



Marktausblick Baufinanzierung

Immobilienmarkt Deutschland Q1/2015

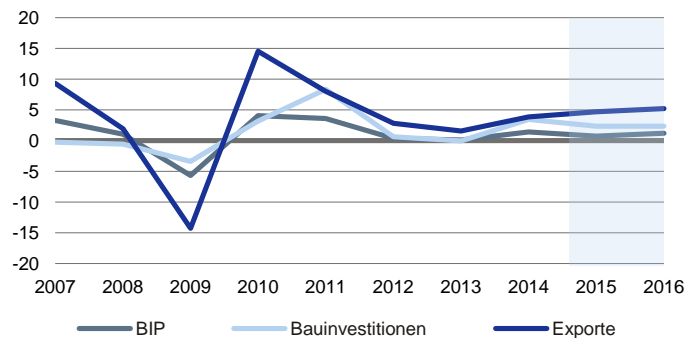
4.12.2014

	2014	Ausblick 2015
Zinsen deutscher Banken – Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (2014: Durchschnitt Q1-Q3)	2,6%	→
Inflation (Gesamtjahr)	1%	→
Wirtschaftswachstum (Gesamtjahr)	1,4%	→
Arbeitslosenquote (saisonbereinigt, Gesamtjahr)	6,7%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP 2014: Zweites Halbjahr bremst

1



Quelle: Deutsche Bank Research

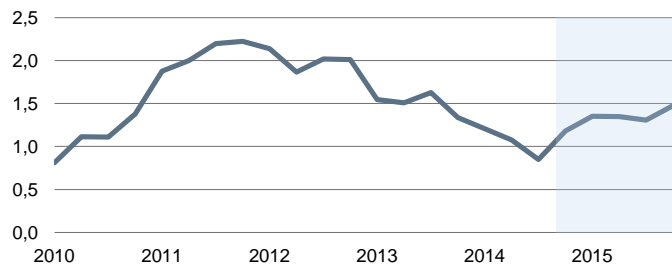
— Im dritten Quartal war das BIP leicht gewachsen (+ 0,1% ggü. Vorquartal), womit die deutsche Wirtschaft knapp einer technischen Rezession entging. Insgesamt hat sich die Wachstumsdynamik im zweiten Halbjahr deutlich abgeschwächt. Für 2014 erwarten wir nur noch einen Gesamtzuwachs von 1,4%. Die Bauinvestitionen (+3,4%) wachsen dabei stärker als die Gesamtwirtschaft. Dies dürfte sich auch 2015 fortsetzen. Wir erwarten Zuwächse von etwa 2,3% sowie ein Gesamtwachstum von 0,8%.

— Das Exportwachstum dürfte für 2014 bei 3,9% liegen und könnte 2015 wieder leicht anziehen.

Inflationsausblick: Teuerung weiter auf niedrigem Niveau

2

Verbraucherpreisindex in % gg. Vorjahr



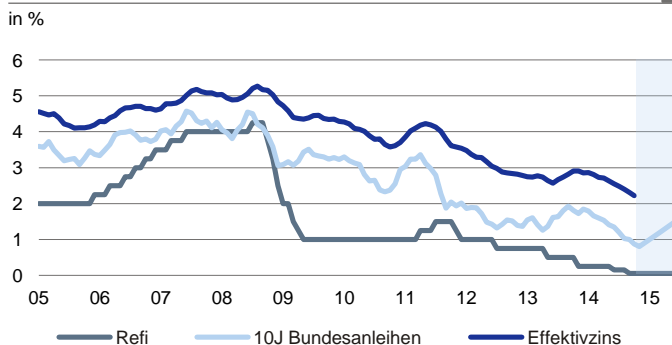
Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

— Im dritten Quartal ging die Teuerung weiter zurück und lag lediglich bei rund 0,8%. Auch zum Jahresende erwarten wir weiterhin sehr niedrige Werte. Insgesamt dürfte die Inflationsrate 2014 bei 1% liegen.

— Für das kommende Jahr sehen wir – ausgehend vom gegenwärtig sehr niedrigen Niveau – lediglich einen leichten Anstieg und erwarten für 2015 eine Teuerung von 1,2%.

Bauzinsen weiter sehr günstig

3



Quellen: Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

— In der zweiten Jahreshälfte waren die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen weiter gefallen. Aktuell liegen sie bei rund 0,75%. Der Rückgang im Jahresverlauf spiegelt vor allem die „safe haven“-Effekte aufgrund gewachsener geopolitischer Spannungen, höhere Realrenditen bei sinkender Teuerung, Unsicherheiten über den Fortgang der wirtschaftlichen Erholung in Europa und Erwartungen einer möglichen weiteren geldpolitischen Expansion wider. Der Leitzins verharrt seit der Zinssenkung im September auf Rekordtiefstand (0,05%).

— Vor diesem Hintergrund waren die Bauzinsen im dritten Quartal weiter rückläufig (Durchschnitt 2,4%) und lagen zuletzt bei 2,2% (Okt.). Auch zum Jahresbeginn 2015 dürfte Baugeld insgesamt günstig bleiben.

