

IKB Barometer

Konjunktur- und Zinsperspektiven

Oktober 2024

Stimmungsaufhellung: Kein Grund zum Entspannen

2

Trotz BIP-Plus im dritten Quartal stagniert die deutsche Wirtschaft nahezu seit 11 Quartalen • Stimmung hat sich zwar im Oktober aufgehellt, aber deutsche Wirtschaft braucht dringenden „Kickstart“ • Investitionsprämien bzw. ein Deutschlandfonds könnten helfen • IKB erwartet für 2024 eine Stagnation und für 2025 nur ein leichtes BIP-Wachstum %

EZB-Politik und Euro-Konjunktur: Neutrales Zinsniveau wird zunehmend notwendig

5

EZB setzt Normalisierung fort • Geldpolitik ist nach wie vor eher restriktiv ausgerichtet • Steigende Konjunkturrisiken und eine damit nachlassende Inflation erfordern zunehmend eine neutrale Geldpolitik • EZB-Einlagenzinssatz könnte 2025 auf ein geldpolitisch neutrales Niveau von oder unter 2,5 % sinken

Immobilienpreise werden anziehen, aber Wohnungsmangel bleibt

7

Immobilienpreise gelang 2024 Bodenbildung • Immobilienpreise profitieren von niedriger Inflation und niedrigen Zinsen • Weitere Erholung hängt von der Zinsentwicklung ab • Steigende Preise stützen Bautätigkeit, doch ohne schnelle Belegung • Bezahlbarer und ausreichender Wohnraum – hier ist der Staat weiter gefordert

Volkswirtschaft und Research, IKB Deutsche Industriebank AG

Dr. Klaus Bauknecht

Chefvolkswirt

+49 211 8221 4118

Klausdieter.Bauknecht@ikb.de

Marvin Kötting

+49 211 8221 3079

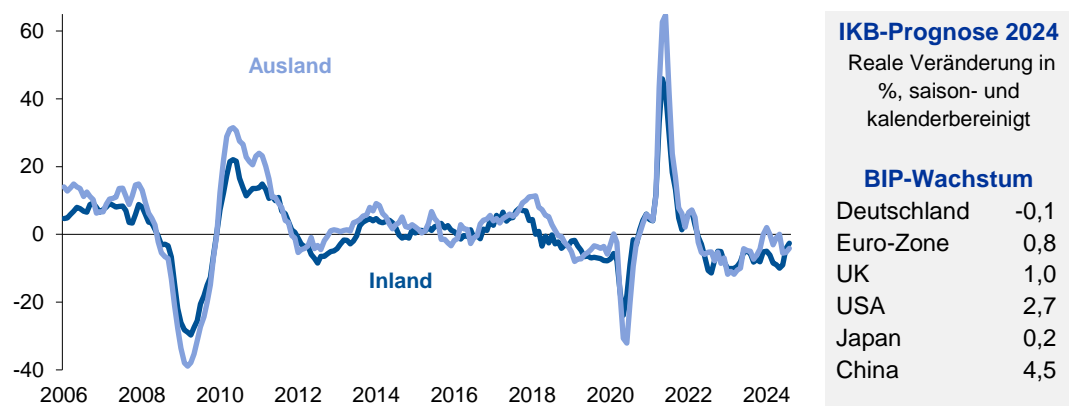
marvin.koetting@ikb.de

Dr. Carolin Vogt

+49 211 8221 4492

Carolin.Vogt@ikb.de

Auftragseingang des Verarbeitenden Gewerbes (in % zum Vorjahresmonat, saisonbereinigt)



Quelle: Statistisches Bundesamt (IKB-Berechnung: reale gleitende 3-Monats-Zuwachsraten in %)

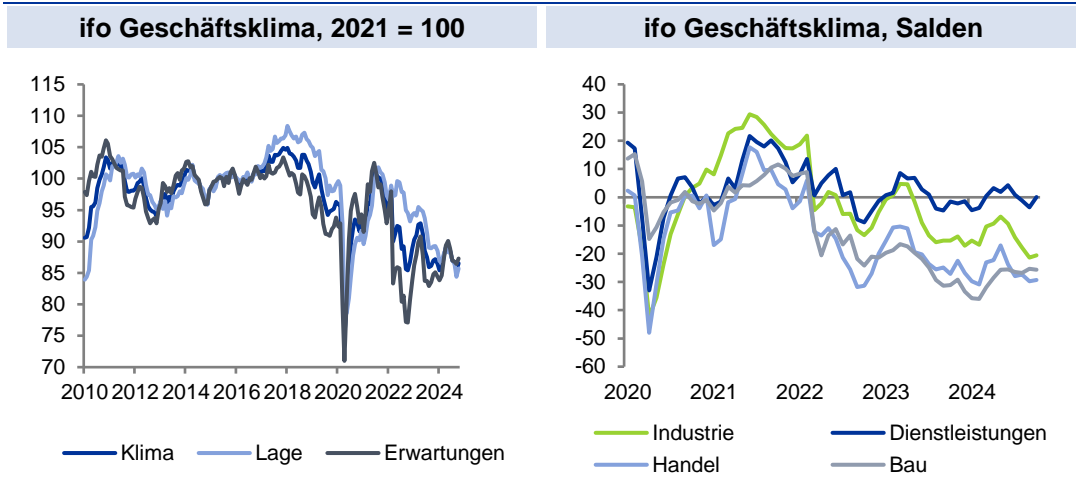
Stimmungsaufhellung: Kein Grund zum Entspannen

