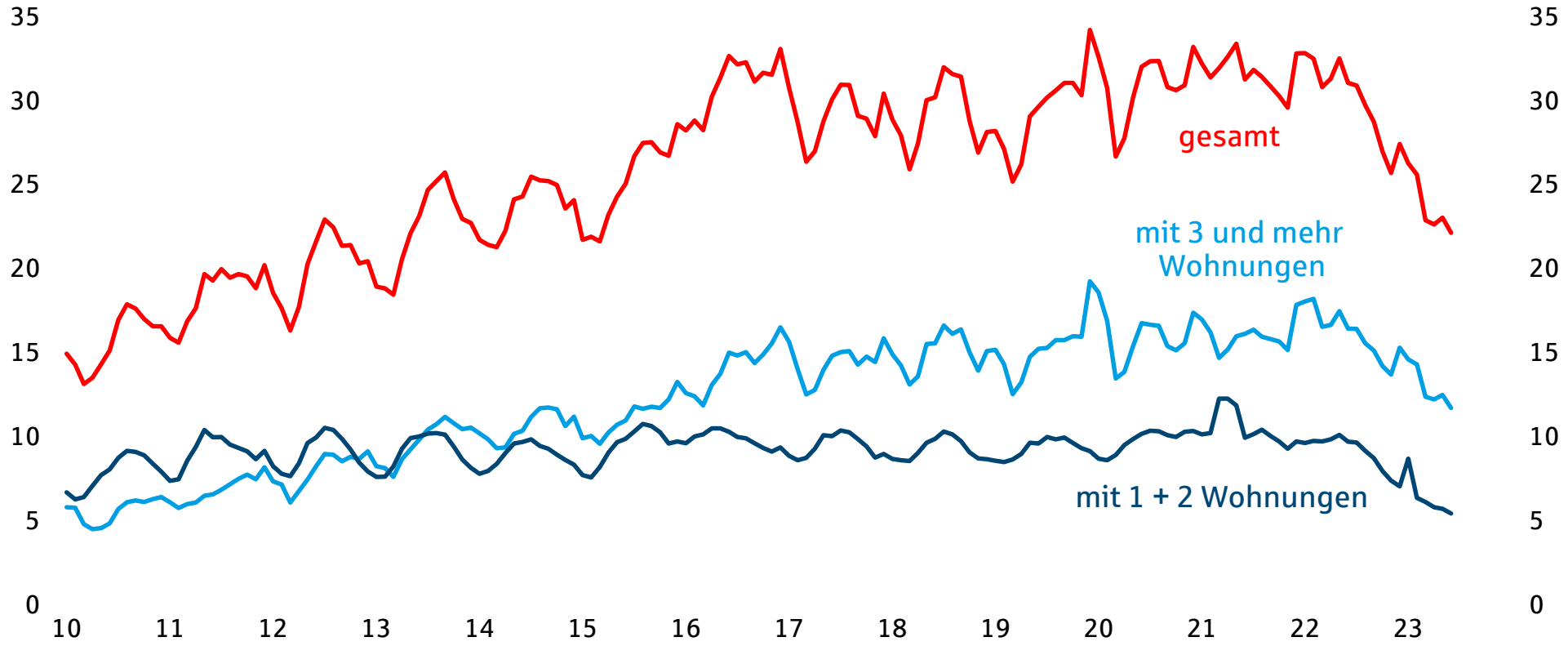


Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Helaba

Deutlicher Rückgang der Wohnungsbaugenehmigungen

