



Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q3/2025

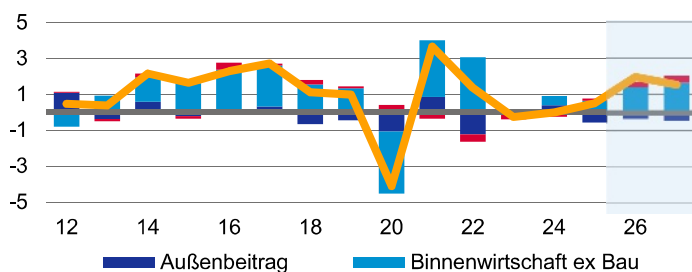
15. Juli 2025

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

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstum und Wachstumsbeiträge

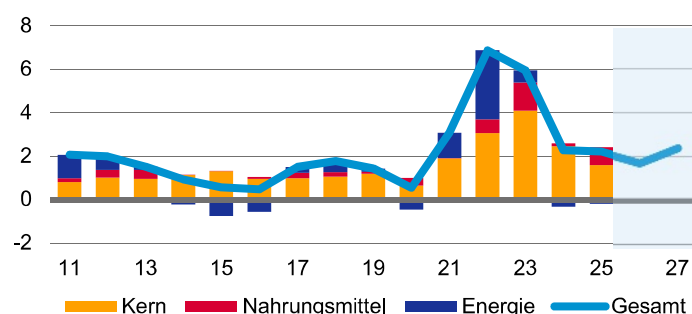
% ggü. Vorjahr, Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Gesamt- und Kerninflation

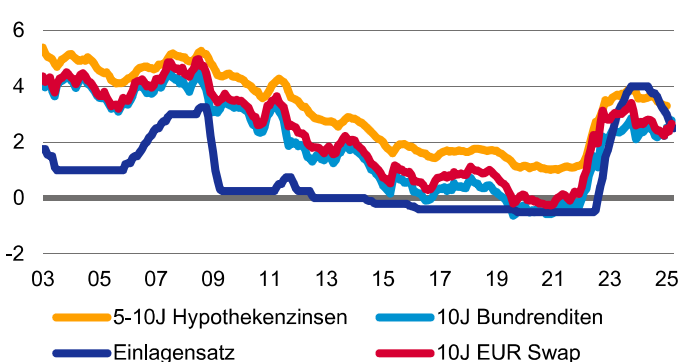
% ggü. Vj., Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

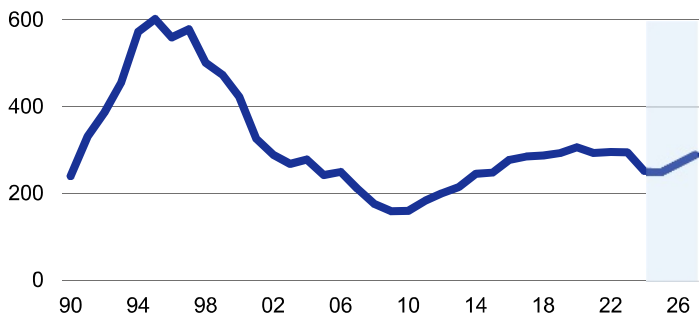
- Nach zwei Rezessionsjahren dürfte Deutschland in 2025 die Schwächephase hinter sich lassen. Für die Jahre 2025 bis 2027 erwarten wir BIP-Wachstumsraten von 0,5%, 2,0% und 1,5%.
- In 2025 dürfte sich der private Konsum aufgrund von Reallohnzuwächsen weiter erholen. In der Industrie und am Bau verbesserte sich jüngst die Stimmung. Die Bau-rezession ist nach zwei positiven Quartalen beendet. Die sehr lockere Fiskalpolitik dürfte die Stimmung weiter verbessern und das Wachstum vor allem in 2026 und 2027 kräftig ankurbeln.
- Die Gesamtinflation lag gemäß nationalem Index im Juni bei 2,0% und die Kerninflation bei 2,7%.
- Im Jahresdurchschnitt 2025 erwarten wir eine Gesamtinflation von 2,3%. Aufgrund fallender Energiepreise und der Euroaufwertung dürfte sie 2026 auf 1,7% zurückgehen.
- Die Kerninflation dürfte 2025 im Jahresdurchschnitt bei 2,7% liegen. Die Dienstleistungsinflation verliert an Schwung, so dass die Kerninflation dann in 2026 auch unter 2% fallen könnte.
- Für 2027 erwarten wir aber wieder ein Anziehen der Inflation über 2%.
- Der EZB-Einlagensatz ist seit Mai 2024 um 200 Bp. gefallen. Aufgrund der rückläufigen Inflation erwarten wir bis Ende 2025 insgesamt zwei weitere Zinssenkungen à 25 Bp. Der Einlagensatz würde demnach zum Jahresende bei 1,5% liegen.
- Mit der finanzpolitischen Wende nach der Bundestagswahl erhöhten sich die 10-jährigen Bundrenditen auf fast 3%. Mit zunehmender Unsicherheit durch Zoll- und Geopolitik fielen die Renditen dann auf rund 2,5%. Jüngst zogen sie aber wieder an und dürften in den kommenden Monaten auf 3% ansteigen.
- Entsprechend dürften die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen, die im Mai bei 3,5% lagen, höher tendieren und Ende 2025 bei 4% liegen.



Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q3/2025

1990-2027 Baufertigstellungen

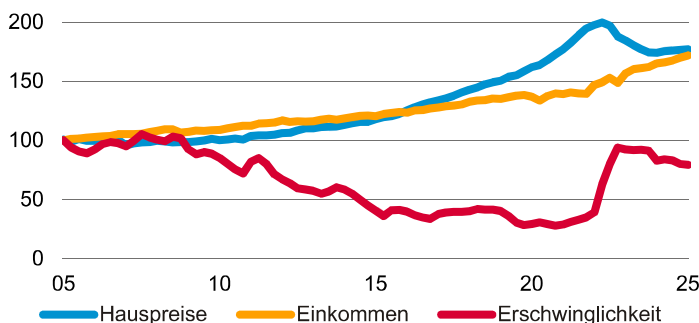
Anzahl der Wohnungen in '000 pro Jahr



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Zinerschwinglichkeit von Wohneigentum

y-Achse: 2005=100

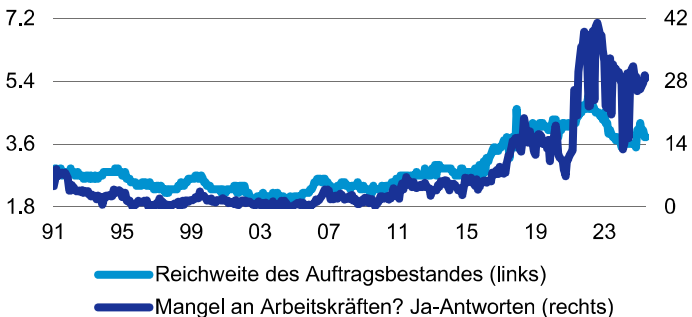


Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

ifo: Baumfrage im Bauhauptgewerbe

linke y-Achse: in Monaten

rechte y-Achse: Anteil der Ja-Meldungen in % aller Meldungen



Quellen: ifo, Deutsche Bank Research

- Für 2024 waren wir relativ optimistisch und erwarteten 240.000 fertiggestellte Wohnungen. Diese Zahl wurde mit 251.900 noch übertroffen (2023: 294.400).
- Für 2025 bis 2027 halten wir an unseren sehr optimistischen Zahlen fest und erwarten 250.000, 270.000 sowie 290.000 fertiggestellte Wohnungen.
- Impulse sollten vom sozialen Wohnungsbau, der einkommensorientierten Förderung, dem Wachstumschancengesetz und dem Infrastrukturpaket kommen.
- Zudem wird der Bauüberhang die Fertigstellungen trotz kräftig gefallener Baugenehmigungen ankurbeln. Der Bauüberhang beträgt 760.000 Wohnungen und davon sind bereits 330.000 im Bau.
- In Q1 2025 stiegen laut vdp die Preise für selbstgenutztes Eigentum wie auch für Mehrfamilienhäuser um rund 2,5% ggü. Vorjahr. Gemäß Hypoport legten die Wohnimmobilienpreise von Anfang 2025 bis Mai 2025 um 0,7% zu.
- Unser Index fiel von über 92 Punkten Anfang 2023 auf 78 in Q2 2025. Angesichts des erwarteten Zinsanstiegs dürfte die Erschwinglichkeit abnehmen, der Index in H2 2025 also zulegen. Wir rechnen mit einem Stand von rund 88 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.

Noch mehr Arbeitskräftemangel dürften fehlen

- In den letzten Jahren nahm der Arbeitskräftemangel weiter zu. Im Juni 2025 waren laut ifo-Umfrage rund 30% der Bauunternehmen betroffen.
- Vor der Pandemie war die Auftragsreichweite höher als heute, aber nur 10% bis 20% der Unternehmen meldeten einen Mangel an Arbeitskräften.
- Mit dem vermehrten Renteneintritt der Baby-Boomer in den kommenden Jahren dürfte sich der Arbeitskräftemangel weiter verschärfen. Zudem fehlt es auch an Nachwuchs und ausländische Arbeitskräfte können nur langsam in den Arbeitsmarkt integriert werden.

© 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.