



Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q1/2024

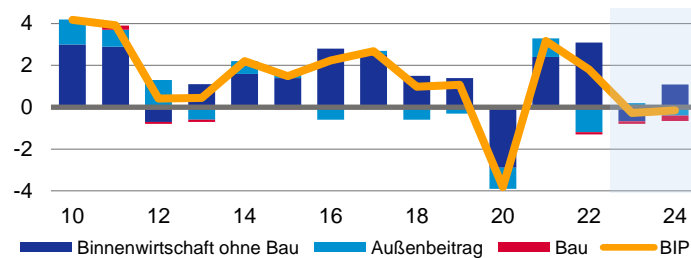
5. Januar 2024

	Aktuell	Ausblick 2024
Zinsen deutscher Banken: Wohnbaudarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (letzter Wert = November 2023)	3,9%	➔
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2024 (Jahresdurchschnitt)	2,6%	➔
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2024 (Jahresdurchschnitt)	-0,2%	➔
Arbeitslosenquote, saisonbereinigt (letzter Wert = Sept. 2023)	5,9%	➔

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstum und Wachstumsbeiträge

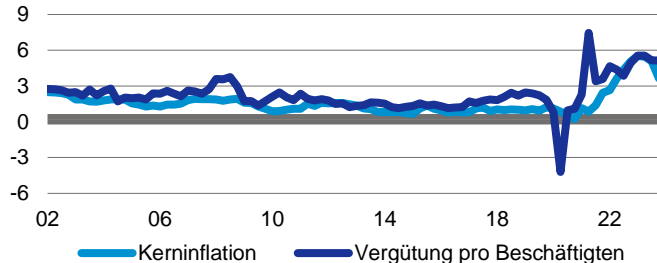
in % ggü. Vorjahr und %-Punkte



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Eurozone: Kerninflation vs. Löhne

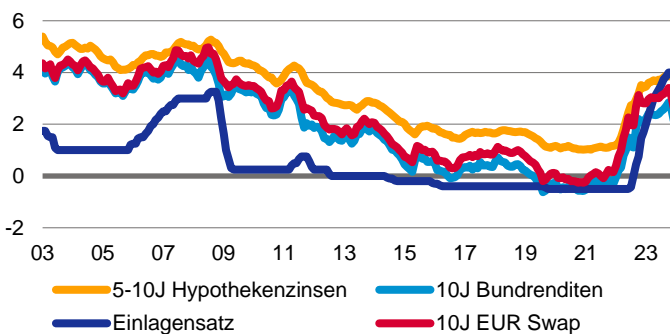
% ggü. Vorjahresquartal



Quellen: Eurostat, Deutsche Bank Research

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

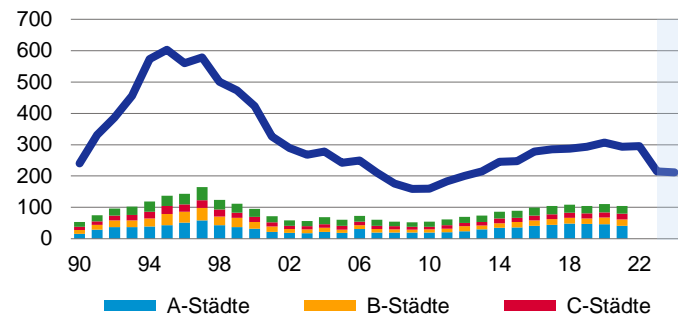
- Deutschland steckt in einer Rezession. Nach dem Rückgang des BIP um 0,3% im Jahr 2023 erwarten wir ein weiteres Minus um 0,2% im Jahr 2024.
- Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht davon aus, dass die Potenzialwachstumsrate des BIP in den nächsten zehn Jahren kaum 0,4% erreichen könnte.
- Deutschland ist mit einer Vielzahl von sowohl zyklischen als auch strukturellen Herausforderungen konfrontiert. Die Notwendigkeit zügiger Reformfortschritte ist breit anerkannt.
- In der Pandemie erhöhte sich die Inflation zunächst aufgrund von Lieferkettenengpässen, dann durch die sehr lockere Geld- und Fiskalpolitik. In H2 2023 fiel die Inflation hauptsächlich aufgrund der Basiseffekte.
- Im Jahr 2024 könnten strukturelle Faktoren (Fach- und Arbeitskräftemangel, lockere Fiskalpolitik und Geopolitik) die Inflation über dem 2%-Ziel halten. Historisch erhöht sich die Kerninflation mit den Löhnen. Die Lohnabschlüsse stehen daher besonders im Fokus.
- In der Eurozone beträgt die Kerninflation im November 2023 3,6% und die Gesamtinflation 2,4% (HICP).
- Die 10-jährigen Bundrenditen fielen in Q4 kräftig von rund 3% auf unter 2% am Jahresende. Hierzu dürften vor allem rückläufige Inflationsraten, die Rezession und die geringer als erwartete staatliche Neuverschuldung im Zuge des BVG-Urteils zum Klima- und Transformationsfonds beigetragen haben.
- Damit dürften auch die Hypothekenzinsen kräftig nachgeben. Im November lagen die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen bei 3,9%. Kurzfristig dürften auch sie fallen. Sie dürften aber deutlich über 3% bleiben.
- Wir erwarten, dass die strukturellen Faktoren die Inflation über 2% halten werden, weshalb Bundrenditen als auch Hypothekenzinsen im Laufe des Jahres 2024 wieder anziehen sollten. Bis zum Jahresende 2024 erwarten wir wie bisher, dass die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen wieder auf 3,8% anziehen.



Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q1/2024

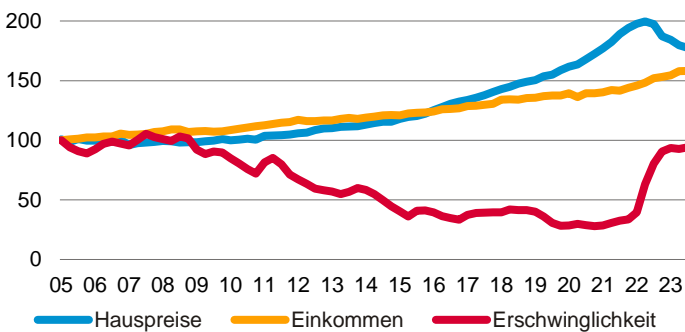
1990-2024 Baufertigstellungen

Anzahl der Wohnungen in '000



Zinserschwinglichkeit von Wohneigentum

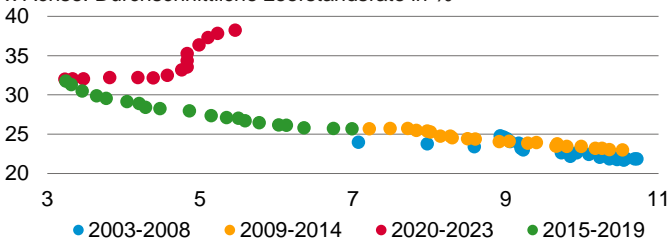
2005=100



2003-2023 Büromarkt in A-Städten

y-Achse: Durchschnittliche Spitzenmiete in EUR/qm

x-Achse: Durchschnittliche Leerstandsrate in %



- Im Jahr 2022 wurden 295.300 Wohnungen fertiggestellt (unsere Prognose: 279.600). Die Baugenehmigungen brachen von Januar bis Oktober 2023 um 27% ggü. der gleichen Vorjahresperiode ein. Daher erwarten wir einen kräftigen Rückgang der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023 auf 214.500 Wohnungen und für das Jahr 2024 211.900 Wohnungen.
- Der Nettozuzug im Jahr 2023 dürfte rund 670.000 Personen betragen haben. Die Einwohnerzahl hätte damit fast 85 Mio. erreicht. Wir halten an unserer Prognose aus dem Jahr 2022 fest, dass die Einwohnerzahl im Jahr 2030 fast 86 Mio. erreichen wird.
- Das Wohnungsangebot dürfte wohl über Jahre, wenn nicht sogar die ganze Dekade, knapp bleiben.
- Die Hauspreise fielen vom Allzeithoch laut Hypoport bis November um fast 7%, bis zu Q3 2023 laut destatis um fast 11% und laut vdp um rund 6% für Eigentumswohnungen und Einfamilien- und um fast 9% für Mehrfamilienhäuser. Die nominalen verfügbaren Einkommen erhöhten sich im Jahr 2022 um 5,6% und im Jahr 2023 um etwa 5%.
- Der Erschwinglichkeitsindex läuft im Jahr 2023 seitwärts. In Q3 2023 lag er bei 94 Punkten und damit niedriger als vor dem Boom im Jahr 2009. In Q1 2024 dürfte aufgrund des Zinsrückgangs der Index fallen und damit die Erschwinglichkeit zulegen.

Hinweise: (1) Höherer Indexwert (rote Linie) = niedrigere Erschwinglichkeit. (2) Es bestehen hohe regionale Unterschiede in Wirtschaftskraft, Preisen und der Erschwinglichkeit. (3) Definition Erschwinglichkeit = Haus-/Wohnungspreise inkl. Zinskosten ohne Tilgung relativ zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf.

Büromarkt: Große und kleine Städte divergieren

- Die Leerstandsrate in D-Städten sind von 2019 bis 2023 von 4,6% auf 3,9% gesunken. Dort verändert Homeoffice die Nachfrage nach Büroflächen kaum.
- Dies gilt nicht für Metropolen. Viele IT- und Wissensarbeiter könnten die Nachfrage ebenso reduzieren wie die schlechte Infrastruktur. In A-Städten legte die Leerstandsrate von 2019 bis 2023 von 3,2% auf 5,6% zu.

Lesen Sie weiter in unserem Ausblick Deutschland [Büromarkt: Bremst die Infrastruktur die Nachfrage](#)

© Copyright 2024. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

Die vorstehenden Angaben stellen keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung des Verfassers wieder, die nicht notwendigerweise der Meinung der Deutsche Bank AG oder ihrer assoziierten Unternehmen entspricht. Alle Meinungen können ohne vorherige Ankündigung geändert werden. Die Meinungen können von Einschätzungen abweichen, die in anderen von der Deutsche Bank veröffentlichten Dokumenten, einschließlich Research-Veröffentlichungen, vertreten werden. Die vorstehenden Angaben werden nur zu Informationszwecken und ohne vertragliche oder sonstige Verpflichtung zur Verfügung gestellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Angemessenheit der vorstehenden Angaben oder Einschätzungen wird keine Gewähr übernommen.

In Deutschland wird dieser Bericht von Deutsche Bank AG Frankfurt genehmigt und/oder verbreitet, die über eine Erlaubnis zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA unterliegt. In Hongkong wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Hong Kong Branch, in Korea durch Deutsche Securities Korea Co. und in Singapur durch Deutsche Bank AG, Singapore Branch, verbreitet. In Japan wird dieser Bericht durch Deutsche Securities Inc. genehmigt und/oder verbreitet. In Australien sollten Privatkunden eine Kopie der betreffenden Produktinformation (Product Disclosure Statement oder PDS) zu jeglichem in diesem Bericht erwähnten Finanzinstrument beziehen und dieses PDS berücksichtigen, bevor sie eine Anlageentscheidung treffen.