



# Deutschland-Monitor

## Baufinanzierung Q4/2020

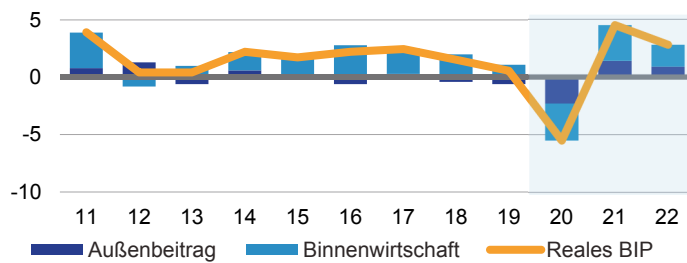
5. Oktober 2020

	Aktuell	Ausblick 2021
Zinsen deutscher Banken Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger-Zinsbindung (letzter Wert = Jul 2020)	1,12%	→
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2020 (Jahresdurchschnitt)	0,5%	→
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2020 (Jahresdurchschnitt)	-5,5%	↗
Arbeitslosenquote (letzter Wert = Sept 2020)	6,3%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

### BIP-Wachstumstreiber

% gg. Vj., Prozentpunkte

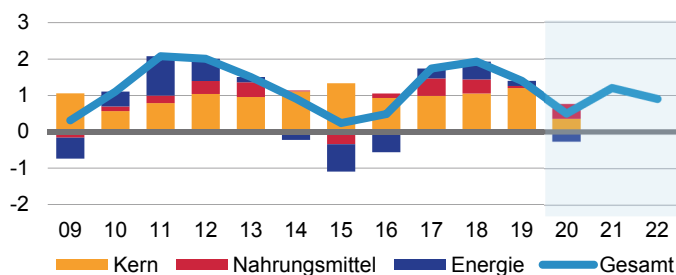


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Das deutsche BIP fiel im zweiten Quartal 2020 um 9,7% ggü. Vorquartal. Hochfrequenzdaten legen nahe, dass seit Ende April eine Trendwende in der Wirtschaft stattgefunden hat. Die Erholung im dritten Quartal dürfte kräftig ausfallen. Wir erwarten +6%.
- Im weiteren Verlauf gehen wir von einer verlangsamten Erholung aus. **Das Plus von 4,5% im Jahr 2021 nach dem historischen BIP-Einbruch von 5,5% im laufenden Jahr ist stark durch den diesjährigen Wachstumsüberhang getrieben.** Das Vorkrisenniveau wird in unserer Prognose erst wieder im Jahr 2022 erreicht.

### Gesamt- und Kerninflation

% gg. Vj., Prozentpunkte

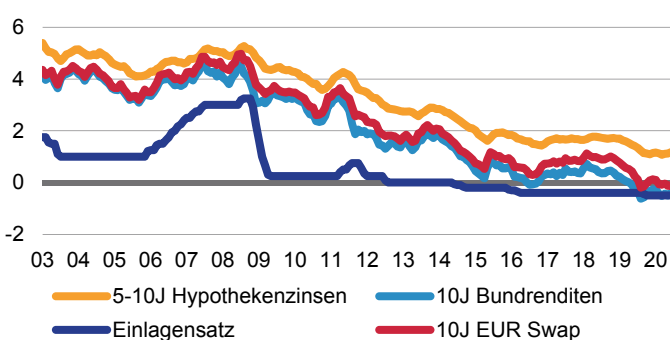


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Die Inflation ist aufgrund des Corona-bedingten Nachfragerückgangs, sehr niedriger Ölpreise und der Mehrwertsteuersenkung deutlich zurückgegangen. **Für das Gesamtjahr 2020 erwarten wir lediglich eine Inflation von 0,5%. Auch in den kommenden Jahren erwarten wir nur geringfügige Preissteigerungen von 1,2% im Jahr 2021 und 0,9% im Jahr 2022.**
- **Laut Statistischem Bundesamt lagen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland in Q2 2020 6,6% höher als in Q2 2019.**

### Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

- Das Rezept der Geldpolitik in der Pandemie lautet: noch mehr Nettoanleihekäufe, noch länger hohe Reinvestitionen und damit Negativ- und Nullzinsen auf absehbare Zeit.
- Im Zuge dieser Entwicklungen dürfte das Anstiegspotenzial der 10-jährigen Bundrenditen und Swapraten begrenzt sein. **Die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen lagen zuletzt bei 1,12% (Sep. 2020). Wir erwarten eine Seitwärtsbewegung bis mindestens zum Jahresende 2021.**
- Das Neukreditgeschäft ist im Jahr 2020 kräftiger gewachsen als im Vorjahr (Durchschnitt Jan-Jul 2019: EUR 21,9 Mrd. vs. Jan-Jul 2020: EUR 23,1 Mrd.).

