



Marktausblick Baufinanzierung

Immobilienmarkt Deutschland Q1/2014

19. Dezember 2013

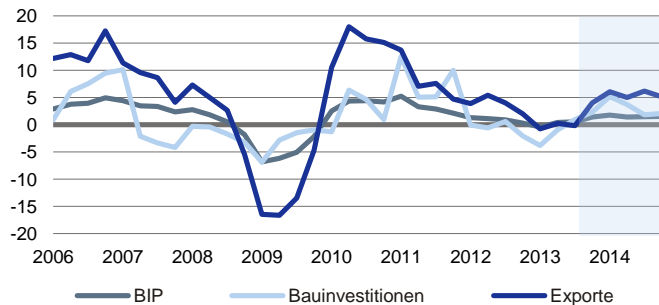
	2013	Ausblick 2014
Zinsen deutscher Banken – Wohnbaudarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (Durchschnitt Q1-Q3)	2,7%	➔
Inflation (Prognose Gesamtjahr)	1,5%	➔
Wirtschaftswachstum (Prognose Gesamtjahr)	0,5%	➔
Arbeitslosenquote (saisonbereinigt, Prognose Gesamtjahr)	6,9%	➔

Quelle: DB Research

BIP: Wachstum zieht 2014 an

1

in % gg. Vorjahr, saisonbereinigt



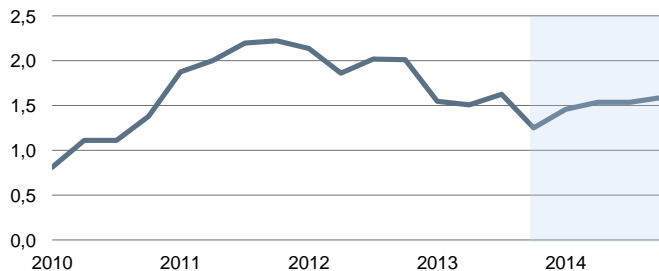
Quelle: Deutsche Bank Research

- Im zweiten Halbjahr ist die deutsche Wirtschaft in etwa mit ihrer Trendrate (0,3% gg. Vq.) gewachsen. Während das Gesamtwachstum in diesem Jahr bei 0,5% liegen dürfte, erwarten wir für 2014 einen Anstieg der Wirtschaftsleistung von 1,5%.
- In 2014 dürften die Wachstumsimpulse überwiegend von der Binnennachfrage kommen. Die Bauinvestitionen dürften – erstmals seit 2011 – wieder Zuwächse verzeichnen, wir erwarten eine Zunahme von rd. 3%. Aber auch der Nettoexport dürfte wieder zum Wachstum beitragen.

Inflationsausblick weiterhin niedrig

2

Verbraucherpreisindex in % gg. Vorjahr



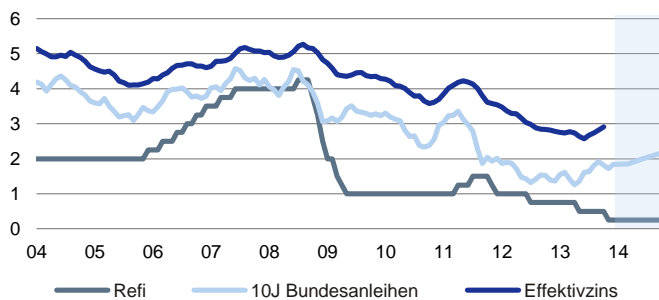
Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Im vierten Quartal hatten sich die Preissteigerungen weiter verlangsamt (1,25%). Im Jahresdurchschnitt sehen wir die Inflation bei 1,5%.
- Für das kommende Jahr erwarten wir, dass die Entwicklung der Verbraucherpreise auf vergleichbarem Niveau verbleiben wird und im Jahresdurchschnitt erneut bei 1,5% liegen dürfte.

Baufinanzierung weiter günstig

3

in %



Quellen: Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

- Gegenüber dem Tiefststand im Juni (2,6%) sind die Bauzinsen für Darlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung im dritten Quartal leicht angestiegen, bleiben aber mit durchschnittlich 2,7% auf sehr niedrigem Niveau.
- Im zweiten Halbjahr lagen die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen bei rd. 1,8% und sind damit gegenüber der ersten Jahreshälfte leicht angestiegen (Durchschnitt H1: 1,5%).
- Während die Renditen für Bundesanleihen weiter anziehen dürften, wirken die überraschende Leitzinssenkung auf 0,25% im November und Erwartungen weiterer Lockerungsschritte der EZB dem Anstieg der Bauzinsen entgegen. Im historischen Vergleich dürfte Baugeld damit auch zu Beginn 2014 noch günstig bleiben.

