



# Deutschland-Monitor

## Baufinanzierung Q2/2018

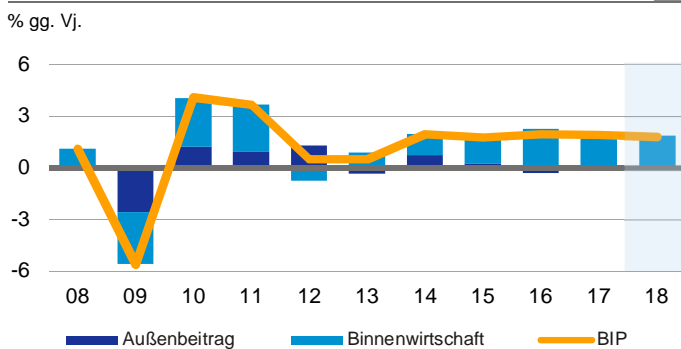
11. April 2018

	Aktuell 2018	Ausblick Ende 2018
Zinsen deutscher Banken Wohnbaudarlehen mit 5-10jähriger Zinsbindung (letzter Wert=Feb 2018)	1,68%	➔
Inflation (gg. Vj.)	1,6%	➔
Wirtschaftswachstum (gg. Vj.)	2,3%	➔
Arbeitslosenquote (letzter Wert=Mär 2018)	5,3%	➔

Quelle: Deutsche Bank Research

### BIP-Wachstumstreiber

1

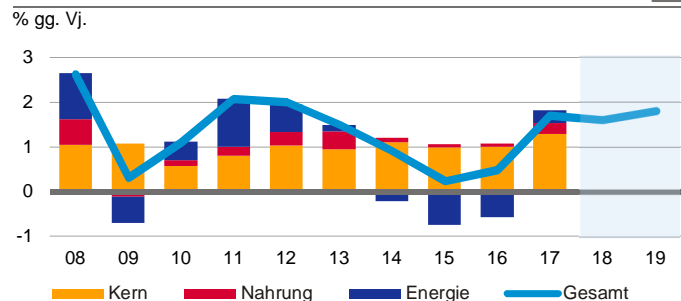


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Im Jahr 2017 wuchs das BIP mit mehr als 2%. Auch für das Jahr 2018 erwarten wir eine Fortsetzung der sehr guten Konjunktur. Jedoch gab es jüngst einen Rückschlag bei der Industrieproduktion und den Exporten. Daher ist unsere Q1 BIP-Prognose von 0,6% gg. Vorquartal mit Abwärtsrisiken versehen.
- Angesichts des robusten Arbeitsmarktes mit kräftigen Lohnsteigerungen in der Metall- und Elektroindustrie dürfte die Binnenwirtschaft jedoch der Wachstumstreiber bleiben. Für das Jahr 2018 insgesamt erwarten wir ein BIP-Wachstum von 2,3%.

### Inflation steigt in Richtung Inflationsziel

2

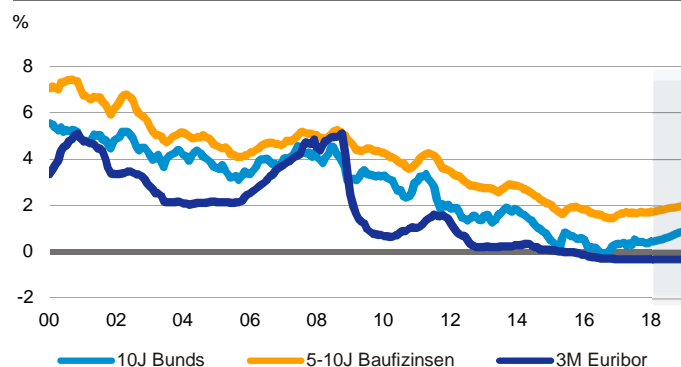


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Die Inflation dürfte auch im Jahr 2018 unter 2% liegen. Kräftiger dürften die Wohnimmobilienpreise steigen.
- Nach dem kräftigen Miet- und Preiswachstum im Jahr 2017 legten die Hauspreise und insbesondere die Wohnungspreise gegen Ende des Jahres und teilweise auch im Januar eine kleine Verschnaufpause ein. Teilweise waren die Preise sogar rückläufig.
- Im Februar 2018 allerdings stiegen die Preise wieder deutlich an.

