



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

Strukturen der Eigenheimfinanzierung 2012

**Ergebnisse einer Erhebung unter den Mitgliedsinstituten des
Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V.**

von Thomas Hofer

Berlin, Dezember 2012

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	II
1 Hintergrund und Vorgehensweise	1
2 Eigenheimfinanzierung 2009 und 2012	3
3 Strukturen der Eigenheimfinanzierung 2012	5
3.1 Sektorale Strukturen	5
3.2 Regionale Strukturen	6
3.3 Finanzierungsstruktur nach Einkommensgruppen	9
3.4 Fremdmittelanteil	9
3.5 Zinssätze und Zinsbindungsfristen	10
3.6 Hauspreis-Einkommensrelation	11
4 Fazit	13
Anhang	15

Zusammenfassung

Angesichts des kräftigen Anstiegs der Wohnimmobilienpreise sind der Immobilienmarkt und die Immobilienfinanzierung wieder stärker in den Blickpunkt gerückt. Obwohl in Fehlentwicklungen auf dem Immobilienmarkt und in der Finanzierungspraxis Gefahren für die Finanzstabilität gesehen werden, sind Informationen, die ein konsistentes Bild zu Kosten, Eigen- und Fremdmiteinsatz, Kreditbelastung oder Erschwinglichkeit des Wohneigentums geben, rar. Im Jahr 2012 hat der Verband deutscher Pfandbriefbanken zum zehnten Mal seit 1984 eine Erhebung zur Struktur der Finanzierung von selbst genutzten Eigenheimen unter seinen in diesem Geschäftsfeld aktiven Mitgliedsinstituten durchgeführt, um diese Informationslücke zu schließen.

Die Auswertungen zeigen, dass wesentliche Parameter wie der Anteil des eingesetzten Eigenkapitals, die Kreditbelastung und die Hauspreis-Einkommensrelation im Vergleich zur vorhergehenden Untersuchung keine Anzeichen für eine zunehmende Risikohaftigkeit zeigen. Da neben den Objektpreisen auch die Einkommen gestiegen sind, hat sich die Hauspreis-Einkommensrelation nur marginal erhöht (5,7:1 2012 nach 5,6:1 2009). Das historisch niedrige Zinsniveau hat dazu geführt, dass die Kreditbelastung der Darlehensnehmer innerhalb der letzten drei Jahre von 27% auf 23% des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens zurückgegangen ist. Obwohl die Finanzierungsbedingungen derzeit sehr günstig sind, hat dies nicht zu einer höheren Fremdmittelaufnahme geführt. Im Gegenteil ist der Eigenkapitalanteil wieder leicht angestiegen (von 26% 2009 auf 29% 2012). Auch die Verteilung der Eigenheimfinanzierungen nach Fremdmittelanteilen zeigt, dass es in den letzten drei Jahren keinen Trend zu riskanteren Finanzierungen gegeben hat. Der Anteil der Objekte, die zu mehr als 80% fremdfinanziert werden, ist im Vergleich zu 2009 um 9 Prozentpunkte gesunken und liegt nun bei 45%.

Hinsichtlich der Darlehensausgestaltung zeigt sich nicht nur eine leichte Tendenz zu niedrigeren Beleihungsausläufen, sondern auch zu noch längerfristigen Zinsbindungsfristen. So entfallen inzwischen fast 38% des Finanzierungsvolumens auf Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von mehr als 10 Jahren (2009: 26%). Weitere 52% entfallen auf Darlehen mit einer Zinsfestschreibung über 5 bis 10 Jahren und nur ein Zehntel entfällt auf Festschreibungsperioden bis zu 5 Jahren.

Hinsichtlich sektoraler oder regionaler Merkmale treten ähnliche Strukturunterschiede auf, wie dies bei den vorhergehenden Erhebungen der Fall gewesen ist. Die einzelnen Ergebnisse der Auswertungen nach Objektarten, Regionen und Einkommensgruppen werden in den folgenden Kapiteln ausführlich beschrieben.

1. Hintergrund und Vorgehensweise

Hintergrund

Der seit etwa zwei Jahren zu beobachtende Anstieg der Wohnimmobilienpreise hat dazu geführt, dass der Immobilienmarkt wieder verstärkt Gegenstand der öffentlichen Diskussion geworden ist. Eine wesentliche Ursache wird in den historisch niedrigen Zinsen gesehen, die zu einer Ausweitung der Finanzierungsmöglichkeiten führen. Dabei wird insbesondere die Frage aufgeworfen, ob es zu einer Wechselwirkung von steigenden Preisen und Darlehensvergabe kommt. Vor dem Hintergrund, dass von Fehlentwicklungen auf dem Immobilienmarkt Risiken für die Finanzstabilität ausgehen können, stehen gerade auch die Finanzierungsstrukturen unter intensiver Beobachtung. So beschäftigen sich damit gleich drei in den Monaten September bis November 2012 erschienene, für die öffentliche Diskussion maßgebliche Publikationen:

- Der Bericht der High-level Expert Group on reforming the structure of the EU banking sector unter dem Vorsitz von Erkki Liikanen,
- das Positionspapier des Bundestagsabgeordneten und Kanzlerkandidaten der SPD Peer Steinbrück: „Vertrauen zurückgewinnen: Ein neuer Anlauf zur Bändigung der Finanzmärkte“ und der
- Finanzstabilitätsbericht 2012 der Deutschen Bundesbank.

