



## VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung  
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Bremer Landesbank ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank ... Deutsche Bank ... Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... DVB Bank ... Hamburger Sparkasse ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... Hypothekenbank Frankfurt ... ING-DiBa ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Berlin ... LBBW ... Münchener Hyp ... NATIXIS Pfandbriefbank ... NORD/LB ... SaarLB ... Santander Consumer Bank ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCreditBank ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... WestImmo ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

# Strukturen der Eigenheimfinanzierung in Deutschland 2012

Seit etwa zwei Jahren ist ein Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Deutschland zu beobachten. Weil Fehlentwicklungen auf Immobilienmärkten für die Gesamtwirtschaft riskant sein können, sind ihre Finanzierungsstrukturen von besonderem Interesse. Eine Untersuchung des vdp betrachtet regelmäßig und detailliert Einkommenssituation und Darlehensbelastung von Eigenheim-Investoren.

**O**bwohl das Thema „Immobilienmarkt und Immobilienfinanzierung“ von hoher Relevanz ist, sind Informationen zu Kosten, Fremdmittelaufkommen und Kreditbelastung kaum verfügbar. Der vdp hat 2012 zum zehnten Mal seit 1984 eine Erhebung zu den Finanzierungsstrukturen in der Wohneigentumsbildung durchgeführt.

In die aktuelle Untersuchung wurden Daten zu 736 Eigenheimfinanzierungen aus dem ersten Halbjahr 2012 einbezogen. Eigenheime waren dabei als selbstgenutzte, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser definiert, Eigentumswohnungen waren

explizit nicht einbezogen. Zu jeder Finanzierung wurden verschiedene Merkmale zur Immobilie, zur Kosten- und Finanzierungsstruktur und zur wirtschaftlichen Situation der Darlehensnehmer erfasst.

### **Eigenheimfinanzierung 2009 und 2012**

Seit der vorherigen Erhebung 2009 stiegen die Nettoeinkommen der in die Erhebung einbezogenen Haushalte im Durchschnitt um 7,6 Prozent, die Objektpreise um 8,1 Prozent. Infolgedessen hat sich das Verhältnis von Objektpreis

zu jährlichem Haushaltseinkommen geringfügig erhöht (von 5,6:1 auf 5,7:1).

2012 lag der durchschnittliche Objektpreis für ein Eigenheim in der Stichprobe bei 279.000 Euro. Hierbei wurden nicht nur Kaufpreise erfasst, sondern die Gesamtkosten laut Finanzierungsplan. Darin sind auch Nebenkosten wie solche für Außenanlagen, Grunderwerbsteuer, Notargebühren, bei Bestandserwerben auch Sanierungs- und Renovierungskosten enthalten.

Der Eigenkapitaleinsatz der Darlehensnehmer lag im Durchschnitt bei 29 Prozent nach 26 Prozent 2009. Damit hat sich die Tendenz zu höheren Beleihungsausläufen umgekehrt. Ein Grund dafür dürfte sein, dass Privathaushalte ihre frei verfügbaren Mittel verstärkt für die Investition in eine Immobilie einsetzen, zumal dies häufig als inflationssichere Anlage betrachtet wird.

Eine wesentliche Ursache für die jüngsten Preisanstiege bei Immobilien wird in historisch niedrigen Darlehenszinsen gesehen, die zu einer Ausweitung der Finanzierungsmöglichkeiten führen. Der durchschnittliche Zinssatz der untersuchten Stichprobe lag bei 3,6 Prozent (2009: 4,7 Prozent). So hat das günstige Zinsniveau dazu beigetragen, dass die monatliche Belastung der Kunden absolut und in Relation zum verfügbaren Einkommen zurückgegangen ist. Der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, den die Eigenheimerwerber für die Bedienung ihrer Darlehen aufbringen müssen, liegt bei 23 Prozent nach 27 Prozent 2009 – ein im

langfristigen Vergleich ausgesprochen günstiges Niveau.

Die Kreditbelastung ist auch bei Kunden mit geringeren Einkommen moderat. So ist der Anteil des Nettoeinkommens, den die Haushalte zur Bedienung ihres Darlehens aufwenden müssen, beim untersten Einkommensquartil mit 30 Prozent nur wenig höher als bei den mittleren Einkommensgruppen (vgl. Tabelle 1).

## Beleihungsausläufe und Zinsbindungsfristen

Beim Blick auf die Beleihungsausläufe zeigt sich, dass der Anteil der Finanzierungen mit höheren Beleihungsausläufen (mehr als 80 Prozent) in den letzten drei Jahren deutlich abgenommen hat (von 54 Prozent auf 29 Prozent). Im Gegensatz dazu hat der Anteil mit einer eher geringen Fremdmittelquote (bis 60 Prozent) von 19 Prozent auf 29 Prozent zugenommen.

