



Deutschland-Monitor

Baufinanzierung Q4/2021

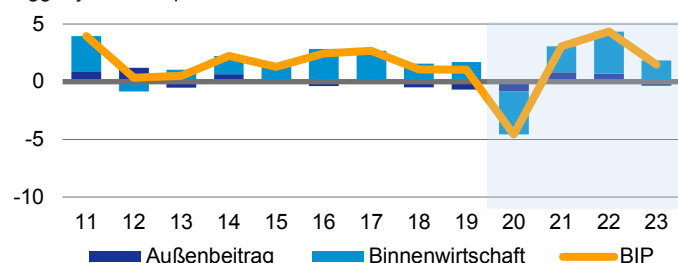
12. Oktober 2021

	Aktuell	Ausblick 2022
Zinsen deutscher Banken Wohnbaurdarlehen mit 5-10-jähriger-Zinsbindung (letzter Wert = August 2021)	1,10%	→
DB-Prognose: Inflation im Jahr 2021 (Jahresdurchschnitt)	3,0%	→
DB-Prognose: Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 (Jahresdurchschnitt)	3,1%	→
Arbeitslosenquote (letzter Wert = September 2021)	5,5%	→

Quelle: Deutsche Bank Research

BIP-Wachstumstreiber

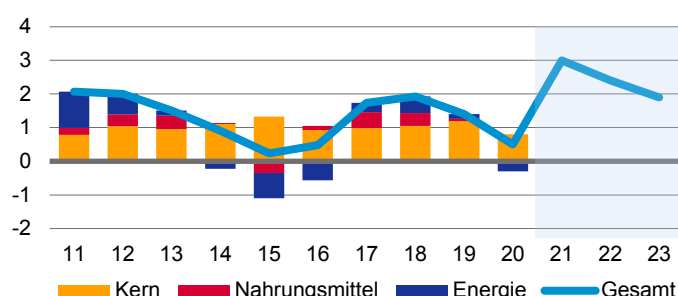
% gg. Vj., Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Gesamt- und Kerninflation

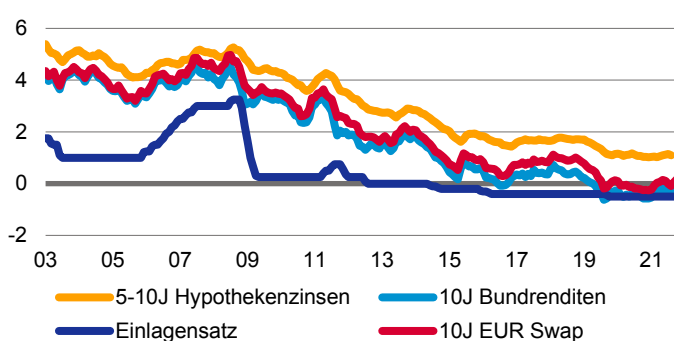
% gg. Vj., Prozentpunkte



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

Hypothekenzinsen und Zinsumfeld

%



Quellen: EZB, Deutsche Bank Research

- Vor allem wegen Lieferengpässen, aber auch aufgrund der Deltavariante waren die Vorlaufindikatoren in den letzten Monaten rückläufig, teilweise brachen sie ein. Das zuletzt kräftige Wachstum über den Sommer dürfte sich daher über den Winter abschwächen.
- Bis Frühling 2022 dürften die dämpfenden Einflussfaktoren nachgelassen haben. Nachholeffekte sollten dann das Wachstum erneut ankurbeln.
- Für die Jahre 2021 und 2022 erwarten wir ein BIP-Wachstum von 3,1% und 4,3%.
- Seit Jahresanfang 2021 zog die Inflation kräftig an und erreichte im September 4,1%.
- 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.
- Im Jahresdurchschnitt 2021 erwarten wir eine Inflation von 3,0% (Erwartung für 2022: 2,4%, 2023: 1,9%).
- Laut Statistischem Bundesamt stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland in Q2 2021 um 10,9% gegenüber Q2 2020.
- Die Bundrenditen haben nur etwas auf die anziehende Inflation reagiert (aktuell -0,18%, 2021 Minimum: -0,60%). Für das Jahresende 2021 erwarten wir Bundrenditen von -0,10% und 10-jährige EUR Swappraten von 0,22%. (gegen Ende 2022: 0,10% und 0,45%)
- Die 5-10-jährigen Hypothekenzinsen lagen zuletzt bei 1,10%. Steigende Kapitalmarktzinsen erhöhen tendenziell die Hypothekenzinsen. Für das Jahresende 2021 erwarten wir 1,25%. Die EZB dürfte ihre Anleihekäufe im Jahr 2022 kräftig zurückfahren. Zudem sollten sowohl die Corona-Krise als auch die Lieferengpässe an Bedeutung verlieren. Daher erwarten wir einen weiteren Anstieg auf 1,45% am Jahresende 2022.