In diesen Veröffentlichungen werden teilweise weitreichende, in die Finanzierungspraxis hineinreichende Regulierungsvorschläge gemacht. So schlagen sowohl die High Level Expert Group als auch Steinbrück u.a. die Begrenzung des Beleihungsauslaufs auf 80% vor. Auch die Deutsche Bundesbank hält die Einführung einer Beleihungsobergrenze für ein denkbare Instrument, falls die Finanzstabilität gefährdet sein sollte.

Obwohl das Thema „Immobilienmarkt und Immobilienfinanzierung“ von hoher Relevanz ist, sind Informationen zu Kosten, Fremdmittelaufkommen und Kreditbelastung in diesem Zusammenhang nur in sehr begrenztem Umfang verfügbar.

Vorgehensweise

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken hat 2012 zum zehnten Mal seit 1984 eine Erhebung zu den Finanzierungsstrukturen in der Wohneigentumsbildung unter seinen Mitgliedern durchgeführt. Das Erhebungsdesign wurde im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung nur geringfügig geändert, so dass die Vergleichbarkeit der Ergebnisse gegeben ist. Erneut haben sich nahezu alle Mitgliedsinstitute, die in diesem Geschäftsfeld aktiv sind, an der Erhebung beteiligt. Die im vdp zusammengeschlossenen Pfandbriefbanken haben zusammen einen Marktanteil von rund 30% an der gesamten inländischen Wohnimmobilienfinanzierung.

Die befragten Institute wurden gebeten, Informationen zu zufällig ausgewählten Beleihungsfällen aus dem ersten Halbjahr 2012 zu erheben und an die Verbandsgeschäftsstelle zu übermitteln. Das Erhebungsverfahren entspricht dem einer geschichteten Zufallsstichprobe.

In die vorliegende Untersuchung wurden Daten zu 736 Beleihungsfällen selbstgenutzter Eigenheime einbezogen. Davon entfielen 190 Datensätze auf Neubauten (26%). Damit liegt der Neubauanteil deutlich unter dem früherer Erhebungen. Hierin spiegelt sich wider, dass sich der Neubau im langfristigen Vergleich trotz zuletzt anziehender Genehmigungszahlen noch immer auf einem außerordentlich niedrigen Niveau befindet.

Analog zu den letzten Erhebungen handelt es sich auch im Rahmen der aktuellen Untersuchung um Beleihungsfälle aus dem ersten Halbjahr 2012. Eigenheime sind dabei als selbstgenutzte, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser definiert. Eigentumswohnungen wurden explizit nicht einbezogen.

Im Rahmen der Erhebung werden zu den einzelnen Beleihungsfällen folgende Merkmale erhoben:

- Objekt
 - Objekttyp
 - Neubau bzw. Bestand
 - Grundstücksgröße
 - Wohnfläche
- Region (Bundesland, Gemeinde)
- Kosten- und Finanzierungsstruktur
 - Gesamtpreis (Neubau: Aufteilung Baukosten – Grundstückskosten)
 - Fremdmittel – Eigenmittel
 - Haushaltseinkommen
 - Belastung aus Fremdmitteln
 - Zinsfestschreibungsdauer, Zinssatz

2. Eigenheimfinanzierung 2009 und 2012

Die seit dem Zeitpunkt der letzten Erhebung im Jahr 2009 aufwärts gerichtete Preisentwicklung auf dem Markt für Eigenheime – der vdp-Immobilienpreisindex für dieses Marktsegment stieg von Juni 2009 bis Juni 2012 um rund 6% – sowie die zu verzeichnenden Zuwächse bei den Arbeitnehmereinkommen spiegeln sich auch in der aktuellen vdp-Erhebung wider. Im Vergleich zur Vorgängererhebung stiegen die Haushaltsnettoeinkommen um 7,6%, die Objektpreise nahmen im Durchschnitt um 8,1% zu. Infolgedessen hat sich das Verhältnis von Objektpreis zu jährlichen Haushaltseinkommen geringfügig erhöht (von 5,6:1 auf 5,7:1).¹

Im Jahr 2012 betrug der durchschnittliche Objektpreis für ein Eigenheim bei den in die Untersuchung einbezogenen Beleihungsfällen 279.000 Euro (vgl. Tabelle 2). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht ausschließlich Kaufpreise erfasst wurden, sondern Gesamtkosten laut Finanzierungsplan. Darin können auch Nebenkosten (Außenanlagen, Grunderwerbsteuer, Notargebühren, bei Bestandserwerben auch Sanierungs- und Renovierungskosten) enthalten sein. Außerdem ist zu beachten, dass die Verteilungen der Objektpreise und der Haushaltseinkommen rechtsschief sind, d.h. der jeweilige Mittelwert liegt über dem entsprechenden Median. Bezogen auf die Objektpreise liegt der Median bei rund 251.000 Euro und damit 28.000 Euro unter dem Mittelwert. Der Median des Haushaltsnettoeinkommens bewegt sich bei rund 3.500 Euro, wohingegen der Mittelwert bei 4.100 Euro liegt. Bei der Vorgängererhebung trat dieses Phänomen in einem vergleichbaren Ausmaß auf.

