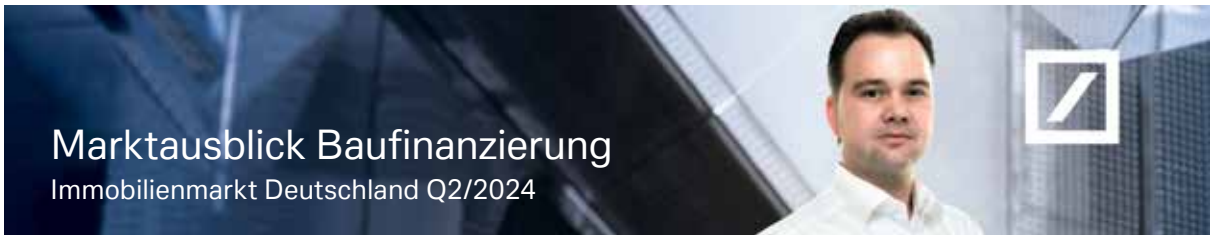


Sinkende Hauspreise – Wohneigentum wird erschwinglicher

Liebe Immobilien-Interessierte,

die deutschen Hauspreise sind 2023 zweifellos gesunken, über die Höhe des Rückgangs gibt es jedoch sehr unterschiedliche Angaben. Welche Zahlen kommen der realen Marktentwicklung am nächsten? Unsere Datenanalyse zeigt die hohe Qualität von Hypothekendaten des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp). Laut vdp-Immobilienpreisindex haben die Preise für deutsche Eigentumswohnungen seit dem Allzeithoch um rund acht Prozent nachgegeben; Einfamilienhäuser verbilligten sich um sieben und Mehrfamilienhäuser um zehn Prozent.

Da die verfügbaren Einkommen in den vergangenen beiden Jahren um jeweils rund 5,5 Prozent gestiegen sind, wurden deutsche Wohnimmobilien erstmals seit dem Zinsschock wieder etwas erschwinglicher. Der Erschwinglichkeitsindex dürfte im zweiten Quartal etwa auf diesem Niveau verharren.

Wie erwartet sind die Hypothekenzinsen angesichts sinkender Inflation und Anleiherenditen leicht zurückgegangen. Nachdem im November für Darlehen mit fünf- bis zehnjähriger Zinsbindung durchschnittlich 3,9 Prozent zu zahlen waren, waren es im Januar 2024 nur noch 3,6 Prozent. Unsere Prognose für das Jahresende 2024 liegt unverändert bei 3,8 Prozent. Die Inflation in Deutschland dürfte im Jahresdurchschnitt etwas über der Zwei-Prozent-Marke liegen, das Wirtschaftswachstum mit minus 0,2 Prozent leicht negativ sein.

Unser vierteljährlicher Marktausblick Baufinanzierung gibt Ihnen einen Überblick über die Entwicklung der Zinsen und des Wohnungsmarktes in Deutschland. Für eine Analyse der verschiedenen Hauspreisindizes empfehle ich Ihnen die aktuelle Studie „Preiseinbruch oder Delle am deutschen Wohnungsmarkt?“ von Deutsche Bank Research, die Sie hier einsehen können.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

Ihr

Manuel Beermann

Leiter des Produktmanagements Immobilie in Deutschland,
Deutsche Bank

Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q2/2024

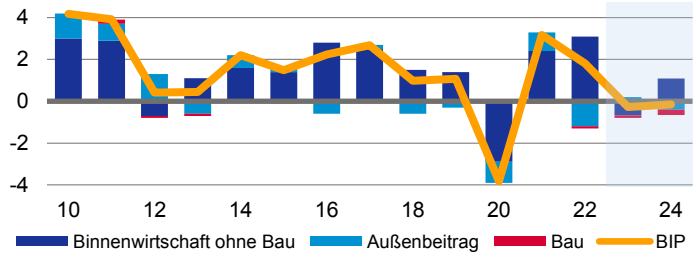
5. April 2024

	Aktuell	Ausblick 2024
Zinsen deutscher Banken: Wohnbaudarlehen mit 5-10-jähriger Zinsbindung (letzter Wert = Januar 2024)	3,6%	→
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2024 (Jahresdurchschnitt)	2,2%	→
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2024 (Jahresdurchschnitt)	-0,2%	→
Arbeitslosenquote, saisonbereinigt (letzter Wert = März 2024)	5,9%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstum und Wachstumsbeiträge

