



# Deutschland-Monitor

## Baufinanzierung Q1/2025

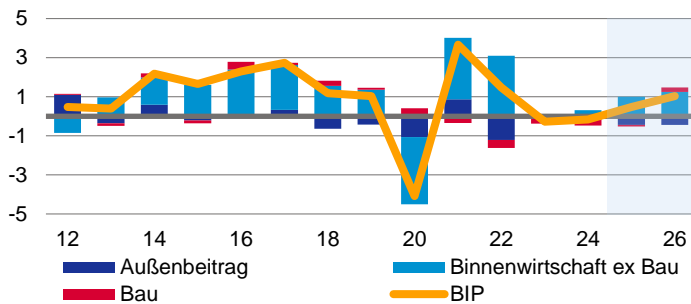
7. Januar 2025

	Aktuell	Ausblick 2025
Zinsen deutscher Banken: Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (letzter Wert = Oktober 2024)	3,4%	➔
DB-Prognose: Bundesweite Inflation 2025 (Jahresdurchschnitt)	2,2%	➔
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum 2025 (Jahresdurchschnitt)	0,5%	➔
Arbeitslosenquote, saisonbereinigt (letzter Wert = Nov 2024)	6,1%	➔

Quelle: Deutsche Bank Research

### BIP-Wachstum und Wachstumsbeiträge

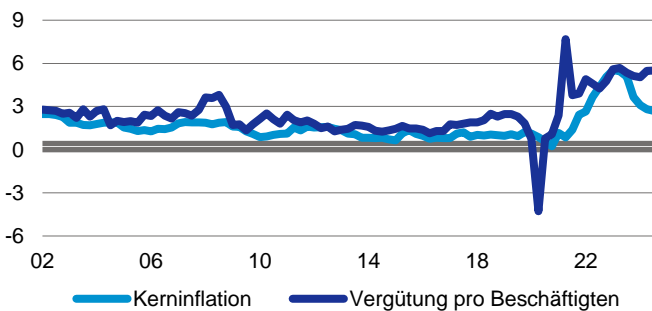
% ggü. Vorjahr, Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Eurozone: Kerninflation vs. Löhne

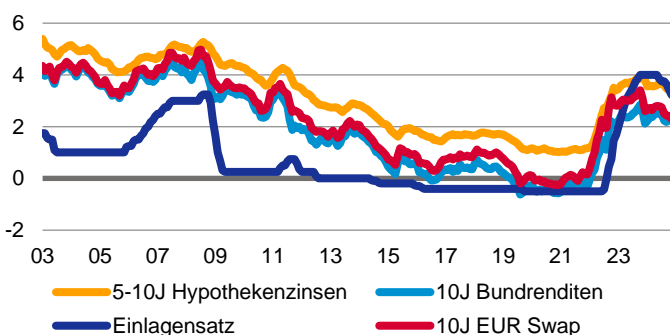
% ggü. Vorjahresquartal



Quellen: Eurostat, Deutsche Bank Research

### Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

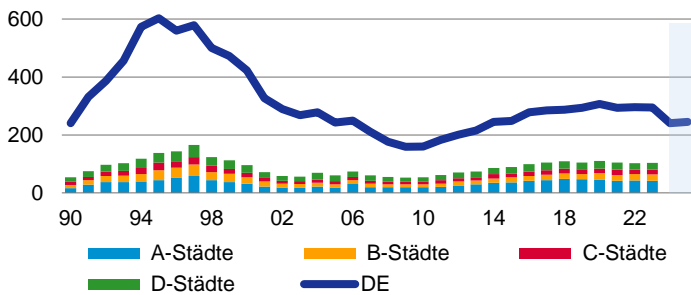
- Nach zwei Rezessionsjahren bleibt der Ausblick verhalten. Für das Jahr 2025 erwarten wir ein BIP-Wachstum von 0,5% und für 2026 von 1%. Damit bleibt Deutschland hinter anderen Industrieländern zurück.
- Der Konsum wird 2025 wahrscheinlich der einzige Wachstumstreiber sein, während Investitionen weiter zurückgehen. Insbesondere die hohe wirtschaftspolitische Unsicherheit und die zahlreichen strukturellen Herausforderungen bremsen die Investitionstätigkeit.
- Der deutsche Arbeitsmarkt schwächt sich ab und die Arbeitslosigkeit könnte den COVID-Höchststand erreichen.
- Die Gesamtinflation gemäß nationalem Index dürfte 2025 bei etwa 2,2% verharren, ähnlich wie 2024, da die Energiepreise langsamer sinken. Die Kerninflation wird voraussichtlich 2025 auf durchschnittlich 2,5% sinken, hauptsächlich weil ein Rückgang der Dienstleistungsinflation von 3,8% auf 3% erwartet wird. Die Güterinflation wird sich voraussichtlich unter 2% stabilisieren.
- Historisch besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Lohnwachstum und der Kerninflation. Der Lohnauftrieb dürfte 2025 geringer ausfallen als in den Vorjahren.
- Der EZB-Einlagensatz fiel 2024 um 100 Bp. Wegen der rückläufigen Inflation erwarten wir in 2025 insgesamt 6 Zinssenkungen à 25 Bp. Der Einlagensatz liegt demnach am Jahresende bei 1,5%.
- 2024 fielen auch die langfristigen Hypothekenzinsen von rund 4% am Jahresanfang auf 3,4% zum Jahresende. Wir erwarten, dass die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen Ende 2025 bei 3,5% liegen.
- Sollten aber der Arbeitsmarkt und die Unternehmensinsolvenzen weiterhin negativ überraschen und die Inflation fallen, könnten die langfristigen Hypothekenzinsen zwischenzeitlich sogar auf unter 3% rutschen.



## Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q1/2025

### 1990-2025 Baufertigstellungen

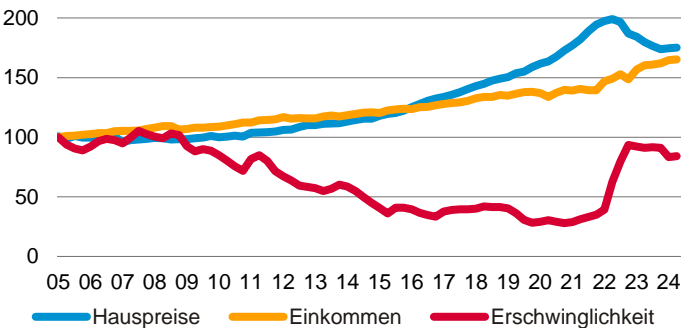
Anzahl der Wohnungen in '000 pro Jahr



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

### Zinerschwinglichkeit von Wohneigentum

2005=100



Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

— Im Jahr 2023 wurden trotz Baurezession 294.400 Wohnungen fertiggestellt und damit in etwa genauso viele wie 2022. Laut Statistischem Bundesamt spielte der Bauüberhang (definiert als Baugenehmigungen der Vorjahre, die noch nicht zu Fertigstellungen führten) eine überraschend starke Rolle.

— Für 2024 und 2025 erwarten wir ein deutliches Minus im Neubau. Die Genehmigungen brachen in 2023 um 27% ggü. Vorjahr ein und sind in 2024 wohl um weitere fast 20% gefallen. Daher dürfte die Zahl der Fertigstellungen in 2024 lediglich bei 240.000 Wohnungen und in 2025 bei 245.000 Wohnungen liegen.

— Sowohl der vdp-Preisindex für selbstgenutztes Eigentum als auch der Index für Mehrfamilienhäuser legte seit Q2 leicht zu. Der Europace-Index von Hypoport erhöhte sich seit Anfang 2024 um mehr als 3%. Wie erwartet ziehen die Preise in etwa mit der Inflation an.

— Der Erschwinglichkeitsindex fiel von 94 Punkten in Q4 2023 auf 84 in Q2 2024. Angesichts der gefallenen Zinsen und der Erwartung, dass die Hauspreise und Einkommen in etwa mit der Inflation anziehen, dürfte der Index in Q1 2025 etwas nachgeben und bei rund 80 liegen. Für 2025 erwarten wir eine Seitwärtsbewegung.

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.

	2023	2024P	2025P	2026P
BIP	-0,3	-0,2	0,5	1,0
Privater Konsum	-0,4	0,1	0,7	1,3
Staatsausgaben	-0,1	2,3	1,4	0,9
Anlageinvestitionen	-1,2	-2,5	-0,9	2,6
Ausrüstungen	-0,8	-5,7	-3,4	2,5
Bau	-3,4	-3,2	-0,9	2,5
Lager, %-Punkte	0,1	0,1	0,5	0,1
Exporte	-0,3	-0,5	0,6	2,2
Importe	-0,6	-0,1	1,8	3,6
Nettoexport, %-Punkte	0,1	-0,2	-0,4	-0,4
Konsumentenpreise (VPI)**	5,9	2,2	2,2	2,3
VPI ohne Energie und Nahrung	5,1	3,0	2,5	2,1
Arbeitslosenquote, %	5,7	6,0	6,2	6,2
Industrieproduktion***	-1,2	-4,5	-0,5	1,0
Budgetsaldo, % BIP	-2,6	-2,1	-1,9	-1,9
Öffentlicher Schuldenstand, % BIP	62,9	63,2	64,0	64,6
Leistungsbilanzsaldo, % BIP	5,9	4,5	4,4	4,2
Leistungsbilanzsaldo, EUR Mrd.	244,5	247,9	200,0	200,0

### Ausblick 2025 auf die deutsche Wirtschaft

— Deutschland blickt auf ein weiteres Jahr der wirtschaftlichen Schwäche zurück. Dabei handelt es sich weniger um eine zyklische Rezession als um eine strukturelle Stagnation. Die Aussichten für 2025 sind nur etwas besser (BIP: 0,5 %). Das Zeitfenster für eine Erholung des Konsums schließt sich, da sich der Arbeitsmarkt abkühlt. Die Investitionen dürften aufgrund der Wettbewerbsfähigkeit anämisch bleiben. Zudem droht eine Verschlechterung der globalen Handelsbeziehungen.

— Nach der Wahl könnte eine expansivere Fiskalpolitik den Einbruch der privaten Investitionen ausgleichen, aber wohl nicht vor 2026.

Lesen Sie weiter in unserem [Ausblick Deutschland 2025](#).

© Copyright 2025. 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.