



# Deutschland-Monitor

## Baufinanzierung Q3/2019

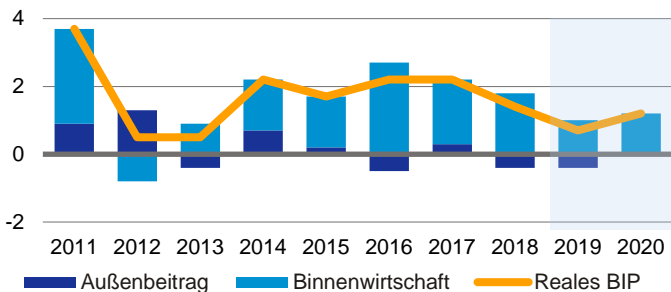
5. Juli 2019

	Aktuell	Ausblick Ende 2019
Zinsen deutscher Banken Wohnbaudarlehen mit 5-10jähriger Zinsbindung (letzter Wert = Mai 2019)	1,46%	→
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2019 (Jahresdurchschnitt)	1,5%	→
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2019 (Jahresdurchschnitt)	0,7%	→
Arbeitslosenquote (letzter Wert = Juni 2019)	5,0%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

### BIP-Wachstumstreiber

% ggü. Vj., Prozentpunkte

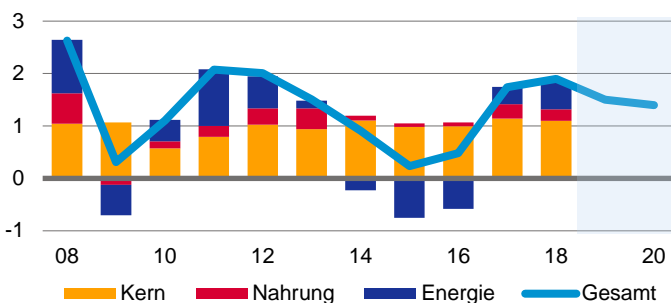


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Das Wachstum der deutschen Volkswirtschaft lag im ersten Quartal bei 0,4% ggü. Vq. Positive Impulse kamen sowohl von der Binnenwirtschaft als auch vom Außenhandel.
- Wir haben unsere BIP-Prognose für das Jahr 2019 auf 0,7% (0,5%) leicht angehoben. Die mit den ungelösten handels- und europapolitischen Auseinandersetzungen verbundenen Unsicherheiten belasten die Wirtschaft weiterhin. Deshalb rechnen wir mit einer Stagnation oder sogar einem Rückgang im zweiten Quartal und aufgrund des flachen Wachstumsprofils im weiteren Jahresverlauf mit 1,2% BIP-Wachstum im Jahr 2020.

### Gesamt- und Kerninflation

% ggü. Vj., Prozentpunkte

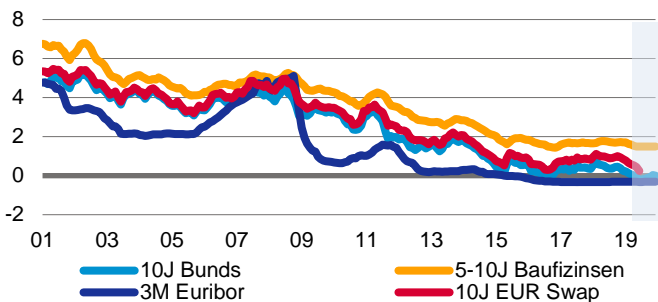


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Trotz der durchaus kräftigen Lohn- und Rentenanstiege kommt die Inflation nicht in Schwung. So bleibt die Inflationsrate im Jahr 2019 wohl deutlich unter 2%. Wir erwarten im Jahresdurchschnitt ein Plus von lediglich 1,5%.
- Im Jahr 2019 dürften die Wohnimmobilienpreise abermals kräftiger steigen als die Konsumentenpreise. **Nachdem lt. Hypoport die Wohnimmobilienpreise über das Winterhalbjahr 2018/19 nahezu stagnierten, legten sie im April und Mai mit 2% ggü. Vormonat wieder kräftig zu. DB-Prognose 2019: +7,4% im Jahresdurchschnitt.**

### Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

- Weiterhin sind die Kapitalmärkte geprägt von der hohen politischen Unsicherheit. Viele ungelöste Fragen liegen im 2. Halbjahr 2019 auf Wiedervorlage.
- Angesichts dieser Lage erwägt die EZB weitere Lockerungsmaßnahmen. Zinssenkungen oder auch weitere Assetkäufe könnten beschlossen werden.
- Im Zuge dieser Entwicklungen sind die 10jährigen Bundrenditen und Swappraten auf neue Tiefststände gefallen. **Die 5-10jährigen Hypothekenzinsen tendieren nun bei 1,46% (Mai 2019). Wir erwarten eine Seitwärtsbewegung bis Ende 2019 (zuvor 1,9%).**

