



Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q1/2021

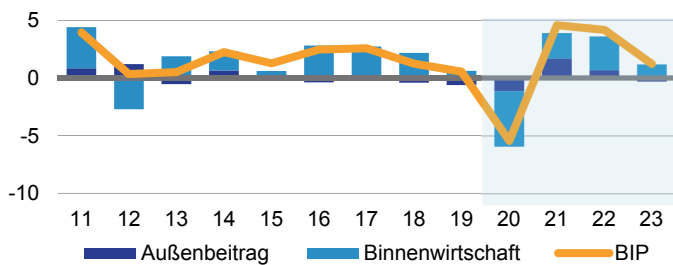
6. Januar 2021

	Aktuell	Ausblick 2021
Zinsen deutscher Banken Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (letzter Wert = Okt 2020)	1,03%	→
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2020 (Jahresdurchschnitt)	0,3%	→
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2020 (Jahresdurchschnitt)	-5,4%	↗
Arbeitslosenquote (letzter Wert = Dez 2020)	6,1%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstumstreiber

% gg. Vj., Prozentpunkte

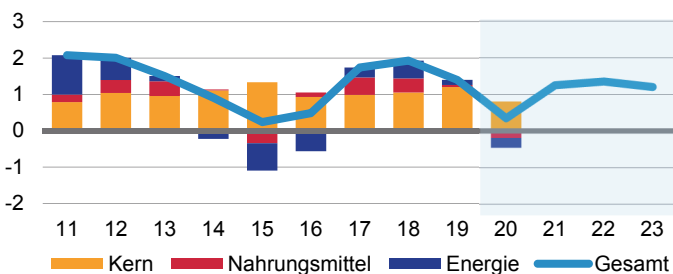


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Nach dem Absturz um fast 12% im ersten Halbjahr 2020 erholte sich das BIP im dritten Quartal mit +8,5% ggü. Vorquartal kräftig.
- Aufgrund der aktuell verschärften epidemiologischen Lage erwarten wir eine Kontraktion über das Winterhalbjahr 2020/21.
- Mit einem Temperaturanstieg und ersten Impferfolgen dürfte im Anschluss die Konjunktur wieder kräftig anziehen. **Insgesamt erwarten wir nach dem historischen BIP-Einbruch von 5,4% im Jahr 2020 ein Plus von 4,5% im Jahr 2021.**

Gesamt- und Kerninflation

% gg. Vj., Prozentpunkte

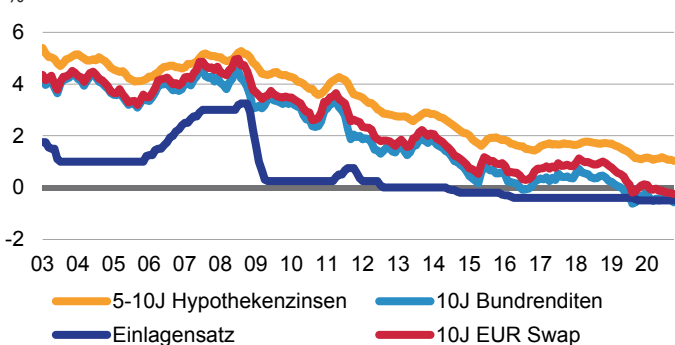


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Trotz wieder höherer Ölpreise, des Auslaufens der Mehrwertsteuersenkung und potenziell höherer administrativer Preise als Folge der Krise und geringerer Staatseinnahmen **erwarten wir im Jahr 2021 lediglich eine Inflation von 1,4% (Erwartung für 2020: 0,5%).**
- **Laut Statistischem Bundesamt lagen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland in Q3 2020 7,8% höher als in Q3 2019.**

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

- Das Rezept der Geldpolitik in der Pandemie lautet: noch mehr Nettoanleihekäufe, noch länger hohe Reinvestitionen und damit Negativ- und Nullzinsen auf absehbare Zeit.
- Im Zuge dieser Entwicklungen dürfte das Anstiegspotenzial der 10-jährigen Bundrenditen und Swapraten begrenzt sein. **Die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen lagen zuletzt bei 1,03% (Okt. 2020). Wir erwarten eine Seitwärtsbewegung bis mindestens zum Jahresende 2021.**
- Das Neukreditgeschäft ist im Jahr 2020 kräftig ggü. Vorjahr gewachsen (Jan-Okt 2019: EUR 220,7 Mrd. vs. Jan-Okt 2020: EUR 228,1 Mrd.).