Fazit: Die Stimmung mag sich im Oktober leicht verbessert haben. Deutschland bleibt jedoch gefangen in einem grundsätzlichen Stimmungstief und strukturellen Wachstumshemmnissen, was sich in einer nachhaltigen Investitionsschwäche dokumentiert. Auch mit dem leichten BIP-Wachstum im dritten Quartal stagniert die deutsche Wirtschaft nunmehr seit 11 Quartalen, und die Bundesregierung fokussiert sich immer noch auf Sparen, die Schuldenbremse und wenig wachstumsfördernde Staatsausgaben. Der aktuell vom Bundeswirtschaftsminister vorgeschlagene Deutschlandfonds bzw. eine Investitionsprämie ist deshalb dringend notwendig. Der Fonds selbst würde nicht die strukturellen Themen direkt adressieren. Doch er hat durch den Fokus auf private wie öffentliche Investitionen die Kapazität, der Wirtschaft zu einem angebotsseitigen „Kickstart“ zu verhelfen und so die Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung von Reformen zu schaffen.

Konjunkturell braucht Deutschland Wachstumsimpulse und strukturell sind Reformen gefordert. Das eine geht nicht ohne das andere. Denn kurzfristige Wachstumsimpulse sind nötig, um Strukturwandel zu ermöglichen. Gerade deshalb ist die aktuelle konjunkturelle Flaute von besonderer Bedeutung, bzw. hat einen längerfristigen Einfluss, der auch das Potenzialwachstum negativ beeinflusst. Denn eine Konjunkturbelebung gibt Investitionen Auftrieb, die wiederum die Grundlage von strukturellen Veränderungen und höherem Wachstumspotenzial sind. Aktuelle Argumente, Deutschland benötige vor allem Struktur-reformen und keine Konjunkturstimulierung, sind deshalb nicht zielführend. Angesichts der aktuellen Investitionszurückhaltung ist für Deutschland eine Konjunkturbelebung mit vollen Auftragsbüchern notwendig, damit erforderliche Investitionen finanzierbar sind.

Aufgrund der aktuellen Konjunkturlage würde eine keynesianische Politik höhere Staatsausgaben und eine Ausweitung des Haushaltsdefizits befürworten. Die USA waren hiermit in jüngste Zeit erfolgreich, ein „hard landing“ der US-Wirtschaft infolge der restriktiven Zinspolitik zu verhindern. Die deutsche Wirtschaft stagniert nun schon seit 10 (!!!) Quartalen, und es gibt immer noch keine Anzeichen für eine Stimmungsaufhellung. Im Gegenteil: Das ifo Geschäftsklima als bedeutendster Stimmungsindikator zeigt einen stabilen negativen Trend, auch wenn sich das heute veröffentlichte ifo-Geschäftsklima leicht verbessert hat.

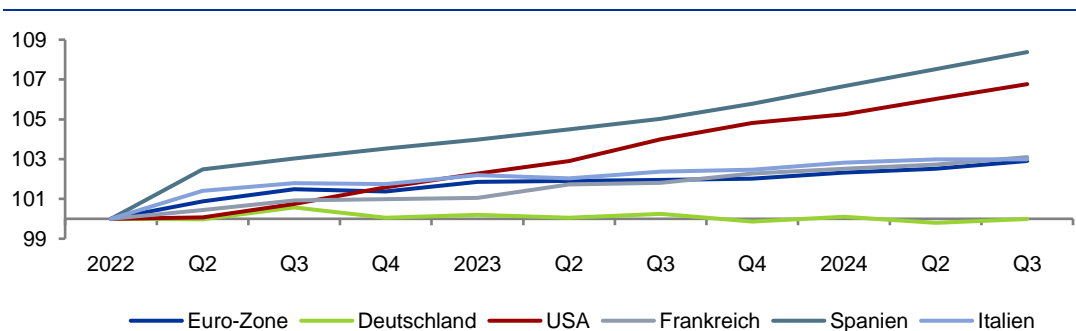
Stimmung in Deutschland



Jüngste Werte könnten auf eine Stabilisierung hindeuten, allerdings auf niedrigem Niveau, was weder Wachstum noch Transformation ermöglichen wird. Angesichts des negativen Trends dürften selbst mehrere Monate mit einer Erholung nicht für eine schnelle Belebung ausreichen, und sie sollten nicht als Grund für eine fiskalische Passivität angesehen werden. Es gilt den negativen Trend entscheidend zu brechen. Es sind auch nicht nur die inländischen Unternehmen, deren Stimmung Pessimismus zeigt. Ein aktueller Bericht der Bundesbank führt an, dass sich ausländische Direktinvestitionen am Standort Deutschland seit 2022 deutlich reduziert haben, (siehe [Robuste deutsche Direktinvestitionen im Ausland - weniger Direktinvestitionszuflüsse nach Deutschland | Deutsche Bundesbank](#)) und Länder wie Frankreich oder Spanien, bezogen auf ihre Wirtschaftsleistung, mehr Fremdkapital aus dem Ausland erhalten als Deutschland.

Keine Frage: Die Wirtschaft dümpelt schon viel zu lange vor sich her, als dass sie aus eigener Kraft zügig an Dynamik zulegen könnte. Zudem geht es nicht nur um einen Konjunkturimpuls, sondern auch um die Stärkung des schon länger sinkenden Potenzialwachstums. Für beides braucht es einen spürbaren Investitionsschub. Angesichts der schlechten Stimmung werden sinkende Zinsen sowie das Warten auf eine globale Erholung nicht ausreichen. Selektive Anreize zu schaffen und abzuwarten, ist ohne konkrete Konjunkturimpulse ebenfalls wenig zielführend. Es braucht eine klassische Keynesianische Stimulierungspolitik mit Fokus auf die Angebotsseite, um der Wirtschaft wieder mehr Dynamik zu verleihen.