Wohnungsbaugenehmigungen in Tausend, gleitender 3-Monats-Durchschnitt

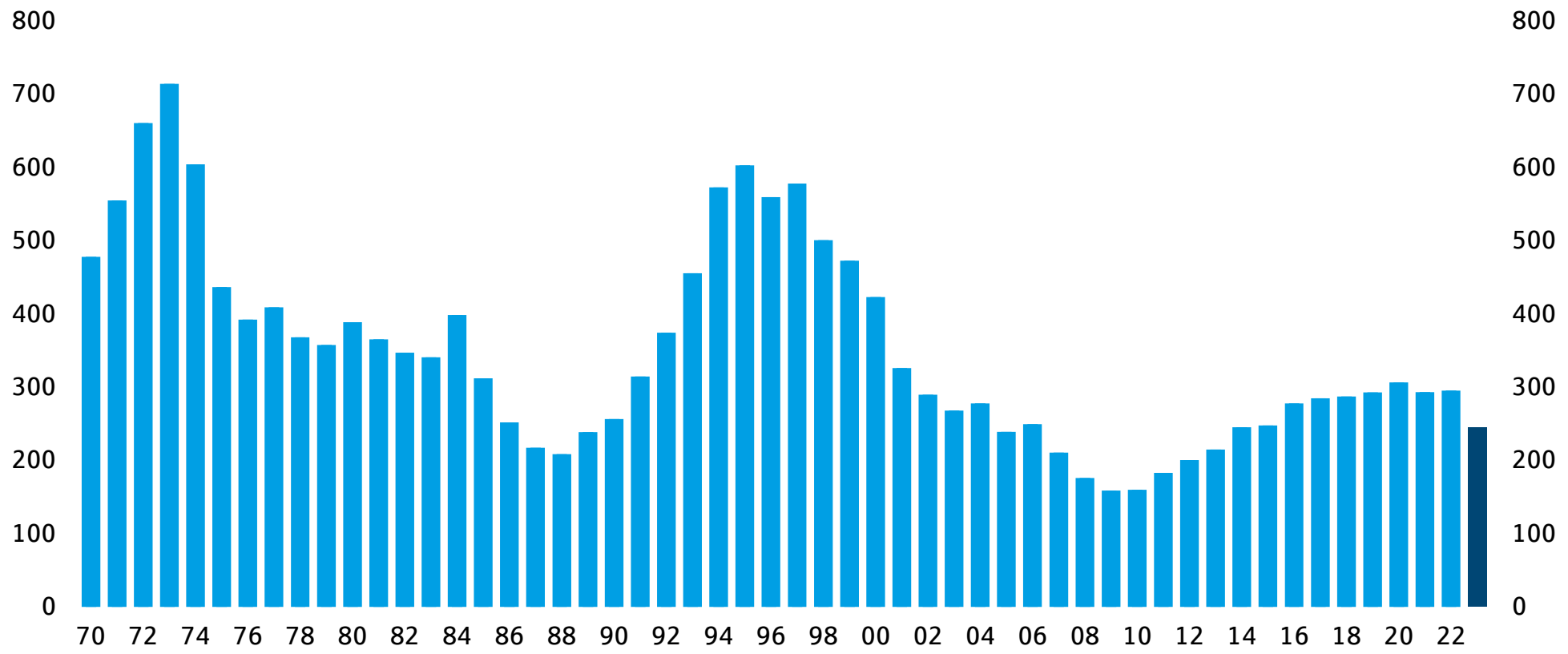


Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Helaba

