



# Deutschland-Monitor

## Baufinanzierung Q3/2022

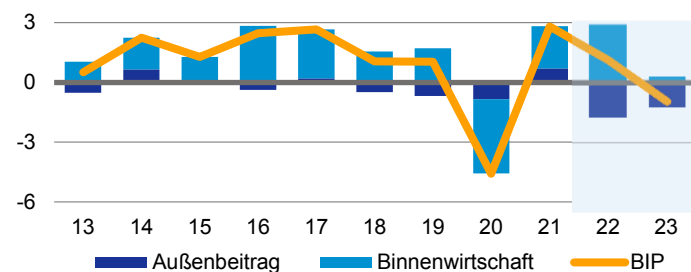
20. Juli 2022

	Aktuell	Ausblick 2023
Zinsen deutscher Banken: Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger-Zinsbindung (letzter Wert = Mai 2022)	2,12%	➔
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2022 (Jahresdurchschnitt)	8,0%	➔
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2022 (Jahresdurchschnitt)	1,2%	➔
Arbeitslosenquote (letzter Wert = Juni 2022)	5,3%	➔

Quelle: Deutsche Bank Research

### BIP-Wachstumstreiber

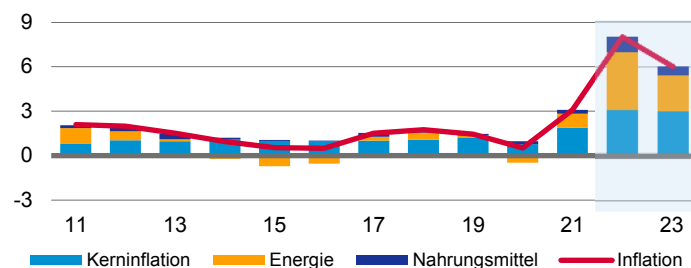
% ggü. Vorjahr, Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Gesamt- und Kerninflation

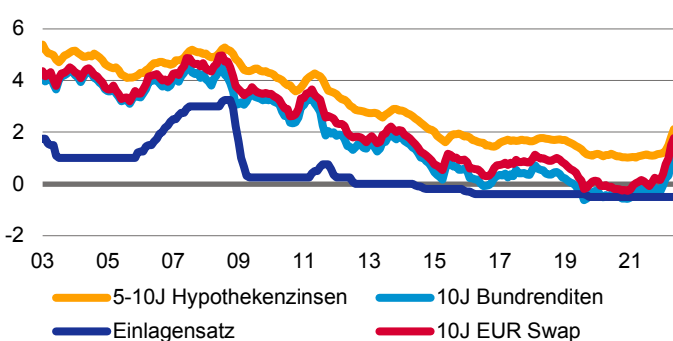
% ggü. Vorjahr, Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

- Da der Ausfall russischer Gaslieferungen wahrscheinlicher wird, der private Verbrauch bereits unter Kaufkraftverlusten leidet und die Industrieproduktion bestenfalls stagnieren dürfte, erwarten wir in H2 einen Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung. **Im Gesamtjahr 2022 dürfte das BIP-Wachstum nur noch 1,2% erreichen.**
- **Im Jahr 2023 dürfte das BIP um 1% schrumpfen, da die negativen Effekte der Gas-Krise fortbestehen und zudem die US-Wirtschaft in eine Rezession rutschen könnte.**
- In beiden Jahren belastet vor allem der private Verbrauch aufgrund der hohen Energiepreise und der schwache Exportausblick das Wirtschaftswachstum.
- Aufgrund hoher Energie-, Rohstoff- und Nahrungsmittelpreise dürften die Konsumentenpreise deutlich anziehen. Wir erwarten eine jahresdurchschnittliche Inflationsrate von 8% im Jahr 2022 und 6% im Jahr 2023.
- Zweitrundeneffekte der hohen Rohstoffpreise sowie die Verteuerung in den Lieferketten (im Mai: Importpreise +30% ggü. Vorjahr, Großhandelspreise im Juni +21%) dürften die Konsumentenpreise weiter ankurbeln.
- **Laut destatis stiegen die Wohnimmobilienpreise in Q1 2022 um 12,0% gegenüber Q1 2021. In Q2 dürften sie aufgrund des Zinsanstiegs aber etwas gefallen sein.**
- Die Bundrenditen erhöhten sich von rund -0,4% im Dezember auf über 1,7% im Juni. Über 6 Monate war dies der stärkste Zinsanstieg seit der Wiedervereinigung. Aufgrund der aufkommenden Rezessionssorgen gaben die Bundrenditen jüngst wieder kräftig nach und tendieren aktuell bei rund 1,3%.
- Die EZB hebt im Juli zum ersten Mal seit dem Jahr 2011 die Zinsen an. Trotz Rezessionssorgen dürften weitere Zinsschritte folgen. Ab September dürften die Negativzinsen zumindest temporär beendet sein.
- **Für das Jahresende 2022 erwarten wir 5-10-jährige Hypothekenzinsen von 2,45% und bis zum Jahresende 2023 eine weitere Erhöhung auf 2,95%.**

