



Marktausblick Baufinanzierung

Immobilienmarkt Deutschland Q4/2013

25. September 2013

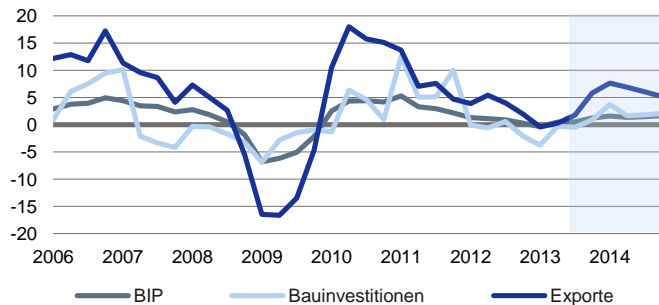
	Durchschnitt Q2	Prognose 2013
Zinsen deutscher Banken – Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung	2,7%	➔
Inflation	1,5%	➔
Wirtschaftswachstum (Angaben Q2 ggü. Vj., saisonbereinigt)	0,5%	➔
Arbeitslosenquote (saisonbereinigt)	6,8%	➔

Quelle: DB Research

BIP: Wachstum zieht zum Jahresende an

1

in % gg. Vorjahr, saisonbereinigt



Quelle: DB Research

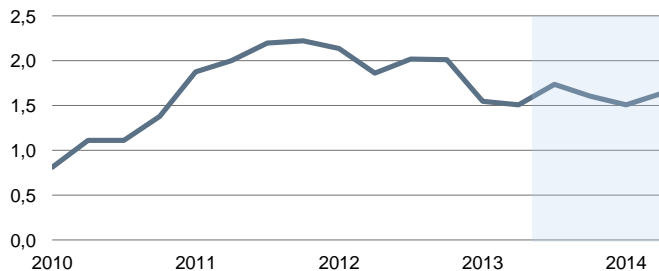
— Im zweiten Quartal 2013 legte die deutsche Wirtschaft um 0,5% zu (ggü. Vj.). Für das zweite Halbjahr erwarten wir eine leichte Belebung der Konjunktur, die sich zum Winter hin verstärkt. Bedingt durch ein freundlicheres internationales Umfeld dürfte vor allem der Export anziehen, aber auch bei den Bauinvestitionen sehen wir positive Tendenzen.

— Angesichts eines soliden zweiten Quartals und positiver Aussichten zum Jahresende sehen wir das Gesamtwachstum für 2013 wieder bei 0,5%. Für das kommende Jahr werden 1,5% erwartet.

Inflationsausblick weiterhin niedrig

2

Verbraucherpreisindex in % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, DB Research

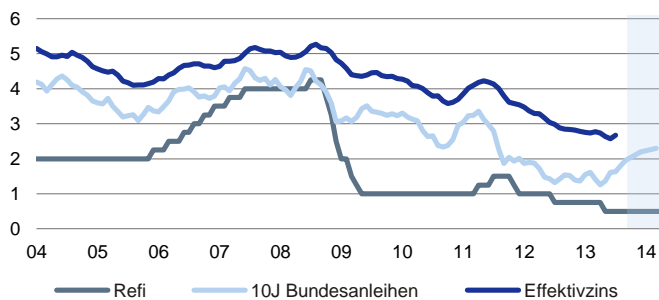
— Die Preissteigerungen der ersten beiden Quartale blieben mit 1,5% auf verhaltenem Niveau.

— Für das zweite Halbjahr sehen wir einen leichten Anstieg angesichts sich aufhellender Konjunkturaussichten, so dass die Inflationsrate für 2013 insgesamt bei 1,6% liegen dürfte.

Baufinanzierung noch günstig

3

in %



Quellen: Bundesbank, EZB, DB Research

— Auch vor dem Hintergrund der langsam einsetzenden Erholung in der Eurozone sehen wir den Leitzins weiter unverändert bei 0,5%.

— Im Vergleich zum ersten Halbjahr haben die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen im dritten Quartal zugelegt und lagen im Schnitt bei 1,8%.

— Die Bauzinsen sind im ersten Halbjahr auf durchschnittlich 2,7% gesunken. Angesichts wieder anziehender Zinsen bei Bundesanleihen erscheint der Tiefpunkt jedoch erreicht und zuletzt deutete sich ein leichter Wiederanstieg an. Im historischen Vergleich dürfte Baugeld jedoch auch bis zum Jahresende noch relativ günstig bleiben.

