



# Marktausblick Baufinanzierung

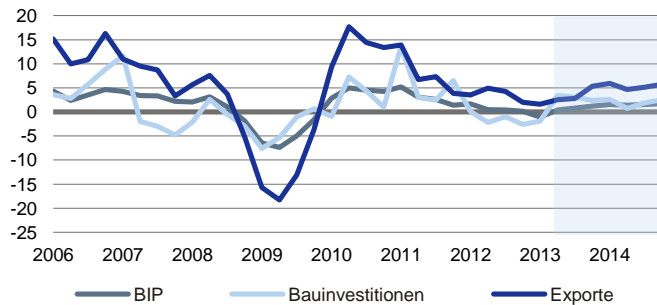
Immobilienmarkt Deutschland Q2/2013

25. März 2013

	Durchschnitt 2012	Prognose 2013
Zinsen deutscher Banken – Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung	3,1%	→
Inflation	2,0%	→
Wirtschaftswachstum	0,7%	→
Arbeitslosenquote	6,8%	→

## BIP: verhaltener Jahresstart

In % gg. Vorjahr



Quelle: DB Research

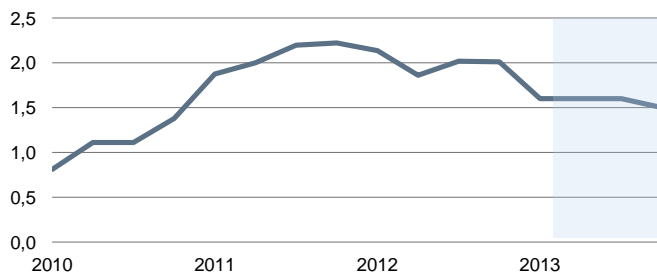
1

— In Q4 2012 verzeichnete die deutsche Wirtschaft einen Wachstumsrückgang um 0,6% (gg. Vorquartal). Während das Wachstum im vergangenen Jahr insgesamt bei 0,7% lag, erwarten wir für 2013 lediglich einen Anstieg um 0,3%. Nach verhaltenem Start deuten Frühindikatoren auf leichte Belebung im Jahresverlauf hin.

— 2012 war gekennzeichnet durch heterogene Entwicklungen im Bausektor. Während der Wohnungsbau weiter Belebungen verzeichnete (+0,9%), zeigte sich der Nichtwohnbau schwach (-4,6%). Für das laufende Jahr sehen wir eine Belebung der Investitionstätigkeit und erwarten einen Anstieg von 1,9% (gg. Vj.) insgesamt; Divergenzen zwischen Wohn- und Nichtwohnbau dürften andauern.

## Inflationsausblick niedrig

Verbraucherpreisindex in % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, DB Research

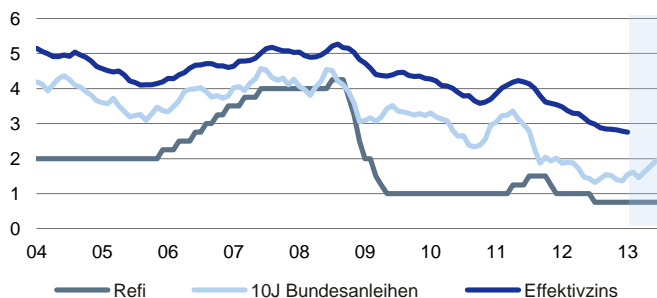
2

— Zu Beginn des Jahres hatte der Preisauftrieb in Deutschland nachgelassen. Für 2013 erwarten wir eine Inflationsrate von durchschnittlich 1,6%.

— Der niedrige Wert begründet sich durch verhaltene Konjunkturaussichten für Deutschland und das negative Wachstum in der Eurozone insgesamt.

## Baufinanzierung weiterhin günstig

In %



Quellen: Bundesbank, EZB, DB Research

3

— Die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen liegen im langjährigen Vergleich weiter niedrig, zogen aber zum Jahreswechsel leicht an und lagen im ersten Quartal im Schnitt bei etwa 1,5%.

— Vorbehaltlich einer deutlichen Verschlechterung der konjunkturellen Lage in der Eurozone sehen wir derzeit keine weitere Zinssenkung durch die EZB. Entsprechend erwarten wir, dass auch die derzeit nach wie vor niedrigen Bauzinsen (Durchschnitt Q4: 2,8%) im Jahresverlauf tendenziell anziehen werden.