Reales BIP-Wachstum, Q1/2022 = 100



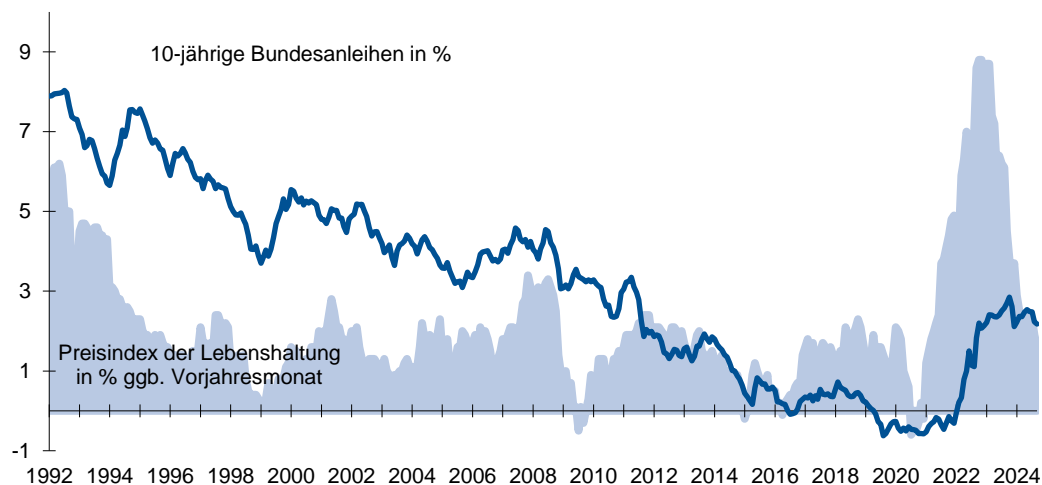
Diverse Initiativen der Bunderegierung, wie das Wachstumschancengesetz und die Wachstumsinitiative, reichen nicht aus, auch wenn sich die Bundesregierung einen deutlichen Wachstumsschub erhofft. Denn diese Maßnahmen sind eher Feinadjustierungen, die zwar in die richtige Richtung gehen, aber den entscheidenden schnellen Durchschlag für Investition nicht bringen werden.

Der maßgebliche Impuls könnte dagegen mit der Umsetzung des neuen Vorschlags vom Wirtschaftsminister ([BMWK - Update für die Wirtschaft – Impuls für eine Modernisierungsagenda](#)), einen „Investitionsfonds“ zu gründen und Investitionen mit 10 % zu subventionieren, gelingen. Damit würde die Rendite des investierten privaten Kapitals ansteigen, was die Attraktivität des Standorts verbessert. Nachhaltig erfolgreich ist dies jedoch nur dann, wenn dieser Fonds mit einem konsequenten Abbau von Investitionshemmnissen einhergeht (siehe [Konjunkturerholung: Verschnaufpause oder erhöhter Handlungsdruck? \(ikb-blog.de\)](#)). Dies gilt vor allem auch deshalb, weil der Investitionsfonds auf fünf Jahre begrenzt sein soll. Nur in Kombination mit dem Abbau struktureller Defizite kann die Investitionsquote nachhaltig und mit Hilfe des Fonds ausreichend gesteigert werden. Es ist richtig, dass der Fonds die eigentlichen Probleme bzw. Investitionshemmnisse nicht grundlegend adressiert. Das ist auch gar nicht sein Ziel. Es geht darum, die Investitionsblockade zu durchbrechen, damit strukturelle Reformansätze zum Tragen kommen, also eine Art „Kickstart“ für die Wirtschaft sicherstellen. Wichtig sind in diesem Zusammenhang auch Infrastrukturinvestitionen, die ebenfalls durch den Fonds finanziert werden sollen. Denn sie bringen einen direkten positiven Einfluss für das Wachstum. Bei Subventionen ist dieser eher indirekt und hängt weiterhin von der Investitionsentscheidung des Privatsektors ab, was den kurzfristigen Erfolg beeinflussen könnte.

Nun wird an dem Vorschlag u.a. kritisiert, dass damit erneut die Schuldenbremse umgangen wird. Diesbezüglich hat das BMWK eine klare Meinung: „*Die Schuldenbremse ist in ihrer jetzigen Form eine Investitions- und Wachstumsbremse*“ ([BMWK - Update für die Wirtschaft – Impuls für eine Modernisierungsagenda](#)). Verhindert die Schuldenbremse eine expansive Fiskalpolitik in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten, wäre sie in der Tat eine Wachstumsbremse, die zudem die Resilienz der Wirtschaft deutlich reduzieren würde. In Krisenzeiten kann sie jedoch ausgesetzt werden. Damit steht sie nicht im Widerspruch zu einer keynesianischen Fiskalpolitik – zumindest in schwierigen Zeiten. Eine über Jahre anhaltende Stagnation und De-industrialisierung sollte in diesem Zusammenhang ebenso als Krise gelten wie ein kurzfristiger konjunktureller Einbruch. Deutschland befindet sich in einer Krise, und die Schuldenbremse muss aktuell ausgesetzt werden. Jetzt ist keine Zeit zu sparen, sondern es ist die Zeit, zu investieren!

Die Schuldenbremse ist dagegen nur teilweise eine Investitionsbremse. Sie wird aber zur Bremse, wenn Investitionen durch weniger produktive Ausgaben zurückgedrängt werden. Somit ist sie eigentlich kein effektives Instrument, dem Staat gewisse Grenzen aufzuzeigen. Denn sie verhindert weder einen möglichen Anstieg wenig produktiver Staatsausgaben noch eine steigende Steuerlast. Grundsätzlich sollte der Fokus nicht auf Sparen, sondern auf Investitionen liegen. Und weder der Staat noch der Privatsektor muss sparen, um zu investieren.