Tabelle 1: Objekt- und Finanzierungsdaten 2012 und 2009		
	2012	2009
Grundstücksfläche (m ²)	697	649
Wohnfläche (m ²)	147	141
Objektpreis insgesamt (Euro)	279.000	258.000
Eigenmittel (Euro)	82.000	67.000
Fremdmittel (Euro)	197.000	191.000
Eigenmittelquote	29%	26%
Monatl. Gesamtbelastung (Euro)	953	1.016
Monatl. Netto-Haushaltseink. (Euro)	4.100	3.810
Kreditbelastungsquote	23%	27%
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken		

Der Eigenkapitaleinsatz der Darlehensnehmer lag im Durchschnitt bei 82.000 Euro, dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 29% (2009: 26%). Damit hat sich die in den Vorgängererhebungen zu beobachtende Tendenz zu höheren Beleihungsausläufen umgekehrt. Ein wesentlicher Grund für diese Entwicklung dürfte sein, dass die Privathaushalte mangels

¹ Einen detaillierten Überblick über die einzelnen Ergebnisse der Erhebungen seit 1995 geben die im Anhang befindlichen Tabellen.

anderer attraktiver Anlageformen ihre Mittel verstärkt für die Investition in eine Immobilie einsetzen, zumal dies häufig als inflationssichere Anlageform betrachtet wird.

Der durchschnittliche Zinssatz lag im ersten Halbjahr 2012 bei 3,6% (2009: 4,7%) Dieses außerordentlich günstige Zinsniveau hat dazu beigetragen, dass die monatliche Belastung der Darlehensnehmer absolut und in Relation zum verfügbaren Einkommen im Vergleich zu 2009 zurückgegangen ist. Der Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, den die Wohneigentumsbildner für die Bedienung ihres Darlehens aufbringen müssen, liegt bei 23% (2009: 27%). Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum ist somit nach wie vor auf einem im langfristigen Vergleich ausgesprochen günstigen Niveau.

Hier zeigt sich, dass die in der politischen Diskussion geäußerte Befürchtung einer zunehmenden Risikohaftigkeit der Wohneigentumsfinanzierung (höhere Beleihungsausläufe, zunehmende Belastung der Darlehensnehmer) nicht gerechtfertigt ist.

Die Verteilung der Objektfinanzierungen nach dem Fremdmittelanteil 2009 und 2012 zeigt, dass der Anteil der Finanzierungsfälle mit höheren Beleihungsausläufen (mehr als 80%) in den letzten drei Jahren deutlich abgenommen hat (von 54% auf 45%). Im Gegensatz dazu hat der Anteil mit eher geringen Beleihungsausläufen von 19% auf 29% zugenommen. Mit etwas mehr als einem Viertel ist der Anteil von Darlehen mit einem Fremdmittelanteil zwischen 60 und 80% stabil geblieben (vgl. Tabelle2).

Tabelle 2: Verteilung der Finanzierungsfälle nach Fremdmittelanteil		
Fremdmittelanteil	2012	2009
	Anteil in %	Anteil in %
bis 60%	28,6	18,9
61% bis 80%	26,2	27,2
über 80%	45,2	53,9

Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken

In 30% (2009: 39%) der Fälle haben die Eigenheimerwerber mit mehreren Kreditinstituten Darlehensverträge abgeschlossen. Bei Dritten aufgenommene Darlehen trugen in diesen Fällen zu 38% (39%) zum Fremdmittelaufkommen bei. In Bezug auf die gesamte Stichprobe lag der Anteil der bei weiteren Immobilienfinanzierern aufgenommenen Darlehen am gesamten Darlehensvolumen bei 15% (17%).

3. Strukturen der Eigenheimfinanzierung 2012

3.1 Sektorale Strukturen

Neubau und Bestandsobjekte

Die Bauherren von neu errichteten Einfamilienhäusern müssen im Durchschnitt einen um 38% höheren Geldbetrag investieren als die Erwerber von bestehenden Objekten (vgl. Tabelle 3). Die Haushaltsnettoeinkommen der Bauherren liegen leicht über denen der Gebrauchtsobjektkäufer. Während die Bauherren bei der Finanzierung zu 33% auf Eigenkapital zurückgreifen, setzen die Erwerber gebrauchter Einfamilienhäuser deutlich weniger Eigenmittel ein (27%). Die Kreditbelastungsquote liegt bei der Gruppe der Bauherren bei 26% und damit ebenfalls über der der Erwerber von Bestandsobjekten (22%).

Im Hinblick auf den Neubau können die Objektpreise in Baukosten, Grundstückskosten und Nebenkosten aufgeteilt werden. Bei den in der aktuellen Erhebung erfassten Neubauten entfielen 69% des Objektwertes auf Baukosten, 23% auf das Grundstück und 8% auf Nebenkosten.