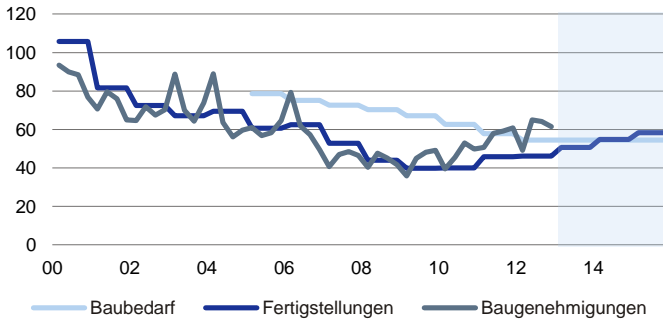


## Marktausblick Baufinanzierung

### Baugenehmigungen verzeichnen Zuwachs

4

Wohnungen insgesamt, Anzahl in Tausend je Quartal

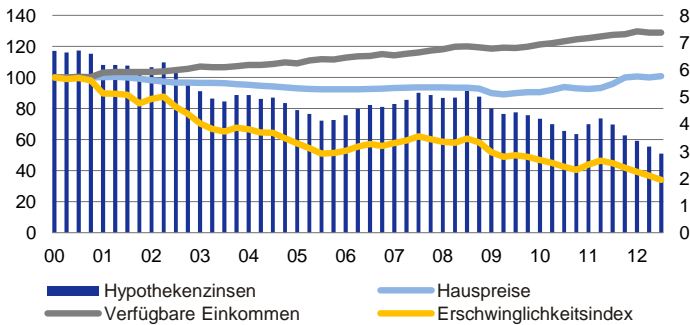


Quellen: BBSR, destatis, ifo, DB Research

### Erschwinglichkeit von Wohneigentum bleibt hoch

5

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

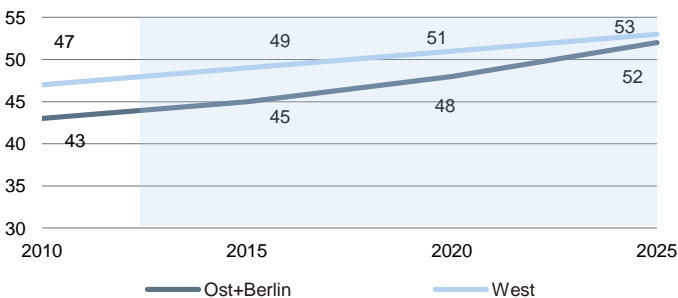


Quellen: OECD, Bundesbank, DB Research

### Wachsende Wohnflächen pro Kopf

6

Y-Achse: Wohnfläche pro Kopf in qm



Quelle: LBS/empirica

— Insgesamt haben die Baugenehmigungen für Wohnungen in 2012 ein solides Wachstum gezeigt und lagen knapp 5% über dem Vorjahreswert. Getrieben wurde das Wachstum vor allem von starken Quartalen im Sommer, zuletzt waren nur geringe Zuwächse zu verzeichnen (Q4: +1,1% gg. Vj.).

— Auch für 2013 erwarten wir solide Zuwächse. Die anziehende Bautätigkeit kann mittelfristig zur Entspannung bei regional konzentrierten Preisanstiegen beitragen.

— Wohneigentum ist im langjährigen Vergleich weiter erschwinglich, da steigende Hauspreise durch das niedrige Zinsniveau nur gering zu Buche schlagen.

— Allerdings variieren Hauspreise und Preissteigerungen stark nach Regionen, und 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.

— Die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf stieg in den vergangenen Jahren – ein Trend, der sich voraussichtlich fortsetzt. Hierbei spielen etwa gestiegene Wohneigentumsquoten (Eigentümer haben im Schnitt mehr Raum), Ansprüche an Wohnraum und insbesondere eine schrumpfende Haushaltsgröße, auch bedingt durch demografischen Wandel, eine Rolle.

— Wachsende Wohnflächen pro Kopf bedeuten auch Herausforderungen für Bauherren, Käufer und Mieter im Hinblick auf die künftige Gestaltung von bedarfsgerechtem Wohnraum und den Umgang mit Energiekosten.