



Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q2/2025

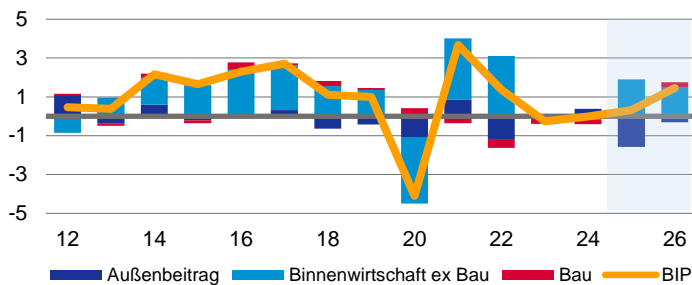
7. April 2025

	Aktuell	Ausblick 2025
Zinsen deutscher Banken: Wohnbaudarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (jüngster Wert = Februar 2025)	3,4%	➔
DB-Prognose: Bundesweite Inflation 2025 (Jahresdurchschnitt)	2,4%	➔
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum 2025 (Jahresdurchschnitt)	0,3%	➔
Arbeitslosenquote, saisonbereinigt (jüngster Wert = März 2025)	6,3%	➔

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstum und Wachstumsbeiträge

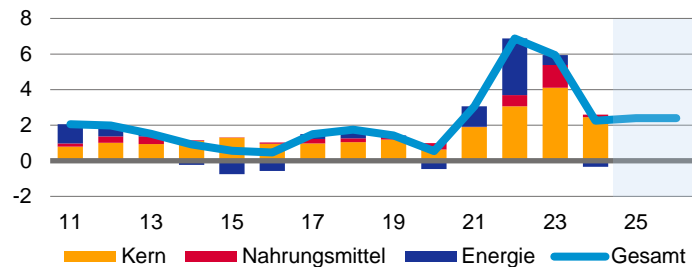
% ggü. Vorjahr, Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Gesamt- und Kerninflation

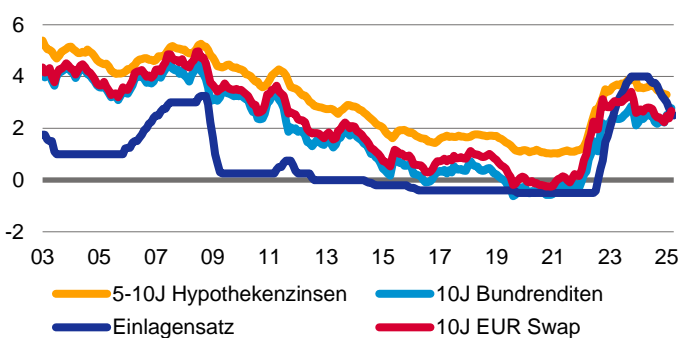
% gg. Vj., Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

- Nach zwei Rezessionsjahren dürfte Deutschland im Laufe des Jahres 2025 die Rezession hinter sich lassen. Für das Jahr 2025 erwarten wir ein BIP-Wachstum von 0,3% und für 2026 von 1,5%.
- In 2025 dürfte sich der private Konsum aufgrund von Reallohnzuwächsen erhöhen. In der Industrie und am Bau verbesserte sich jüngst die Stimmung, auch niedrigere Energiekosten und eine wieder bessere Auftragslage am Bau unterstützen. 2026 dürften Extrahaushalte und auch die Lockerung der Schuldenbremse der Länder die Investitionen massiv ankurbeln, auch mit positiven Effekten für den Konsum.
- Die Gesamtinflation gemäß nationalem Index lag im März bei 2,2% und die Kerninflation bei 2,5%.
- Die Gesamtinflation dürfte aufgrund wieder höherer Energiepreise etwas anziehen. Sie dürfte bis Ende 2026 um rund 2,5% schwanken.
- Auch die Kerninflation sehen wir auf diesem Niveau bis Ende 2026 seitwärts laufen. Dabei dürfte die Dienstleistungsinflation an Schwung verlieren, während die Güterpreise etwas kräftiger zulegen.
- Der EZB-Einlagensatz ist seit Mai 2024 um 150 Bp. gefallen. Wegen der rückläufigen Inflation erwarten wir bis Ende 2025 insgesamt vier weitere Zinssenkungen à 25 Bp. Der Einlagensatz würde demnach am Jahresende bei 1,5% liegen.
- Von 4% Anfang 2024 fielen die langfristigen Hypothekenzinsen auf 3,3% Anfang 2025. Die Finanzmärkte haben die letzten Wochen die höhere Staatsverschuldung eingepreist. Entsprechend dürften die Hypothekenzinsen mittlerweile wieder bei 4% liegen.
- Da wir erwarten, dass die Inflation strukturell über 2% verharret, dürften die Hypothekenzinsen bei rund 4% in 2025 und 2026 bleiben.