Tabelle 3: Objekt- und Finanzierungsdaten - Neubau und Bestandserwerb 2012		
	<i>Neubau</i>	<i>Bestandserwerb</i>
Grundstücksfläche (m ²)	688	700
Wohnfläche (m ²)	158	143
Objektpreis insgesamt (Euro)	351.000	254.000
Eigenmittel (Euro)	117.000	70.000
Fremdmittel (Euro)	234.000	184.000
Eigenmittelquote	33%	28%
Monatl. Gesamtbelastung (Euro)	1.094	904
Monatl. Netto-Haushaltseink. (Euro)	4.280	4.040
Kreditbelastungsquote	26%	22%
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken		

Unterschiede zwischen Objekttypen

Neben freistehenden Eigenheimen wurden Doppelhaushälften und Reihenhäuser in die Erhebung einbezogen (vgl. Tabelle 4). Freistehende Einfamilienhäuser liegen mit durchschnittlich 288.000 Euro um 10.000 Euro über dem Gesamtdurchschnitt, während sich Doppelhaushälften mit 261.000 Euro um 18.000 Euro unter diesem bewegen. Der Objektpreis für Reihenhäuser beträgt im Mittel 252.000 Euro. Bezüglich der Finanzierungsstruktur lassen sich nur geringfügige Unterschiede zwischen den einzelnen Objektarten erkennen.

Freistehende Objekte weisen deutlich größerer Grundstücks- und Wohnflächen auf als Doppelhaushälften. In den Objektpreisen spiegelt sich dies allerdings nur teilweise wider. Dies dürfte nicht zuletzt daran liegen, dass freistehende Eigenheime im Gegensatz zu den

anderen beiden Objekttypen zu einem größeren Teil in geringer verdichteten Gebieten errichtet werden, in denen das Preisniveau nicht so hoch wie in den Kernstädten ist.

Tabelle 4: Objekt- und Finanzierungsdaten nach Objekttypen 2012			
	Einfamilienhaus (freistehend)	Doppelhaushälfte	Reihenhaus
Grundstücksfläche (m ²)	833	444	298
Wohnfläche (m ²)	155	131	123
Objektprice insgesamt (Euro)	288.000	261.000	252.000
Eigenmittel (Euro)	84.000	69.000	81.000
Eigenmittelquote	29%	26%	32%
Monatl. Netto-Haushaltseink. (Euro)	4.060	4.330	4.100
Kreditbelastungsquote	24%	22%	22%
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken			

3.2 Regionale Strukturen

Vergleich zwischen West- und Ostdeutschland

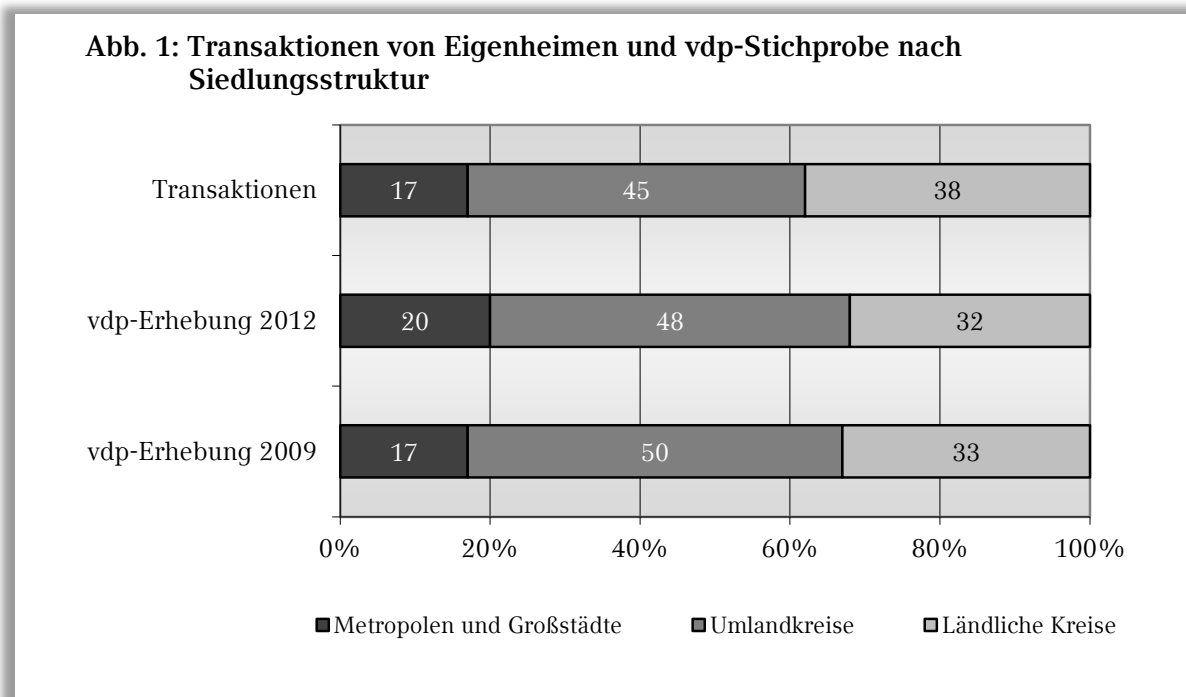
In Bezug auf immobilienmarktrelevante Fragestellungen ist der Vergleich zwischen Alten und Neuen Bundesländern angesichts der unterschiedlichen wirtschaftlichen und raumstrukturellen Gegebenheiten nach wie vor interessant. Das absolute Preisniveau von Eigenheimen liegt bei 296.000 Euro im Westen und rund 211.000 Euro im Osten. Damit liegt das Preisniveau in den neuen Bundesländern um 29% unter dem der alten Länder. Bei den Einkommen ist der Unterschied wesentlich geringer. Das Einkommensniveau der ostdeutschen Eigenheimerwerber liegt um 13% unter dem der westdeutschen (vgl. Tabelle 5). Dies führt bei ansonsten ähnlichen Finanzierungsstrukturen dazu, dass die Kreditbelastung der Darlehensnehmer in den neuen Ländern mit 20% des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens unter der durchschnittlichen Kreditbelastungsquote in den alten Ländern (24%) liegt.