Rendite 10-jähriger Bundesanleihen und Inflationsrate in %



Quellen: Statistisches Bundesamt; Bundesbank

EZB-Politik und Euro-Konjunktur: Neutrales Zinsniveau wird zunehmend notwendig

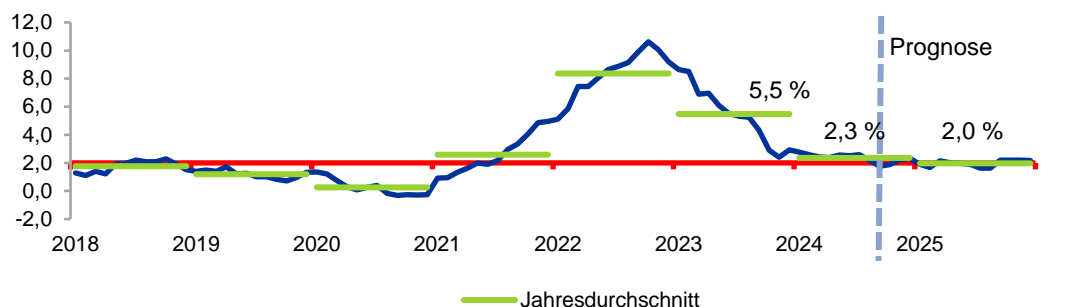
Fazit: Steigende Konjunkturrisiken und eine daraus folgende nachlassende Inflation erfordern zunehmend eine neutrale geldpolitische Ausrichtung. Zwar ist das Niveau des neutralen Gleichgewichtszinssatzes nicht bekannt und beruht auf einer Schätzung. Dennoch gibt es wenig Zweifel an der aktuell restriktiven Ausrichtung der EZB – selbst nach der jüngsten Senkung des Einlagenzinssatzes auf 3,25 %. Die IKB erwartet eine weitere Zinssenkung von 25 bp im Dezember und sieht den neutralen Zinssatz erst bei einem Niveau von oder unter 2,5 % erreicht.

Die EZB hatte es bereits in ihrer letzten Sitzung angedeutet, und die Wirtschaftsdaten bestätigen es zunehmend: Das Pendel ist von Inflations- zu Konjunkturrisiken umgeschlagen. Denn auch wenn Lohnerhöhungen immer noch auf einen gewissen Kostendruck hindeuten: Die Konjunkturlage – allen voran die schlechten Nachrichten aus Deutschland – signalisieren eher Druck auf Gewinnmargen als Spielräume für Preiserhöhungen. Die Zweitrundeeffekte durch die Lohnentwicklung sollten demnach überschaubar bleiben bzw. keinen sich selbst verstärkenden Prozess mit der Inflationsdynamik bilden. Dies gilt für die Euro-Zone insgesamt.

Europäische sowie globale zyklische Entwicklungen sprechen für weitere Zinssenkungen. Die europäische Notenbank hat bereits im September ihre Konjunkturprognosen für die Euro-Zone abwärts revidiert und erwartet aktuell ein BIP-Wachstum von 0,8 % in diesem und 1,3 % im kommenden Jahr. Diese Prognosen deuten auf keine Gefahr einer Überhitzung und somit einer eskalierenden Lohnspirale hin. Zudem übt ein sich eintrübendes globales Konjunkturbild Druck auf die Rohstoffmärkte aus. Denn weder der Ausblick für die USA noch für China kann aktuell überzeugen. Im Gegenteil: Die IKB geht weiterhin von einer Abkühlung der US-Wirtschaft aus, was für eine weitere Zinssenkung der Fed noch in diesem Jahr spricht.

Diese Entwicklung wird begleitet durch strukturelle Anpassungen, allen voran die zunehmende Spaltung der weltweiten Wirtschaftsbeziehungen. Dies gilt vor allem gegenüber China. Die Folge ist ein sich ausweitender Protektionismus und erhöhte Staatseingriffe. Dadurch sinkt das globale Potenzialwachstum, was für Inflationsdruck und damit einem höheren Gleichgewichtszinssatz sorgen könnte.

Euro-Zone – Inflationsrate in %



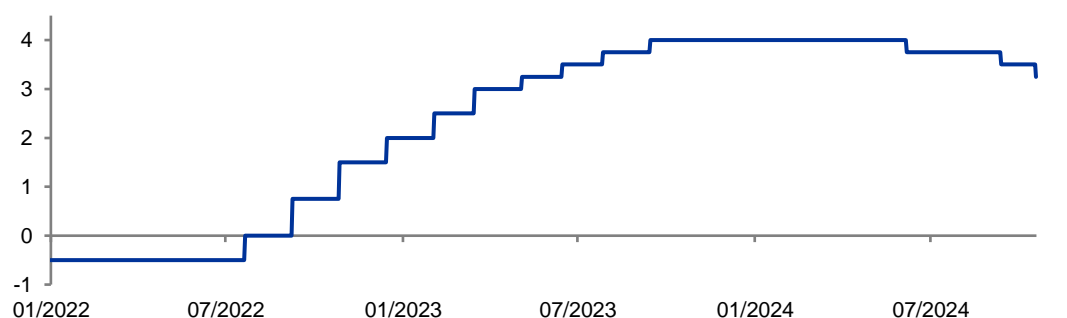
Quellen: Eurostat; IKB-Prognose

Allerdings wird ein eskalierender Protektionismus und geopolitische Spannungen auch mit einer generellen Stimmungseintrübung einhergehen, was die Konjunktur belasten wird. So ist infolge von Deglobalisierungskräften zwar von einem grundsätzlich höheren Zinssatz auszugehen. Die konjunkturellen Folgen sollten den Einfluss jedoch dämpfen, zumindest kurzfristig.