#### Autoren

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

#### Internet

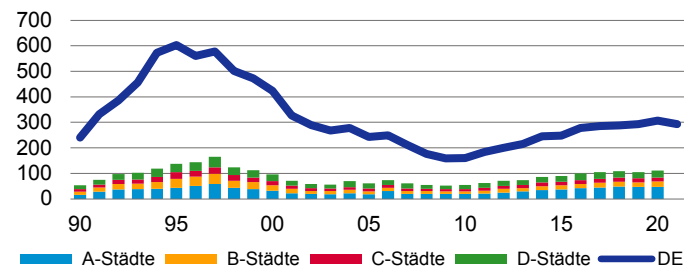
www.dbresearch.de



## Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q3/2022

### Baufertigstellungen

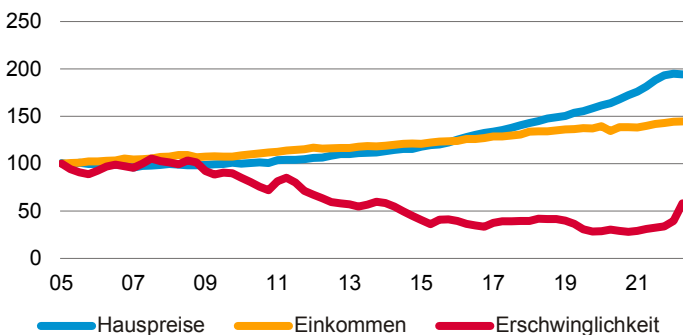
Anzahl der Wohnungen in '000



Quellen: bulwiengesa, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Wohneigentum zinsseitig erschwinglich

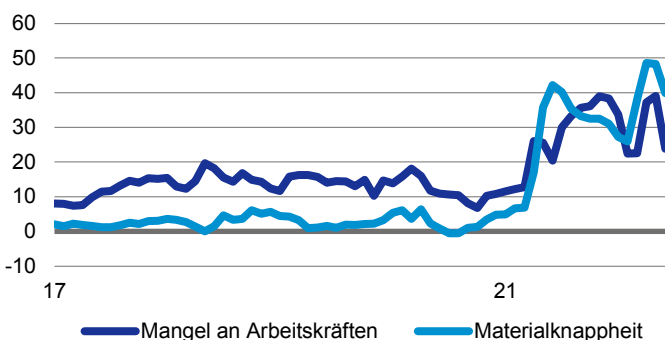
2005=100



Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

### ifo: Baumfrage

Anteil der Ja-Meldungen in %, saisonbereinigt



Quellen: ifo, Deutsche Bank Research

- Im Jahr 2021 wurden 293.393 neue Wohnungen fertiggestellt. Dies ist deutlich weniger als von uns erwartet (über 300.000). Aufgrund des Materialmangels dürfte die Zahl der fertiggestellten Wohnungen auch im Jahr 2022 unter 300.000 liegen.
- Nachfrage zieht kräftig an. Wanderungssaldo betrug im Jahr 2021 329.000 Personen. Ukrainische Flüchtlinge kurbeln Wohnungsnachfrage weiter an. Einwohnerzahl könnte über nächste 10 Jahre fast 85 Mio. erreichen.
- Angebotsknappheit dürfte später beseitigt sein, als wir im Wohnungsmarktausblick 2022 berechneten.
- Im Vergleich mit dem Zinsniveau von 5% im Jahr 2008 bleibt Wohneigentum zinsseitig erschwinglich.
- Der Erschwinglichkeitsindex (2005=100) liegt aufgrund der kräftig gestiegenen Zinsen bei rund 58,0 in Q2 2022 (Tiefpunkt Q4 2020: 28,1).
- Angesichts jüngst gefallener Bundrenditen dürfte die Erschwinglichkeit im Jahr 2022 wieder etwas nachgeben.
- Hypothekenzinsen von 2,45% würden ceteris paribus einen Indexstand von 72 Punkten in Q2 2022 bedeuten.

Hinweise: (1) Höherer Indexwert (rote Linie) = niedrigere Erschwinglichkeit. (2) Es bestehen hohe regionale Unterschiede in Wirtschaftskraft, Preisen und der Erschwinglichkeit. (3) Definition Erschwinglichkeit = Haus-/Wohnungspreise inkl. Zinskosten ohne Tilgung relativ zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf.

### Engpässe in der Bauindustrie lassen nach

- Die ifo-Umfrage im Juni zeigt an, dass die Knappheiten an Material und Personal sich wieder zu entspannen beginnen.
- Im Mai klagten noch fast 50% der befragten Bauunternehmen über Materialengpässe, im Juni fiel der Wert auf unter 40%.
- Einen Personalmangel bejahten im Mai fast 40% der Unternehmen, während es im Juni nur noch rund 23% waren.

Klicken Sie zum Weiterlesen auf unseren Link: [Bauindustrie - Unsicherheitschock schwächt sich ab](#) von Deutsche Bank Research.

© Copyright 2022. 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.