



# Deutschland-Monitor

## Baufinanzierung Q1/2018

11.1.2018

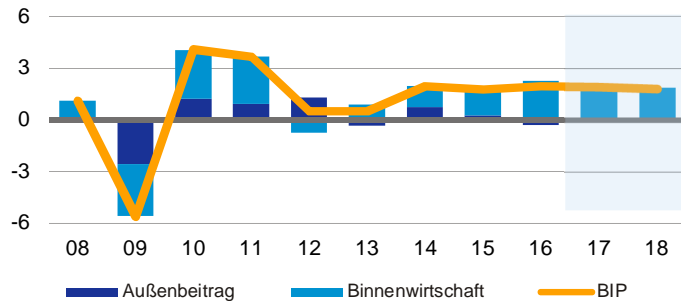
	2017	Ausblick Ende 2018
Zinsen deutscher Banken Wohnbaudarlehen mit 5-10jähriger Zinsbindung (letzter Wert=Nov 2017)	1,68%	➔
Inflation (Ausblick gg. Vj.)	1,7%	➔
Wirtschaftswachstum (Ausblick gg. Vj.)	2,3%	➔
Arbeitslosenquote (Ausblick, Jahresdurchschnitt)	5,7%	➔

Quelle: Deutsche Bank Research

### BIP-Wachstumstreiber

1

% gg. Vj.



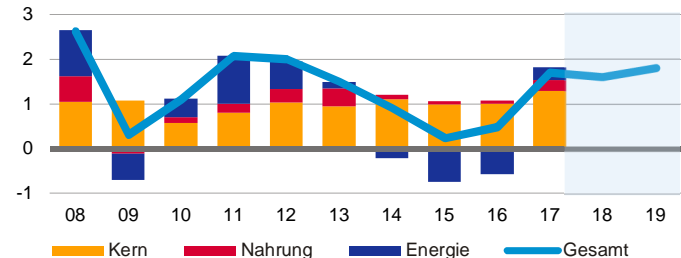
Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Im Jahr 2017 wuchs das BIP mit mehr als 2%. Die sehr gute konjunkturelle Situation dürfte auch weit in das Jahr 2018 andauern.
- Im Jahr 2017 blieb die Binnenwirtschaft der Wachstumstreiber. Der private Konsum wuchs ebenfalls mit mehr als 2% und die Investitionen, Bau- wie Ausrüstungsinvestitionen, wuchsen mit rund 4%.
- Für das Jahr 2018 erwarten wir ein BIP-Wachstum von 2,3%. Die sehr gute Entwicklung am Arbeitsmarkt dürfte perspektivisch auch die Löhne erhöhen. Die IG Metall fordert in der laufenden Tarifrunde 6% mehr Lohn und eine Arbeitszeitverkürzung.

### Inflation steigt in Richtung Inflationsziel

2

% gg. Vj.



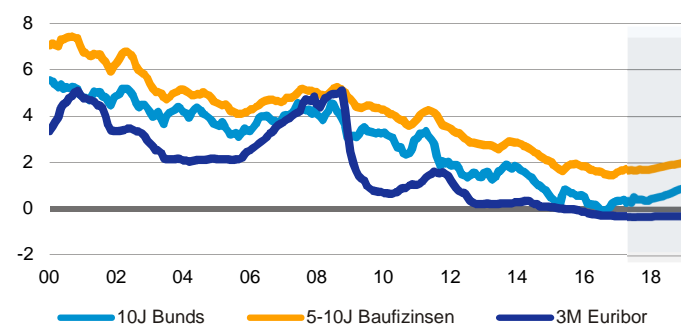
Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Die Inflation dürfte auch im Jahr 2018 unter 2% liegen. Kräftiger dürften die Wohnimmobilienpreise wachsen.
- Im Jahr 2017 legten die Hauspreise im Durchschnitt um rund 6 ½% und die Wohnungspreise um mehr als 10% zu. Wie schon in den letzten Jahren war die Preisdynamik in den Metropolen am höchsten.
- Die Neuvermietungsmieten stiegen um 6% und die Wiedervermietungsmieten um 7%. Dies ist der kräftigste Mietanstieg seit dem Jahr 1993.

