



Marktausblick Baufinanzierung

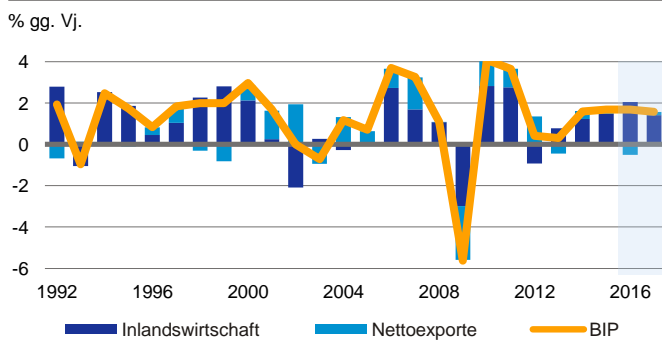
Immobilienmarkt Deutschland Q3/2016

24.6.2016

	2016	Ausblick Ende 2016
Zinsen deutscher Banken Wohnbaudarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (letzter Monatswert)	1,7%	→
Inflation (Ausblick gg. Vj.)	0,6%	→
Wirtschaftswachstum (Ausblick gg. Vj.)	1,7%	→
Arbeitslosenquote (Ausblick, Jahresdurchschnitt)	6,3%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

Dynamisches Inlandswachstum

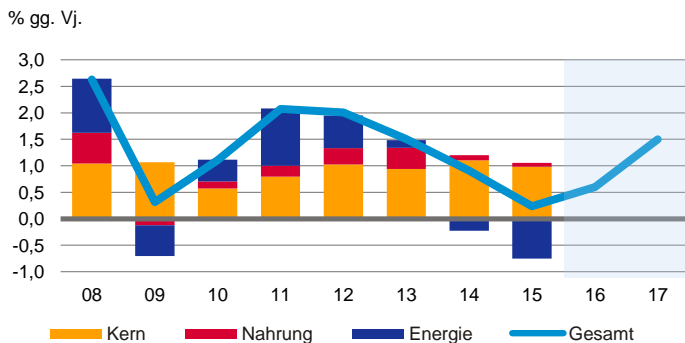


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

1

- Im ersten Quartal wuchs das BIP mit 0,7% gg. Vq. Ursächlich hierfür waren das milde Wetter, der niedrige Ölpreis und der schwache Euro. Im zweiten Quartal erwarten wir aufgrund von gegenläufigen Entwicklungen ein Wachstum von nur 0,1% gg. Vq.
- Insgesamt dürfte die robuste Binnenkonjunktur das BIP 2016 um 1,7% gg. Vj. erhöhen. Wachstumstreiber bleiben der private Konsum (+1,8%), Staatsausgaben (2,8%) und Investitionen. Dabei erwarten wir ein etwas stärkeres Wachstum der Ausrüstungsinvestitionen (+3,2%) als der Bauinvestitionen (+3,0%).

Gestiegene Ölpreise dürften Inflation steigen lassen

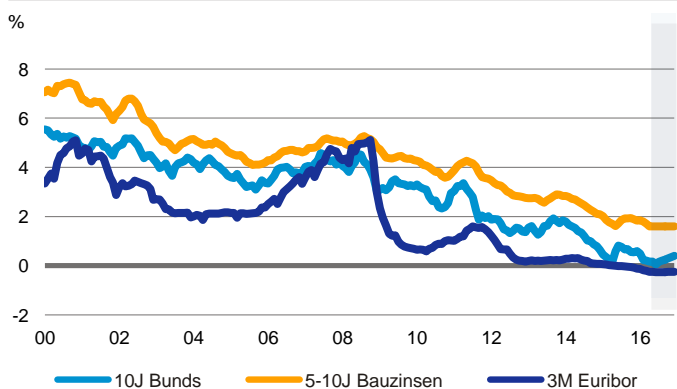


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

2

- Ausgehend von einer negativen Teuerungsrate im April (-0,1% gg. Vj.) hat die Inflation im Mai 2016 leicht angezogen (+0,1%). Für das Gesamtjahr erwarten wir eine Inflation von 0,6% gg. Vj., vor allem verursacht durch das jüngste Anziehen der Energiepreise.
- Im Jahr 2017 dürfte sich die Inflation normalisieren (+1,5%). Aufgrund der hohen Ölpreisschwankungen bleibt die Prognoseunsicherheit jedoch hoch. Wahrscheinlich wird das „unter, aber nahe 2%“-Inflationsziel der EZB wieder nicht erreicht. So bewegt sich die Kerninflationsrate seit mehreren Jahren um rund 1%.

Bauzinsen weiterhin günstig



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

3

- Dank der Ausweitung des EZB-Anleihekaufprogrammes auf EUR 80 Mrd. pro Monat sind die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen auf neue Rekordtiefstände gefallen – teilweise notierten sie negativ. Aktuell liegen sie bei rund 0,1% und am Jahresende erwarten wir wieder höhere Renditen (0,4%). Die EZB dürfte aufgrund der niedrigen Inflation die Geldpolitik weiter lockern. In den nächsten Monaten erwarten wir eine Verlängerung der Dauer des Aufkaufprogrammes von aktuell März 2017 auf September 2017.
- Mit 1,7% im März 2016 sind die Bauzinsen (5-10-jährige Zinsbindung) niedrig. Aufgrund der lockeren Geldpolitik der EZB ist mit leicht fallenden Zinsen zu rechnen.