### Hypothekenzinsen weiterhin sehr niedrig

3



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

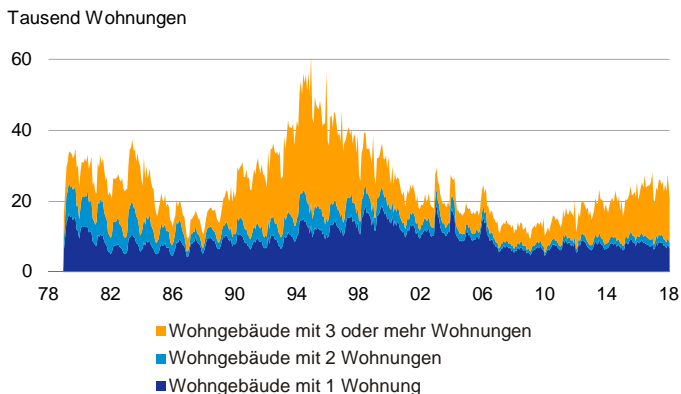
- Aktuell liegen die 5-10jährigen Hypothekenzinsen bei 1,68% (letzter offizieller Wert vom Februar 2018).
- Die EZB setzt den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik fort. Gegen Ende dieses Jahres erwarten wir das Auslaufen der monatlichen Anleihekäufe (momentan EUR 30 Mrd. pro Monat).
- Die 10jährigen Bundrenditen legten im diesem Jahr leicht auf 0,79% zu und fielen dann wieder auf aktuell rund 0,50%. Einen Anstieg der Hauptrefinanzierungsrate erwarten wir erst für Mitte 2019. **Basierend auf dieser Zinsentwicklung und Zinsprognose erwarten wir einen leichten Anstieg der 5-10jährigen Hypothekenzinsen auf 2% am Jahresende 2018.**



## Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q2/2018

### Monatliche Baugenehmigungen

4



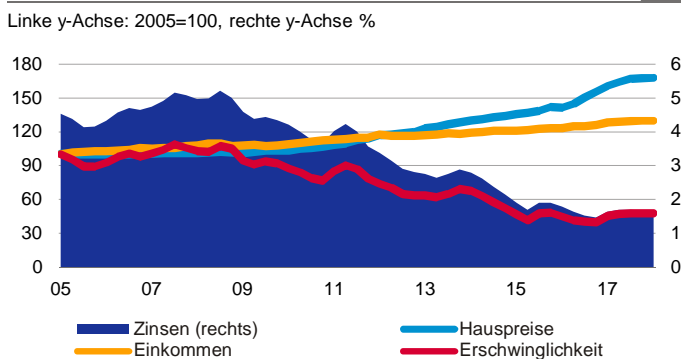
Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Die Anzahl der Baugenehmigungen im Jahr 2017 lag bei 350.000 – ein Minus von 7,3% gegenüber dem Jahr 2016.
- Ausgehend von einem Bedarf von mindestens 350.000 Wohnungen pro Jahr dürfte damit der Nachfrageüberhang das 9. Jahr in Folge angestiegen sein. Dieser dürfte aktuell bei rund 1 Mio. Wohnungen liegen.
- Im Januar 2018 gingen die Baugenehmigungen leicht gegenüber dem Januar 2017 zurück. Die von der Bundesregierung angestrebte Beschleunigung des Neubaus dürfte also kein Selbstläufer sein.

### Koalitionsvertrag - Zukunft geht anders

### Wohneigentum weiter erschwinglich

5



Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

- Wohneigentum bleibt erschwinglich. Aufgrund der hohen Preisdynamik im Jahr 2017 geht die bundesweite Erschwinglichkeit aber leicht zurück.
- Angesichts unserer Zinsprognose und voraussichtlich weiter steigender Preise dürfte die Erschwinglichkeit auch im Jahr 2018 etwas abnehmen.

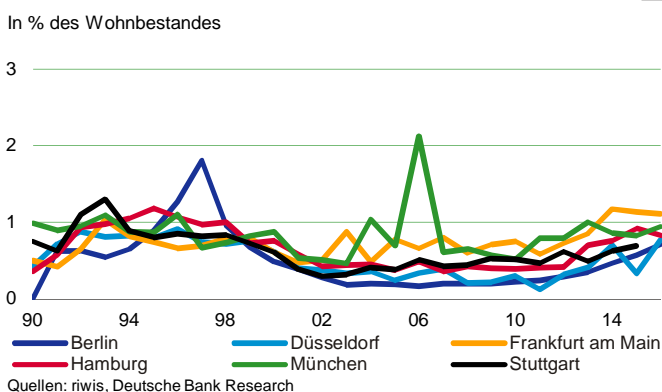
Hinweis 1: Je höher der Index (rote Linie im Chart), desto weniger erschwinglich sind Wohnimmobilien.

Hinweis 2: Beachten Sie die hohen regionalen Unterschiede von Wirtschaftskraft, Preisen und daher auch von Erschwinglichkeiten.

Hinweis 3: Definition Erschwinglichkeit = Haus- bzw. Wohnungspreise inkl. Finanzierungskosten relativ zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf.

### Fertigstellungen

6



Quellen: riwis, Deutsche Bank Research

- Seit dem Jahr 2009 steigt die Zahl der Fertigstellungen in den Metropolen kräftig an. In vielen Städten haben sich die Fertigstellungsquoten in etwa verdoppelt und erreichen jetzt rund 1% des Wohnbestandes.
- Besonders hoch ist die Fertigstellungsquote mit 1,1% in Frankfurt am Main. So wurden im Jahr 2016 etwas mehr als 4.000 Wohnungen fertiggestellt, während in Frankfurt bis zu 50.000 Wohnungen fehlen.
- Der Frankfurter Zyklus dürfte wie in anderen Metropolen auch noch über Jahre andauern.

### Deutscher Häuser- & Wohnungsmarkt im Jahr 2018

© Copyright 2018. 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.