Doch wo liegt das neutrale Zinsniveau? Nach der Corona-Pandemie wurde der reale Gleichgewichtszinssatz deutlich unter 2 % gesehen. Inzwischen deuten Schätzungen auf ein inflationsbereinigtes Niveau von um oder über 0 % hin. Bei einem Inflationsziel von 2 % läge also das geldpolitisch neutrale Zinsniveau aktuell zwischen 2,0 % und 2,5 %. Ohne eine spürbare konjunkturelle Eintrübung ist deshalb auch kaum zu erwarten, dass Bundrenditen unter 2,0 % fallen. Im Gegenteil, da die Zinskurve weiterhin invers ist, besteht eher die Gefahr, ein Zögern der EZB könnte dem langen Ende Auftrieb geben.

Aktuell ist der Einlagenzinssatz der EZB weit von seinem neutralen Niveau entfernt. So gibt es angesichts der aktuellen Konjunktur- und Inflationsprognosen wenig Zweifel an der Notwendigkeit, weitere Zinssenkungen vorzunehmen. Trübt sich zudem der Konjunkturausblick weiter ein, was aktuell wahrscheinlicher erscheint als positive Überraschungen, könnte sich die Geldpolitik im Jahr 2025 sogar expansiv ausrichten. Der Leitzins wäre dann niedriger als der Gleichgewichtszinssatz. So gibt es aktuell wenig Zweifel daran, dass die EZB ihren Normalisierungsprozess fortführen und Zinsen in 25 bp-Schritten senken sollte – zumindest bis ein Niveau von 2,5 % erreicht ist. Eine Inflationsprognose der EZB für 2025 von 2,2 % ändert daran wenig. Die Inflationsprognose ist konsistent mit dem Inflationsziel und signalisiert die Notwendigkeit eines geldpolitisch neutralen Zinsniveaus. Zudem erachtet die IKB es durchaus für möglich, dass die Inflationsrate im Jahr 2025 unter dem Ziel von 2 % liegen könnte

EZB-Einlagenzinssatz in %



Quelle: Bloomberg

Immobilienpreise werden anziehen, aber Wohnungsmangel bleibt

Fazit: Nicht eine hohe, sondern eine niedrige Inflation ist vorteilhaft für höhere Immobilienpreise. Denn dieses Umfeld erlaubt eine expansive Geldpolitik, die zu niedrigen langläufigen Renditen führt und so den Immobilienmarkt stützt. Eine höhere Inflation lässt hingegen reale Renditen steigen und belastet damit Immobilienpreise.

Mietrenditen haben sich erholt, und Immobilienpreisen haben im Jahr 2024 die Bodenbildung erreicht. Dies gilt zumindest für Wohn- und Büroimmobilien. Wie stark sich Immobilienpreise in den kommenden Jahren erholen werden, hängt jedoch maßgeblich von der Zinsentwicklung ab. Doch selbst eine Seitwärtsbewegung der Bundrenditen würde für Auftrieb sorgen, auch wenn vorige Preisniveaus erst mittelfristig erreicht werden.

Die sich erholenden Preise stützen zwar die Bautätigkeit, doch eine schnelle Erholung ist nicht zu erwarten. Damit ist der Staat unabhängig von der Zinsentwicklung gefordert, durch eine Angebotsausweitung geeigneten Wohnraum zu schaffen.

Immobilienmärkte haben deutlich korrigiert und zeigen attraktive Renditen

Einschätzungen zum Immobilienmarkt werden zunehmend positiver. Inzwischen wird von einer Bodenbildung der Preise gesprochen – zumindest was Wohnimmobilien betrifft. Grund hierfür ist zum einen die Tatsache, dass der deutsche Immobilienmarkt eine deutliche Korrektur in den letzten Jahren erlebt hat. So sind Preise für Wohnimmobilien seit Anfang 2022 um 12 % gefallen. Für gewerbliche Immobilien liegt der Rückgang bei 17 %. Zum anderen liegt es an der Renditenentwicklung. Erwartete EZB-Zinssenkungen haben Bundrenditen unter Druck gesetzt und zu einer niedrigeren, wenn auch im Vergleich zu den Vor-Corona Jahren immer noch erhöhten risikofreien Rendite von aktuell 2,3 % geführt. Gleichzeitig sind in Folge fallender Immobilienpreise die Mietrenditen gestiegen und befinden sich aktuell bei knapp unter 4 %. **Weitere Immobilienpreissenkungen sind also nicht notwendig, um relativ zu Bundrenditen eine ausreichend attraktive Rendite zu generieren. Dies gilt vor allem für Wohn- aber auch Büroimmobilien.**

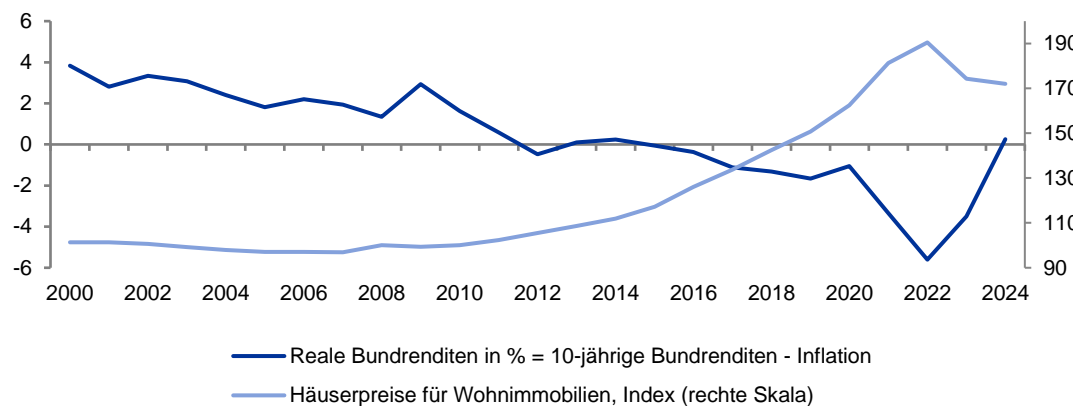
Sinkende und keine höhere Inflation gibt dem Immobilienmarkt Auftrieb

