



Marktausblick Baufinanzierung

Immobilienmarkt Deutschland Q3/2021

Mehr Wachstum und Inflation – Hypothekenzinsen tendieren aufwärts

Liebe Immobilien-Interessierte,

die Experten der Deutschen Bank haben ihre Wachstums- und Inflationsprognosen für 2021 noch einmal deutlich angehoben. Vorlaufende Indikatoren deuten auf einen kräftigen Aufschwung im zweiten und dritten Quartal hin. Damit könnte Deutschland in diesem Jahr einen BIP-Zuwachs von 4,0 Prozent erleben, und die Inflation könnte auf durchschnittlich 2,8 Prozent steigen.

Wenn die Kapitalmarktzinsen auf die höhere Inflation reagieren, sollte auch das Baugeld allmählich teurer werden. Die durchschnittlichen Hypothekenzinsen für Darlehen mit fünf- bis zehnjähriger Zinsbindung lagen im April leicht erhöht bei 1,06 Prozent. Bis zum Jahresende wird nun ein stärkerer Anstieg auf 1,25 Prozent erwartet.

Dies würde sich auch auf die Erschwinglichkeit von Wohnimmobilien in Deutschland auswirken. Liegt unser Erschwinglichkeitsindex dank niedriger Zinsen aktuell noch bei 28 Punkten, würde dieser Wert bei einem Zinsniveau von 1,25 Prozent – bei unveränderten Hauspreisen und Einkommen – bereits 34 Punkte betragen. Tatsächlich erwarten wir, dass auch die Hauspreise zunächst weiter steigen werden.

Die sich abzeichnende Zinswende könnte ein guter Moment sein, um über eine Baufinanzierung zu noch sehr günstigen Konditionen nachzudenken. Wenn Sie Wohneigentum erwerben, neu schaffen oder sanieren wollen, können Sie zusätzlich zur Finanzierung über die Hausbank oft vergünstigte Kredite und Tilgungszuschüsse der Förderbank KfW in Anspruch nehmen – zum Beispiel für den Bau oder Kauf eines Effizienzhauses, die energetische Sanierung oder den altersgerechten Umbau einer bestehenden Immobilie.

Unser vierteljährlicher Marktausblick Baufinanzierung gibt Ihnen einen Überblick über die Entwicklung der Zinsen und des Wohnungsmarktes in Deutschland.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!

Ihre



Eva Grunwald

Leiterin Immobiliengeschäft für Privat- und Firmenkunden
in Deutschland, Deutsche Bank



Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q3/2021

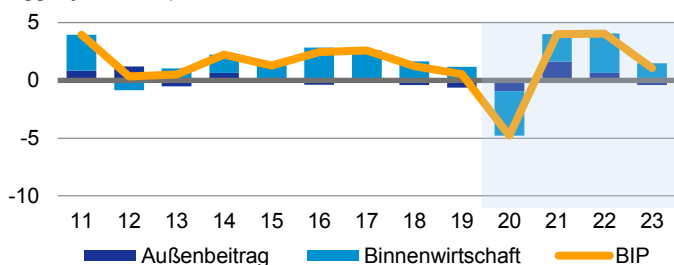
2. Juli 2021

	Aktuell	Ausblick 2021
Zinsen deutscher Banken Wohnbaudarlehen mit 5-10-jähriger-Zinsbindung (letzter Wert = April 2021)	1,06%	→
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2021 (Jahresdurchschnitt)	2,8%	→
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 (Jahresdurchschnitt)	4,0%	↗
Arbeitslosenquote (letzter Wert = Juni 2021)	5,9%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstumstreiber

