



Marktausblick Baufinanzierung

Immobilienmarkt Deutschland Q2/2014

20.03.2014

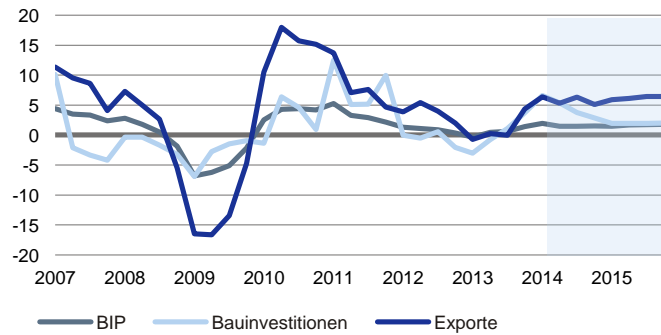
	2013	Ausblick 2014
Zinsen deutscher Banken – Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (Jahresdurchschnitt)	2,8%	→
Inflation (Jahresdurchschnitt)	1,5%	→
Wirtschaftswachstum (Jahresdurchschnitt)	0,5%	→
Arbeitslosenquote (saisonbereinigt, Jahresdurchschnitt)	6,9%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP 2014: Solide Zuwächse

1

in % gg. Vorjahr, saisonbereinigt



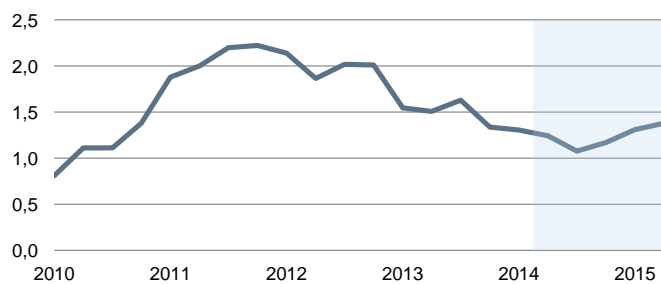
Quelle: Deutsche Bank Research

- Die deutsche Wirtschaft wuchs im Jahr 2013 um 0,5%. 2014 dürfte sich das Wachstum auf 1,5% beschleunigen.
- Die Binnennachfrage sollte erneut Hauptwachstumstreiber sein. Auch die Exporte dürften im Zuge der erwarteten Belebung der Weltkonjunktur anziehen und im Jahr 2014 leicht positiv auf das BIP-Wachstum wirken.
- Angesichts der soliden Binnenwirtschaft – und zuletzt befördert durch einen milden Winter – sehen wir deutlichere Zuwächse bei den Bauinvestitionen (+4,5%). Gewerbe- und Wohnungsbau dürften anziehen.

Inflationsausblick 2014: Anhaltend moderat

2

Verbraucherpreisindex in % gg. Vorjahr



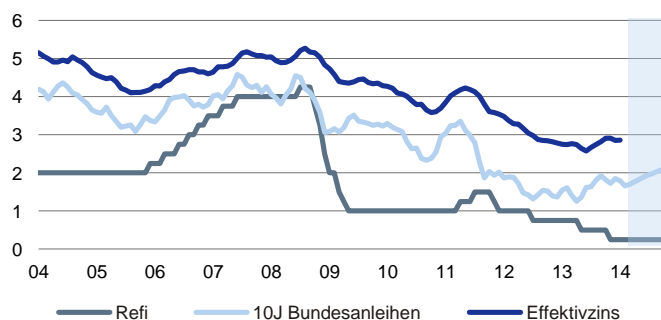
Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Im vergangenen Jahr lag die Teuerung bei durchschnittlich 1,5%. Nach geringen Zuwächsen zum Jahresbeginn erwarten wir eine Inflationsrate von rd. 1,2% für 2014.
- Wohnkosten sind ein wichtiger Treiber für Verbraucherpreise. Während die Entwicklung der Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt über mehrere Jahre dämpfend gewirkt hatte, lagen die Zuwächse in Q4 2013 mit +1,4% leicht über der Gesamtteuerung (+1,3%). Auch zu Jahresbeginn stiegen die Wohnkosten schneller als die Verbraucherpreise insgesamt.

Baufinanzierung 2014: Weiterhin niedriges Zinsniveau

3

in %



Quellen: Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

- 2013 erreichten die Bauzinsen für Darlehen mit 5-10 jähriger Zinsbindung ein historisch niedriges Niveau und blieben durchweg unter 3%. Im vierten Quartal betragen sie im Schnitt 2,9 % und verharrten hier zu Jahresbeginn.
- Nachdem die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen zum Jahresende kurzzeitig knapp 2% erreichten, waren sie zuletzt wieder rückläufig (aktuell: 1,6%). Einen Anstieg über die 2%-Marke erwarten wir nicht vor der zweiten Jahreshälfte.
- Angesichts der verhaltenen Aufwärtstendenz für Anleihen und den nach wie vor niedrigen Leitzinsen dürfte in Q2 auch Baugeld weiter günstig bleiben.

