



Marktausblick Baufinanzierung

Immobilienmarkt Deutschland Q4/2014

25.09.2014

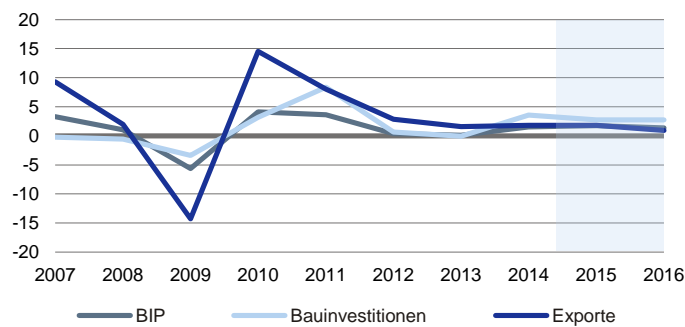
	2013	Ausblick 2014
Zinsen deutscher Banken – Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung	2,8%	→
Inflation (Gesamtjahr)	1,5%	→
Wirtschaftswachstum (Gesamtjahr)	0,1%	→
Arbeitslosenquote (saisonbereinigt, Gesamtjahr)	6,9%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP 2014: Solider Zuwachs - aber zuletzt wachsende Risiken

1

In % gg. Vorjahr



Quelle: Deutsche Bank Research

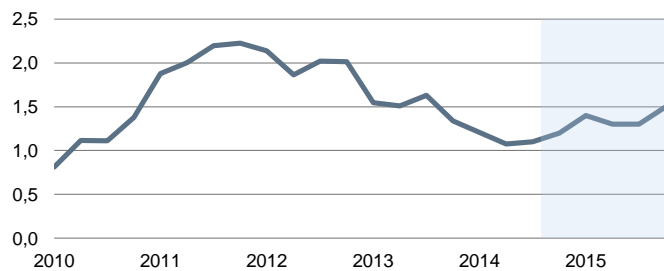
— Im zweiten Quartal lag das BIP-Wachstum bei -0,2% ggü. Vorquartal. Der relativ schwache Wert spiegelt zum einen die wetterbedingte Gegenbewegung bei den Bauinvestitionen wider (-4,2% ggü. Vorquartal), zum anderen die gewachsenen geopolitischen Risiken, die vor allem auf die Investitionen und den Welthandel dämpfend wirken. Vor diesem Hintergrund erwarten wir jetzt ein Gesamtwachstum von 1,5% für 2014.

— Trotz der Normalisierungseffekte im letzten Quartal besteht für das zweite Halbjahr bei den Bauinvestitionen weiter Potenzial für stabile Zuwächse. Das Gesamtwachstum sehen wir daher aktuell bei 3,6% für 2014.

Inflationsausblick: Weiter niedrige Teuerung

2

Verbraucherpreisindex in % gg. Vorjahr



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

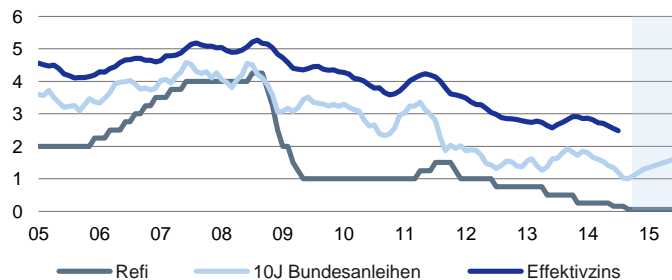
— Die Inflationsrate schwächte sich im Verlauf des ersten Halbjahres weiter ab. In Q2 betrug die Teuerung in Deutschland nur knapp 1,1%. Obwohl der Tiefpunkt hiermit erreicht sein dürfte, erwarten wir auch für das zweite Halbjahr weiterhin sehr niedrige Werte.

— Entsprechend dürfte die Inflationsrate für 2014 ebenfalls bei 1,1% liegen. Einen moderaten Anstieg sehen wir erst für 2015, wobei Werte um die 1,5%-Marke wohl erst wieder gegen Jahresende erreicht werden dürften.

Baufinanzierung 2014: Zinsniveau weiter sehr günstig

3

In %



Quellen: Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

— Auch bedingt durch Safe-haven-Effekte (Ukraine-Konflikt), waren die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen in Q3 weiter rückläufig und verblieben auf sehr niedrigem Niveau (Tiefstand im Aug. 0,89%, aktuell 1,0%). Angesichts der schleppenden wirtschaftlichen Erholung in der Eurozone und einer niedrigen Teuerung hatte die EZB Anfang September zudem den Leitzins erneut gesenkt (0,05%).

— Bei den Bauzinsen hatte sich bereits in Q2 ein weiterer leichter Rückgang angedeutet (Durchschnitt: 2,6%, Juli neuer Tiefstand bei 2,5%). Vor diesem Hintergrund dürfte Baugeld auch zum Jahresende weiter günstig bleiben.

