



# Marktausblick Baufinanzierung

## Immobilienmarkt Deutschland Q3/2013

25. Juni 2013

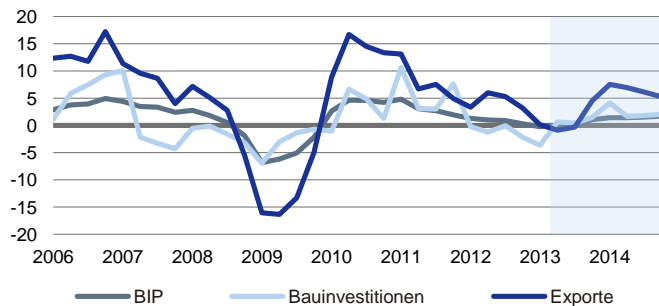
	Durchschnitt Q1	Prognose 2013
Zinsen deutscher Banken – Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung	2,8%	→
Inflation	1,5%	→
Wirtschaftswachstum (Angaben Q1 ggü. Vj., saisonbereinigt)	-0,3%	→
Arbeitslosenquote (saisonbereinigt)	6,9%	→

Quelle: DB Research

### BIP: Belebung erst zum Jahresende

1

in % gg. Vorjahr, saisonbereinigt



Quelle: DB Research

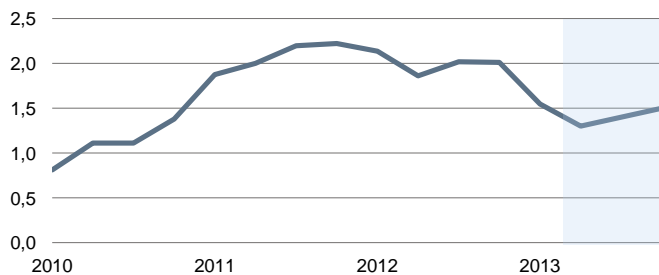
— 2013 begann für die deutsche Wirtschaft verhalten (BIP Q1: -0,3% ggü. Vj.), und eine deutlichere Belebung der Konjunktur dürfte erst zum Jahresende spürbar werden. Für das Gesamtjahr erwarten wir daher lediglich eine Zunahme des BIP um 0,1%.

— Auch der Bausektor startete gebremst, eine Belebung der Investitionstätigkeit erwarten wir im Jahresverlauf. Wohn- und Nichtwohnbau dürften sich weiterhin unterschiedlich entwickeln, wobei stärkere Zuwächse beim Wohnungsbau zu erwarten sind.

### Inflationsausblick weiterhin niedrig

2

Verbraucherpreisindex in % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, DB Research

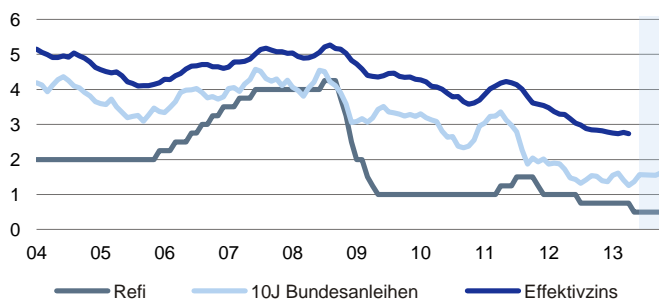
— Die Preissteigerungen gingen zu Beginn des Jahres weiter zurück und dürften auch im Jahresverlauf moderat bleiben. Für das Gesamtjahr erwarten wir eine Inflationsrate von durchschnittlich 1,4%.

— Der begrenzte Preisauftrieb begründet sich durch verhaltene Konjunkturaussichten für Deutschland sowie das negative Wachstum für die Eurozone insgesamt.

### Baufinanzierung weiter günstig

3

in %



Quellen: Bundesbank, EZB, DB Research

— Nach Rückgängen im April zogen die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen zuletzt wieder leicht an. Insgesamt befinden sie sich jedoch weiterhin auf langjährig niedrigem Niveau (Q2: 1,4%).

— Aufgrund der schwachen konjunkturellen Lage in Südeuropa hat die EZB im Mai den Leitzins auf 0,5% reduziert. Angesichts anhaltender Schwierigkeiten dürfte der Leitzins auch weiterhin auf sehr niedrigem Niveau bleiben.

— Die Bedingungen für Baufinanzierung in Deutschland zeigen sich vor diesem Hintergrund auch für die nächsten Monate günstig (Durchschnitt Bauzinsen Q1: 2,8%).