Immobilien werden oft als „Betongold“ bezeichnet, da sie als „sichere“ Investition gerade in Zeiten erhöhter Inflation angesehen werden. Und tatsächlich mag eine höhere Inflation den Mietpreis Auftrieb geben, was die Mietrendite stützt. Doch einhergehend mit einer höheren Inflation steigen die inflationsbereinigten Renditen, was sich negativ auf nominale wie reale Häuserpreise auswirkt. Es ist bekannt, dass gerade in der Phase von negativen realen Zinsen (2015-2023) die Immobilienpreise in Deutschland deutlich Auftrieb erhielten. Dies gilt vor allem für die Jahre 2021 und 2022, als die steigende Inflation für extrem negative reale Zinsen gesorgt hat. Inzwischen haben sich diese jedoch wieder deutlich erhöht und haben zu einer Korrektur der Immobilienpreise geführt.

Die Einschätzung, Immobilien seien „Betongold“, gilt nur im Falle einer Notenbankpolitik, die eine höhere Inflation zulässt und gleichzeitig einen Zinsanstieg durch zum Beispiel Ankaufprogramme versucht, zu verhindern. In diesem Fall überwiegt das Motiv des Werterhalts. Doch Notenbanken müssen früher oder später die Inflationsspirale mit realen Zinsanstiegen eindämmen, was hohe Renditen bedeutet. Wie Milton Friedman bereits vor 50 Jahren betonte: Der Versuch von Notenbanken „etwas“ Inflation zuzulassen, endet in höheren und nicht in niedrigeren Zinsen. Eine höhere Inflation bzw. eine zu lasche Notenbankpolitik ist deshalb keine Lösung für realwirtschaftliche Probleme, sondern führt letztlich immer zu höheren realen Zinsen und somit zu einer Belastung für den

Immobilienmarkt. Häuserpreise profitieren also von sinkender und nicht von steigender Inflation, da dies der Notenbank den Raum gibt, nominale wie reale Zinsen zu senken und so Immobilienpreisen Auftrieb gibt

Abb. 1: Deutsche Häuserpreise und reale Bundrenditen



Quellen: Deutsche Bundesbank; IKB-Berechnung

Für eine Erholung der Immobilienpreise ist also eine sinkende Inflation notwendig, die der Notenbank den Raum für Zinssenkungen gibt. Aktuell wird jedoch von einem erhöhten Gleichgewichtszinssatz in der Euro-Zone ausgegangen. Denn in Folge von strukturellen Anpassungen wie Demographie, aber auch Protektionismus wird von einem höheren Inflationsdruck und die Gefahr von sich festigenden Zweitrundeneffekten im Inflationsprozess ausgegangen. Bei einem Inflationsziel von 2 % bedeutet dies einen höheren realen Zinssatz, um die Inflation und Wirtschaft im Gleichgewicht zu halten. So deuten Schätzungen der EZB aktuell auf einen inflationsbereinigten Gleichgewichtszinssatz von 0 % hin, nachdem dieser während der Corona Pandemie deutlich negativ war. Bei einem Inflationsziel von 2 % bedeutet dies einen neutralen nominalen Zinssatz von ebenfalls 2 %. **Bei Bundrenditen von aktuell 2,3 % ist somit wenig Raum für eine deutliche Korrektur nach unten. Dies wird auch durch die inverse Zinsstrukturkurve bestätigt.** So ist die EZB aktuell sogar gefordert, durch weitere Zinssenkungen einen Anstieg am langen Ende der Zinskurve zu verhindern. Aktuell bekommt sie hierfür durch die schwache Konjunktur jedoch Rückenwind. Doch damit die Zinskurve sich perspektivisch wieder normalisiert und ein Zinsniveau am kurzen Ende von nahe an 0 % als eher unwahrscheinlich gilt, gibt es relativ wenig Spielraum für das lange Ende der Zinskurve (langläufige) Bundrenditen nach unten zu korrigieren.

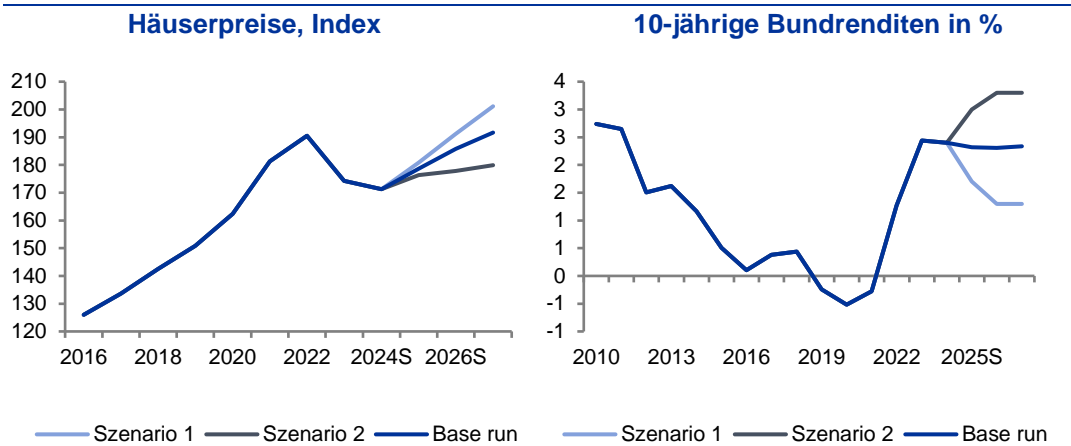
Erholungspotenzial besteht grundsätzlich, selbst bei stabilen Zinsen

Also, wieviel Auftrieb erhält der Immobilienmarkt im kommenden Jahr, und kann die Wende für dieses Jahre tatsächlich bestätigt werden? Welche Rolle spielen dabei die Zinsprognosen?

