



Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q1/2020

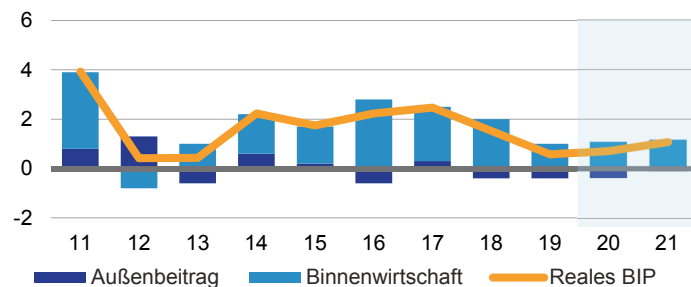
7. Februar 2020

	Aktuell	Ausblick Anfang 2020
Zinsen deutscher Banken Wohnbaudarlehen mit 5-10jähriger Zinsbindung (letzter Wert = Dez 2019)	1,14%	→
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2020 (Jahresdurchschnitt)	1,0%	→
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2020 (Jahresdurchschnitt)	0,7%	→
Arbeitslosenquote (letzter Wert = Januar 2020)	5,0%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstumstreiber

% gg. Vj., Prozentpunkte

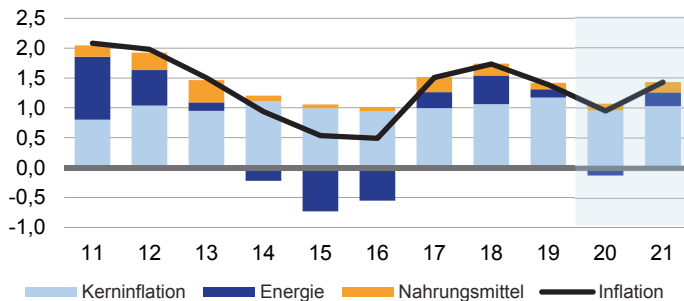


Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- Die deutsche Volkswirtschaft ist in Q3 2019 um 0,1% ggü. Vq. gewachsen. Im Winterhalbjahr 2019/20 dürfte das Wachstum stagnieren. Sogar ein leichter Rückgang ist möglich. 2019 ist das deutsche BIP um 0,6% gewachsen. Der Abschwung in der Industrie hielt an. Positive Impulse kamen von Dienstleistungen und Bau.
- 2020 erwarten wir ein BIP-Wachstum von 0,7% (dabei 0,4 %-Punkte pos. Arbeitstageeffekt). Trotz reduzierter Risikowahrnehmung belasten handelspolitische Unsicherheiten und der Brexit weiterhin. In Q1 dürften die pos. Effekte des USA-China-Handelsabkommens durch den Ausbruch des Coronavirus gedämpft werden.

Inflationsausblick 2020

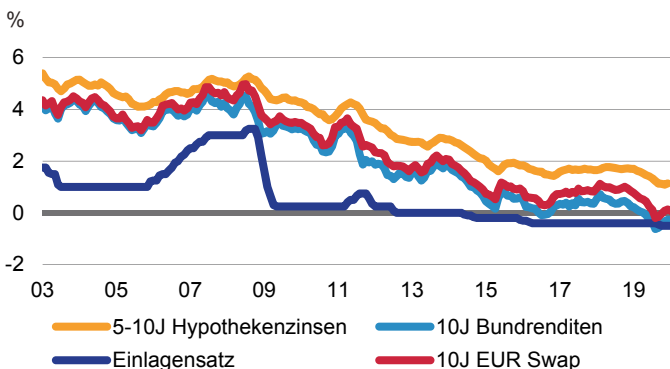
Wachstumsbeiträge jahresdurchschn. Inflationsrate, Prozentpunkte



Quellen: Destatis, Deutsche Bank Research

- Trotz der kräftigen Lohn- und Rentenanstiege kommt die Inflation nicht in Schwung. So bleibt die Inflationsrate 2020 wohl deutlich unter 2%. Wir erwarten im Jahresdurchschnitt einen Anstieg von nur 1,0%.
- Im Jahr 2020 dürften die Wohnimmobilienpreise abermals kräftiger steigen als die Konsumentenpreise.
- **Im Jahr 2019 legten die Wohnimmobilienpreise kräftig zu, um 8% ggü. Vj.**