Autoren

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

Internet

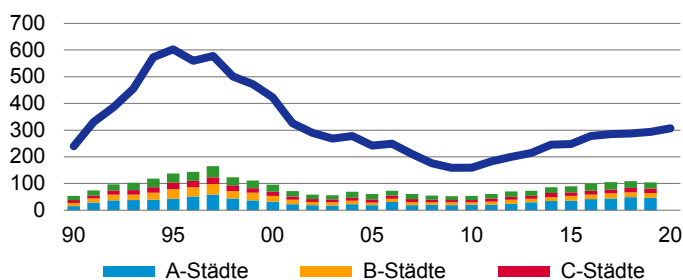
www.dbresearch.de



Deutschland-Monitor Baufinanzierung Q4/2021

Baufertigstellungen

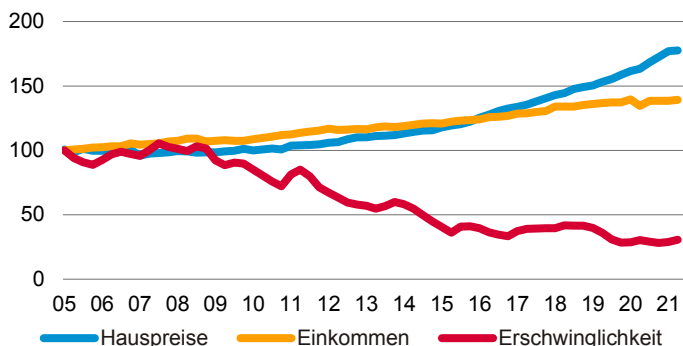
Anzahl der Wohnungen in '000



Quellen: bulwiengesa, Deutsche Bank Research, Statistisches Bundesamt

Wohneigentum zinsseitig erschwinglich

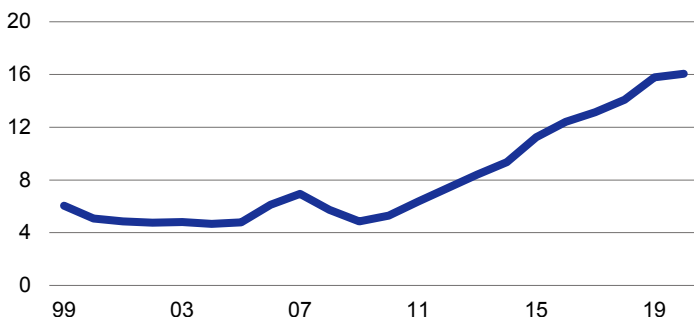
linke y-Achse: 2005=100



Quellen: Bundesbank, OECD, Deutsche Bank Research

1999-2020 Steueraufkommen: Grunderwerbsteuer

EUR Mrd.



Quellen: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bank Research

- 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.**
- Das Nachfragewachstum schwächte sich dagegen ab. Der Wanderungssaldo betrug nur 220.000 Personen. Folglich stagnierte die Einwohnerzahl bei 83,2 Mio. und die Angebotsknappheit nahm etwas ab.
- Aufgrund der Lockdowns im Jahr 2021 dürfte die Zuwanderung wiederum gering sein. Wir erwarten ein Plus von 240.000 Personen. Die Angebotsknappheit dürfte daher erneut sinken.
- Im Vergleich mit dem Zinsniveau von 5% im Jahr 2008 bleibt Wohneigentum erschwinglich.
- Der Erschwinglichkeitsindex (2005=100) liegt aufgrund der leicht gestiegenen Zinsen bei rund 30 in Q2 2021 (Tiefpunkt Q4 2020: 28,1).
- **Erschwinglichkeit im Jahr 2021 sinkt wohl etwas (= steigender Index) wegen höherer Zinsen, geringem Einkommenswachstum und wohl höherer Hauspreise.**
- Hypothekenzinsen von 1,25% würden aktuell einen Indexstand von 35 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.

Wohnungspolitik: Anpassungen bei der Grunderwerbsteuer wahrscheinlich

- Aktuell führen Sozialdemokraten, Grüne und Liberale erste Gespräche, um ein mögliches Dreierbündnis auszuloten.
- Die Schnittmengen zwischen SPD und Grünen sind groß. Beide wollen die nachfrageorientierte Politik forcieren. Die Liberalen präferieren aber eine angebotsorientierte Wohnungspolitik.
- Klar ist gemäß Wahlprogrammen, dass private Haushalte bei der Grunderwerbsteuer entlastet und institutionelle Investoren belastet werden dürften.

Klicken Sie zum Weiterlesen auf unseren Link: [Wohnungspolitik in Deutschland](#) von DB Research.

© Copyright 2021. 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.