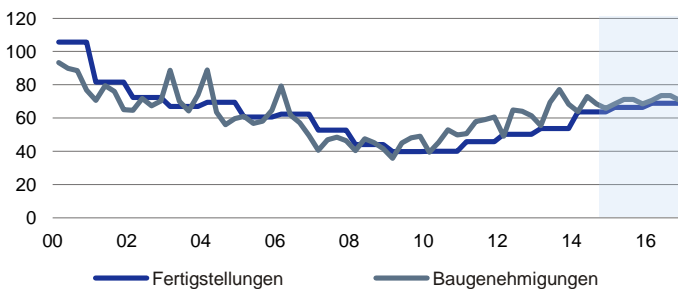


Marktausblick Baufinanzierung

Baugenehmigungen: Robustes Wachstum 2014

4

Wohnungen insgesamt, Anzahl in Tausend je Quartal



Quellen: Statistisches Bundesamt, ifo, Deutsche Bank Research

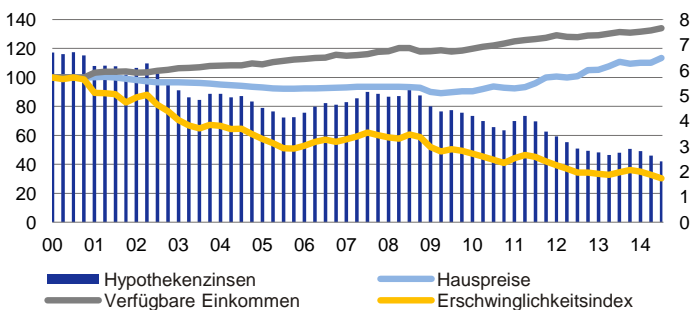
— In den ersten drei Quartalen des Jahres wurden in Deutschland knapp 212.600 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 5,2% ggü. dem Vorjahreszeitraum. Damit setzt sich der Aufwärtstrend im Wohnungsbau weiter fort, wenngleich Q3 schwächer ausfiel als das – ausnehmend starke – Vorquartal.

— Während die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser auch zuletzt weiter zulegen (+ 5,1% ggü. Vorjahr), verstärkten sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern die Rückgänge (Q3: -4% bzw. -13%).

Wohneigentum im langjährigen Vergleich weiter erschwinglich

5

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



Quellen: OECD, Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

— Sowohl im internationalen als auch im langjährigen Vergleich ist Wohneigentum in Deutschland insgesamt weiter erschwinglich. Wachsende verfügbare Einkommen und sinkende Zinsen wirken höheren Hauspreisen weiter entgegen.

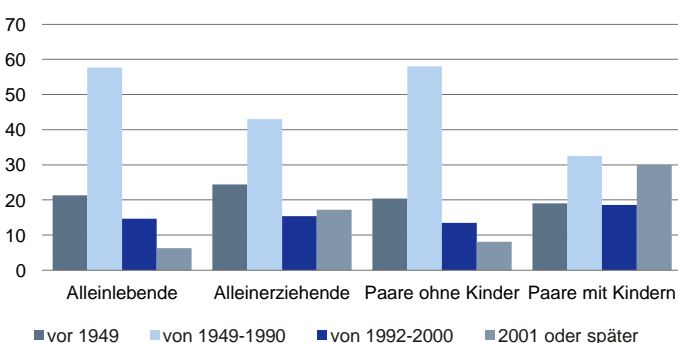
— In Abhängigkeit von Ort und Objekt bestehen jedoch teils deutliche Differenzen bei der Entwicklung von Immobilienpreisen in Deutschland. Daher gestaltet sich auch die Erschwinglichkeit von Wohneigentum regional unterschiedlich.

Erschwinglichkeit=Index der jährlichen Aufwendungen für eine Hypothek dividiert durch das verfügbare Jahreseinkommen, d.h. der Anteil des Einkommens, der für den Schuldendienst der Hypothek durchschnittlich ausgegeben werden müsste. Je niedriger der Wert, desto erschwinglicher die Wohnung.

Wie wohnen private Haushalte?

6

Haushalte in Wohneigentum nach Haushaltstyp und Alter der Gebäude



Quelle: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

— Rund die Hälfte der Haushalte, die in den eigenen vier Wänden wohnen, leben in Gebäuden, die zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden. Der Altbauanteil (vor 1949) ist dabei über unterschiedliche Haushaltstypen hinweg recht ähnlich.

— Paare mit Kindern wohnen überdurchschnittlich häufig in Wohneigentum, das nach 2000 gebaut wurde. Hier liegt der Anteil bei rund 30% ggü. knapp 12% im Durchschnitt für alle Haushalte. Dieser Unterschied ist bei Mieterhaushalten eher gering (6,6% ggü. 4,4%). Dies spiegelt nicht zuletzt die Präferenz von Familien für neu errichtetes Wohneigentum wider, das etwa Wünschen an Ausstattung und Fläche entspricht.

© Copyright 2014. 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 Limited, Tokyo Branch, 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.