

HERBSTGUTACHTEN DES SACHVER- STÄNDIGENRATES IM VERGLEICH ZUR PROJEKTION DER BUNDESREGIERUNG - WAS IST 2025 ZU ERWARTEN?

Whitepaper - 05. Dezember 2024



Prof. em. Dr. oec. Dr. h.c.
Hanspeter Gondring FRICS

Herbstgutachten des Sachverständigenrates

Die Beraterin des damaligen Präsidenten Donald Trump prägte in einem Statement den Begriff der „alternativen Wahrheit“, um die Falschaussage des damaligen Pressesprechers zur Anzahl der bei der Verurteilung anwesenden Menschen zu rechtfertigen. Scheinbar gehört diese Rhetorik zum Repertoire für Politiker. So schreibt das Bundeswirtschaftsministerium in einer Pressemitteilung vom 09.10.2024 zu seiner Herbstprojektion: „die Bundesregierung rechnet mit einer Belebung der Wirtschaft im kommenden Jahr“ und lobt sich selbst, indem die 2025 zu erwartende „Wachstumsdynamik auf die Wachstumsinitiative der Bundesregierung“ zurückzuführen ist. Als wesentliche Gründe werden einerseits die „sinkende Inflation“ und andererseits der „steigende Konsum als Folge der gestiegenen Reallöhne“ genannt. (s. Pressemitteilung BMWK vom 09.10.2024).

In derselben Pressemitteilung ist zu lesen: „Insgesamt rechnet die Bundesregierung für das Jahr 2025 mit einer Steigerung des realen Bruttoinlandsprodukts um 1,1 %, 2026 dürfte sich der Anstieg auf 1,6 Prozent nochmal verstärken.“

Hier stellt sich die Frage, woraus sich diese Einschätzung ableiten lässt. Es bleibt ein „Geheimnis“ der jetzigen Bundesregierung, wenn davon ausgegangen wird, dass die Aussagen des BMWK keine bewussten Falschaussagen sind. Denn die „Wahrheit der Forschungsinstitute“ (als wissenschaftlich fundierte Prognose bzw. Einschätzung), allen voran der Sachverständigenrat, kommt hier zu einer ganz anderen Einschätzung: „Die deutsche Wirtschaft befindet sich in der Stagnation.“ (Sachverständigenrat, S. 15):

Nachfolgend die Eckdaten:

Wirtschaftliche Eckdaten (in %)

	2023	2024 ¹	2025 ¹
Deutschland			
BIP-Wachstum ²	- 0,3	- 0,1	0,4
Inflationsrate	5,9	2,2	2,1
Arbeitslosenquote ³	5,7	6,0	6,1
Lohnwachstum ⁴	6,6	5,2	3,5
Finanzierungssaldo ⁵	- 2,6	- 2,1	- 1,9
Euro-Raum			
BIP-Wachstum ^{2,6}	0,5	0,7	1,3
Inflationsrate ⁷	5,4	2,4	2,1
Weltwirtschaft			
BIP-Wachstum ^{2,6}	2,8	2,6	2,6
Inflationsrate	5,3	4,6	3,0

1 - Prognose des Sachverständigenrates. 2 - Preisbereinigt. 3 - Registriert Arbeitslose in Relation zu allen zivilen Erwerbspersonen. 4 - Veränderung der Bruttolöhne und -gehälter (Inlandskonzept) je Arbeitnehmerstunde. 5 - In Relation zum nominalen BIP; Gebietskörperschaften und Sozialversicherung in der Abgrenzung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen. 6 - Werte basieren auf saison- und kalenderbereinigten Quartalswerten. 7 - Veränderung des Harmonisierten Verbraucherpreisindex.

Quellen: Eurostat, nationale Statistikämter, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen
© Sachverständigenrat | 24-050-03-2

Die jetzige Stagnation (um das Wort „Rezession“ zu vermeiden) wird sich auch im Jahr 2025 fortsetzen:

„Die deutsche Wirtschaft kommt damit (0,4 % BIP, Anm. d. Verf.) aus der Phase der Stagnation nicht heraus, die seit Beginn der Pandemie- und Krisenjahre ab 2020 anhält. Das BIP ist in den vergangenen fünf Jahren real insgesamt lediglich um 0,1% gewachsen“ (Herbstgutachten, S. 16).