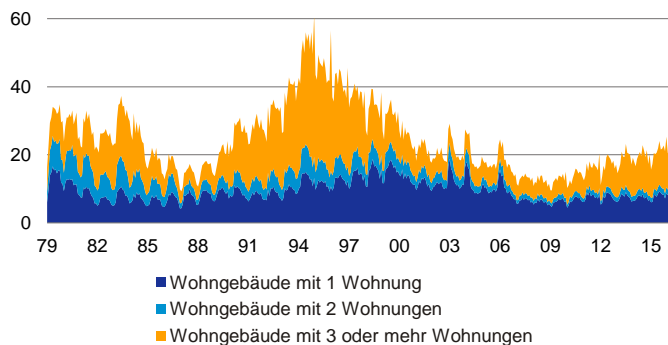


Marktausblick Baufinanzierung

Monatliche Baugenehmigungen

4

Tausend Wohnungen



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

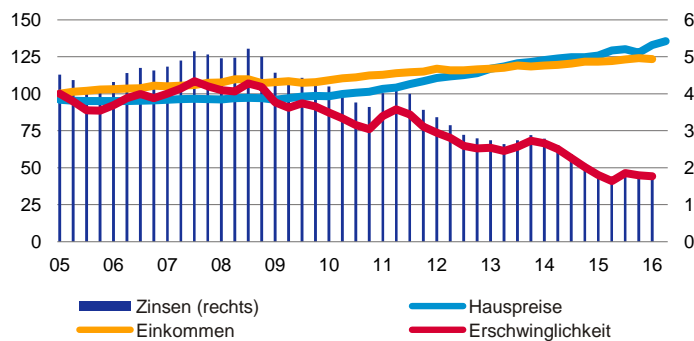
— 2015 wurden 247.700 Wohnungen fertiggestellt. Dies ist ein Plus von 1% gegenüber dem Vorjahr. Angesichts eines geschätzten jährlichen Baubedarfs von 400.000 Wohnungen wuchs der Nachfrageüberhang. Die zahlreichen Hindernisse – knappes Bauland, striktere regulatorische Vorgaben, Fachkräftemangel und steigende Baukosten – lassen keine schnelle Ausweitung des Wohnangebots erwarten. So dürfte der Abbau des Nachfrageüberhangs noch Jahre dauern.

— Für das Jahr 2016 dürfte es zumindest eine Beschleunigung der Fertigstellungen geben. Bis April wurden rund 117.000 Baugenehmigungen – ein Plus von 32,8% gg. Vj. – erteilt.

Wohneigentum weiter erschwinglich

5

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



Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

— Wohneigentum ist nach wie vor erschwinglich. Der bundesweite Erschwinglichkeitsindex hat sich seitwärts bewegt, da steigende Hauspreise einerseits und die positive Einkommensdynamik und die fallenden Bauzinsen andererseits sich ausgleichen.

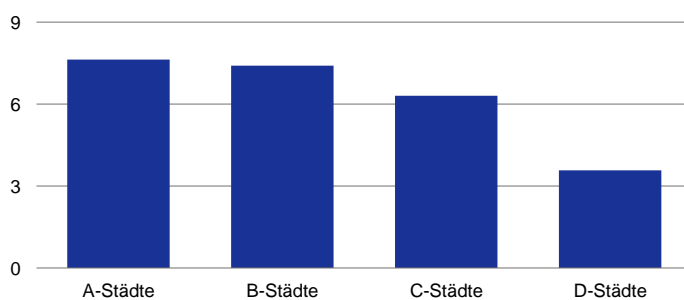
— Auch in den kommenden Monaten dürften die Hauspreise weiter ansteigen, die Bauzinsen eher nachgeben und die Wohnungsfinanzierung daher erschwinglich bleiben.

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.

2016 Preisprognose: Wohnungen, Bestand

6

% gg. Vj.



Quelle: Deutsche Bank Research

— 2016 dürfte der Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt weiter steigen. Entsprechend dürften die Preise weiter steigen. Wir prognostizieren eine bundesweite Preissteigerung um 6% gg. Vj.

— In den größten Städten (A-Städte) und B-Städten (Bochum, Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Duisburg, Essen, Hannover, Karlsruhe, Leipzig, Mannheim, Münster, Nürnberg, Wiesbaden) erwarten wir eine durchschnittliche Steigerung der Wohnungspreise von rund 7 ½% gg. Vj. Für die Wohnungspreise in den C-Städten erwarten wir im Durchschnitt ein Plus von 6 ¼% und für die D-Städte 3 ½%.

© Copyright 2016. Deutsche Bank AG, Deutsche Bank Research, 60262 Frankfurt am Main, Deutschland. Alle Rechte vorbehalten. Bei Zitaten wird um Quellenangabe „Deutsche Bank Research“ gebeten.

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.