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

- Die Kapitalmärkte sind weiterhin geprägt von diversen Unsicherheitsfaktoren. Handelsstreitigkeiten, weitere Verhandlungen zum Brexit sowie geopolitische Risiken dürften über Q1 hinaus bestimmende Themen bleiben.
- Angesichts der ökonomischen Lage in der Eurozone – in Q4 2019 schrumpfte das BIP in Italien und Frankreich – dürfte die EZB ihre Anleihekäufe noch einige Zeit fortsetzen.
- Im Zuge dieser Entwicklungen dürfte das Anstiegspotenzial der 10jährigen Bundrenditen und Swapraten begrenzt sein. **Die 5-10jährigen Hypothekenzinsen lagen zuletzt bei 1,14% (Dez. 2019). Wir erwarten eine Seitwärtsbewegung bis Ende 2020.**

Autoren

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

Internet

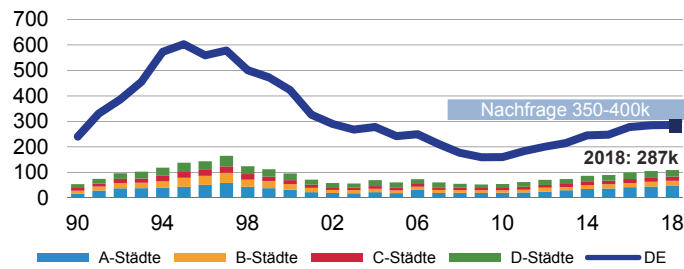
www.dbresearch.de



Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q1/2020

Baufertigstellungen

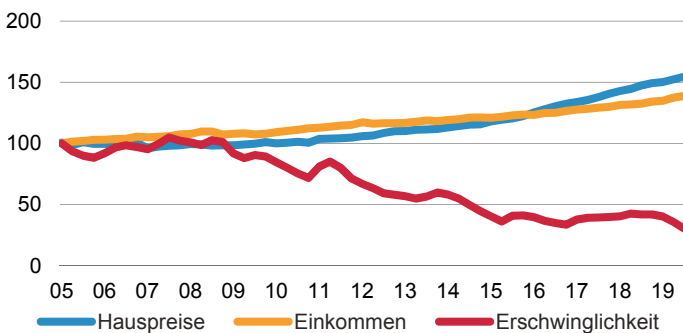
Anzahl der Wohnungen in '000



Quellen: riwis, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Wohneigentum zinsseitig erschwinglich

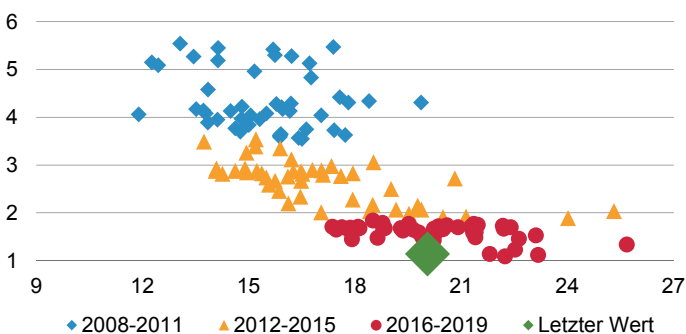
linke y-Achse: 2005=100



Quellen: Bundesbank, OECD, Deutsche Bank Research

Neue Hypothekenkredite

y-Achse: Hypothekenzinsen in %
x-Achse: EUR Mrd. pro Monat



Quellen: Deutsche Bundesbank, Deutsche Bank Research, EZB

— Laut dem Statistischen Bundesamt wurden im Jahr 2018 nur 287.352 neue Wohnungen fertiggestellt. Dies war ein Plus von nur 0,9% ggü. Vj.

— Die bekannten Ursachen – Mangel an Bauland, komplexe Vorschriften, Fehlanreize für Politiker und Fachkräftemangel – dürften über Jahre hinaus fortbestehen.

— Im Vergleich mit den hohen Zinsen zu Beginn des Zyklus bleibt Wohneigentum von der Zinsseite her erschwinglich.

— Der Erschwinglichkeitsindex (2005=100) ist aufgrund der Zinsentwicklung von gut 40 in Q4 2018 auf rund 30 in Q3 2019 gefallen.

— Jedoch dürften höhere Hauspreise im Jahr 2020 die Erschwinglichkeit reduzieren.

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.

Wohnungsmarkt: Kein Ende des Booms ...

— Im Jahr 2020 ist die fundamentale Situation des Immobilienmarkts kaum verändert. Robuste Einkommensentwicklung und Arbeitsmarktlage stützen die Wohnungsnachfrage.

Trotz schwächerer Zahlen über die Sommermonate 2019 erwarten wir in den kommenden Jahren insgesamt nur eine langsam sinkende Zuwanderung.

— Auch die zunehmenden politischen Eingriffe in den Wohnungsmarkt verhindern eine kräftige Angebotsausweitung.

Klicken Sie zum Weiterlesen auf unseren Link: [Ausblick Deutschland 2020 – Vorsicht, zerbrechlich!](#) von Deutsche Bank Research