Politisches Ziel von 400.000 Wohnungsfertigstellungen nicht erreichbar

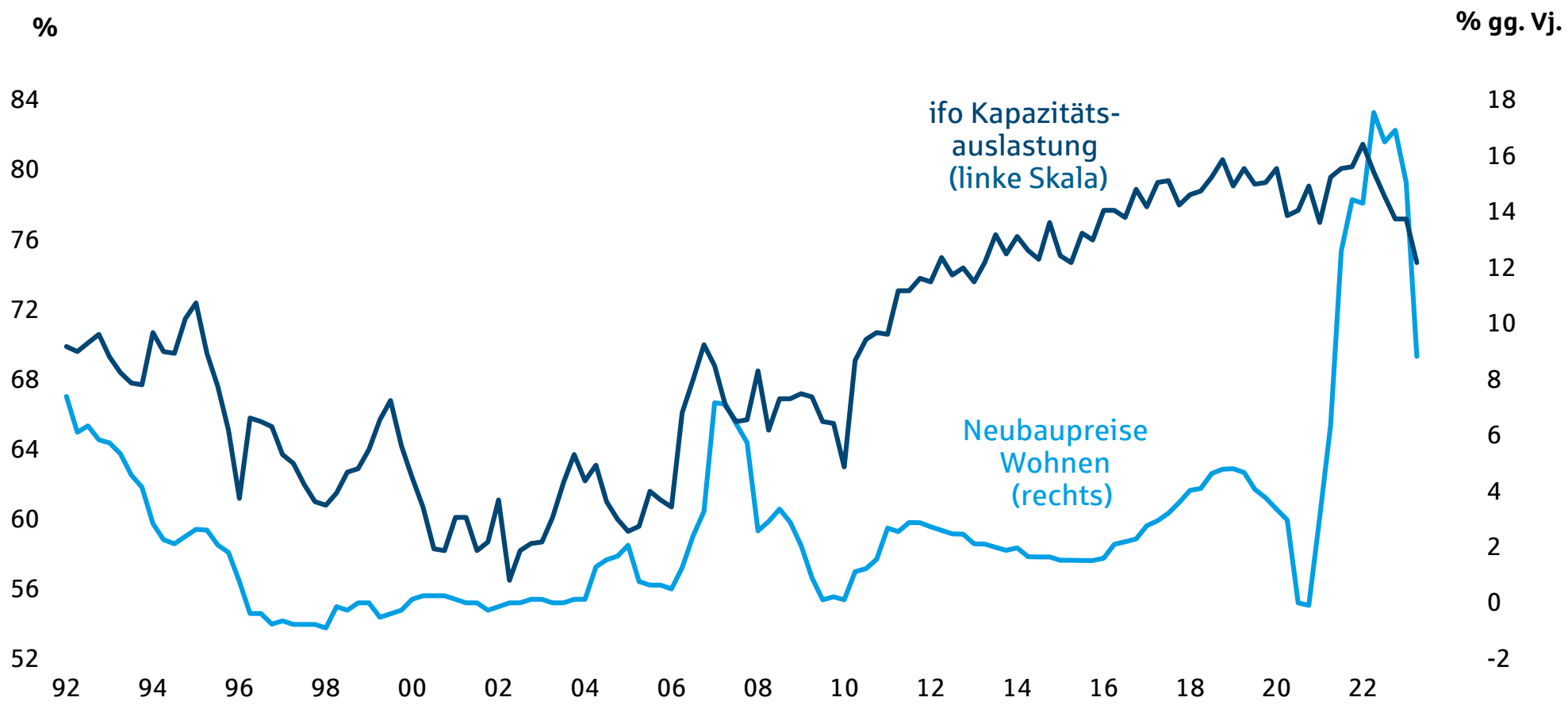
Wohnungsfertigstellungen in Deutschland*, Tausend



Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

* bis 1992 Westdeutschland

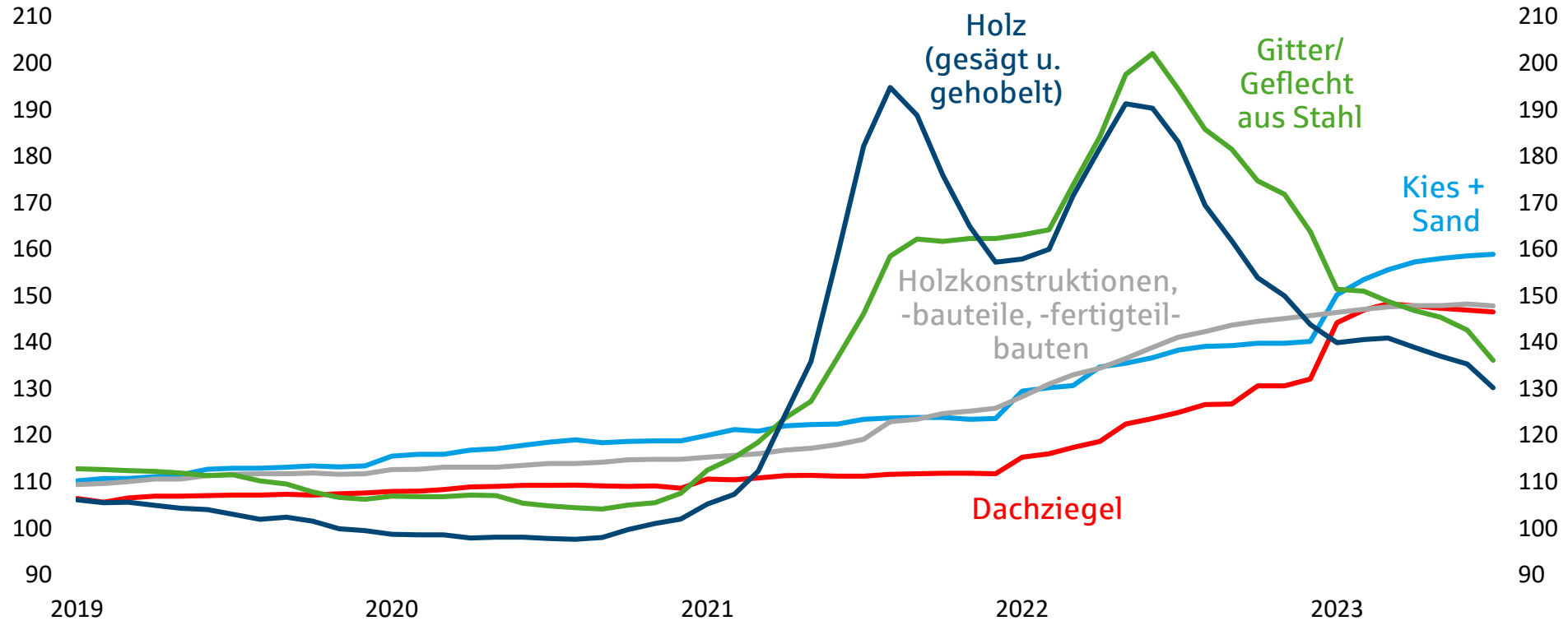
Normalisierung bei Kapazitätsauslastung und Baupreisanstieg



