



# Deutschland-Monitor

## Baufinanzierung Q4/2018

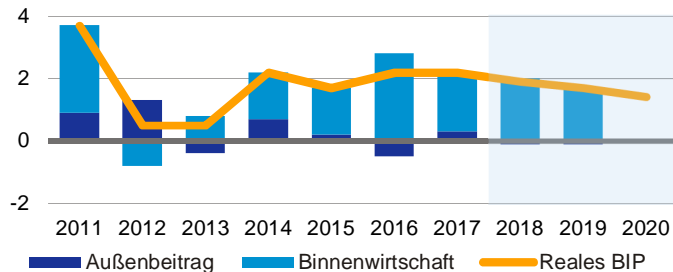
1. Oktober 2018

	Aktuell	Ausblick Ende 2018
Zinsen deutscher Banken Wohnbaudarlehen mit 5-10jähriger Zinsbindung (letzter Wert=August 2018)	1,78%	→
Inflation im Jahr 2018 (gg. Vj.)	1,6%	→
Wirtschaftswachstum im Jahr 2018 (gg. Vj.)	1,9%	→
Arbeitslosenquote (letzter Wert=September 2018)	5,1%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

### BIP-Wachstumstreiber

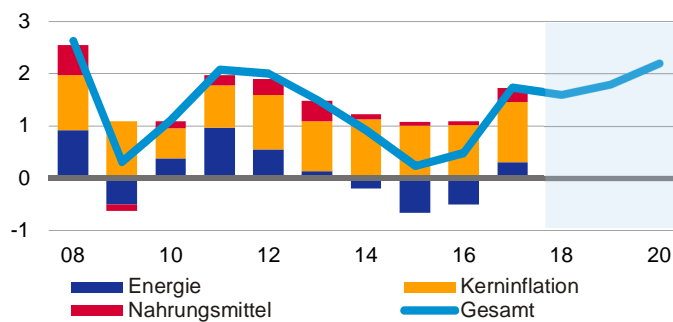
% gg. Vj., Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Inflation

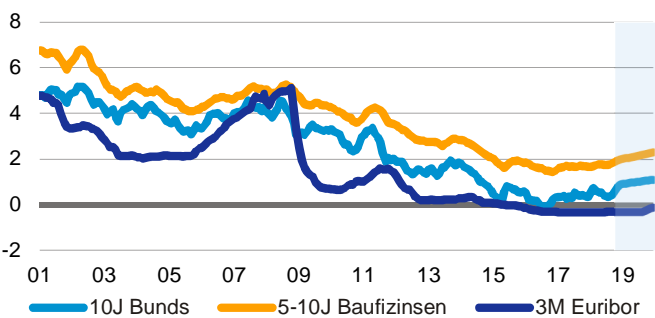
% gg. Vj., Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Geld-, Kapitalmarkt- und Hypothekenzinsen

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

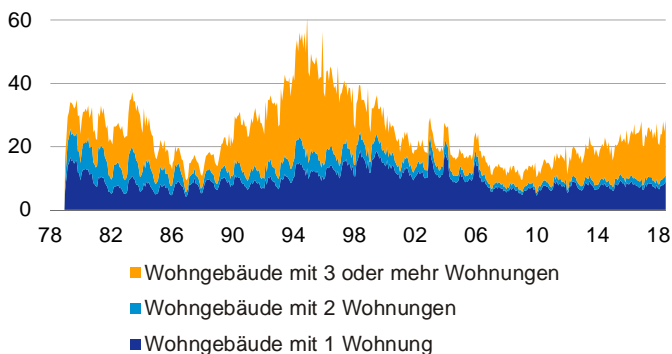
- Im ersten Halbjahr 2018 verlangsamte sich die Konjunkturdynamik etwas. Dabei dürfte die Eskalation des Handelsstreits belastet haben.
- Angesichts der robusten Binnenkonjunktur mit einem – dank kräftiger Lohnsteigerungen und anhaltend hohem Beschäftigungswachstum – expandierenden privaten Verbrauch und boomenden Bauinvestitionen erwarten wir für das Gesamtjahr dennoch ein kräftiges BIP-Wachstum von 1,9%.
- Für das Jahr 2019 erwarten wir ein leicht geringeres BIP-Wachstum von 1,7%.
- Aktuell liegt die Gesamtinflation bei 2% und erwartet wird ein Preisanstieg für das Gesamtjahr von 1,6%, da die Energiepreise eher wieder rückläufig sein dürften. Für das Jahr 2019 erwarten wir eine Inflationsrate von 1,8%.
- Kräftiger als das Preisniveau insgesamt dürften die Wohnimmobilienpreise steigen. Diese legten im Juli 2018 gegenüber dem Vorjahresmonat um rund 4% zu. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Preissteigerungen damit jedoch deutlich abgeschwächt.
- Die EZB beendet voraussichtlich am Jahresende das Anleihekaufprogramm. In Q4 führt sie die Anleihekäufe auf EUR 15 Mrd. (von EUR 30 Mrd.) pro Monat zurück.
- Zuletzt lagen die 10jährigen Bundrenditen bei rund 0,5%. Die geringeren Anleihekäufe in Q4 plus das erwartete Auslaufen des EZB-Programms Ende des Jahres sowie weiter steigende US-Renditen lassen uns einen Renditeanstieg auf 0,9% Ende 2018 und 1,1% Ende des Jahres 2019 erwarten.
- Aktuell liegen die 5-10jährigen Hypothekenzinsen bei 1,78%. **Entsprechend der Entwicklung der Bundrenditen erwarten wir weiterhin einen leichten Anstieg auf 2% am Jahresende 2018 und auf 2,3% Ende 2019.**



## Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q4/2018

### Monatliche Baugenehmigungen

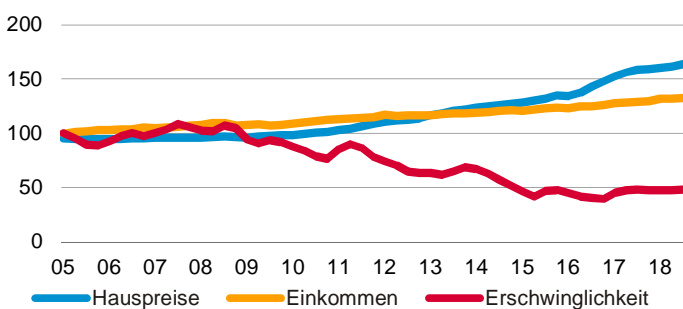
Tausend Wohnungen



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

### Wohneigentum zinsseitig erschwinglich

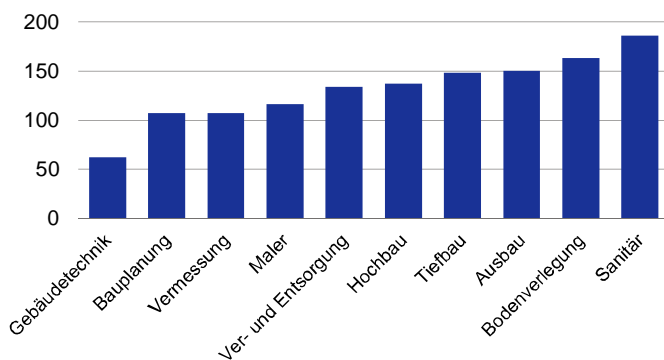
2005=100



Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

### 2018 Bau-Arbeitsmarkt: Engpassanalyse

Besetzungsdauer vakanter Stellen in Tagen



Quelle: Arbeitsagentur

- Die Anzahl der Baugenehmigungen im Jahr 2017 lag bei 350.000. Angesichts dessen enttäuschten die jüngst veröffentlichten Fertigstellungszahlen für das Jahr 2017 in Höhe von 284.800.
- Folglich lag in den letzten drei Jahren das durchschnittliche jährliche Wachstum bei lediglich 5%. Bei dieser geringen Dynamik dürfte es bis zum Jahr 2022 dauern, bis das Angebot die jährliche Nachfrage von mindestens 350.000 Wohnungen pro Jahr übersteigt. Erst danach dürfte der Nachfrageüberhang von dann deutlich über 1 Mio. Wohnungen allmählich sinken. Daher dürfte auch der Preisdruck nicht vor dem Jahr 2022 nachlassen.

— Wohneigentum bleibt von der Zinsseite erschwinglich.

— Angesichts unserer Zinsprognose und voraussichtlich weiter steigender Preise dürfte die Erschwinglichkeit sowohl im Jahr 2018 als auch im Jahr 2019 weiter abnehmen.

Hinweis 1: Je höher der Index (rote Linie im Chart), desto weniger erschwinglich sind Wohnimmobilien.

Hinweis 2: Beachten Sie die hohen regionalen Unterschiede von Wirtschaftskraft, Preisen und daher auch von Erschwinglichkeiten.

Hinweis 3: Definition Erschwinglichkeit = Haus- bzw. Wohnungspreise inkl. Finanzierungskosten relativ zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf.

- Seit dem Jahr 2012 hatte die Engpassanalyse der Bundesagentur für Arbeit auf einen Flaschenhals im Ausbaugewerbe, insbesondere im Bereich Sanitär- und Heizungstechnik, hingewiesen. Im Jahr 2018 erreichte der Fachkräftemangel eine neue Dimension, denn im Bauhauptgewerbe fehlen nun insbesondere Aufsichtskräfte mit Meistertitel. Die spezifische Arbeitslosenrate liegt dort bei rund 1% und die Neubesetzung von Stellen dauert laut Bundesagentur für Arbeit typischerweise ein halbes Jahr. Ohne Meister genauso wie ohne Fachkräfte könnte die Ankurbelung des Neubaus ausbleiben.

— Weiterlesen? [Ausblick Deutschland – 4. Sept. 2018](#)

© Copyright 2018. 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.