Auch Eigenheimerwerber, die weniger als 20 Prozent Eigenkapital einsetzen, haben keine Belastungen zu tragen, die nicht oder nur schwer zu bewältigen wären. In diesen Fällen liegt auch das Verhältnis von Objektpreis zum verfügbaren Jahresnettoeinkommen mit 5,3:1 am niedrigsten, so dass trotz eines durchschnittlichen Eigenkapitaleinsatzes von lediglich 8 Prozent die Kreditbelastung bei nur 26 Prozent des Einkommens liegt (vgl. Tabelle 2).

Bei der Darlehensgestaltung zeigt sich auch eine Tendenz zu noch längeren Zinsbindungsfristen. Auf Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von mehr als zehn Jahren entfallen 38 Prozent (2009: 26 Prozent), auf solche mit einer Zinsfestschreibung von fünf bis zehn Jahren weitere 52 Prozent des Darlehensvolumens. Innerhalb der zweiten Gruppe entschieden sich fast alle Kunden für eine Zinsfestschreibungsdauer von zehn Jahren.

## Fazit

Die Ergebnisse dieser Erhebung zeigen keine Anzeichen für eine zunehmende Risikoneigung in der Eigenheimfinanzierung. Vielmehr legen wichtige Kennziffern das Gegenteil nahe. Obwohl die Finanzierungsbedingungen sehr viel günstiger geworden sind, ist kein Rückgang, sondern sogar ein Anstieg des Eigenmittelanteils zu beobachten. Die Kreditbelastungsquote ist zurückgegangen und hat den niedrigsten Stand seit

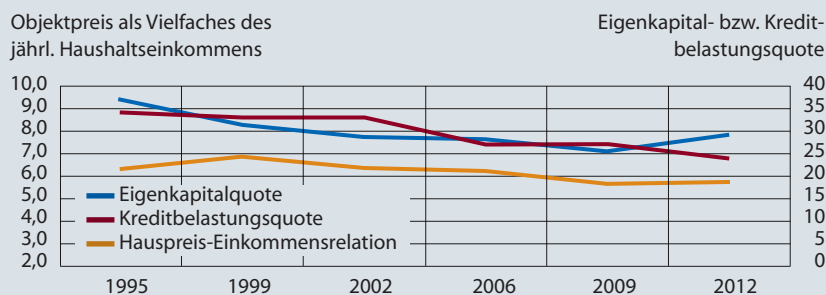
Tabelle 1: Eigenheimfinanzierung nach Einkommensquartilen 2012

	Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Euro			
	bis 2.668	2.669-3.532	3.533-4.810	über 4.810
Objektpreis insgesamt (Euro)	198.000	232.000	290.000	395.000
Eigenmittel (Euro)	59.000	58.000	79.000	131.000
Fremdmittel (Euro)	139.000	174.000	211.000	264.000
Eigenmittelquote	30%	25%	27%	33%
Monatl. Gesamtbelastung (Euro)	636	797	1.001	1.381
Durchschnittliches monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Euro)	2.110	3.120	4.140	7.030
Kreditbelastungsquote	30%	26%	24%	20%

Tabelle 2: Eigenheimfinanzierung nach Fremdmittelanteil 2012

	bis 60%	61% bis 80%	über 80%
Objektpreis insgesamt (Euro)	322.000	287.000	247.000
Eigenmittel (Euro)	182.000	79.000	20.000
Fremdmittel (Euro)	140.000	208.000	227.000
Eigenmittelquote	57%	28%	8%
Monatl. Gesamtbelastung (Euro)	804	1.016	1.010
Monatl. Netto-Haushaltseink. (Euro)	4.300	4.310	3.850
Kreditbelastungsquote	19%	24%	26%
Hauspreis-Einkommensrelation	6,2:1	5,5:1	5,3:1

Struktur der Eigenheimfinanzierung 1995-2012



Quelle: vdp-Eigenheimerhebung

Beginn der Erhebungen erreicht. Zudem ist eine klare Tendenz zu noch längeren Zinsbindungsfristen erkennbar, wodurch sich die Kunden stärker als bisher gegen Zinsänderungsrisiken absichern. Trotz des verbreiteten Anstiegs der Immobilienpreise hat sich das Verhältnis von Hauspreisen zu Haushaltseinkommen seit 2009 nur geringfügig erhöht.

Die Untersuchung liefert für den Eigenheimbereich keine Anhaltspunkte für die These, dass es derzeit angesichts des außerordentlich niedrigen Zinsniveaus zu einer spekulativen Immobilienpreisblase kommt, die mit einer zunehmenden Ver-

schuldung der Erwerber einhergeht. Im Gegenteil liegt der Schluss nahe, dass die in Deutschland übliche Finanzierungspraxis, bei der die sorgfältige Prüfung der Bonität der Kunden und die vorsichtige Bewertung der als Sicherheit dienenden Immobilien wesentliche Bestandteile des Kreditvergabeprozesses sind, eine stabilisierende Wirkung hat.

Der vollständige Bericht zu den Strukturen der Eigenheimfinanzierung ist auf der vdp-Webseite ([www.pfandbrief.de](http://www.pfandbrief.de)) zu finden.