



Marktausblick Baufinanzierung

Immobilienmarkt Deutschland Q3/2014

20.06.2014

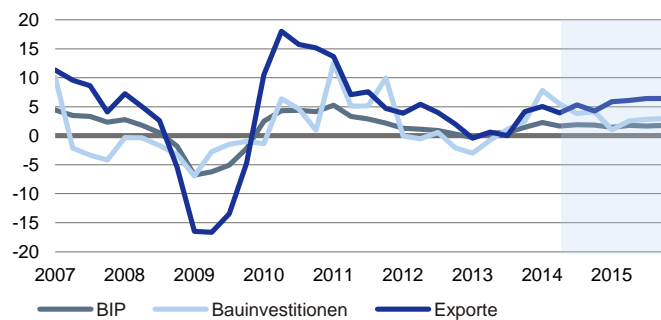
	2013	Ausblick 2014
Zinsen deutscher Banken – Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung	2,8%	→
Inflation	1,5%	→
Wirtschaftswachstum	0,4%	→
Arbeitslosenquote (saisonbereinigt)	6,9%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP 2014: Erstes Quartal dynamisch

1

in % gg. Vorjahr, saisonbereinigt



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

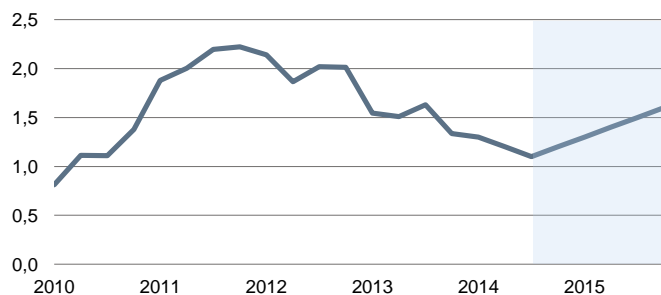
— Die deutsche Wirtschaft ist derzeit auf einem robusten, von der Binnenwirtschaft getragenen, Wachstumspfad. Das erste Quartal zeigte sich – bedingt durch milde Witterung – dynamischer als erwartet (+0,8% gg. Vorquartal, davon rd. 0,3%-Punkte witterungsbedingt). Obwohl für Q2 eine leichte Gegenbewegung wahrscheinlich ist, sehen wir dank des starken Jahresstarts das BIP-Wachstum 2014 nun bei 1,8%.

— Die Bauinvestitionen profitierten kräftig vom milden Winter: Q1 rd. +7,8% (gg. Vorjahr). Auch im weiteren Jahresverlauf dürfte eine steigende Wohnungsnachfrage stützend wirken. Vor diesem Hintergrund könnten 2014 Jahreszuwächse von rd. 5,5% erreicht werden.

Inflationsausblick: Anhaltend niedrig

2

Verbraucherpreisindex in % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

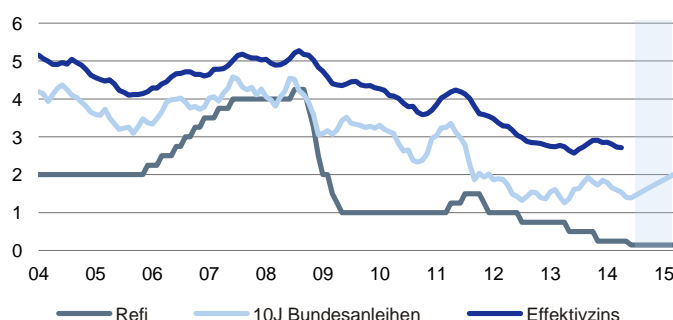
— Die Inflationsrate schwächte sich zuletzt weiter ab. Dämpfend wirkten vor allem geringe Preisanstiege bei Nahrungsmitteln und Dienstleistungen.

— Für das Gesamtjahr 2014 erwarten wir weiterhin eine moderate Inflationsrate von 1,2%. Insgesamt sehen wir die Teuerung erst Mitte 2015 wieder leicht über der 1,5%-Marke.

Baufinanzierung 2014: Zinsniveau weiter günstig

3

in %



Quellen: Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

— Die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen gingen im zweiten Quartal weiter zurück und liegen aktuell bei rd. 1,4%. Aufgrund des verhaltenen Wachstums in der Eurozone und der geringer als erwarteten Teuerung hat die EZB im Juni als Teil eines umfangreichen Maßnahmenpakets erneut den Leitzins gesenkt. Mit 0,15% befindet sich dieser auf historischem Tiefstand.

— Die Bauzinsen für Darlehen mit 5-10 jähriger Zinsbindung lagen im ersten Quartal bei durchschnittlich 2,8% und blieben damit auf dem Niveau des Vorjahres. Angesichts der niedrigen Renditen für Staatsanleihen und der erneuten Zinssenkung dürfte Baugeld auch in Q3 günstig bleiben.