Quellen: Refinitiv, Helaba Research & Advisory

Entspannungssignale, aber nicht bei allen Baumaterialien

Ausgewählte Erzeugerpreise Deutschland, 2015 = 100

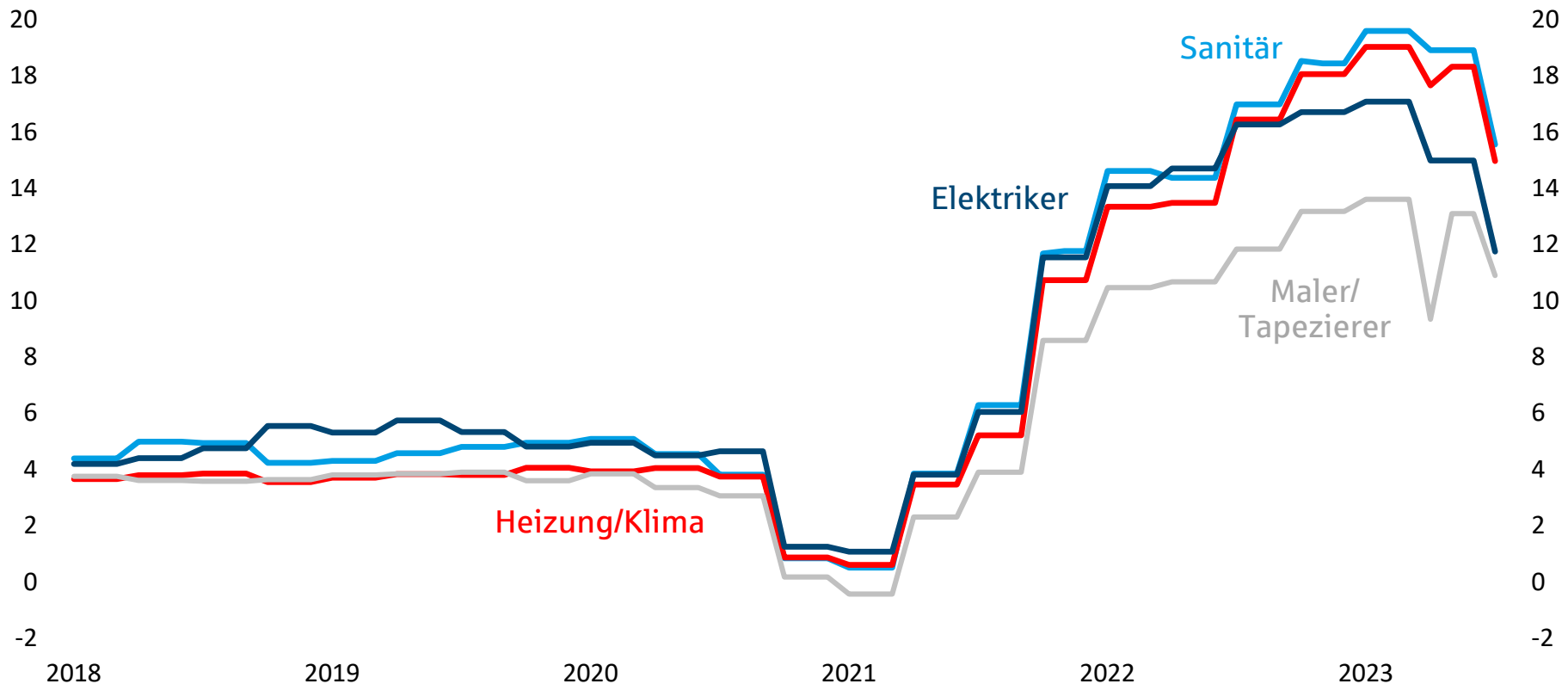


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Helaba

Auch Handwerkerpreise steigen etwas weniger stark

Dienstleistungspreise für Handwerker, % gg. Vj.