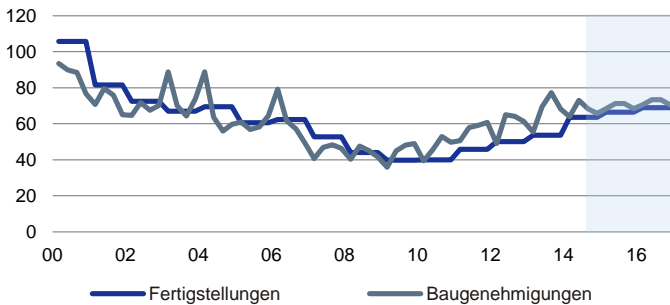


Marktausblick Baufinanzierung

Baugenehmigungen: Robustes Wachstum im ersten Halbjahr

4

Wohnungen insgesamt, Anzahl in Tausend je Quartal



Quellen: Statistisches Bundesamt, ifo, Deutsche Bank Research

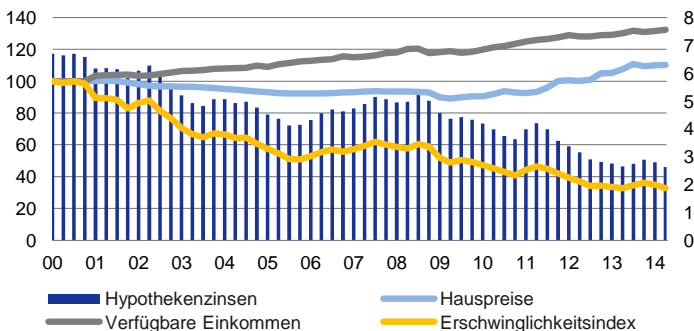
— Die Baugenehmigungen haben im ersten Halbjahr ihr robustes Wachstum fortgesetzt. Insgesamt wurden rd. 136.800 Genehmigungen erteilt, was einem Zuwachs von knapp 10% ggü. dem Vorjahreszeitraum entspricht. Klarer Wachstumstreiber sind hierbei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+12,8%), Genehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser waren dagegen leicht rückläufig (-1% bzw. -0,4%).

— Günstige Finanzierungsbedingungen sowie strukturelle Veränderungen auf der Nachfrageseite, die geänderte Ansprüche an Lage und Ausstattung von Wohnraum bedingen, befördern den gegenwärtigen Trend.

Wohneigentum im langjährigen Vergleich weiter erschwinglich

5

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



Quellen: OECD, Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research

— Im langjährigen Vergleich ist Wohneigentum weiter erschwinglich, da wachsende verfügbare Einkommen und sinkende Zinsen höheren Hauspreisen entgegenwirken.

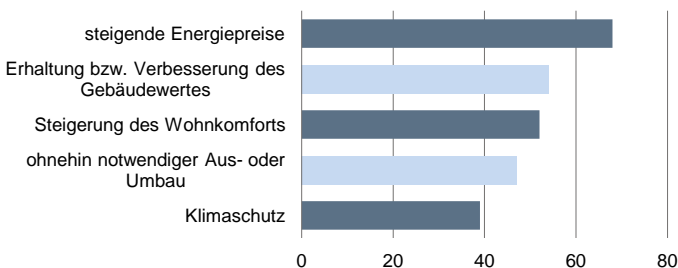
— Allerdings zeigen sich abhängig von Ort und Objekt teils deutliche Differenzen bei der Entwicklung von Immobilienpreisen. Entsprechend gestaltet sich auch die Erschwinglichkeit von Wohneigentum innerhalb Deutschlands unterschiedlich.

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.

Warum Haushalte energetisch sanieren

6

"Was waren die entscheidenden Gründe für ihre Entscheidung, energetische Modernisierungsmaßnahmen zu beauftragen oder durchführen zu lassen?" Top-5 der genannten Gründe, Zustimmung in %



Mehrfachnennungen möglich. Befragte leben in Wohneigentum und haben zwischen 2007-2012 eine energetische Gebäudesanierung an ihrem Haus vorgenommen (n=1000).

Quelle: forsa (2012), Deutsche Bank Research

— Von den rund 15 Mio. Ein- und Zweifamilienhäusern in Deutschland sind knapp zwei Drittel vor der Einführung von Vorgaben für baulichen Wärmeschutz gebaut worden und vielfach gegenwärtig noch unsaniert.

— Bei der Entscheidung für eine energetische Sanierung spielen für Haushalte oft subjektive Beweggründe und Kostenkalkül zusammen. Kosten- bzw. Wertaspekte sind hierbei die meist genannten Einzelfaktoren, unabhängig von Haushaltscharakteristika. Die mit einer energetischen Sanierung angestrebten Verbrauchseinsparungen – und damit ein Teil des finanziellen Nutzens – hängen neben individuellem Verbrauchsverhalten wesentlich von einer guten Planung und Ausführung der Sanierung ab.

© 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.