in % ggü. Vorjahr und %-Punkte



Quellen: Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

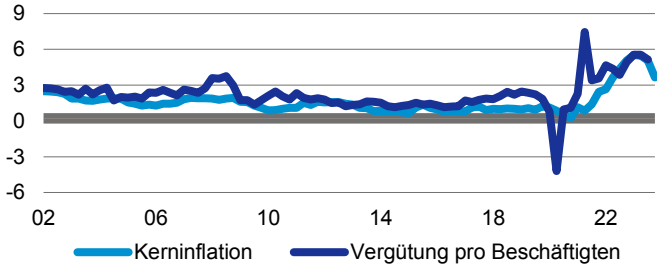
— Deutschland steckt in einer Rezession. Nach dem Rückgang des BIP um 0,3% im Jahr 2023 erwarten wir ein weiteres Minus von 0,2% im Jahr 2024.

— In Q1 dürfte die Wirtschaft erneut geschrumpft sein. Doch im Verlauf des Jahres erwarten wir dank ordentlicher Reallohnzuwächse steigenden Haushaltskonsum.

— Aufgrund der zahlreichen strukturellen Herausforderungen durch Demografie, Energietransformation und Bürokratie dürfte das Wachstum aber strukturell verhalten bleiben.

Eurozone: Kerninflation vs. Löhne

% ggü. Vorjahresquartal



Quellen: Eurostat, Deutsche Bank Research

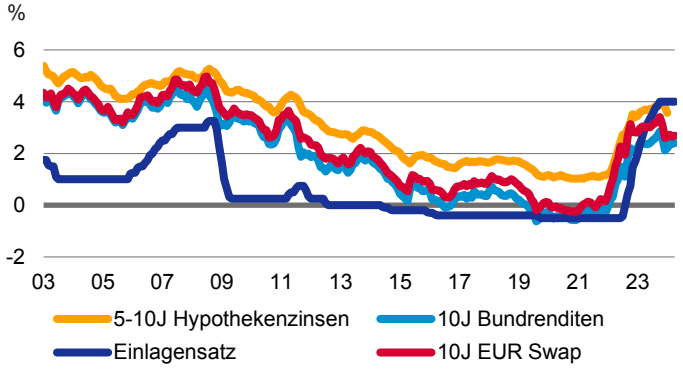
— In H2 2023 und Q1 2024 fiel die Inflation hauptsächlich aufgrund von Basiseffekten. So ging im März die harmonisierte Gesamtinflation in Deutschland auf 2,3% und in der Eurozone auf 2,4% ggü. Vorjahr zurück, die niedrigsten Werte seit Mitte 2021.

— Trotz dieser Rückgänge ist die Inflation aber noch nicht besiegt. Sowohl in Deutschland als auch der Eurozone lagen die monatlichen Inflationsraten bei +0,6% und +0,8% ggü. Vormonat. Zudem ist die Kerninflationsrate in Deutschland und der Eurozone weiterhin bei rund 3% ggü. Vorjahr und deutlich über dem Inflationsziel.

— Historisch erhöht sich die Kerninflation mit den Löhnen. Die Lohnabschlüsse stehen daher aktuell besonders im Fokus.

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

— Die 10-jährigen Bundrenditen fielen in Q4 2023 kräftig von rund 3% auf unter 2%. Diese Entwicklung hat auch zum ersten Rückgang der Hypothekenzinsen nach dem Zinsschock beigetragen. So fielen die 5-10jährigen Hypothekenzinsen von 3,9% in November auf 3,6% im Januar.

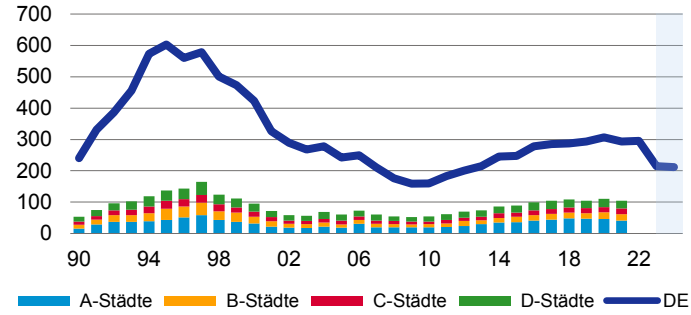
— Die Inflation dürfte im Jahresdurchschnitt 2024 über 2% liegen. Die 10-jährigen Bundrenditen sehen wir am Jahresende bei 2,6%, etwas über dem aktuellen Niveau. Daher halten wir an unserer erstmals im Juli 2023 aufgestellten Prognose fest, dass die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen am Jahresende 2024 bei 3,8% liegen werden.

