



Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q3/2023

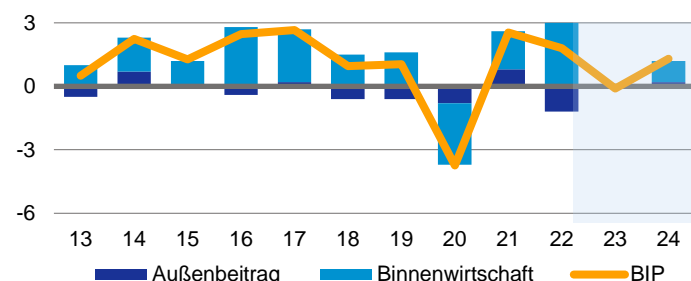
3. Juli 2023

	Aktuell	Ausblick 2023
Zinsen deutscher Banken: Wohnbaudarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (letzter Wert = April 2022)	3,7%	➔
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2023 (Jahresdurchschnitt)	6,1%	➔
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2023 (Jahresdurchschnitt)	-0,3%	➔
Arbeitslosenquote, saisonbereinigt (letzter Wert = Juni 2023)	5,7%	➔

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstumsbeiträge

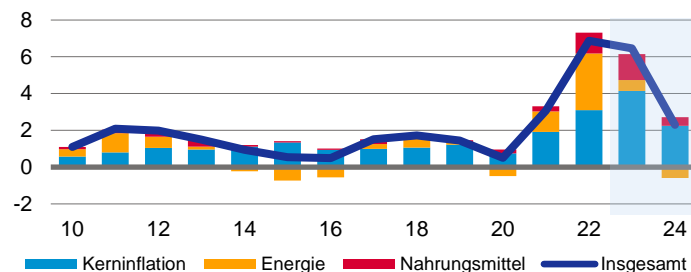
% ggü. Vorjahr, Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Gesamt- und Kerninflation

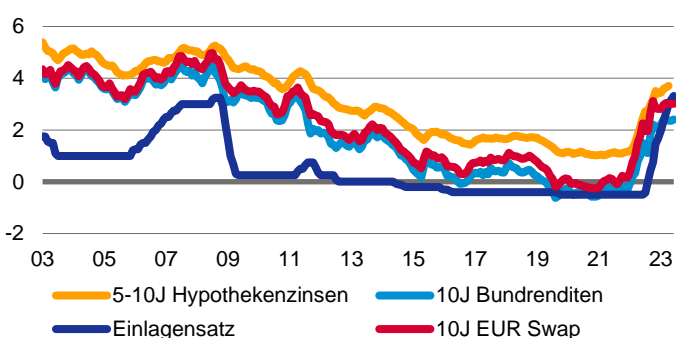
% ggü. Vorjahr



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

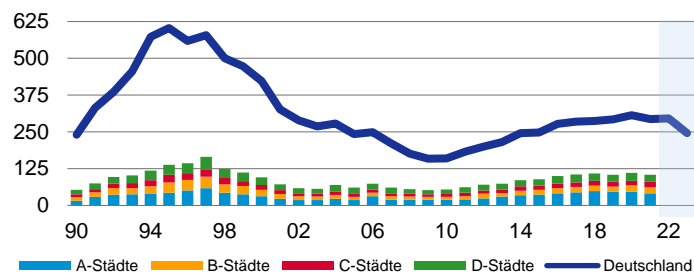
- Die Energiekrise 2022/23 hinterließ ihre Spuren. In Q4 und Q1 schrumpfte die Wirtschaftsleistung um fast 0,9% gegenüber Q3 2022.
- Angesichts der relativ schwachen harten Daten und Umfragewerte in Q2 dürfte die Aufholbewegung gering sein. Insbesondere die Vorlaufindikatoren der Industrie deuten eine Fortsetzung der Schwächephase an, während der Dienstleistungssektor sich besser behauptet.
- Aufgrund dieser Entwicklungen erwarten wir für das BIP im Jahr 2023 eine Kontraktion um 0,3%.
- Wie erwartet erhöhte sich im Juni 2023 die Gesamtinflation auf 6,4% und die Kernrate auf 5,8% (Mai: 6,1% und 5,4%). Ursächlich sind vor allem die Preisrückgänge im Juni 2022 aufgrund der Einführung des Tank-Rabatts und des 9-Euro-Tickets (Basiseffekt).
- Im Jahresdurchschnitt rechnen wir weiterhin mit einer Gesamtinflationsrate von 6,1% im Jahr 2023 und 2,3% im Jahr 2024 und mit einer Kerninflation von 5,2% im Jahr 2023 und 3,4% im Jahr 2024.
- Laut Destatis fielen die Preise für Wohnimmobilien in Q1 2023 um 6,8% gegenüber Q1 2022.
- Die 10-jährigen Bundrenditen erhöhten sich kräftig von rund -0,4% im Dezember 2021 auf aktuell rund 2 ½%. Gleichzeitig ist die Volatilität am Anleihemarkt äußerst hoch. Die hohe Inflation und erwartete Zinsanhebungen der EZB erhöhen tendenziell die Renditen, während makroprudenzielle Risiken die Renditen reduzieren.
- Im Zuge dieser Entwicklung kletterten die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen von rund 1,2% im Dezember 2021 auf 3,7% im April 2023. Für das Jahresende 2023 erwarten wir weiterhin 3,6% und für das Jahresende 2024 3,8%.



Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q3/2023

Baufertigstellungen

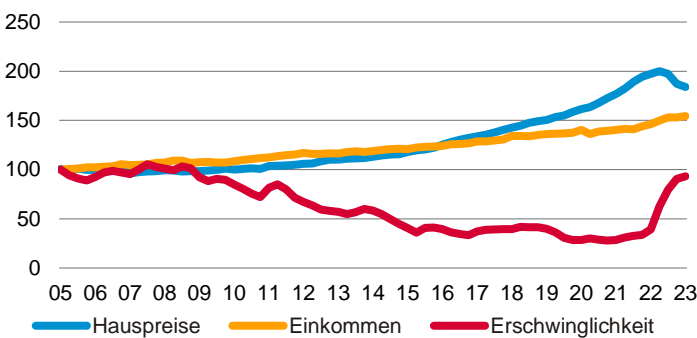
Anzahl der Wohnungen in '000



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Wohneigentum im Normalisierungsmodus

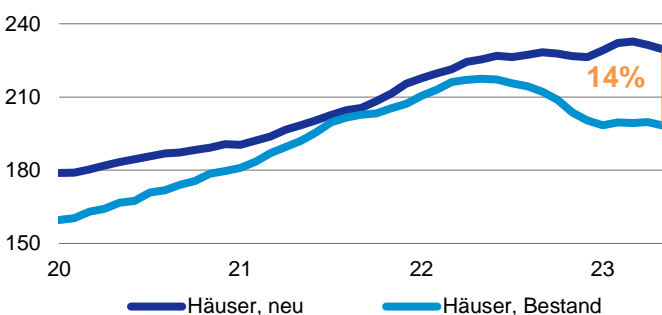
2005=100



Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

Hedonische Hauspreisindizes

2005=100



Quellen: Deutsche Bank Research, Hypoport

- Trotz des Zinsschocks wurden in 2022 295.300 Wohnungen fertiggestellt (unsere Prognose: 279.600). Die Baugenehmigungen sind aber kräftig eingebrochen, weshalb wir weiterhin einen kräftigen Rückgang der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023 auf 246.000 Wohnungen erwarten.
- Gleichzeitig legt die Nachfrage weiter zu. Die Bevölkerung wuchs im Jahr 2022 um 1,1 Mio. Personen, wodurch Deutschland am Jahresende 84,4 Mio. Einwohner hatte. Wir halten an unserer Prognose von fast 86 Mio. Personen am Ende der Dekade fest.
- Die Angebotsknappheit dürfte wohl noch über Jahre, wenn nicht sogar die ganze Dekade, fortbestehen.
- Aufgrund des starken Zinsanstiegs nahm die Erschwinglichkeit seit Dezember 2021 ab.
- Der Erschwinglichkeitsindex (2005=100) lag in Q1 2023 aufgrund der kräftig gestiegenen Zinsen bei 93,4 (Q4 2021: 33,7 und Tiefpunkt Q4 2020: 28,1).
- In Q2 2023 dürften die etwas höheren Zinsen die Erschwinglichkeit weiter reduziert haben. Aktuell impliziert das Zinsniveau von 3,7% ceteris paribus einen Indexstand von fast 97.

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.

CO₂-Ziele, Heizungen und klimatische Faktoren

- Emissionsarme Wohnungen erzielen wohl schon heute Preisaufläge, diese dürften eher größer werden.
- Für Objekte mit hohen Emissionen empfiehlt es sich, eine Sanierungsstrategie zu entwickeln.
- In den Sommermonaten gibt es bedeutende Temperaturunterschiede zwischen Bundesländern, diese könnten künftig verstärkt Einfluss auf die Renditen haben.

Lesen Sie weiter in unserem Wohnungsmarktausblick [Ausblick auf den deutschen Wohnungsmarkt, April 2023](#) oder hören Sie rein in unseren Podcast [„Was kommt nach dem Boom?“](#).

© Copyright 2023. 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.