Tabelle 5: Objekt- und Finanzierungsangaben für West- und Ostdeutschland 2012		
	<i>Westdeutschland</i>	<i>Ostdeutschland*</i>
Grundstücksfläche (m ²)	656	860
Wohnfläche (m ²)	151	131
Objektprice insgesamt (Euro)	296.000	211.000
Eigenmittel (Euro)	85.000	68.000
Fremdmittel (Euro)	211.000	143.000
Eigenmittelquote	29%	32%
Monatl. Gesamtbelastung (Euro)	1.008	735
Monatl. Netto-Haushaltseink. (Euro)	4.210	3.650
Kreditbelastungsquote	24%	20%
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken		
* inkl. Berlin		

Untergliederung nach Siedlungsstrukturtypen

Aus Sicht der Immobilienmarktbeobachtung sind insbesondere die Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Räumen interessant. Die vdp-Erhebung erlaubt Auswertungen für verschiedene Siedlungsstrukturtypen. Für deren Einteilung wird auf eine Abgrenzung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zurückgegriffen. Danach werden sämtliche Landkreise und Kreisfreien Städte den folgenden Siedlungsstrukturtypen „Metropolen“, „Großstädte“, „Umlandkreise“ und „Ländliche Kreise“ zugeordnet.²

Bei früheren Erhebungen war die Stichprobe nicht zuletzt durch die räumliche Struktur der Geschäftsgebiete der damaligen vdp-Mitgliedsinstitute leicht zugunsten der eher hochpreisigen Siedlungsstrukturtypen der Metropolen und Großstädte und zu Ungunsten der ländlichen Räume verzerrt. Durch die Einbeziehung weiterer Institute, die in den letzten Jahren dem vdp beigetreten sind, besteht diese Einschränkung seit der Erhebung 2009 nicht mehr. Die Verteilung der Datensätze auf die verschiedenen Siedlungsstrukturtypen entspricht seitdem in etwa der Verteilung der Transaktionen von Eigenheimen (vgl. Abbildung 1).



Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken, vdpResearch auf Grundlage von Marktberichten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

² Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Berichte, Bd. 27, Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006, S. 30 f.

Bei einem Vergleich der Objektpreise nach siedlungsstrukturellen Kreistypen wird grundsätzlich ein abnehmendes Preisniveau bei einer Abnahme des Verdichtungsgrades deutlich (vgl. Tabelle 7).

Auffällig ist, dass die Eigenheimerwerber in den Metropolen in einem erheblichen größeren Maß auf Eigenkapital zurückgreifen können, so dass der Eigenkapitalanteil hier mit 38% deutlich höher liegt als in den anderen Kreistypen. Die Kreditbelastungsquote liegt zwischen 20% in ländlichen Räumen und 29% in Großstädten. In den Großstädten ist infolge des vergleichsweise niedrigen Eigenkapitaleinsatzes die Belastung aus der Bedienung des Darlehens absolut und im Verhältnis zu den Haushaltseinkommen höher als in den Metropolen.

Tabelle 7: Objektangaben nach siedlungsstrukturellen Kreistypen				
	Metropolen	Großstädte	Umlandkreise	Ländliche Kreise
Objektpreis insgesamt (Euro)	355.000	312.000	285.000	232.000
Eigenmittel (Euro)	136.000	80.000	74.000	73.000
Fremdmittel (Euro)	219.000	232.000	211.000	159.000
Eigenmittelquote	38%	26%	26%	31%
Monatl. Gesamtbelastung (Euro)	1.077	1.218	996	774
Monatl. Netto-Haushaltseink. (Euro)	4.960	4.170	4.020	3.860
Kreditbelastungsquote	22%	29%	25%	20%
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken				

3.3 Finanzierungsstruktur nach Einkommensgruppen

Für verschiedene Einkommensgruppen zeigen sich teilweise deutliche Unterschiede in der Finanzierungsstruktur. So ist der Eigenmitteleinsatz bei dem obersten und dem untersten Einkommensquartil vergleichsweise hoch (33% bzw. 30%). Bei den mittleren Einkommensgruppen liegt der Eigenkapitalanteil zwischen 25% und 27% (vgl. Tabelle 8).

Die Kreditbelastung ist auch bei Darlehensnehmern mit geringeren Einkommen moderat. So ist der Anteil des Nettoeinkommens, den die Haushalte zur Bedienung ihres Darlehens aufwenden müssen, beim untersten Einkommensquartil mit 30% nur wenig höher als bei den mittleren Einkommensgruppen.