% gg. Vj., Prozentpunkte

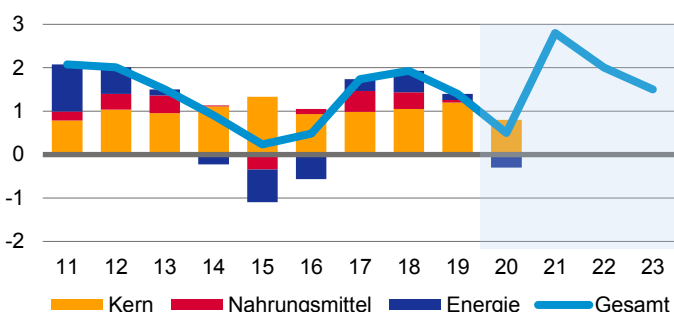


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Im ersten Quartal 2021 schrumpfte die Wirtschaft aufgrund der Lockdowns um 1,8% ggü. Vorquartal.
- Vorlaufindikatoren der Binnen- wie Exportwirtschaft deuten einen kräftigen Aufschwung im zweiten und dritten Quartal an. Wir erwarten ein Plus von 2% und 4% jeweils ggü. Vorquartal.
- Für die Jahre 2021 und 2022 erwarten wir BIP-Zuwächse von 4,0% und 4,2%.

Gesamt- und Kerninflation

% gg. Vj., Prozentpunkte

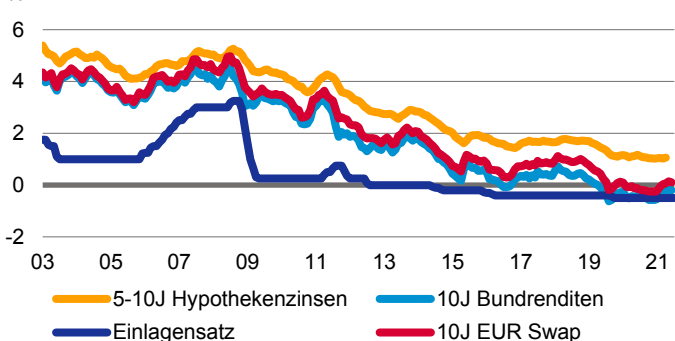


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Seit Jahresanfang 2021 zog die Inflation kräftig an und erreichte im Juni 2,3%.
- Der Anstieg beruht zu einem erheblichen Teil auf Basis- und Sondereffekten: MwSt-Erhöhung, CO₂-Bepreisung in den Bereichen Verkehr und Gebäude, globale Logistik-Engpässe, aber auch auf höheren Energie- und Rohstoffpreisen.
- Wir erwarten im Jahr 2021 eine Inflation von 2,8% (Erwartung für 2022: 2,0%).
- Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland in Q1 2021 um 9,4% gegenüber Q1 2020.

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

- Die Kapitalmarktzinsen haben zaghaft auf die anziehende Inflation reagiert (30. Juni 2021: -0,21% und 0,10%). Für das Jahresende 2021 erwarten wir Bundrenditen von 0,0% und 10-jährige EUR Swapraten von 0,27%.
- Die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen lagen zuletzt bei 1,06%. Höhere Kapitalmarktzinsen erhöhen tendenziell die Hypothekenzinsen. Für das Jahresende 2021 erwarten wir 1,25% (zuvor: Seitwärtsbewegung bis mindestens zur Jahresmitte 2022).
- Leicht fallende Inflationsraten im Jahr 2022 dürften für die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen eine Seitwärtsbewegung auf dem Niveau von 1,25% einläuten.