Autoren

Marc Schattenberg | marc.schattenberg@db.com | Tel.: +49 69 910-31875
Jochen Möbert | jochen.moebert@db.com | Tel.: +49 69 910-31727

Internet

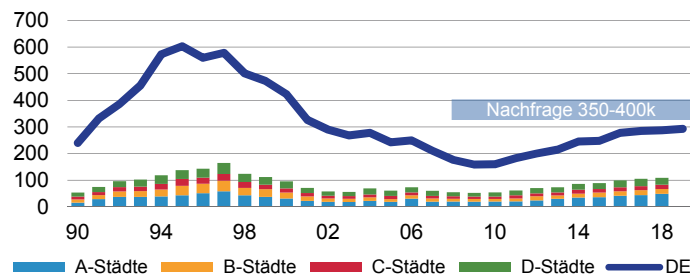
www.dbresearch.de



Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q1/2021

Baufertigstellungen

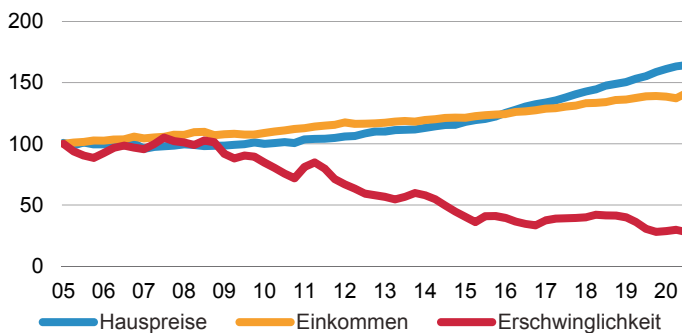
Anzahl der Wohnungen in '000



Quellen: riwis, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Wohneigentum zinsseitig erschwinglich

linke y-Achse: 2005=100

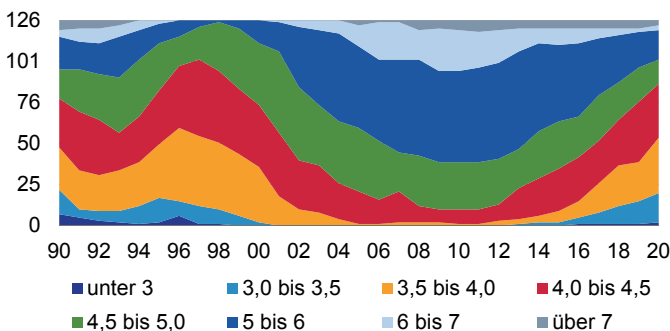


Quellen: Bundesbank, OECD, Deutsche Bank Research

1990-2020: Renditen im Bestand

y-Farbintervalle: in %

y-Achse: Anzahl der Städte



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

- Im Jahr 2019 wurden nur 293.002 neue Wohnungen fertiggestellt. Dies war ein Plus von nur 2% ggü. Vorjahr.
- Die bekannten Ursachen – Mangel an Bauland, komplexe Vorschriften und Fachkräftemangel – dürften über Jahre hinaus fortbestehen.
- Setzt sich der Homeoffice-Boom dauerhaft fort, dürfte die Nachfrage nach Wohnraum noch einmal kräftig anziehen.

- Im Vergleich mit den hohen Zinsen zu Beginn des Zyklus bleibt Wohneigentum von der Zinsseite her erschwinglich.
- Der Erschwinglichkeitsindex (2005=100) ist aufgrund der Zinsentwicklung von über 40 in Q4 2018 auf unter 30 in Q3 2020 gefallen.
- Erschwinglichkeit im Jahr 2021 sinkt voraussichtlich etwas (= steigender Index), wegen seitwärts laufender Hypothekenzinsen, schwacher Einkommensentwicklung, aber vermutlich weiter steigender Hauspreise.

Hinweise: (1) Höherer Indexwert (rote Linie) impliziert Rückgang der Erschwinglichkeit. (2) Es bestehen hohe regionale Unterschiede in Wirtschaftskraft, Preisen und daher auch der Erschwinglichkeit. (3) Definition Erschwinglichkeit = Haus-/Wohnungspreise inkl. Finanzierungskosten relativ zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf.

Renditen im Wohnungsmarkt fielen 2020 weiter

- Angesichts des durch die Corona-Krise nochmals verschärften, globalen Mangels an rentierlichen risikoarmen Kapitalanlagen dürften viele Investoren den deutschen Wohnungsmarkt als interessante Alternative zu den Anleihemärkten betrachten.
- Der Trend von nun über zehn Jahre sukzessiv fallenden Mietrenditen dürfte noch einige Zeit bestehen bleiben. Er dürfte erst enden, wenn der Spread zwischen Mietrenditen und Renditen auf risikoarme Anleihen noch kleiner geworden ist.

Klicken Sie zum Weiterlesen auf unseren Link: [Renditen im Wohnungsmarkt: Rot und Orange dominieren](#) von Deutsche Bank Research.

© Copyright 2021. 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.