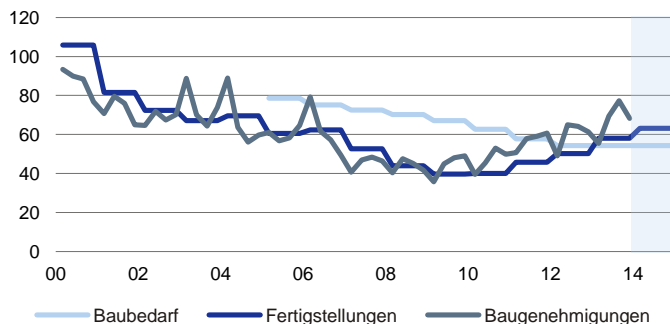


Marktausblick Baufinanzierung

Baugenehmigungen: 2013 mit deutlichem Zuwachs

4

Wohnungen insgesamt, Anzahl in Tausend je Quartal



Quellen: BBSR, destatis, ifo, Deutsche Bank Research

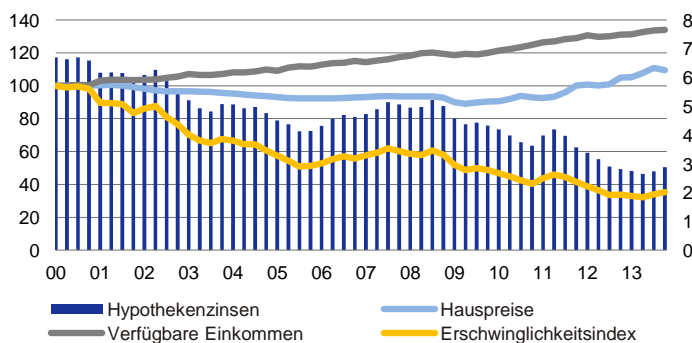
— Die verstärkte Bautätigkeit setzte sich 2013 fort: Insgesamt wurden rd. 270.000 Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Zuwachs von knapp 13% gg. 2012, wobei insbesondere Mehrfamilienhäuser deutlich zulegten (+22%). Dies kann dazu beitragen, lokalen Angebotsknappheiten entgegenzuwirken und den Baubestand an eine stärkere Nachfrage sowie veränderte Wünsche bzgl. Lage und Ausstattung von Wohnungen anzupassen.

— Begünstigt werden die vermehrte Bautätigkeit und Nachfrage nach Wohneigentum durch die gute Arbeitsmarktlage, steigende reale Einkommen und erhöhte Nettozuwanderung.

Wohneigentum: Im langjährigen Vergleich erschwinglich

5

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



Quellen: OECD, Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

— Im langjährigen Vergleich ist Wohneigentum nach wie vor erschwinglich, weil steigende verfügbare Einkommen und das niedrige Zinsniveau höheren Hauspreisen entgegenwirken.

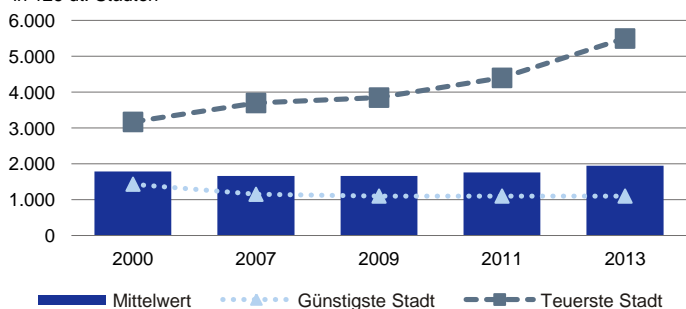
— Allerdings bestehen abhängig von Objekt und Ort teils starke Differenzen bei Hauspreisen und deren Dynamik. Entsprechend gestaltet sich auch die Erschwinglichkeit von Wohneigentum regional sehr unterschiedlich.

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

Immobilien: Zunehmende Preisspreizung

6

Mittlere Preise Eigentumswohnungen (EUR/qm, Erstbezug) in 126 dt. Städten



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research

— Ausgeprägte Unterschiede bestehen nicht nur zwischen urbanen und ländlichen Regionen, sondern auch zwischen Städten. Großstädte wie München oder Hamburg, aber auch kleinere Zentren besonders im süddeutschen Raum, sehen hierbei stärkere Zuwächse und teils deutlich höhere Preisniveaus. Gleichzeitig gibt es eine Reihe von Orten, wo die Immobilienpreise auch zuletzt vergleichsweise konstant blieben, mitunter sogar niedriger als vor fünf Jahren sind. Im Ergebnis öffnet sich die Preisschere ein Stück weiter.

— Wichtige Treiber für Divergenzen sind etwa Bevölkerungsverschiebungen, Kaufkraftunterschiede und Leerstände vor Ort.

© 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 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.