



# Marktausblick Baufinanzierung

Immobilienmarkt Deutschland Q2/2016

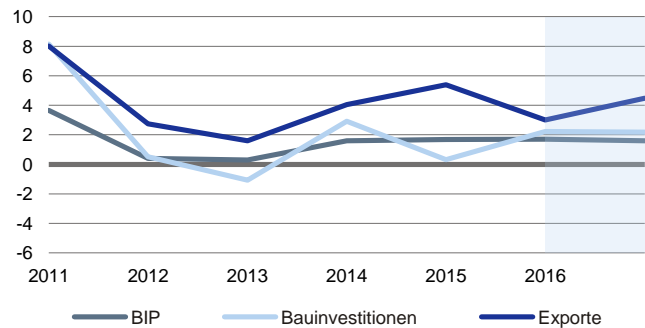
11.3.2016

	2015	Ausblick 2016
Zinsen deutscher Banken – Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (2015: Jahresdurchschnitt, Ausblick gg. Vj.)	1,8%	→
Inflation (Ausblick gg. Vj.)	0,2%	→
Wirtschaftswachstum (Ausblick gg. Vj.)	1,7%	→
Arbeitslosenquote (saisonbereinigt, Ausblick gg. Vj.)	6,4%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

## BIP 2016: Binnenwirtschaft läuft – auch dank Bau

1



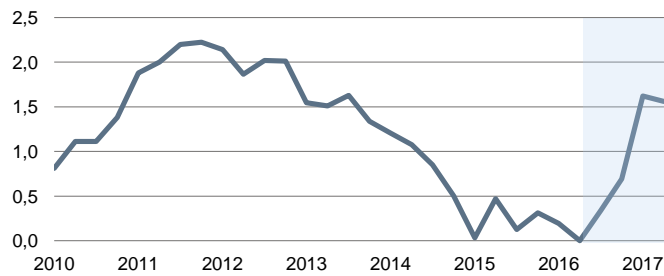
Quelle: Deutsche Bank Research

- Ende 2015 war das BIP-Wachstum mit 0,3% gg. Vq. stabil geblieben, obwohl schwache Einzelhandelsumsätze und Industrieproduktion Sorge um Verlangsamung aufkommen ließen. Die robuste Binnenkonjunktur überkompensierte den Gegenwind vom Außenhandel.
- Vor allem aufgrund des sich schwächer entwickelnden Exports (dämpfend: globale Konjunktur und Wechselkurseffekte) erwarten wir aktuell nur noch einen Zuwachs des BIP um 1,7% für 2016.
- Wachstumstreiber für 2016 bleibt die Binnenwirtschaft. Sowohl der private Konsum als auch die Staatsausgaben dürften zulegen (+2 bzw. 2,9%). Für die Bauinvestitionen (öffentl. + privat) erwarten wir ein Plus von 2,2% gg. Vj.

## Inflationsausblick 2016: Teuerung nur langsam auf Normalisierungskurs

2

Verbraucherpreisindex in % gg. Vorjahr



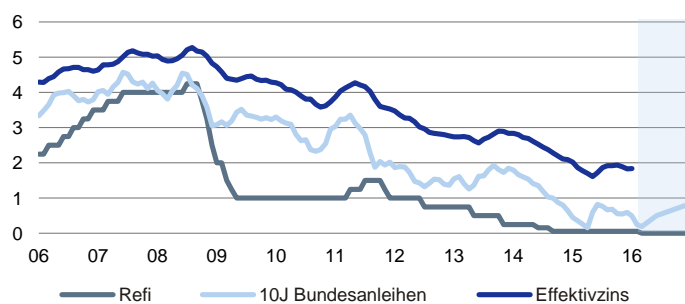
Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Ausgehend von sehr niedrigem Niveau hatte die Teuerung im vierten Quartal 2015 wieder leicht angezogen und lag bei 0,3% gg. Vq. Für das Gesamtjahr betrug die Inflation 0,2%. Vor allem die schwache Entwicklung der Energiepreise hatte dämpfend gewirkt.
- Für 2016 sehen wir in Abhängigkeit vom Ölpreis eine schrittweise Normalisierung der Verbraucherpreisentwicklung. Insgesamt dürfte der Anstieg im laufenden Jahr jedoch gebremst bleiben. Für das Gesamtjahr erwarten wir eine Teuerung von 0,3%.
- Erst 2017 dürfte die Teuerung wieder über der 1%-Marke liegen.

## Bauzinsen: auch im Frühjahr weiter günstig

3

in %



Quellen: Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

- Zum Jahresstart lagen die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen bei rund 0,6%. Im Verlauf des ersten Quartals gaben sie, auch aufgrund wachsender Sorge um eine schwächelnde Weltkonjunktur, deutlich nach (aktuell: 0,22%). Für das Gesamtjahr sehen wir weiter Potential für leicht steigende Renditen.
- Mit 1,8% Zinsen im Jahresdurchschnitt (5-10 jährige Zinsbindung) war Baugeld 2015 außergewöhnlich günstig. Zum Jahresstart verharteten die Bauzinsen bei 1,8%.
- Aufgrund der weiterhin sehr lockeren Geldpolitik der EZB dürfte Baugeld auch im Frühjahr günstig bleiben.