Bemerkenswert ist, dass das BMWK in seiner Pressemitteilung vom 09.10.2024 die Stagnation auf das Jahr 2018 vorverlegt, um die Vorgängerregierung noch mit in die Verantwortung zu ziehen. Nur zu Erinnerung: die Bundestagswahl der jetzigen Regierung war im Herbst 2021, wenngleich der Fairness halber die Vorgängerregierung den Vorteil hatte, kurz vor Pandemie und Ukraine-Krieg nicht mehr in der Verantwortung gewesen zu sein und die jetzige Regierung direkt ins Krisen-Management einsteigen musste.

Das BMWK führt als Grund für die positive Prognose die im Juli 2024 beschlossene Wachstumsinitiative der Bundesregierung an, die durch den Bruch der Koalition nicht in Kraft treten wird. (Habeck konnte das zwar im Oktober 2024 nicht wissen, aber er hätte es ahnen müssen).

„Die Bundesregierung erwartet, dass die Wachstumsinitiative das BIP-Wachstum im Jahr 2025 um bis zu 0,5 Prozentpunkte erhöht. Die Gemeinschaftsdiagnose geht lediglich von einem geringen Impuls bis zum Jahr 2026 aus. Optimistische Schätzungen erwarten insgesamt einen Anstieg des BIP-Niveaus von bis zu 0,4 % im Jahr 2025 im Vergleich zur Entwicklung ohne Wachstumsinitiative.“ (Herbstgutachten, S. 70).

Das kann auch nicht anders sein, weil sich real messbare Ergebnisse durch politisches Handeln wegen der time lags erst in 3 bis 5 Jahren einstellen. Mit dem Bruch der Koalition ist die Wachstumsinitiative ohnehin obsolet. Hier wäre zu erwarten gewesen, dass die jetzige geschäftsführende Bundesregierung ihre Projektionen vom Oktober 2024 korrigiert und nicht so stehen lässt.

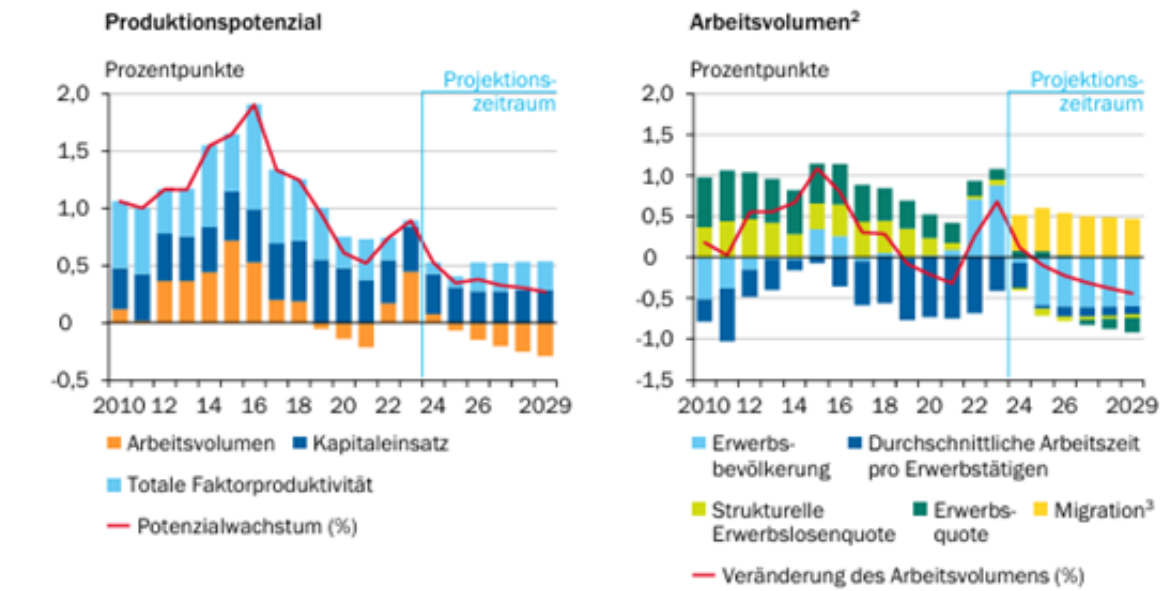
Insgesamt ist das Verhalten der Bundesregierung, auch wenn die Zeiten herausfordernd und schwierig sind, wenig vertrauensbildend und zeichnet ein eher „unschönes Bild“ der politischen Kultur.