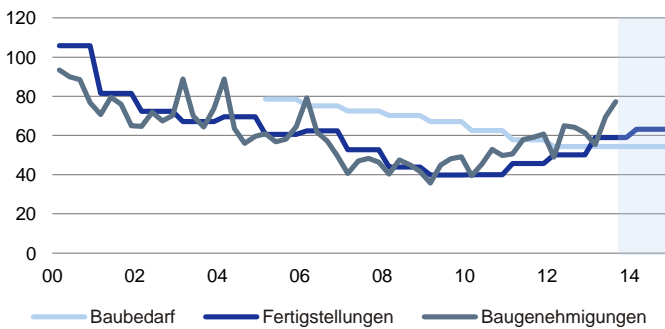


Marktausblick Baufinanzierung

Baugenehmigungen: Deutlicher Anstieg im dritten Quartal

4

Wohnungen insgesamt, Anzahl in Tausend je Quartal



Quellen: BBSR, destatis, ifo, Deutsche Bank Research

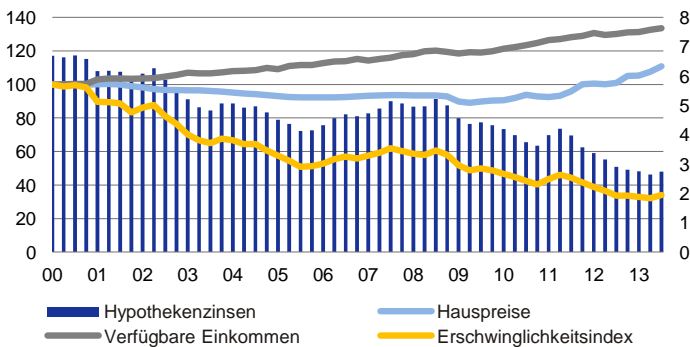
— Im dritten Quartal verzeichneten die Baugenehmigungen einen deutlichen Anstieg (+20% gg. Vj.), womit sich die rege Bautätigkeit im Jahresverlauf weiter verfestigt. So lag die Anzahl der Baugenehmigungen in den ersten drei Quartalen dieses Jahres rd. 13% über Vorjahresniveau mit besonders ausgeprägten Zuwächsen bei Mehrfamilienhäusern. Eine (wieder) verstärkte Bautätigkeit kann mittelfristig zur Entspannung bei regional konzentrierten Knappheiten beitragen.

— Die vermehrte Bautätigkeit sowie Nachfrage nach Wohneigentum wird begünstigt durch positive Entwicklungen bei Einkommen und Beschäftigung sowie die Wanderung in Wachstumsregionen.

Wohneigentum im langjährigen Vergleich weiter erschwinglich

5

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



Quellen: OECD, Bundesbank, Deutsche Bank Research

— Das niedrige Zinsniveau und höhere verfügbare Einkommen wirken dem Effekt steigender Hauspreise weiterhin entgegen. Im langjährigen Vergleich bleibt die Erschwinglichkeit von Wohneigentum aber nach wie vor gegeben.

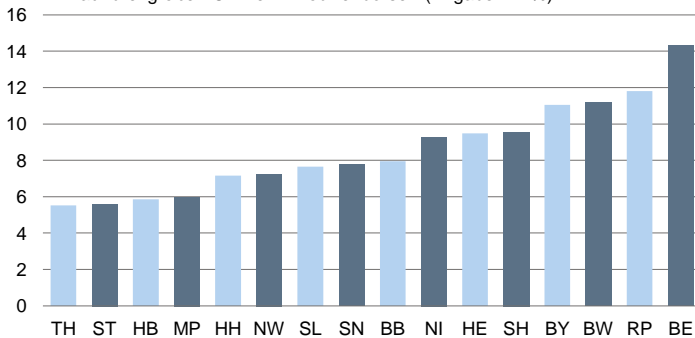
— Abhängig von Region, Lage und Objekt bestehen teils starke Differenzen bei Hauspreisen und deren Dynamik. Entsprechend gestaltet sich auch die Erschwinglichkeit von Wohneigentum regional unterschiedlich.

Erschwinglichkeit=Preis für eine Neubauwohnung in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf, d.h. je niedriger der Wert, desto erschwinglicher die Wohnung.

Angebotsunterschiede bei barrierefreien Wohnungen

6

Anteil barrierefreier/seniorengerechter Wohnungen an Online-Angeboten für ETW auf drei großen Online-Immobilienbörsen (Angaben in %)



Werte entsprechen den nach Umfang des Gesamtangebots gewichteten Durchschnittswerten der drei Portale (Stand der Angaben: 03.12.2013).

Quellen: Immobilienscout, Immowelt, Immonet, Deutsche Bank Research

— In Deutschland ist aktuell etwa jeder fünfte Einwohner über 65 Jahre. Bis 2030 könnte der Anteil Älterer an der Gesamtbevölkerung auf etwa 29% ansteigen, bei besonders starken Zuwächsen der über 80-Jährigen. Mit zunehmendem Alter ändern sich vielfach auch die Ansprüche an Immobilien, wobei vor allem Barrierefreiheit, d.h. einfache Zu- und Übergänge sowie die Gestaltung des Sanitärbereichs, in den Fokus rückt.

— Gegenwärtig gestaltet sich das Angebot seniorenrechtlicher Wohnungen regional unterschiedlich. Zunehmende Alterung ist kein regional beschränktes Phänomen und von einem tendenziell steigenden Bedarf an barrierefreien Immobilien in den kommenden Jahren ist auszugehen.

© Copyright 2013. 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 der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht verfügt. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die in Bezug auf Anlagegeschäfte im Vereinigten Königreich der Aufsicht der Financial Services Authority 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.