Tabelle 8: Eigenheimfinanzierung nach Einkommensquartilen 2012				
	Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in Euro			
	<i>bis 2.668</i>	<i>2.669-3.532</i>	<i>3.533-4.810</i>	<i>4.811 und mehr</i>
Grundstücksfläche (m ²)	795	700	582	710
Wohnfläche (m ²)	133	138	145	171
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
Monatl. Netto-Haushaltseink. (Euro)	2.110	3.120	4.140	7.030
Kreditbelastungsquote	30%	26%	24%	20%
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken				

3.4 Fremdmittelanteil

Die Auswertung hat gezeigt, dass 45% der Kredite einen Fremdmittelanteil von mehr als 80% aufweisen, und dass dieser Anteil seit der letzten Erhebung im Jahre 2009 um 9 Prozentpunkte zurückgegangen ist. Bei einer Betrachtung der Finanzierungsstruktur fällt auf, dass in diesen Fällen Objektpreise und Einkommen vergleichsweise niedrig liegen. Allerdings ist in dieser Gruppe auch das Verhältnis von Objektpreis zum verfügbaren Einkommen mit 5,3:1 am niedrigsten, so dass trotz eines durchschnittlichen Eigenkapitaleinsatzes von lediglich 8% die Kreditbelastung bei nur 26% des Einkommens liegt (vgl. Tabelle 9).

Die niedrige Kreditbelastungsquote zeigt, dass die Darlehensnehmer auch bei relativ geringem Eigenkapitaleinsatz keine Belastungen zu tragen haben, die nicht oder nur schwer zu bewältigen wären. Die Erhebung bietet keine Information über das Alter der Haushaltsvorstände, aber es ist zu vermuten, dass es sich hierbei vorwiegend um jüngere Wohneigentumsbildner handelt, die noch nicht lang genug im Erwerbsleben stehen, um in größerem Umfang Eigenkapital anzusparen zu können.

Tabelle 9: Eigenheimfinanzierung nach Fremdmittelanteil 2012			
	<i>bis 60%</i>	<i>61% bis 80%</i>	<i>über 80%</i>
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
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken			

3.5 Zinssätze und Zinsbindungsfristen

Im Rahmen der Erhebung wurden die Zinsfestschreibungsperiode und der Zinssatz für jedes Darlehen abgefragt. Bezogen auf die Stichprobe lagen die Zinssätze je nach Zinsbindungsfrist zwischen 3,2% und 3,7% (vgl. Tabelle 10).

Tabelle 10: Zinsfestschreibungsperioden und Zinssätze				
	Zinsbindungsfrist			
	<= 1 Jahr	>1<=5 Jahre	>5<=10 Jahre	>10 Jahre
vdp-Stichprobe 2012				
Zinssatz	3,5%	3,2%	3,5%	3,7%
Anteil am Volumen	3,0%	7,2%	52,2%	37,6%
vdp-Stichprobe 2009				
Zinssatz	4,5%	4,1%	4,7%	4,9%
Anteil am Volumen	3,2%	7,2%	63,6%	26,0%
Deutsche Bundesbank 2012				
Zinssatz	3,3%	3,0%	3,3%	3,4%
Anteil am Volumen	15,0%	15,0%	40,0%	30,0%
Quellen: vdp, Deutsche Bundesbank, eigene Berechnungen				

Der durchschnittliche Zinssatz lag im ersten Halbjahr 2012 bei 3,6% (2009: 4,7%). Langfristfinanzierungen dominieren die Wohnimmobilienfinanzierung durch vdp-Mitgliedsinstitute: Gemessen am Neugeschäftsvolumen entfallen auf Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von mehr als 5 Jahren 90% der Darlehen. Allein auf die Kategorie der

Darlehen mit einer Zinsfestschreibung von fünf bis zehn Jahren entfällt mehr als die Hälfte des Darlehensvolumens. Innerhalb dieser Gruppe entschieden sich fast ausschließlich sämtliche Kunden für eine Zinsfestschreibungsdauer von zehn Jahren. Kurz- und mittelfristige Finanzierungen spielen – wie 2009 – eine untergeordnete Rolle.

Die Deutsche Bundesbank erfasst im Rahmen der EWU-Zinsstatistik Zinssätze für Wohnungsbaudarlehen an inländische Privatpersonen nach Zinsbindungsfristen und nimmt Schätzungen des jeweiligen Neugeschäftsvolumens vor (Monatsbericht der Deutschen Bundesbank). Zwar ist ein Vergleich aufgrund unterschiedlicher definitorischer Abgrenzungen nur begrenzt möglich (die Bundesbank bezieht im Gegensatz zur vdp-Erhebung Prolongationen bzw. Umschuldungen ein). Dennoch zeigt sich, dass im Gesamtdurchschnitt aller in Deutschland tätigen Kreditinstitute größere Anteile auf kurzfristige Darlehen entfallen (15,0%) als bei den vdp-Mitgliedsinstituten (3,0%). Auch Darlehen mit einer Zinsfestschreibungsperiode von mehr als einem bis 5 Jahren machen mit 15,0% einen wesentlich größeren Anteil als bei Pfandbriefbanken (7,2%) aus.