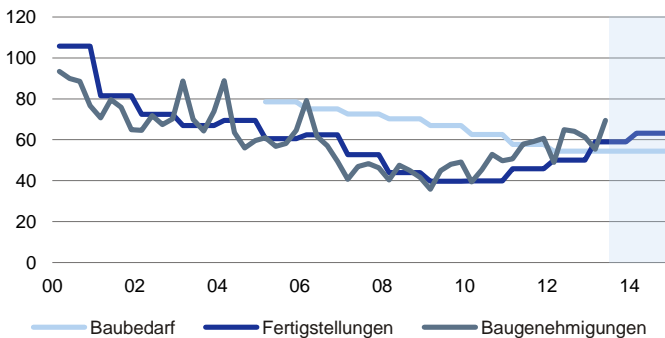


Marktausblick Baufinanzierung Q4/2013

Baugenehmigungen: Trend weiter positiv

4

Wohnungen insgesamt, Anzahl in Tausend je Quartal

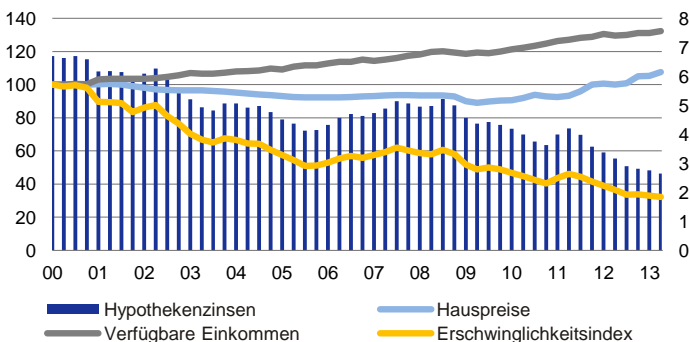


Quellen: BBSR, destatis, ifo, DB Research

Erschwinglichkeit von Wohneigentum weiter hoch

5

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

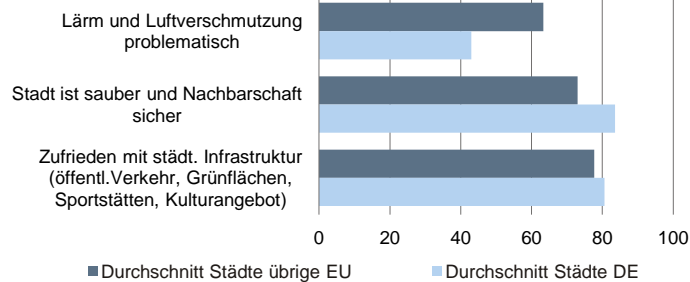


Quellen: OECD, Bundesbank, DB Research

Zufriedenheit mit dem Leben in der Stadt

6

Höhere Werte entsprechen stärkerer Zustimmung zu den Aussagen (indexierte Werte, gemittelt)



DE: Berlin, Hamburg, München, Essen, Leipzig, Dortmund, Rostock
Übrige EU: 64 Städte aus 27 EU-MS

Quelle: Eurostat (Angaben 2009)

- Auch im zweiten Quartal wuchsen die Baugenehmigungen solide (+7% gg. Vj.), womit sich die rege Bautätigkeit im Jahresverlauf verfestigt. Dieser Trend kann mittelfristig zur Entspannung bei regional konzentrierten Preisanstiegen beitragen.
- Die vermehrte Bautätigkeit sowie Nachfrage nach Wohneigentum wird begünstigt durch positive Entwicklungen bei Einkommen und Beschäftigung sowie die strukturelle Verlagerung von Bevölkerung in Wachstumsregionen.

- Im langjährigen Vergleich bleibt Wohneigentum weiter erschwinglich, denn das niedrige Zinsniveau und höhere verfügbare Einkommen wirken dem Effekt steigender Hauspreise entgegen.
- Allerdings bestehen regional sowie lage- und objekt-spezifisch teils stark Unterschiede 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.

- Wohnen in der Stadt liegt zunehmend im Trend, was sich nicht zuletzt in der anziehenden Wohnungsnachfrage in größeren deutschen Städten widerspiegelt. Stadtbewohner schätzen breite Arbeits-, Bildungs- und Freizeitangebote in räumliche Nähe. Dabei zeigen sich Bewohner deutscher Metropolen relativ zufrieden mit ihrem urbanen Wohnumfeld im europäischen Vergleich. Auch ist laut Umfrageergebnissen die Belastung durch Lärm oder Luftschadstoffe gegenüber früheren Jahren zurückgegangen.
- Ein lebenswertes städtisches Umfeld ist dabei nicht nur attraktiv für (Neu)Bewohner, sondern kann auch ein wichtiger wirtschaftlicher Standortfaktor sein.

© 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.