#### Autoren

Marc Schattenberg | marc.schattenberg@db.com | Tel.: +49 69 910-31875  
Jochen Möbert | jochen.moebert@db.com | Tel.: +49 69 910-31727

#### Internet

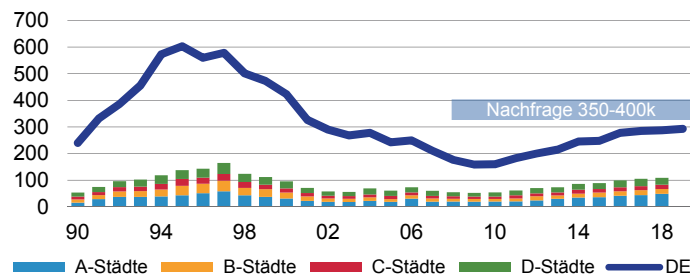
www.dbresearch.de



## Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q4/2020

### Baufertigstellungen

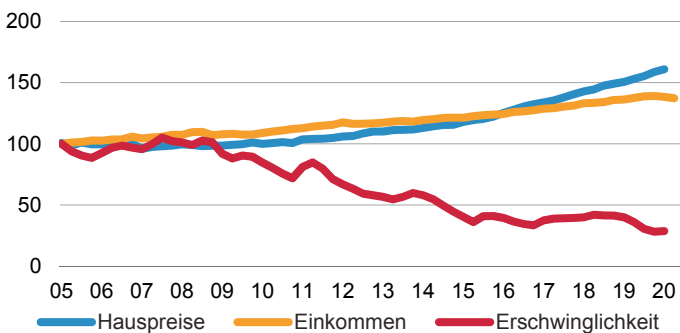
Anzahl der Wohnungen in '000



Quellen: riwis, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Wohneigentum zinsseitig erschwinglich

linke y-Achse: 2005=100



Quellen: Bundesbank, OECD, Deutsche Bank Research

- Im Jahr 2019 wurden nur 293.002 neue Wohnungen fertiggestellt. Dies war ein Plus von nur 2% ggü. Vorjahr.
- Die bekannten Ursachen – Mangel an Bauland, komplexe Vorschriften und Fachkräftemangel – dürften über Jahre hinaus fortbestehen.
- Setzt sich der Homeoffice-Boom dauerhaft fort, dürfte die Nachfrage nach Wohnraum noch einmal kräftig anziehen.

- Im Vergleich mit den hohen Zinsen zu Beginn des Zyklus bleibt Wohneigentum von der Zinsseite her erschwinglich.
- Der Erschwinglichkeitsindex (2005=100) ist aufgrund der Zinsentwicklung von gut 40 in Q4 2018 auf rund 30 in Q1 2020 gefallen.
- Erschwinglichkeit im Jahr 2020 sinkt voraussichtlich etwas (= steigender Index), wegen seitwärts laufender Hypothekenzinsen, schwacher Einkommensentwicklung, aber vermutlich weiter steigender Hauspreise.

Hinweise: (1) Höherer Indexwert (rote Linie) impliziert Rückgang der Erschwinglichkeit. (2) Es bestehen hohe regionale Unterschiede in Wirtschaftskraft, Preisen und daher auch der Erschwinglichkeit. (3) Definition Erschwinglichkeit = Haus-/Wohnungspreise inkl. Finanzierungskosten relativ zum verfügb. Haushaltseink. pro Kopf.

### Top 10: Büro- vs. Wohnungsmieten in Städten

Differenz in EUR/qm

Rang	Stadt	Spitzenmieten	Rang	Stadt	Durchschnittsmieten
1	Berlin	13,9	1	Berlin	10,4
2	Düsseldorf	5,1	2	Düsseldorf	4,0
3	Hamburg	3,5	3	Hamburg	3,9
4	Frankfurt	3,1	4	München	4,1
5	Essen	3,0	5	Duisburg	3,0
6	Duisburg	2,9	6	Dortmund	2,2
7	Dortmund	2,3	7	Essen	1,9
8	Köln	2,0	8	Mönchengladbach	1,6
9	Mönchengladbach	1,9	9	Bochum	1,4
10	Bochum	1,7	10	Leipzig	1,3

Quellen: riwis, Deutsche Bank Research

### Büromarkt: Be careful what you wish for

- Wir erwarten für die post-Corona-Zeit keinen Strukturbruch und lediglich eine graduelle Ausweitung des Homeoffice.
- Ein Recht auf Telearbeit impliziert einen Zielkonflikt mit bezahlbarem Wohnraum, der Finanzstabilität und der Nachfrage nach Arbeitskräften.
- Nach dem schwersten Wirtschaftseinbruch der Nachkriegsgeschichte dürfte unseres Erachtens auch die Politik ein Interesse an einer graduellen Ausweitung flexiblerer Arbeitsformen haben.

Klicken Sie zum Weiterlesen auf unseren Link: [Ist das Homeoffice wirklich das Ei des Kolumbus?](#) von Deutsche Bank Research.

© Copyright 2020. 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.