Exemplarische Schwächen der deutschen Wirtschaft

Arbeitsvolumen und Arbeitsproduktivität

Ein Problem der deutschen Wirtschaft ist das stetig sinkende Arbeitsvolumen (tatsächlich geleistete Arbeitszeit in Stunden), in 2023 +0,4 %, in 2024 +0,3 % und in 2025 -0,1 %. Die Arbeitsproduktivität (durchschnittliche Arbeitsleistung eines Mitarbeiters in einem definierten Zeitraum) hat im Jahr 2024 um -0,4 % abgenommen und wird im Jahr 2025 um +0,5 % zunehmen. Gleichzeitig sind die Lohnstückkosten (Arbeitsentgelt je geleistete Stunde im Verhältnis zum realen BIP) im Jahr 2023 um

+6,7, im Jahr 2024 um +5,5 % gestiegen und werden im Jahr 2025 wahrscheinlich um +3,5 % steigen. (Sachverständigenrat, S. 70, 75). Die Grafiken zeigen das sinkende Potenzialwachstum und sinkende Arbeitsvolumen bis 2029:



1 - Berechnungen des Sachverständigenrates. 2 - Die Produktionselastizität des Faktors Arbeit beträgt 0,66. 3 - Ab dem Jahr 2024 explizit modelliert; bis zum Jahr 2023 in Erwerbsbevölkerung inbegriffen.

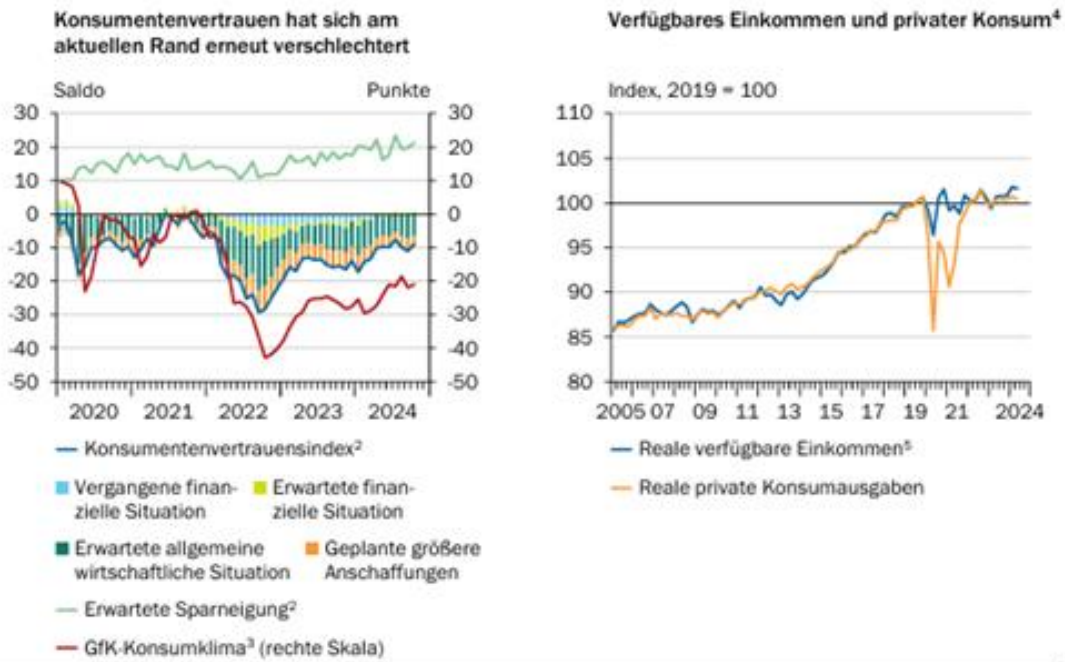
Quellen: Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen
© Sachverständigenrat | 24-046-02

Vereinfacht ausgedrückt: Generell wollen die deutschen Arbeitnehmer bei steigenden Lohnforderungen durchschnittlich weniger arbeiten, aber das eigentliche Problem liegt darin, dass die Unternehmen die „Mitarbeiter“ trotz geringer Auslastung halten wollen. Nach Berechnungen des Sachverständigenrates hätte im 2. Quartal 2024 das Arbeitsvolumen um 4,4 % oder um 685 Millionen Arbeitsstunden vermindert werden müssen, um auf die Arbeitsproduktivität vor 2020 zu kommen. Das kostet insgesamt „Wachstum“ und schwächt die „Wettbewerbsfähigkeit“ deutscher Unternehmen im Ausland. (Sachverständigenrat, S. 62)