3.6 Hauspreis-Einkommensrelation

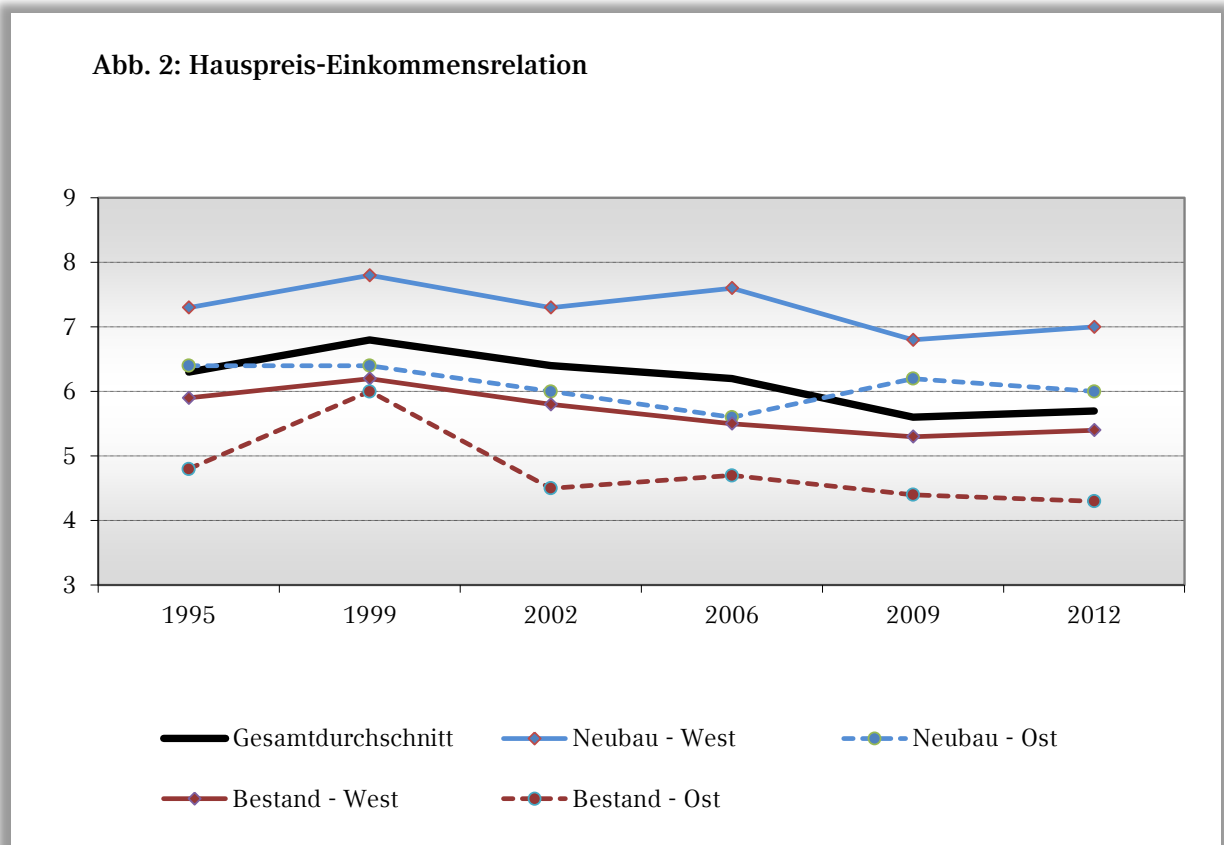
Das Verhältnis der Objektpreise zu den durchschnittlichen jährlichen Haushaltseinkommen der Darlehensnehmer liegt im ersten Halbjahr 2012 bei 5,7:1. Bei einer Untergliederung nach Regionen oder Finanzierungsanlässen werden jedoch teilweise deutliche Unterschiede erkennbar (vgl. Tabelle 11).

Tabelle 11: Hauspreis-Einkommensrelation 2012			
	Gesamtpreis laut Finanzierungsplan	Jahres-Netto-Einkommen	Hauspreis-Einkommensrelation
Deutschland			
Gesamt	279.000	49.200	5,7 : 1
Neubau	351.000	51.400	6,8 : 1
Bestand	254.000	48.500	5,2 : 1
Westdeutschland			
Gesamt	296.000	50.500	5,9 : 1
Neubau	376.000	53.600	7,0 : 1
Bestand	269.000	49.400	5,4 : 1
Ostdeutschland			
Gesamt	211.000	43.800	4,8 : 1
Neubau	260.000	43.200	6,0 : 1
Bestand	192.000	44.200	4,4 : 1
Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken			

So liegt die Hauspreis-Einkommensrelation beim Erwerb bestehender Objekte mit 5,2:1 deutlich unter dem Durchschnitt, während für Neubauten nahezu das Siebenfache eines Jahreseinkommens aufgebracht werden muss. Deutliche Unterschiede lassen sich auch zwischen alten und neuen Bundesländern ausmachen: Beträgt der Hauspreis in den westli-

chen Bundesländern im Durchschnitt das 5,9-fache eines Jahresnettoeinkommens, liegt das Verhältnis im östlichen Landesteil mit 4,8:1 deutlich darunter.