### Hypothekenzinsen weiterhin sehr niedrig

3

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

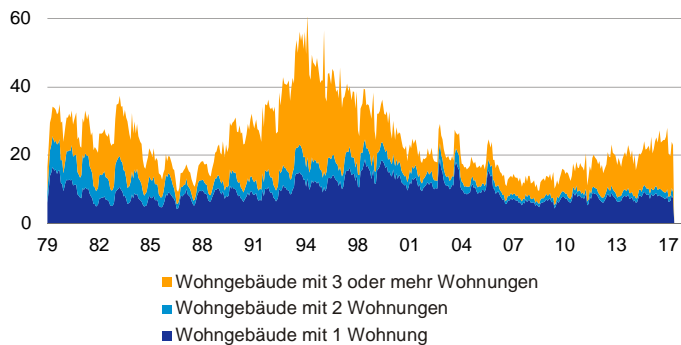
- Aktuell liegen die 5-10jährigen Hypothekenzinsen bei 1,68% (letzter offizieller Wert vom November 2017).
- Die EZB setzt den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik fort. Von Januar bis September 2018 sinken die monatlichen Anleihekäufe auf EUR 30 Mrd. (zuvor EUR 60 Mrd.).
- Die 10jährigen Bundrenditen legen zum Jahresbeginn leicht zu. Einen Anstieg der Hauptrefinanzierungsrate erwarten wir erst für Mitte 2019. **Basierend auf dieser Zinsentwicklung und Zinsprognose erwarten wir einen leichten Anstieg der 5-10jährigen Hypothekenzinsen auf 2% am Jahresende 2018.**



## Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q1/2018

### Monatliche Baugenehmigungen

Tausend Wohnungen



4

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

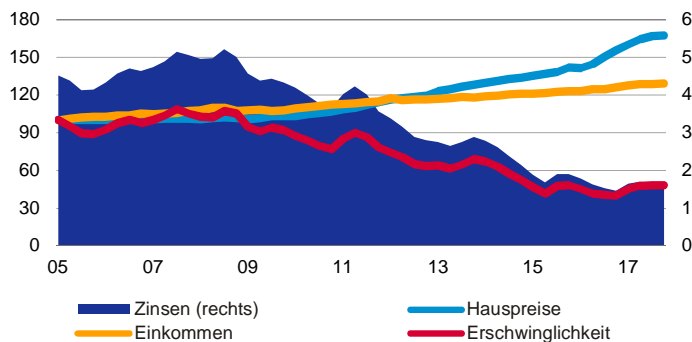
Von Januar bis Oktober 2017 wurden kumuliert rund 290.000 Baugenehmigungen erteilt. Bei gleichbleibendem Tempo sind am Jahresende 2017 etwa 345.000 Baugenehmigungen erteilt worden. Dies entspräche einem Minus von rund 10% gegenüber dem Vorjahr.

Ausgehend von einem Bedarf von mindestens 350.000 Wohnungen pro Jahr dürfte damit der Nachfrageüberhang das 9. Jahr in Folge angestiegen sein. 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. Aufgrund der hohen Preisdynamik im Jahr 2017 geht die bundesweite Erschwinglichkeit aber leicht zurück.

Angesichts unserer Zinsprognose und voraussichtlich weiter steigender Preise dürfte die Erschwinglichkeit auch im Jahr 2018 etwas abnehmen.

Hinweis 1: Je höher der Index (rote Linie im Chart), desto weniger erschwinglich sind Wohnimmobilien.

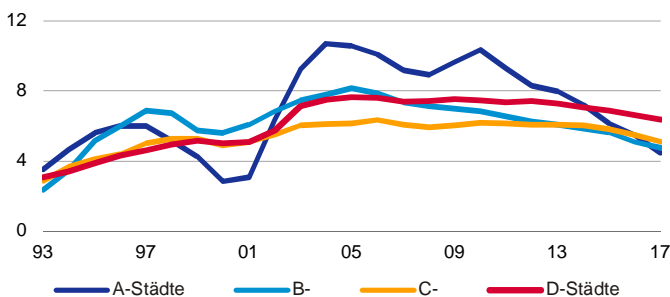
Hinweis 2: Beachten Sie die hohen regionalen Unterschiede von Wirtschaftskraft, Preisen und daher auch von Erschwinglichkeiten.

Hinweis 3: Definition Erschwinglichkeit = Haus- bzw. Wohnungspreise inkl. Finanzierungskosten relativ zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf.

Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

### Büro: Leerstandsquoten

%



6

Deutschland erlebt einen Immobilienboom. Nicht nur die Nachfrage nach Wohnraum, sondern auch die Nachfrage nach Büros ist hoch.

Die Leerstandsquote im Büromarkt fällt auf breiter Front. Seit dem Jahr 2009 ist die Quote bundesweit von über 7% auf aktuell unter 5% zurückgegangen (Standardsockelleerstand ~5%).

In 22 von 126 Städten des bulwiengesa-Universums ist die Leerstandsquote unter 3% gefallen. Zu diesen Städten zählen Berlin, München und Stuttgart.

Quellen: Riwis, Deutsche Bank Research

© Copyright 2018. 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.