Konsumausgaben (Binnenkonjunktur)

Während das BMWK im Jahre 2025 von einer steigenden Konsumquote privater Haushalte ausgeht, sieht der Sachverständigenrat keine Erholung des privaten Konsums:

Konsumindikatoren in Deutschland¹



1 – Saisonbereinigte Werte. 2 – Der Konsumentenvertrauensindex und der Indikator zur Sparneigung basieren auf ausgewählten Fragen, die an die Verbraucherinnen und Verbraucher gemäß dem Gemeinsamen Harmonisierten EU-Programm für Konjunkturumfragen bei Unternehmerinnen und Unternehmern sowie Verbraucherinnen und Verbrauchern gestellt werden. Sie beziehen sich jeweils auf die vergangenen bzw. kommenden 12 Monate. 3 – Basierend auf monatlich rund 2 000 Verbraucherinterviews. 4 – Deflationiert mit dem Deflator der privaten Konsumausgaben. 5 – Verfügbares Einkommen inkl. Zunahme betrieblicher Versorgungsansprüche der privaten Haushalte und privaten Organisationen ohne Erwerbszweck.

Quellen: Europäische Kommission, GfK, Statistisches Bundesamt, eigene Berechnungen
© Sachverständigenrat | 24-052-04

Auch der GfK-Konsumklima-Index zeigt, dass sich die Konsumneigung deutlich unter dem historischen Durchschnitt bewegt. Trotz gestiegener Reallöhne hat sich der Konsum nicht erholt, während die Sparquote leicht gestiegen ist („Angst-Sparen“). Das wird sich nächstes Jahr auch angesichts mäßiger Tarifabschlüsse, einer steigenden Arbeitslosenquote und einer steigenden allgemeinen Verunsicherung nicht ändern. Die Marktpsychologie wird sich wahrscheinlich durch negative Zukunftserwartungen (länger anhaltende Krisenereignisse, Arbeitsplatzunsicherheit, steigende Belastungen durch Wohnmieten usw.) weiter abkühlen (Sachverständigenrat, S. 51f).

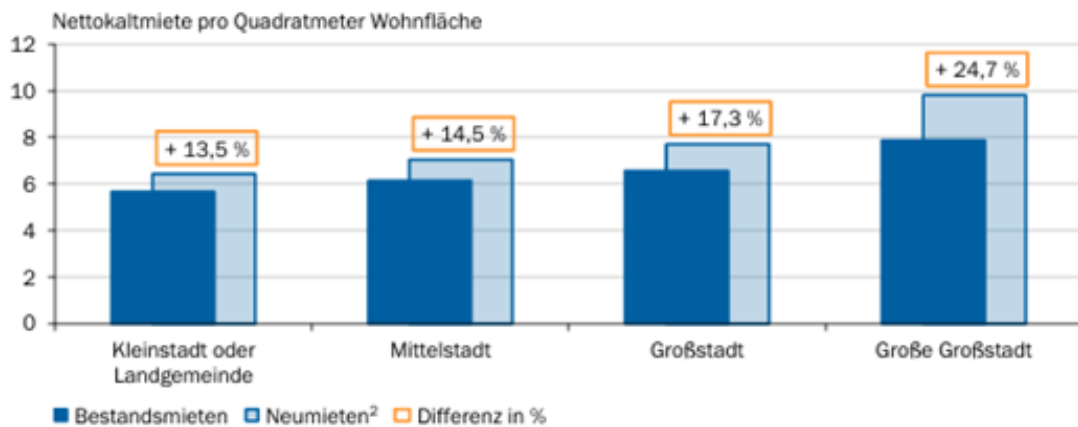
Immobilienwirtschaft

Bemerkenswert ist, dass der Sachverständigenrat sich intensiv mit dem Wohnungsbau beschäftigt hat. Die Ergebnisse in der Kurzfassung (Sachverständigenrat, S. 2):

