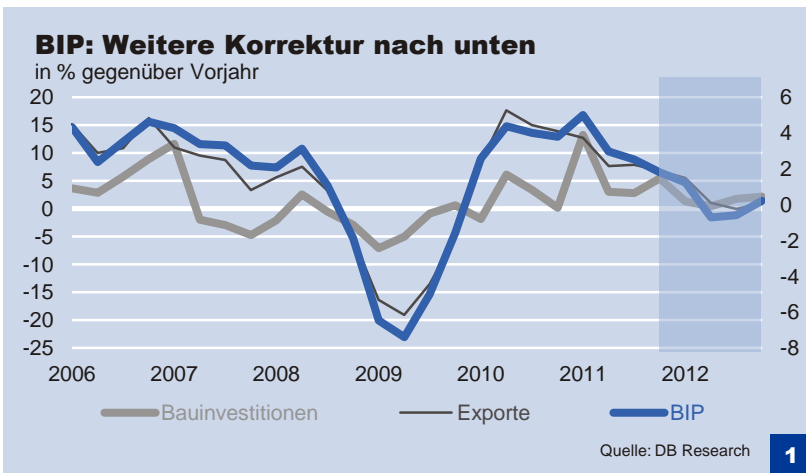




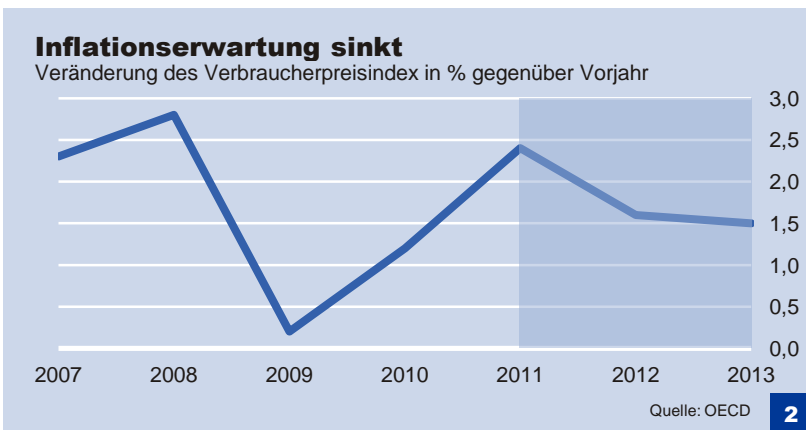
# Marktausblick Baufinanzierung

Q1/2012

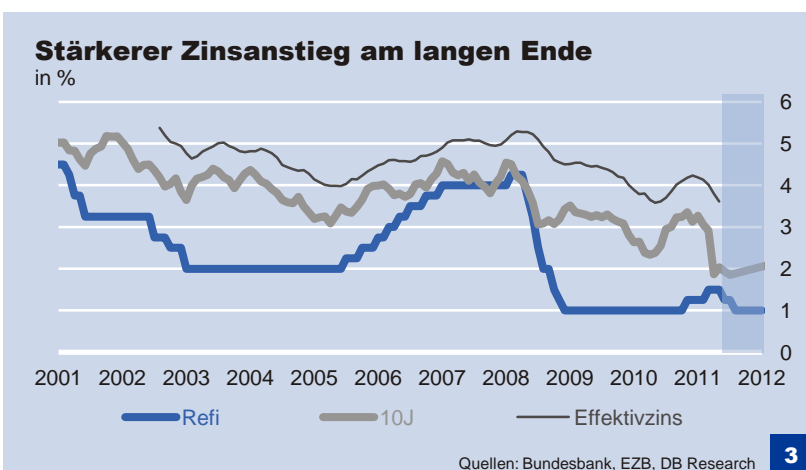
	Durchschnitt 2011	Prognose 2012
Zinsen – Wohnbaurdarlehen 10-jährige Zinsbindung	4,2%	→
Inflation	2,6%	↘
Wirtschaftswachstum	3,1%	↓
Arbeitslosenquote	7,1%	→



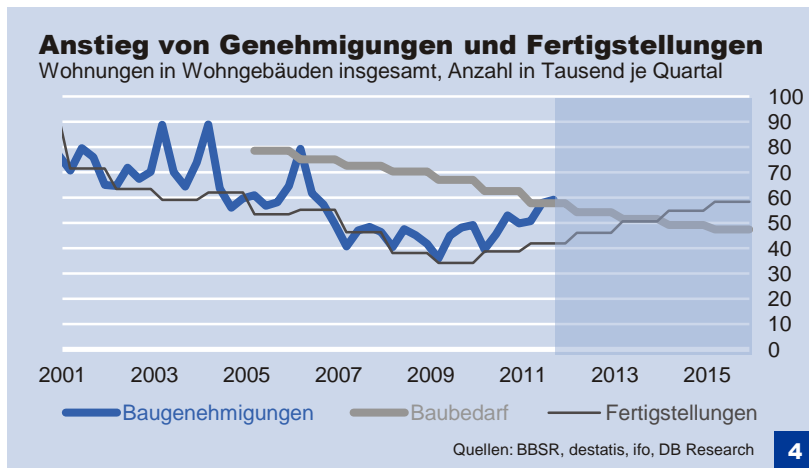
- Das gesamtwirtschaftliche Umfeld ist weiterhin unsicher: Die deutsche Wirtschaft wird im Jahr 2011 3,1% p.a. wachsen. Für 2012 wird jedoch ein deutlicher Einbruch auf rund 0,0% p.a. erwartet.
- Das Wachstum der öffentlichen und gewerblichen Bauinvestitionen wird 2012 im Vergleich zu 2011 abnehmen. Investitionen der privaten Haushalte sollten sich aber weiter positiv entwickeln.