#### Autoren

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

#### Internet

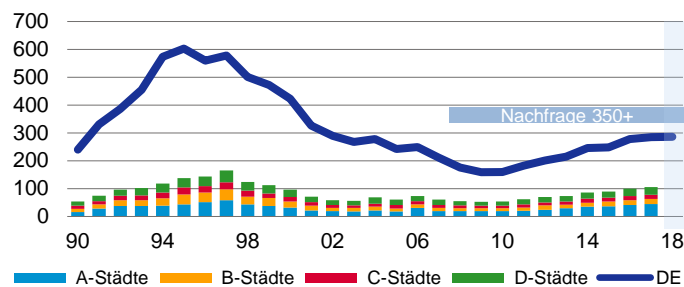
www.dbresearch.de



## Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q3/2019

### Baufertigstellungen

Anzahl der Wohnungen in '000

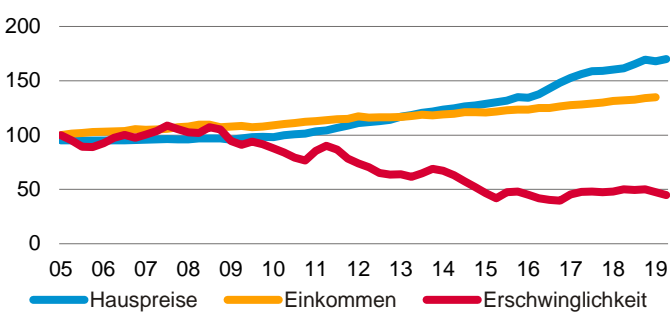


Quellen: riwis, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Laut der im Mai vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Zahlen zu den Fertigstellungen, wurden im Jahr 2018 nur 285.900 neue Wohnungen fertiggestellt (DB und Berechnungen des ifo-Instituts: 300.000). Dies war ein mageres Plus von nur 0,4% ggü. Vorjahr.
- Ursachen: Mangel an Bauland, komplexe Vorschriften, Fehlanreize für Politiker und Fachkräftemangel. Der Fachkräftemangel könnte noch weiter an Bedeutung gewinnen.

### Wohneigentum zinsseitig erschwinglich

2005=100



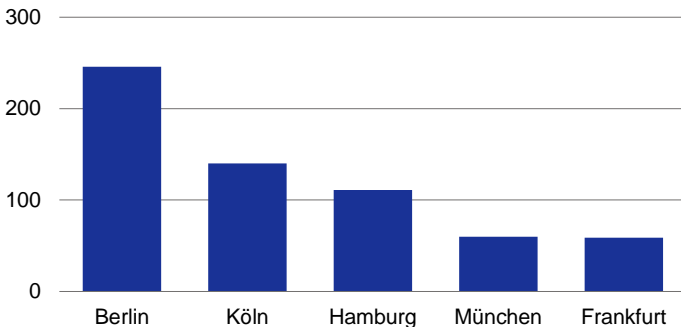
Quellen: Deutsche Bundesbank, Deutsche Bank Research

- Im Vergleich mit den hohen Zinsen zu Beginn des Zyklus bleibt Wohneigentum von der Zinsseite erschwinglich.
- Der Erschwinglichkeitsindex (2005=100) ist jedoch bereits 10 Indexpunkte von rund 40 in Q3 2016 auf rund 50 in Q1 2019 gestiegen.
- Auch im Jahr 2019 dürften höhere Hauspreise die Erschwinglichkeit reduzieren. Der Index (rote Linie) dürfte also steigen.

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.

### Köln wohl auch in Zukunft Medienstandort

Produktion von Internetvideos mit mind. 50.000 Abonnenten



Quelle: IHK Berlin

### Kölner Wohnungsmarkt: Kein baldiges Zyklusende

- Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und des auf absehbare Zeit knappen Angebots erwarten wir eine Fortsetzung des Kölner Zyklus. Preise und Mieten dürften noch über mehrere Jahre zulegen.

Jedoch deuten einige Faktoren darauf hin, dass Mieten und Preise im Vergleich zu anderen Metropolen früher an Dynamik verlieren könnten. Dazu zählen eine etwas geringere Kaufkraft und das weniger dynamische Wirtschaftsumfeld.

- Klicken Sie zum Weiterlesen auf unseren Link: [Kölner Wohnungsmarkt 2019](#) von Deutsche Bank Research

© Copyright 2019. 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.