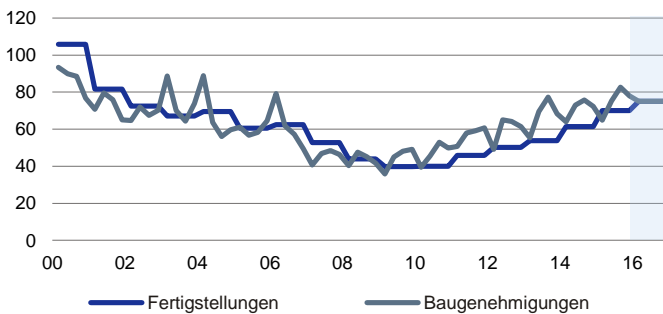


## Marktausblick Baufinanzierung

### Baugenehmigungen: Wachstum hält an

4

Wohnungen insgesamt, Anzahl in Tausend je Quartal



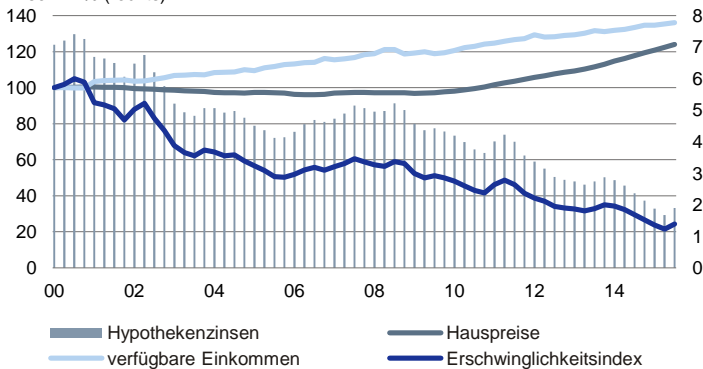
Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- 2015 legte die Zahl der Baugenehmigungen erneut zu: In den ersten elf Monaten wurden rund 276.000 Baugenehmigungen erteilt, was einem Zuwachs von rund 6% entspricht.
- Gleichzeitig besteht auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach wie vor ein Nachfrageüberhang. Besonders groß ist der Bedarf an günstigem Wohnraum, vor allem in Ballungsgebieten. Die rege Bautätigkeit dürfte sich auch im laufenden Jahr fortsetzen.
- Angesichts der wachsenden Zahl an Baugenehmigungen sowie weiterer positiver Frühindikatoren könnte 2016 zudem die 300.000er Marke bei den Fertigstellungen „geknackt“ werden – erstmals seit mehr als 15 Jahren.

### Wohneigentum im langjährigen Vergleich weiter erschwinglich

5

Hauspreise, Einkommen und Erschwinglichkeit (links, indexiert 2000=100), Zinsen in % (rechts)



Quellen: Haver, OECD, Destatis, EZB, Deutsche Bank Research

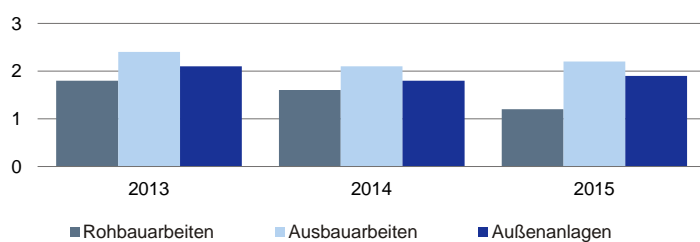
- Trotz deutlicher Preisanstiege für Wohneigentum in den letzten Jahren ist Wohneigentum in Deutschland im Durchschnitt nach wie vor relativ erschwinglich. Dies liegt neben wachsenden Einkommen vor allem an dem historisch niedrigen Zinsniveau. Da Baugeld in Q3 2015 gg. Vq etwas teurer war, hatte sich hier auch die Erschwinglichkeit leicht reduziert.
- Auch 2016 dürften sich die Preisanstiege auf dem Wohnungsmarkt fortsetzen. Im Hinblick auf Preisniveau und -dynamiken bestehen jedoch große regionale Unterschiede. Dies gilt entsprechend auch für die regionale Erschwinglichkeit von Wohneigentum.

Erschwinglichkeit=Kosten des Immobilienerwerbs (inkl. Finanzierungskosten) in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf, d.h. je niedriger der Wert, desto erschwinglicher die Wohnung.

### Baupreise mit leichtem Anstieg

6

Veränderung der Preise für Bauleistungen an Wohngebäuden in % gg. Vj., 2015: Stand Nov.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Die Preise für Bauleistungen sind in den vergangenen Jahren leicht angestiegen. Insgesamt lagen die Zuwächse über der gesamtwirtschaftlichen Teuerung.
- Die Stärke der Anstiege unterscheidet sich jedoch für unterschiedliche Bauarbeiten. Ausbau- verteuerten sich stärker als Rohbauarbeiten (+2,1% bzw. +1,1% gg. Vj., Nov. 2015). Dies gilt auch im Mehrjahresvergleich, insbesondere Dämm- und Brandschutzarbeiten wurden beim Ausbau teurer. Maurer- und Betonarbeiten, die beim Rohbau für Bauherren zu Buche schlagen, verzeichneten dagegen in den letzten Jahren geringere Preissteigerungen (+3,9% bzw. +2,6% gg. 2012).

© Copyright 2016. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

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.