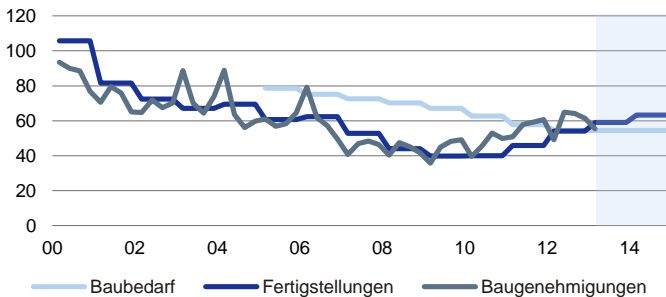


## Marktausblick Baufinanzierung

### Baugenehmigungen: im Trend aufwärts

4

Wohnungen insgesamt, Anzahl in Tausend je Quartal



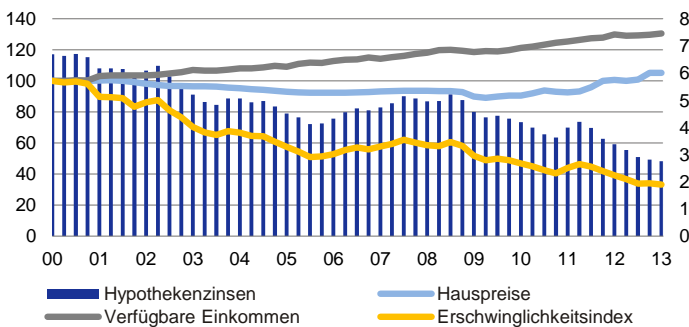
Quellen: BBSR, destatis, ifo, DB Research

- Bei den Baugenehmigungen zeigte sich das erste Quartal solide im Jahresvergleich (+13% gg. Vj.), was eine weiterhin rege Bautätigkeit für den Jahresverlauf andeutet.
- Positive Entwicklungen bei Einkommen und Beschäftigung sowie die strukturelle Verlagerung von Bevölkerung in Wachstumsregionen begünstigen eine verstärkte Bautätigkeit. Gleichzeitig kann diese mittelfristig zur Entspannung bei regional konzentrierten Preisanstiegen beitragen.

### Erschwinglichkeit von Wohneigentum weiter hoch

5

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



Quellen: OECD, Bundesbank, DB Research

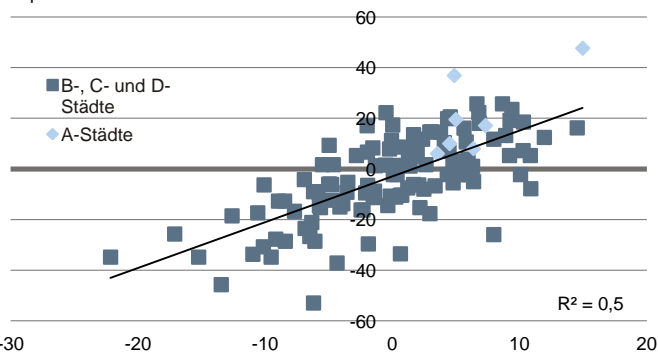
- Wohneigentum bleibt im langjährigen Vergleich weiter erschwinglich, da das niedrige Zinsniveau und höhere verfügbare Einkommen steigenden Hauspreisen entgegenwirken.
- Allerdings variieren Hauspreise und Preissteigerungen stark nach Regionen, und entsprechend gestaltet sich auch die Erschwinglichkeit 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.

### Einwohnerentwicklung ist zentral für Immobilienpreise

6

X-Achse: Änderung der Einwohnerzahlen (2000-2012) in %.  
Y-Achse: Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen (2000-2012, Wiederverkauf).  
Datenpunkte: 126 deutsche Städte.



"A-Städte" beinhaltet Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt (M.), Köln, München und Stuttgart.

Quelle: Bulwien-Gesa, DB Research

- Bevölkerungsveränderungen sind eine wichtige Determinante für die Entwicklung von Immobilienpreisen auf lokaler Ebene. Zuzüge bedeuten eine gesteigerte Nachfrage nach Wohnraum und Preissteigerungen bei kurzfristig und lokal begrenztem Angebot, während sinkende Einwohnerzahlen sich tendenziell auch in Preisrückgängen niederschlagen.
- Vor allem längerfristig betrachtet ist dieser strukturelle Zusammenhang deutlich erkennbar. Bei grundsätzlicher Urbanisierungstendenz spiegelt sich hier auch die Heterogenität des deutschen Immobilienmarktes wider: Besonders beliebten Zentren steht gleichzeitig eine Anzahl weniger gesuchter Lagen gegenüber. Zudem zeigt sich, dass insbesondere die großen deutschen Städte zunehmend im Trend liegen.

Weitere Informationen zum deutschen Wohnimmobilienmarkt s. auch [www.dbresearch.de/immobilien](http://www.dbresearch.de/immobilien).

© Copyright 2013. Deutsche Bank AG, DB 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.