Eingeschränkte Verfügbarkeit und Zugang zu Wohnraum		
Wohnungsneubau stärken <ul style="list-style-type: none"> Anreize für dichtere Bebauung durch Abbau von Hemmnissen bei der Nachverdichtung und Grundsteuerreform erhöhen ↪ ZIFFERN 384 F. UND 388 In Wohnungsmärkten mit geringerem Innenentwicklungspotenzial Bauflächen durch Außenentwicklung verfügbar machen ↪ ZIFFER 383 Hemmnisse beim seriellen und modularen Wohnungsbau abbauen, um Baukosten zu senken ↪ ZIFFER 387 	Umzugshürden abbauen <ul style="list-style-type: none"> Abgesenkte Kappungsgrenzen und Mietpreisbremse nur temporär nutzen und mit Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnraumangebots verbinden ↪ ZIFFERN 399 FF. Senkung der Grunderwerbsteuer und anderer Kaufnebenkosten (Makler, Notar) ↪ ZIFFER 403 	Zugang zu Wohnraum für sozial Benachteiligte verbessern <ul style="list-style-type: none"> Stärkung des sozialen Wohnungsbaus als Ergänzung zum Wohngeld ↪ ZIFFER 408 Einführung einer marktnahen Fehlbelegungsabgabe ↪ ZIFFER 411

Der Sachverständigenrat sieht in der Regulierung eine Ursache für das Auseinanderdriften zwischen Bestandsmieten und Neumieten. Zudem steigt die Anspannung in den Wohnungsmärkten mit Zunahme der Einwohnerzahl, was dazu führt, dass es Regionen und Kommunen mit Leerstand einerseits und Regionen und Kommunen mit kaum mehr bezahlbarem Wohnraum andererseits gibt:

Hoher Abstand zwischen Bestands- und Neumieten in Großstädten in Deutschland¹



1 – Größe nach Bevölkerungszahl: Kleinstadt oder Landgemeinde bis unter 20 000 Personen; Mittelstadt 20 000 bis unter 100 000 Personen; Großstadt 100 000 bis unter 500 000 Personen; große Großstadt 500 000 und mehr Personen. 2 – Neumieterinnen und Neumieter sind Mieterinnen und Mieter, die vor weniger als zwei Jahren in ihre aktuelle Wohnung eingezogen sind. Basierend auf der Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus des Jahres 2018.

Quellen: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, DOI: 10.21242/12211.2018.00.00.1.1.3, eigene Berechnungen
© Sachverständigenrat | 24-220-01

Um es einfach auszudrücken: Der Sachverständigenrat fordert weniger Regulierung und mehr Bauaktivität, d.h. nur die Erhöhung des Wohnraumangebots durch Bauen (Neubau, Nachverdichtung, Ausweis von Bauflächen) kann auf Dauer das Wohnungsproblem lösen (Sachverständigenrat, S. 7ff).

Ausblick 2025

„Im Gegensatz zum Euro-Raum und zur Weltwirtschaft stagniert das Wachstum in Deutschland, und auch der Ausblick bleibt trüb“ (Sachverständigenrat, S. 15).

Wahrscheinlich wird sich die Konjunktur im Jahre 2025 nochmals abkühlen. Das ist damit zu begründen, dass in den tendenziell negativen Prognosen der Forschungsinstitute die Auswirkungen eines zunehmenden globalen Protektionismus - nicht nur in den USA - eingerechnet sind. Die Immobilienwirtschaft wird sich auf ein weiteres „hartes Jahr“ einstellen müssen. 2024 wird ein Rekordjahr mit über 20.000 Unternehmensinsolvenzen (darunter ca. 1.600 Bauträger). Das Transaktionsvolumen im Immobilienmarkt wird sich im Jahre 2025 etwas erhöhen (45+ Mrd. € sind realistisch), was aber kein Zeichen für eine Verbesserung der Immobilienkonjunktur ist. Transaktionen allein sind keine Wertschöpfung!

Zum Jahreswechsel wünschen wir Ihnen Erfolg und Weitblick im kommenden Jahr!



Prof. em. Dr. oec. Dr. h. c. Hanspeter Gondring FRICS
Wissenschaftlicher Leiter der ADI Akademie
"Exzellenzpartner für lebenslanges Lernen in der
Immobilienwirtschaft!"

ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH
E-Mail: info@adi-akademie.de
Homepage: www.adi-akademie.de