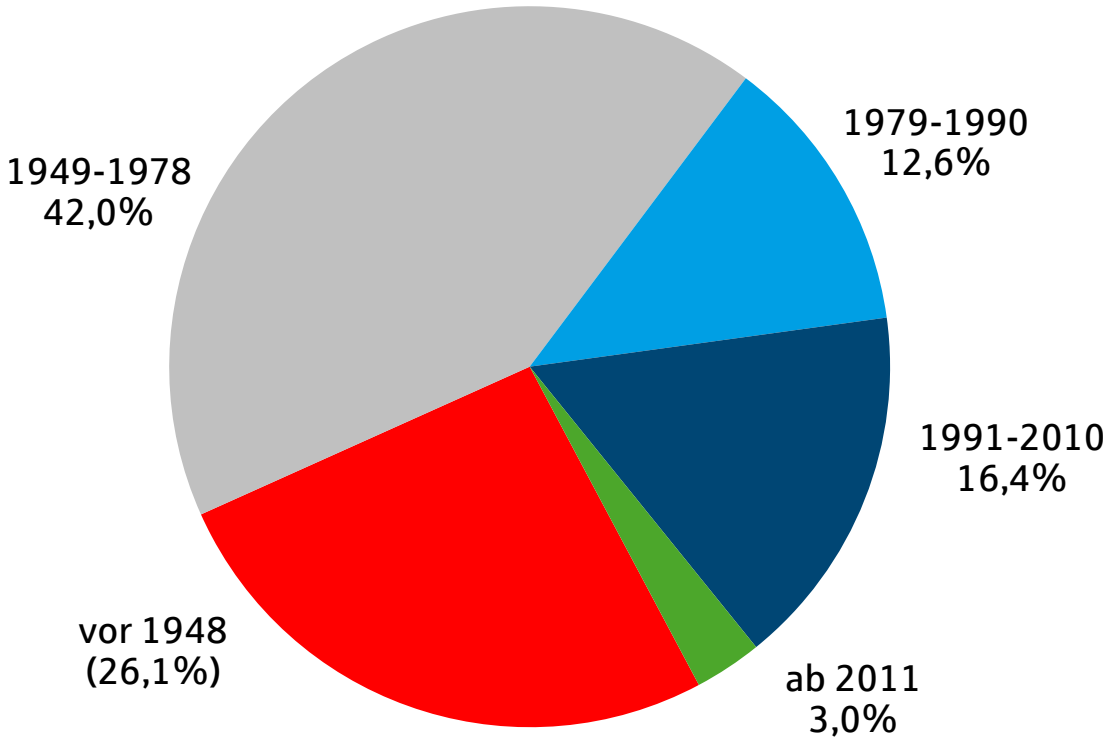


Quellen: Statistisches Bundesamt, Helaba Research & Advisory

Helaba

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

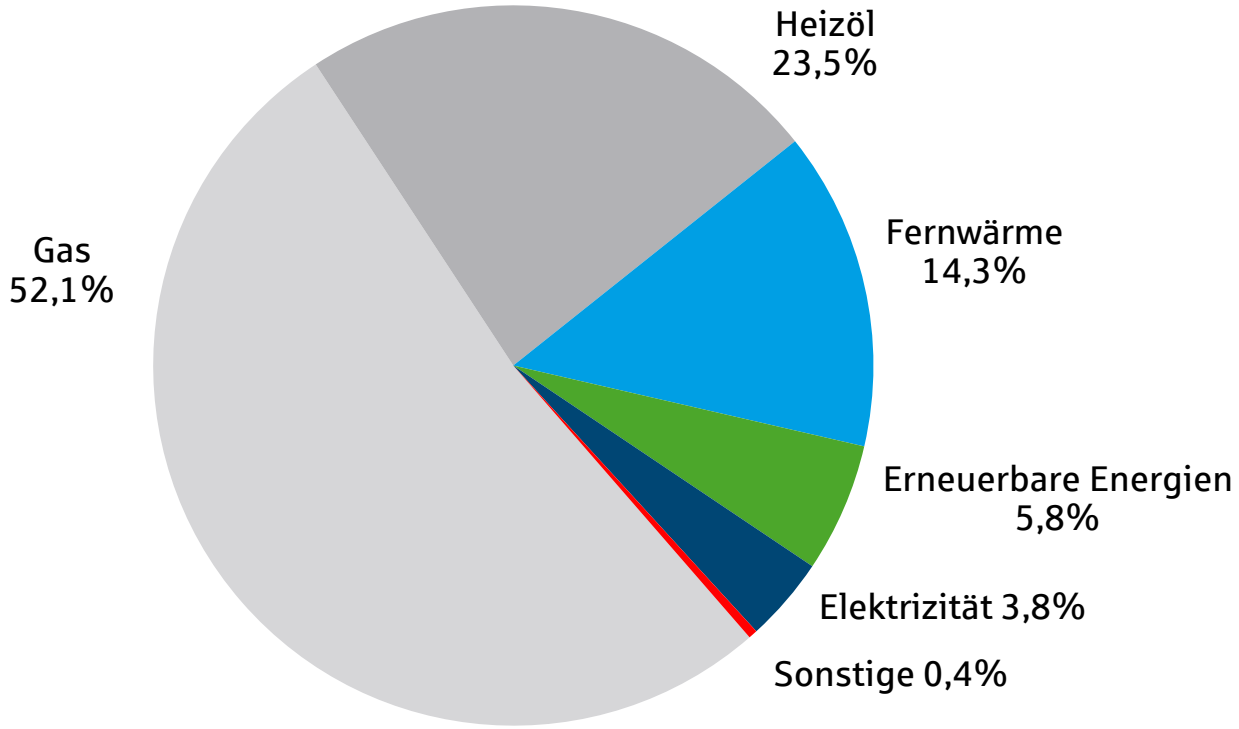
Wohnungsbestand nach Baujahr in Deutschland 2018, Anteil in %



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: 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