Autor
Jochen Möbert | jochen.moebert@db.com | Tel.: +49 69 910-31727

Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q2/2024

1990-2024 Baufertigstellungen

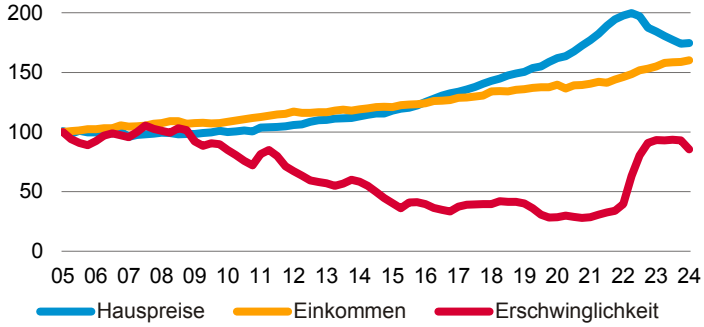
Anzahl der Wohnungen in '000



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Zinserschwinglichkeit von Wohneigentum

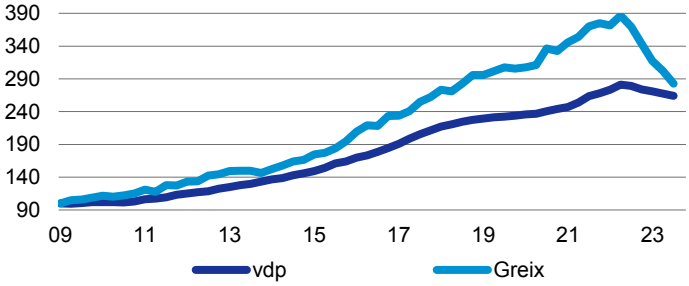
2005=100



Quellen: Bundesbank, Deutsche Bank Research

Metropolen: Preise für Mehrfamilienhäuser

2009=100



Quellen: Deutsche Bank Research, Greix, vdp

— Im Jahr 2022 wurden 295.300 Wohnungen fertiggestellt (unsere Prognose: 280.000). Die Baugenehmigungen brachen im Jahr 2023 um 27% ggü. Vorjahr ein. Daher erwarten wir einen kräftigen Rückgang der Anzahl der fertiggestellten Wohnungen im Jahr 2023 auf 215.000 Wohnungen und für das Jahr 2024 nur noch 212.000 Wohnungen.

— Der Nettozuzug im Jahr 2023 dürfte rund 700.000 Personen betragen haben. Die Einwohnerzahl erhöhte sich damit auf 84,7 Mio. Sie dürfte zumindest noch bis zum Jahr 2030 zulegen.

— Das Wohnungsangebot dürfte wohl über Jahre, wenn nicht sogar die ganze Dekade, knapp bleiben.

— Die Hauspreise fielen. Den kräftigsten Rückgang verzeichnete der Destatis-Index mit fast -13% relativ zum Allzeithoch. Laut vdp fielen die Preise um rund 8% für Eigentumswohnungen, um 7% für Einfamilien- und um 10% für Mehrfamilienhäuser.

— Die nominalen verfügbaren Einkommen erhöhten sich im Jahr 2022 und 2023 je um rund 5,5%. Der Erschwinglichkeitsindex lief daher im Jahr 2023 seitwärts. In Q4 2023 lag er bei 94 Punkten und damit immer noch niedriger als vor dem Boom im Jahr 2009. Aber erst in Q1 2024 kam der erste substanzielle Rückgang nach dem Zinsschock, auf 85 Punkte. In Q2 dürfte er in etwa auf diesem Niveau verharren.

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.

— **Deutscher Häusermarkt: Preiseinbruch oder Delle?**

— Im Jahr 2023 sind die deutschen Hauspreise zweifellos gesunken. Es ist jedoch erstaunlich unklar, wie stark. So sind in Metropolen die Preise für Mehrfamilienhäuser laut vdp um 8% und laut Greix um 23% gefallen.

— Unsere Analyse zeigt die hohe Datenqualität von Hypothekendaten auf. Wir präferieren den vdp-Index.

Lesen Sie weiter in unserem Deutschland Monitor [Preiseinbruch oder Delle am deutschen Wohnungsmarkt?]

© Copyright 2024. 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 Meinungsaussagen 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.