Um den Zinseinfluss zu bewerten, wurde ein Fair-Value Modell für Wohnimmobilienpreise geschätzt. Dabei wird die jährliche Veränderung der realen Häuserpreise in Abhängigkeit von 10-jährigen Bundrenditen, der Inflation sowie des EZB-Leit- bzw. -Einlagenzinses erklärt bzw. geschätzt. Das Modell wurde mit verschiedenen Zinsannahmen simuliert: Im Basisszenario wird von einer relativen Seitwärtsbewegung der Bundrenditen ausgegangen. Grundlage ist die Annahme eines Gleichgewichtszinssatzes von 2 %, was bei einer normalen Zinskurve wenig Raum für Renditen nach unten gibt. Die EZB senkt ihren Leitzins auf 2 % und bleibt damit bei einer neutralen geldpolitischen Ausrichtung, da die Inflation zum EZB-Ziel konvergiert. Dieses Szenario spiegelt die aktuelle Konsensmeinung zu Inflation und Geldpolitik wider. Zwei alternative Szenarien wurden ebenfalls bewertet.

Im einen bleiben die Zinsen in Folge von Inflationsdruck erhöht und Bundrenditen steigen auf 3,25 %. Im zweiten Szenario sinken Bundrenditen auf 1,5 %, der Leitzins auf 1,25 %. Die Abbildung 2 zeigt Annahmen und Simulationsergebnisse.

Abb. 2: IKB-Simulation



Quellen: Bundesbank; Bloomberg; IKB-Simulation

Einschätzung: Preise erholen sich, ...

Häuserpreisen gelang im ersten und zweiten Quartal 2024 eine Bodenbildung bzw. leichte Erholung. Maßgeblich hierfür waren die sinkenden langläufigen Renditen. Im Jahr 2025 werden gemäß der Modellergebnisse Zinsen aber vor allem die niedrigere Inflation für Auftrieb der realen und nominalen Preisen sorgen. Da die Inflation bereits deutlich nachgelassen hat, **kann die Bodenbildung der Häuserpreise für 2024 mit hoher Sicherheit bestätigt werden**. Gleiches gilt für die Preise von Büroimmobilien.

Bleiben Renditen auf dem aktuellen Niveau (Basisszenario), wird es bis 2027 und damit noch drei Jahre dauern, bis die Preise ihr früheres Hoch wieder erreichen. Bleibt die Inflation hartnäckig und Renditen steigen (Szenario 1), ist der Verlauf flacher und frühere Niveaus werden auf Sicht nicht erreicht. So sollten **Preise für Wohnimmobilien in den kommenden Jahren einen Aufwärtstrend zeigen. Die Stärke hängt jedoch maßgeblich von der Zinsentwicklung ab.**

... aber Wohnungsmangel bleibt die Herausforderung

Die Erholung der Baugenehmigungen für private wie gewerbliche Antragsteller gestaltet sich einiges zäher als die der Preise. Ein nachhaltiger Zinsanstieg würde sogar zu einem weiteren moderaten Rückgang führen, während nur in Szenario 1 von einer spürbaren Erholung auszugehen ist. Die sich erholenden Preise stützen in diesem Zusammenhang zwar die Bauanträge. Doch auch dies führt zu keiner schnellen Erholung. Angesichts der schwachen Konjunktur und des begrenzten Raums für deutlich niedrigere Renditen bleibt es deshalb absolut notwendig, dass der Staat einen ausreichend großen Impuls setzt und das Angebot deutlich ausweitet. **Mit einer nur zögerlichen privaten Erholung der Bauanträge ist der Staat mehr als zuvor gefordert, den Wohnungsbestand in Deutschland auszuweiten bzw. zu modernisieren.** Dies mag auch eine deutliche Deregulierung in Aspekten wie Baustandards bedeuten. Ein Aspekt wäre sicherlich auch die Reduzierung oder sogar Eliminierung der Grunderwerbsteuer auf neuen Wohnraum.

Allen voran sollte der Staat den Ernst der Lage erkennen: Das Versprechen von 400.000 neuen Wohnungen (davon 100.000 Sozialwohnungen; s. [Bundesregierung will 400.000 neue Wohnungen pro Jahr bauen | Bundesregierung](#)) wird schon seit Jahren nicht eingehalten, ohne auch nur ansatzweise Konsequenzen zu ziehen. Knapper Wohnraum scheint

nicht die Dringlichkeit zu besitzen, wie der Klimaschutz, das Haushaltsdefizit oder die Subventionierung einer Halbleiterfabrik mit 10 Mrd. Euro. Der Staat erkennt zwar seine soziale Verantwortung für bezahlbaren Wohnraum an. Doch von Versprechungen allein werden sich die niedrige Eigentumsquote ebenso wie die hohen Mieten nicht verändern.