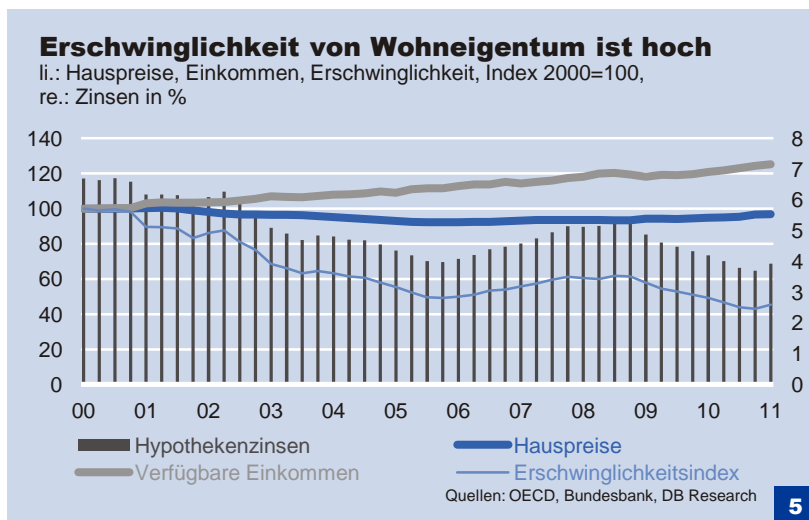
- Die durchschnittliche Inflationsrate für 2011 wird bei etwa 2,3% liegen. Für 2012 prognostizieren wir eine Inflationsrate von 1,5%.
- Im normalen Kapitalmarktumfeld reduzieren niedrige Inflationsraten den Marktzins. Da das Zinsniveau sich jedoch bereits auf einem Rekordtief befindet, sollten die Bauzinsen nahezu stabil bleiben.



- Die EZB senkte den Leitzins in Q4 2011 zweimal um je 25 Bp. auf jetzt 1,0%. Ein Leitzins unter 1,0% ist für 2012 aufgrund des gemäßigten Wachstumsausblicks zu erwarten.
- Die Rendite für 10-jährige Bundesanleihen ist weiterhin niedrig. Im Zuge der Eurokrise könnte die Risikoprämie auf Bundesanleihen im Jahr 2012 leicht steigen.
- Die Zinsen für Baufinanzierungen sind im 3. Quartal wieder leicht gesunken. Im aktuellen Krisenumfeld sind abrupte Zinssteigerungen unwahrscheinlich.

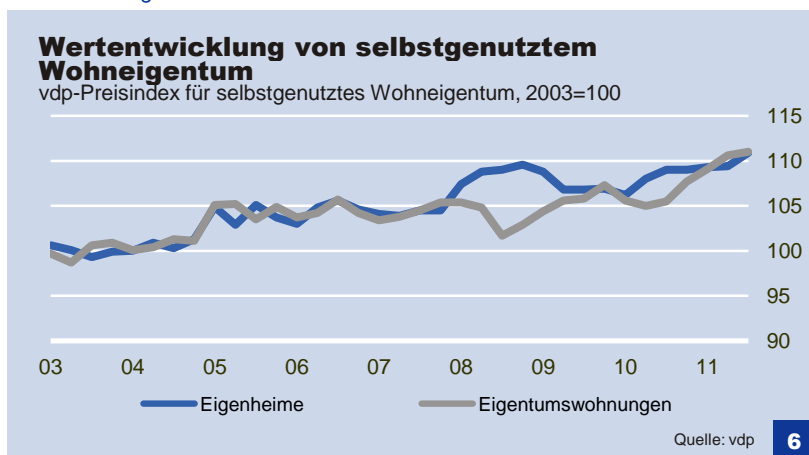


- Das Wachstum der Baugenehmigungen nahm im 3. Quartal im Vergleich zum Vorquartal leicht zu. Die Baugenehmigungen werden zum ersten Mal seit 2006 wieder bei über 200.000 im gesamten Jahr 2011 liegen.
- Insgesamt stieg das Fertigstellungsvolumen im Jahr 2011 an. Fertigstellungen steigen mittelfristig, bleiben aber weiterhin auf niedrigem Niveau.



- Wohneigentum ist im langjährigen Vergleich noch immer sehr erschwinglich. Die steigenden Hauspreise verschlechtern die Erschwinglichkeit geringfügig.

*Erschwinglichkeit=Preis für eine Neubauwohnung in Relation zum verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf, d.h. je niedriger der Wert, desto erschwinglicher die Wohnung.*



- Der Wert selbstgenutzten Wohneigentums entwickelte sich über die letzten 8 Jahre eher moderat: durchschnittlich ca. 1% p.a.
- Die Rendite einer Immobilie bestimmt sich jedoch aus Wertentwicklung + Mietrendite. Die Mietrendite lag durchschnittlich in den letzten Jahren bei 4-5% p.a. Aufgrund der großen regionalen Unterschiede lohnt allerdings ein detaillierter Blick auf die lokalen Gegebenheiten.

© Copyright 2011. Deutsche Bank AG, DB Research, D-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 der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht verfügt. Im Vereinigten Königreich wird dieser Bericht durch Deutsche Bank AG London, Mitglied der London Stock Exchange, genehmigt und/oder verbreitet, die in Bezug auf Anlagegeschäfte im Vereinigten Königreich der Aufsicht der Financial Services Authority 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 Limited, Tokyo Branch, 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.