Autoren

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

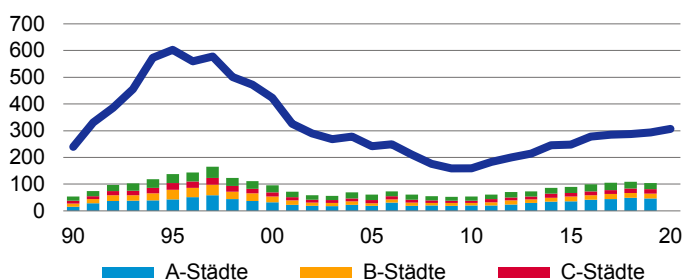
Internet

www.dbresearch.de



Baufertigstellungen

Anzahl der Wohnungen in '000

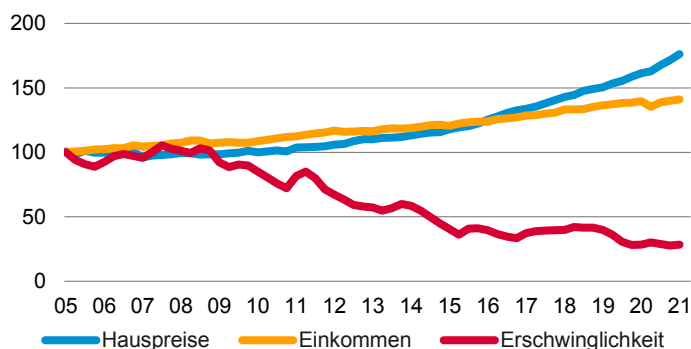


Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

- Im Jahr 2020 wurden 306.376 neue Wohnungen fertiggestellt, ein Plus von 4,6% ggü. Vorjahr. Dies ist der kräftigste Anstieg seit dem Jahr 2016.
- Im Gegensatz dazu dürfte sich das Nachfragewachstum im Jahr 2020 deutlich verlangsamt haben. Der Wanderungssaldo betrug nur 220.000 Personen. Folglich stagnierte die Einwohnerzahl bei 83,2 Mio.
- Die Angebotsknappheit hat sich im Jahr 2020 also verringert. Die beiden Lockdowns im Jahr 2021 dürften ebenfalls die Nettozuwanderung und die Angebotsknappheit gedämpft haben.

Wohneigentum zinsseitig erschwinglich

linke y-Achse: 2005=100



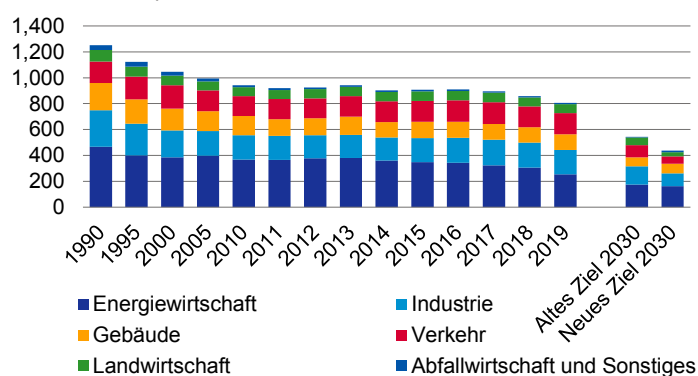
Quellen: Bundesbank, OECD, Deutsche Bank Research

- Im Vergleich mit dem Zinsniveau von 5% im Jahr 2008 bleibt Wohneigentum erschwinglich.
- Der Erschwinglichkeitsindex (2005=100) ist trotz steigender Preise aufgrund der Zinsentwicklung auf rund 28 in Q1 2021 gefallen.
- Erschwinglichkeit im Jahr 2021 sinkt wohl etwas (= steigender Index) wegen höherer Hypothekenzinsen, schwacher Einkommensentwicklung und vermutlich weiter steigender Hauspreise.
- Hypothekenzinsen von 1,25% würden aktuell einen Indexstand von 34 Punkten implizieren, ceteris paribus.

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.

Deutschland: Treibhausgasemissionen

in Mio. t CO₂-äquivalent



Quellen: Deutsche Bank Research, Umweltbundesamt

Ausblick auf den Wohnungsmarkt 2021 ff., Update

- Aktuell liegen die Marktpreise noch unter modelltheoretischen Bewertungen. Diese implizieren, dass die Marktpreise in den kommenden Jahren faire Niveaus erreichen. Damit ist aus Bewertungssicht das Zyklusende absehbar.
- Das regulatorische Umfeld hat sich mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom März verschärft. Hier kommen weitere Belastungen auf die Investoren zu. Dieses spricht eher für ein Zyklusende vor dem Jahr 2024 als für ein Überschießen.

Klicken Sie zum Weiterlesen auf unseren Link: [Wohnungsmarkt: Drei Entwicklungen legen Zyklusende in der Dekade nahe](#) von DB Research.