



Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q4/2017

9.10.2017

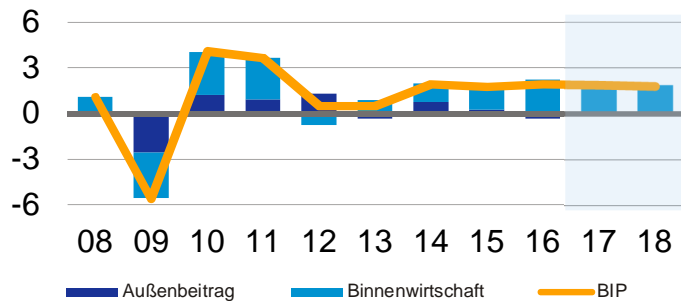
	2017	Ausblick Ende 2018
Zinsen deutscher Banken Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (letzter Wert=Apr 2017)	1,66%	→
Inflation (Ausblick gg. Vj.)	1,8%	→
Wirtschaftswachstum (Ausblick gg. Vj.)	1,9%	→
Arbeitslosenquote (Ausblick, Jahresdurchschnitt)	5,7%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstumstreiber

1

% gg. Vj.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

— Im 2. Quartal 2017 wuchs das BIP mit 0,6% gg. Vq. Die Vorlaufindikatoren zeigen auch für das 2. Halbjahr ein robustes Wachstum an. Das BIP dürfte im Jahr 2017 mit rund 2% wachsen.

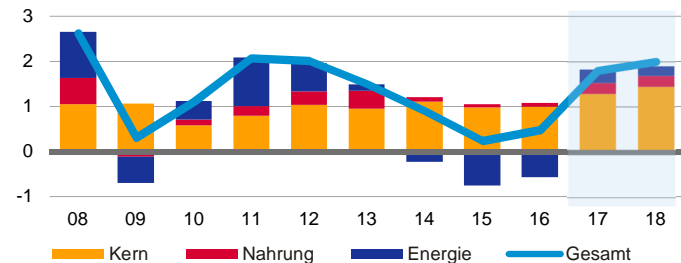
— Die Inlandsdynamik bleibt der Wachstumstreiber. Der private Konsum legte das 14. Quartal in Folge und mit +0,8% besonders kräftig zu. Auch die Investitionen, Bau- wie Ausrüstungsinvestitionen, wuchsen mit rund 1%.

— Für das Jahr 2018 erwarten wir ein BIP-Wachstum von 1,8%. Aufgrund der sehr guten Entwicklung am Arbeitsmarkt dürfte perspektivisch auch das Lohnwachstum steigen.

Inflation steigt in Richtung 2%-Inflationsziel

2

% gg. Vj.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

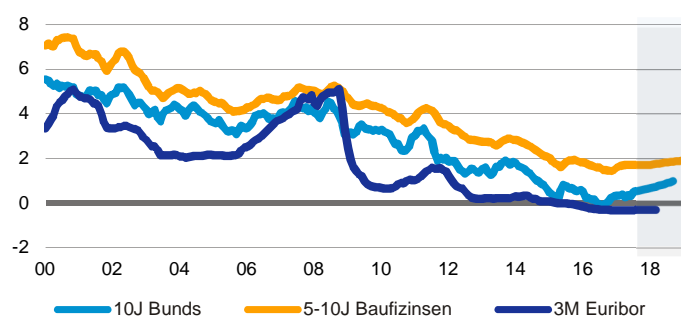
— Entsprechend des seit Jahren anhaltenden Aufschwungs und der sehr guten Wirtschaftsdynamik könnten sich im Jahr 2018 Überhitzungsrisiken aufbauen. So stehen Anfang 2018 neue Lohnabschlüsse für die IG Metall, den öffentlichen Sektor und den Bausektor an.

— Mit dem kräftigeren Lohnwachstum könnte perspektivisch also gegen Ende 2018 auch die Inflationsrate – zumindest temporär – auf über 2% ansteigen.

Hypothekenzinsen weiterhin niedrig

3

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

— Die EZB hat mit dem Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik begonnen. Ende Oktober dürften weitere Details über die graduelle Reduktion der Anleihekäufe im Jahr 2018 bekannt werden. Der Ausstieg dauert vermutlich bis Ende des Jahres 2018.

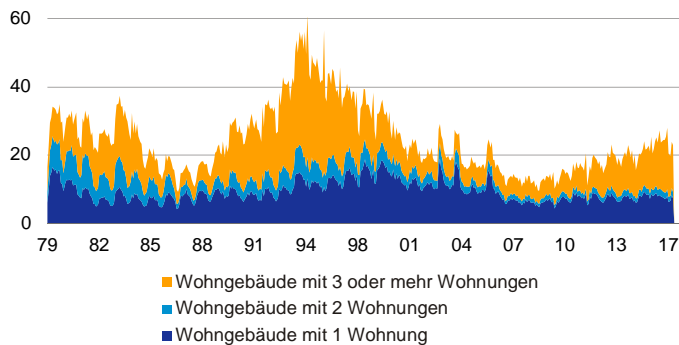
— Die 10jährigen Bundrenditen verliefen die letzten Wochen seitwärts. Einen Anstieg der Hauptrefinanzierungsrate erwarten wir für Mitte 2019. Diese zurückhaltende Zinsentwicklung und -prognose ist auch die Basis für unsere Prognose der 5-10jährigen Hypothekenzinsen (1,7% für 2017, 1,9% für 2018, letzter offizieller Wert Juli 2017 1,66%).



Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q4/2017

Monatliche Baugenehmigungen

Tausend Wohnungen



4

Die Anzahl der Baugenehmigungen im Jahr 2017 dürfte deutlich hinter den 375.000 Baugenehmigungen im Jahr 2016 liegen.

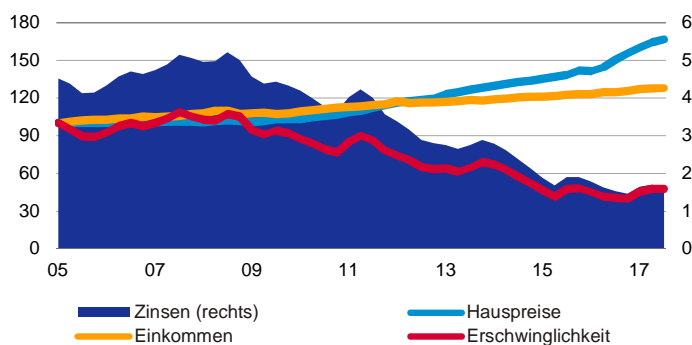
Von Januar bis Juli 2017 wurden insgesamt rund 200.000 Baugenehmigungen erteilt. Bei gleichbleibendem Tempo sind am Jahresende 2017 etwa 340.000 Baugenehmigungen erteilt worden. Dies entspräche einem Minus von rund 10% gegenüber dem Vorjahr.

Ausgehend von einem Bedarf von mindestens 350.000 Wohnungen pro Jahr dürfte damit der Nachfrageüberhang rund 10 Jahre in Folge ansteigen. Dieser dürfte aktuell bei rund 1 Mio. Wohnungen liegen.

Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Wohneigentum weiter erschwinglich

Linke y-Achse: 2005=100, rechte y-Achse %



5

Wohneigentum bleibt erschwinglich. Aktuell könnte jedoch aufgrund der hohen Preisdynamik (9,0% gg. Vj.) die bundesweite Erschwinglichkeit erstmals wieder auf über 50 Indexpunkte steigen (zuletzt Ende 2014, 2005=100).

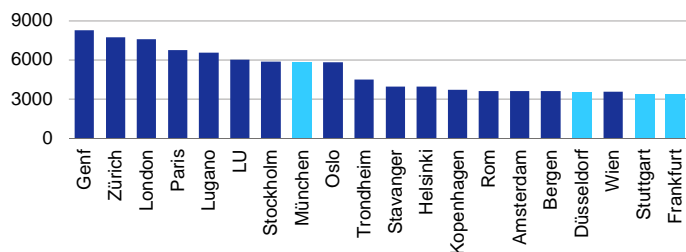
Angesichts unserer Zinsprognosen und des voraussichtlich anhaltend hohen Preisdrucks dürfte die Erschwinglichkeit auch im Jahr 2018 abnehmen.

Hinweis: Im Hinblick auf Preise und Wirtschaftskraft bestehen große regionale Divergenzen. Entsprechend variieren die Erschwinglichkeiten. Erschwinglichkeit=Kosten des Immobilienerwerbs (inkl. Finanzierungskosten) in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf, d.h. je niedriger der Wert, desto erschwinglicher die Wohnung.

Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

Teuerste europäische Städte

EUR/qm außerhalb der Innenstadt



6

In den letzten Jahren stiegen Deutschlands Hauspreise sukzessive an. Wir haben diese Entwicklung stets als Normalisierung bezeichnet, da die deutschen Hauspreise relativ zur eigenen Historie und auch relativ zu anderen europäischen Städten unterbewertet waren.

Diese Normalisierungsphase ist abgeschlossen. Lt. Numbeo zählt München mittlerweile zu den zehn teuersten Städten in Europa. Düsseldorf, Stuttgart und Frankfurt gehören zu den Top 20. Jedoch „verbessern“ sich die deutschen Städte im Numbeo-Ranking auch aufgrund der jüngsten Euroaufwertung.

Download erfolgte von numbeo.com am 5. Sept 2017

Quellen: Numbeo, Deutsche Bank Research

© Copyright 2017. 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 zur Erbringung von Bankgeschäften und Finanzdienstleistungen verfügt und unter der Aufsicht der Europäischen Zentralbank (EZB) und der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) steht. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG, Filiale London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die von der UK Prudential Regulation Authority (PRA) zugelassen wurde und der eingeschränkten Aufsicht der Financial Conduct Authority (FCA) (unter der Nummer 150018) sowie der PRA 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 Inc. 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.