



Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q3/2024

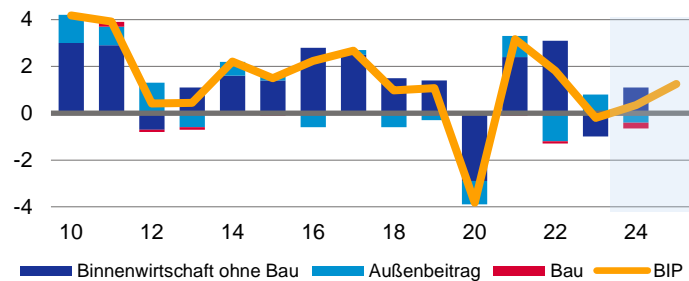
4. Juli 2024

	Aktuell	Ausblick 2025
Zinsen deutscher Banken: Wohnbaudarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (letzter Wert = April 2024)	3,6%	➔
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2024 (Jahresdurchschnitt)	2,4%	➔
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2024 (Jahresdurchschnitt)	0,3%	➔
Arbeitslosenquote, saisonbereinigt (letzter Wert = Juni 2024)	6,0%	➔

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstum und Wachstumsbeiträge

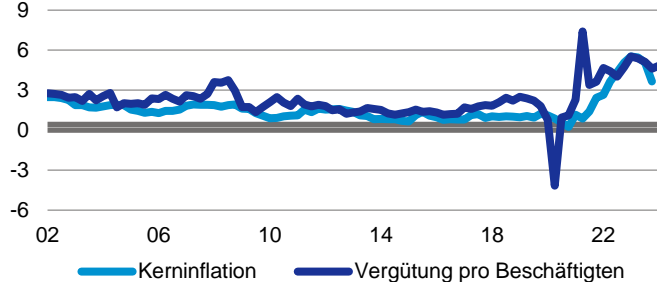
in % ggü. Vorjahr und %-Punkte



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Eurozone: Kerninflation vs. Löhne

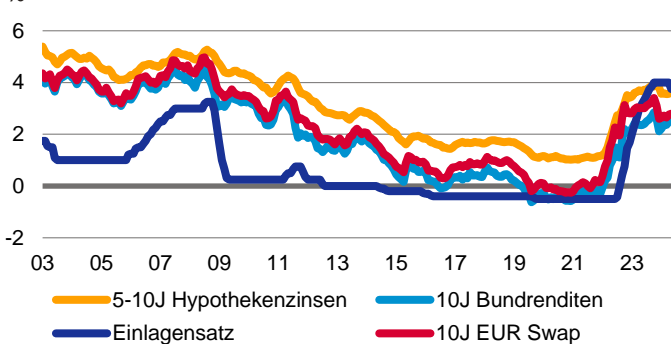
% ggü. Vorjahresquartal



Quellen: Eurostat, Deutsche Bank Research

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

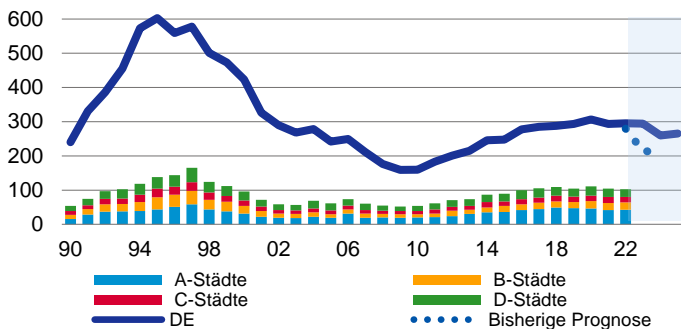
- Deutschlands Konjunktur dürfte im zweiten Quartal an Dynamik gewonnen haben. Die Lohnzuwächse lagen die letzten Monate deutlich über der Inflation. Daher dürfte sich der private Konsum etwas erholt haben. Für das Q2 BIP erwarten wir ein Plus von 0,3% ggü. Vorquartal.
- Der vom privaten Konsum getragene Aufschwung dürfte sich im weiteren Verlauf des Jahres fortsetzen. Jüngst enttäuschten jedoch die Vorlaufindikatoren wie ifo und GfK. Daher bestehen für unsere Prognose für Q3 und Q4 von jeweils 0,4% ggü. Vq. Abwärtsrisiken.
- Für das Gesamtjahr 2024 erwarten wir einen BIP-Zuwachs von 0,3% und für 2025 von 1,3%.
- In H1 2024 fiel die Inflation hauptsächlich aufgrund von Basiseffekten. Die Gesamtinflation erreichte wie von uns erwartet im Juni mit 2,2% ggü. Vorjahr seinen aktuellen zyklischen Tiefpunkt. Die Kerninflation ist aber sowohl in Deutschland als auch in der Eurozone mit fast 3% ggü. Vorjahr weiterhin deutlich über dem 2%-Ziel.
- Historisch erhöht sich die Kerninflation mit den Löhnen. Die Tarifabschlüsse stehen daher aktuell besonders im Fokus. Selbst in der vom Energieschock besonders stark betroffenen Chemie-Branche fielen die Lohnzuwächse jüngst relativ kräftig aus.
- Nach dem kräftigen Rückgang der Bundrenditen in Q4 2023 von rund 3% auf unter 2% haben auch die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen ihren zyklischen Zenit überschritten. Sie fielen von 3,9% in November auf 3,6% im April.
- Wir sehen die Inflation in 2024 und 2025 bei 2,2% und 2,1% und damit weiterhin etwas über dem EZB-Ziel. Damit dürften auch die Bundrenditen etwas zunehmen. Wir erwarten sowohl in 2024 als auch in 2025 ein Niveau von rund 2,7%. Daher halten wir an unserer Prognose fest, die seit Juli 2023 besteht, dass die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen am Jahresende 2024 bei 3,8% liegen werden. Auch in 2025 dürften die Zinsen auf diesem Niveau seitwärts laufen.



Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q1/2024

1990-2025 Baufertigstellungen

Anzahl der Wohnungen in '000

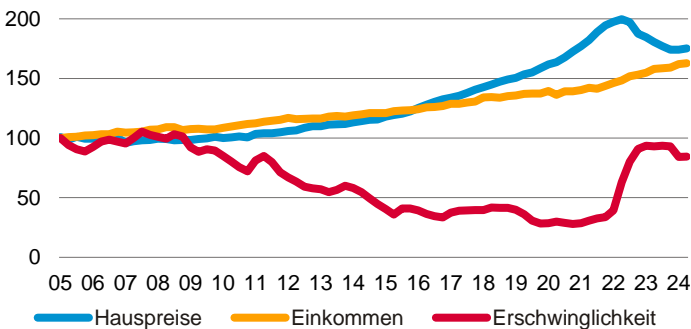


Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

- Im Jahr 2023 wurden 294.400 Wohnungen fertiggestellt. Der Bauüberhang spielte eine überraschend starke Rolle.
- Die Baugenehmigungen brachen im Jahr 2023 allerdings um 27% ggü. Vorjahr ein. **Daher erwarten wir einen Rückgang der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2024 auf 260.000 Wohnungen.**
- Die saisonbereinigten Baugenehmigungen gaben im April 2024 nach einer Seitwärtsbewegung über neun Monate zum ersten Mal wieder deutlich nach. **Dies impliziert Abwärtsrisiken für unsere Prognose, dass die Rezession am Bau in H2 2024 zu Ende geht.**

Zinserschwinglichkeit von Wohneigentum

2005=100



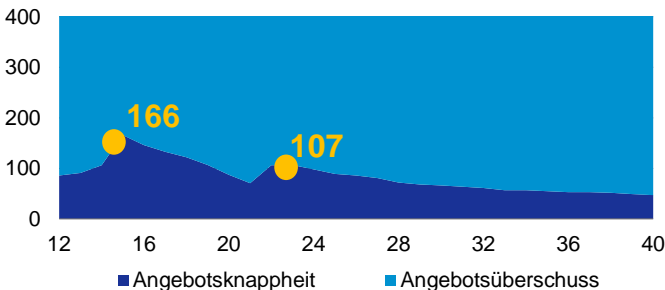
Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

- Der vdp-Preisindex für selbstgenutztes Eigentum fiel in Q1 nur noch 0,4% ggü. Vorquartal und der Index für Mehrfamilienhäuser lief seitwärts. Der Europace-Index von Hypoport legte seit Anfang 2024 um fast 2% zu. Der Markt scheint ein neues Gleichgewicht zu finden.
- Der Erschwinglichkeitsindex fiel von 94 Punkten in Q4 2023 auf 84 in Q1 und verharrte auf diesem Niveau in Q2. **Angesichts unserer Zinsprognose und der Erwartung, dass die Hauspreise und Einkommen in etwa mit der Inflation anziehen, dürfte der Index in 2024 und 2025 ungefähr auf diesem Niveau verharren.**

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.

2012-2040: Kumulierte fundamentale Angebotsknappheit

Anzahl Kreise, 166



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040

- Unsere Projektionen zeigen eine hohe regionale Divergenz am Wohnungsmarkt. Insgesamt nimmt die Anzahl der Kreise mit Engpässen ab. In den wirtschaftsstarke Regionen bleibt der Markt aber angespannt.
- Die jüngste Korrektur der Einwohnerzahl von über 84 Mio. auf 82,7 Mio. für 2022 dürfte diese Aussage partiell verändern. Einige Kreise dürften folglich doch keine Knappheiten aufzeigen. Wir vermuten aber, dass für viele Metropolen und Großstädte die Engpässe trotzdem bis zum Jahr 2040 bestehen bleiben.

Lesen Sie weiter in unserem Deutschland Monitor [Bevölkerungsprognose und Wohnungsmarkt bis 2040](#)

© 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.