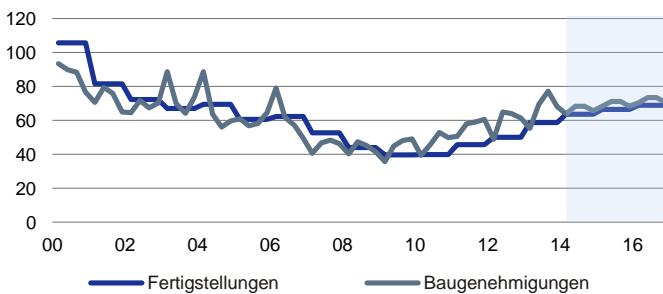


Marktausblick Baufinanzierung

Baugenehmigungen: Starker Jahresauftakt 2014

4

Wohnungen insgesamt, Anzahl in Tausend je Quartal

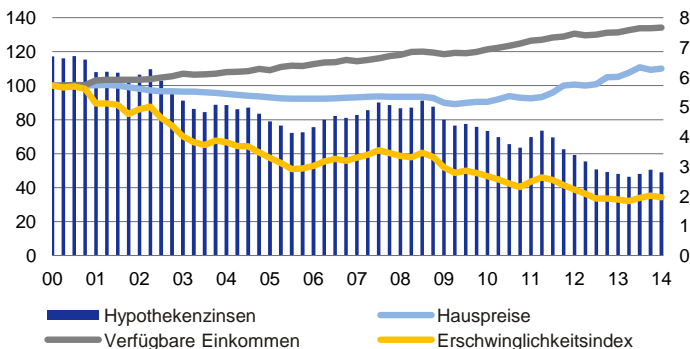


Quellen: Statistisches Bundesamt, ifo, Deutsche Bank Research

Wohneigentum im langjährigen Vergleich weiter erschwinglich

5

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

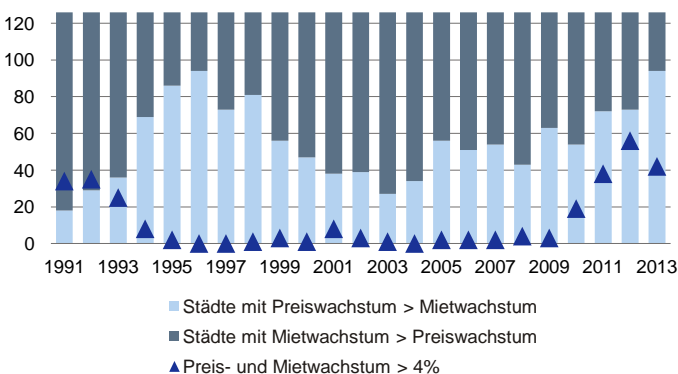


Quellen: OECD, Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

Preis- und Mietwachstum im langjährigen Vergleich

6

Preis- und Mietwachstum p.a. (ETW) für 126 dt. Städte



Quellen: Bulwiengesa, Deutsche Bank Research

— Nachdem die Baugenehmigungen 2013 mit rd. 13% gg. Vorjahr gewachsen waren, setzte sich der Trend einer verstärkten Bautätigkeit auch im ersten Quartal 2014 fort. Insgesamt wurden rd. 64.000 neue Wohnungen genehmigt. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 15% gg. Vorjahr.

— Die stärkste Zunahme verzeichneten erneut Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser (+22,5%). Einfamilienhäuser legten dagegen nur geringfügig zu (+1,1%).

— Im historischen Vergleich ist Wohneigentum weiterhin erschwinglich, da steigende verfügbare Einkommen und das niedrige Zinsniveau höheren Hauspreisen entgegenwirken.

— Allerdings gibt es abhängig von Ort und Objekt teils ausgeprägte Unterschiede bei der Entwicklung von Immobilienpreisen. 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, der für das Abzahlen einer Hypothek durchschnittlich ausgegeben werden müsste. Je niedriger der Wert, desto erschwinglicher die Wohnung.

— vielerorts wurden zuletzt stärkere Preis- als Mietsteigerungen verzeichnet. Zuvor waren jedoch häufig die Mieten schneller gewachsen, d.h. in aktuellen Preisentwicklungen spiegeln sich teils auch Normalisierungstendenzen wider. Wo Preise über einen langen Zeitraum deutlich stärker als Mieten steigen, bestehen größere Risiken für Übertreibungen. Allerdings ist auch die absolute Höhe der Zuwächse zu beachten.

— Immobilien können ein sinnvoller Bestandteil eines diversifizierten Portfolios sein. Angesichts des Aufwärtstrends bei Preisen und Mieten sind vielerorts attraktive Renditen durch Wertänderungen oder Mieteinnahmen möglich. Für die Nettorendite müssen jedoch auch Nebenkosten für Kauf und Unterhalt einer Immobilie berücksichtigt werden.

© 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.