Autoren & Editoren

Jochen Möbert | jochen.moebert@db.com | Tel.: +49 69 910-31727
Jan Schidlbach | jan.schidlbach@db.com | Tel.: +49 69 910-31717

Internet

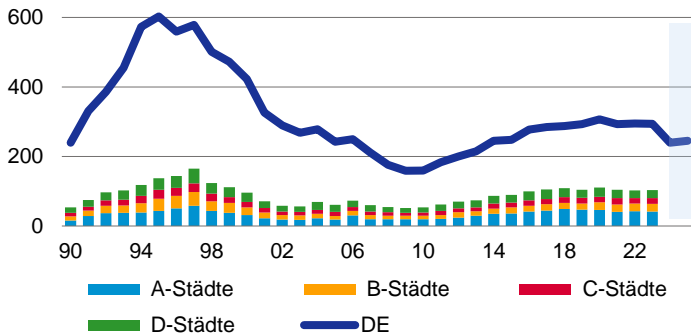
www.dbresearch.de



Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q2/2025

1990-2025 Baufertigstellungen

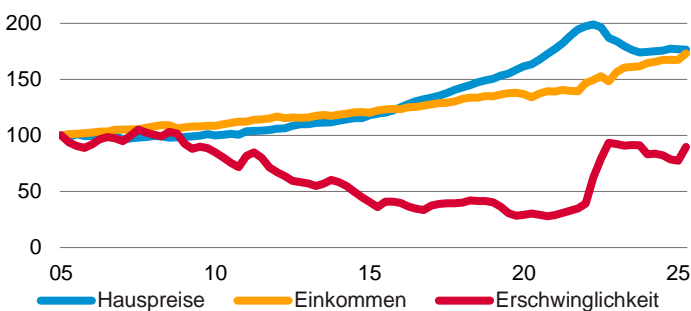
Anzahl der Wohnungen in '000 pro Jahr



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Zinerschwinglichkeit von Wohneigentum

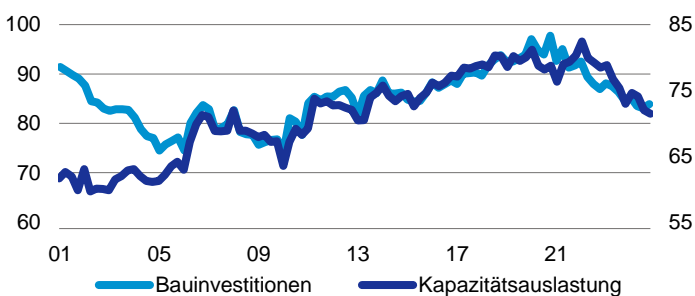
y-Achse: 2005=100



Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

2001-2024: Bauinvestitionen vs. Kapazitätsauslastung

linke y-Achse: EUR Mrd., real
rechte y-Achse: Auslastung in %



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

— Nach 294.400 fertiggestellten Wohnungen in 2023 erwarten wir für 2024 und 2025 einen Rückgang. Die Genehmigungen brachen in 2023 um 27% ggü. Vorjahr ein und sind in 2024 um weitere 17% gefallen. Trotz positiver Impulse vom Bauüberhang erwarten wir, dass die Zahl der Fertigstellungen in 2024 bei nur 240.000 Wohnungen und in 2025 bei 245.000 Wohnungen liegen wird.

— Für 2026 bremsen die jüngst erhöhten Zinsen. Zudem dürfte das EUR 500 Mrd. große Infrastrukturpaket auch im Wohnungsbau den Fachkräftemangel verschärfen. Jedoch könnte dieses Paket auch Förderungen für den Wohnungsmarkt enthalten. Eine Prognose erfolgt nach Bekanntgabe der Details.

— In 2024 stiegen laut vdp die Preise für selbstgenutztes Eigentum wie auch für Mehrfamilienhäuser um rund 2%. Laut Hypoport legten die Wohnimmobilienpreise von Anfang 2024 bis Februar 2025 um fast 4% zu.

— Unser Index fiel von über 93 Punkten in 2023 auf unter 78 in Q1 2025. Angesichts der jüngst wieder höheren Zinsen dürfte die Erschwinglichkeit abnehmen, der Index in Q2 2025 also zulegen. Wir rechnen mit einem Indexwert von fast 90 Punkten. Auf diesem Niveau erwarten wir eine Seitwärtsbewegung bis Ende 2026.

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.

Fiskalpaket wird Bau beflügeln

— Für 2027 und 2028 prognostizieren wir ein jährliches Plus von 5%, wodurch die Kapazitätsauslastung auf über 80% steigt. Ab 2029 könnte das Wachstum aufgrund von Kapazitätsengpässen und Fachkräftemangel begrenzt sein.

— Steigende Löhne dürften die Baukosten in die Höhe treiben und das jährliche Wachstum bis 2030 möglicherweise auf 5% steigern. Wird die maximale Kapazitätsauslastung von rund 80% erreicht, könnten die Ausgaben aus dem Infrastrukturpaket eher die Kosten, anstatt die Investitionen erhöhen.

Lesen Sie weiter in unserem [Deutschland-Monitor März 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.