Auf einen Blick: IKB-Ausblick für Konjunktur und Finanzmärkte

Tabelle 1: Reales BIP, Veränderung in % zum Vorjahr¹⁾

	2022	2023	2024P	2025P
Deutschland	1,4%	-0,1%	-0,1%	0,7%
Euro-Zone	3,6%	1,0%	0,8%	1,4%
UK	5,0%	0,4%	1,0%	1,5%
USA	2,5%	2,9%	2,7%	1,5%
Japan	1,1%	1,7%	0,2%	1,3%
China	3,0%	5,2%	4,5%	4,8%

Tabelle 2: Inflation, Veränderung in % zum Vorjahr²⁾

	2022	2023	2024P	2025P
Deutschland	6,9%	6,0%	2,2%	2,1%
Euro-Zone	9,2%	5,5%	2,3%	2,0%
UK	9,0%	7,4%	2,4%	1,9%
USA	8,0%	4,1%	2,9%	2,1%
Japan	2,5%	3,2%	2,3%	1,8%
China	2,2%	0,4%	0,5%	1,5%

Tabelle 3: Geld- und Kapitalmarktzinsen in %³⁾

	30. Okt.	Ende 2024
3M-Euribor	3,1	2,9
3M-USD-Libor	4,6	4,4
10-Jahre Bund	2,3	2,2
10-Jahre U.S. Treasury	4,2	3,8

Tabelle 4: Währungen, 1 Euro = ...⁴⁾

	30. Okt.	Ende 2024
EUR/USD	1,08	1,13
EUR/GBP	0,83	0,85
EUR/JPY	166	164
EUR/CHF	0,94	0,96
EUR/HUF	406	402
EUR/CZK	25,4	25,2
EUR/TRY	37,1	38,0
EUR/PLN	4,34	4,30
EUR/RUB	105,0	104,0
EUR/MXN	21,7	21,5
EUR/ZAR	19,1	19,6
EUR/CNY	7,71	7,80
EUR/CAD	1,51	1,51
EUR/AUD	1,65	1,64

Quellen: 1), 2) Statistische Ämter, Zentralbanken und IKB-Prognosen; 3), 4) Bloomberg; EZB; FRED und IKB-Prognosen

Disclaimer

Diese Unterlage und die darin enthaltenen Informationen begründen weder einen Vertrag noch irgendeine Verpflichtung und sind von der IKB Deutsche Industriebank AG ausschließlich für (potenzielle) Kunden mit Sitz und Aufenthaltsort in Deutschland bestimmt, die auf Grund ihres Berufes/Aufgabenstellung mit Finanzinstrumenten vertraut sind und über gewisse Erfahrungen, Kenntnisse und Sachverstand verfügen, um unter Berücksichtigung der Informationen der IKB Deutsche Industriebank AG Entscheidungen über ihre Geldanlage und die Inanspruchnahme von Wertpapier(neben-)dienstleistungen zu treffen und die damit verbundenen Risiken unter Berücksichtigung der Hinweise der IKB Deutsche Industriebank AG angemessen beurteilen zu können. Außerhalb Deutschlands ist eine Verbreitung untersagt und kann gesetzlich eingeschränkt oder verboten sein.

Die Inhalte dieser Unterlage stellen weder eine (i) Anlageberatung (ii) noch eine individuelle Anlageempfehlung oder (iii) eine Einladung zur Zeichnung oder (iv) ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Die Unterlage wurde nicht mit der Absicht erarbeitet, einen rechtlichen, steuerlichen oder bilanziellen Rat zu geben. Es wird darauf hingewiesen, dass die steuerliche Behandlung einer Transaktion von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden abhängt und künftigen Änderungen unterworfen sein kann. Stellungnahmen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile zum Zeitpunkt der Erstellung der Unterlage dar. Die Angaben beziehen sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Erstellung der Unterlage. Eine Änderung der Meinung des Verfassers ist daher jederzeit möglich, ohne dass dies notwendigerweise publiziert wird. Die in der Unterlage zum Ausdruck gebrachten Meinungen spiegeln nicht zwangsläufig die Meinung der IKB wider. Prognosen zur zukünftigen Entwicklung geben Annahmen wieder, die sich in Zukunft als nicht richtig erweisen können; für Schäden, die durch die Verwendung der Unterlage oder von Teilen davon entstehen, wird nicht gehaftet.

Frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.

Bei der Unterlage handelt es sich nicht um eine Finanzanalyse i.S.d. Art. 36 der Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 oder Empfehlung i.S.d. Art. 3 Abs. 1 Nr. 35 Verordnung (EU) 596/2014.

Die vorliegende Unterlage ist urheberrechtlich geschützt. Das Bearbeiten oder Umarbeiten der Werbemitteilung ist untersagt. Die Verwendung oder Weitergabe der Unterlage in jeglicher Art und Weise an Dritte (z.B. Geschäftspartner oder Kunden) für gewerbliche Zwecke, auch auszugsweise, ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der IKB Deutsche Industriebank AG zulässig.

Ansprechpartner in der IKB Deutsche Industriebank AG

40474 Düsseldorf
Wilhelm-Bötzkens-Straße 1
Telefon +49 211 8221-0

Dr. Klaus Bauknecht
Volkswirtschaft
Telefon +49 211 8221-4118

Oktober 2024

Herausgeber:

Rechtsform:

Sitz:

Handelsregister:

Vorsitzender des Aufsichtsrats:

Vorsitzender des Vorstands:

Vorstand:

IKB Deutsche Industriebank AG

Aktiengesellschaft

Düsseldorf

Amtsgericht Düsseldorf, HR B 1130

Dr. Karl-Gerhard Eick

Dr. Michael H. Wiedmann

Dr. Patrick Trutwein, Steffen Zeise