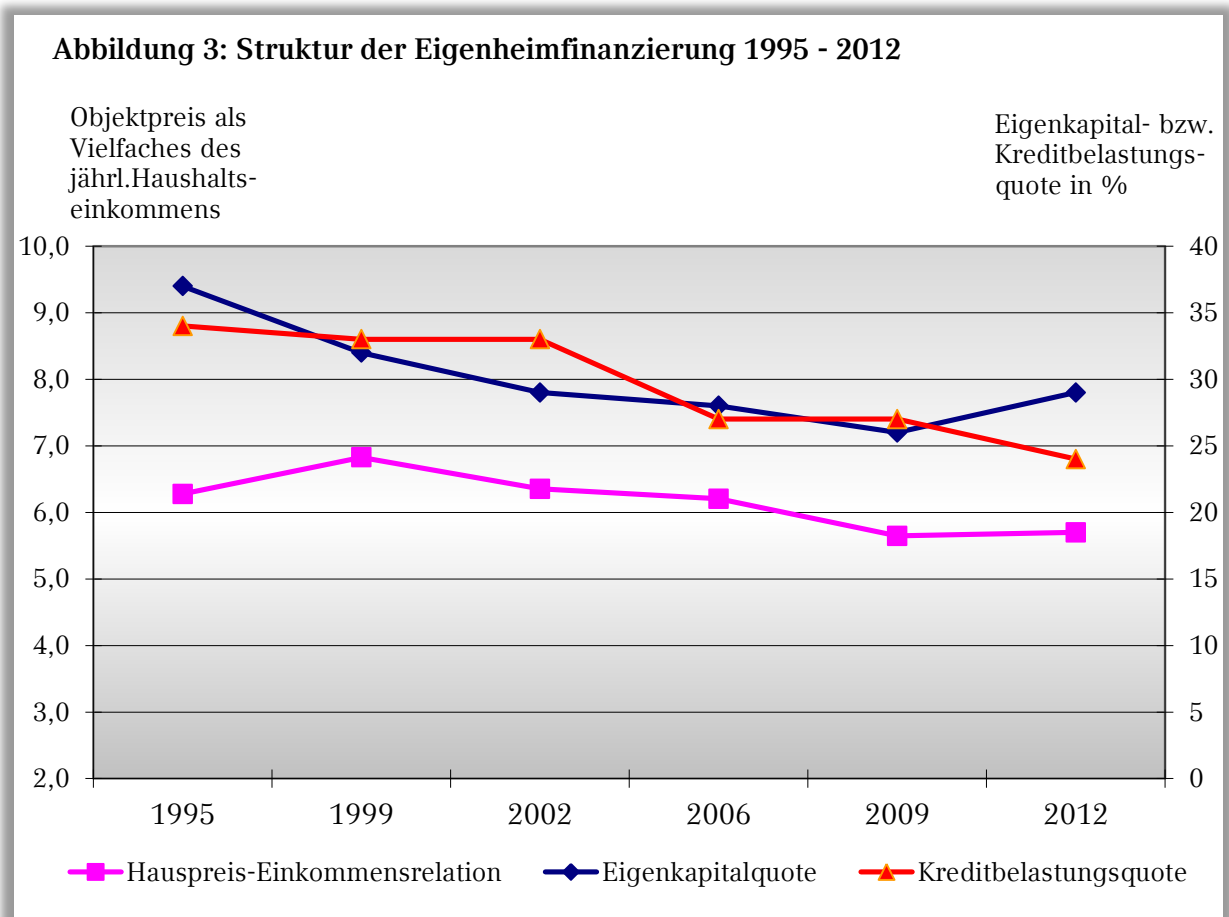
Der Vergleich mit den Ergebnissen der vorhergehenden Erhebungen macht deutlich, dass sich die Hauspreis-Einkommensrelation insgesamt nur wenig verändert hat. Allerdings ist festzustellen, dass gerade in den alten Bundesländern diese Relation sowohl im Neubau als auch beim Bestandserwerb angestiegen ist, während in den neuen Bundesländern bei dem Erwerb neu errichteter Objekte diese Relation abgenommen hat. Im Bestand ist es hier zu keiner Veränderung gekommen (vgl. Abbildung 2).



Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken

5. Fazit

Die im ersten Halbjahr 2012 unter den Mitgliedsinstituten des vdp durchgeführte Erhebung zur Eigenheimfinanzierung spiegelt die aufwärtsgerichtete Entwicklung bei den Eigenheimpreisen sowie bei den Einkommen der Darlehensnehmer wider. Der Niveauunterschied bei Objektpreisen, Eigen- und Fremdmitteln ist im Vergleich zu 2009 teilweise nicht unerheblich. Bei den Finanzierungsstrukturen haben sich seit der Vorgängererhebung jedoch nur moderate Veränderungen gezeigt, und diese deuten auf eine nach wie vor sicherheitsorientierte Finanzierungspraxis hin. Das Verhältnis von Hauspreisen zu Einkommen hat sich nur geringfügig erhöht. Der Anteil des eingesetzten Fremdkapitals ist trotz der historisch günstigen Finanzierungsbedingungen gesunken. Die Kreditbelastungsquote ist ebenfalls zurückgegangen und hat den niedrigsten Stand seit Beginn der Erhebungen erreicht. (vgl. Abbildung 3).



Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken

Die derzeit in der öffentlichen Diskussion vorgetragene Befürchtung, dass es auf dem Markt für selbstgenutztes Wohneigentum angesichts des außerordentlich niedrigen Zinsniveaus zu einer spekulativen Immobilienpreisblase kommt, die mit einer zunehmenden Verschuldung und damit Belastung der Erwerber einhergeht, kann für den Eigenheimbereich als dem mit Abstand wichtigsten Segment des Wohneigentums nicht bestätigt werden. Im Gegenteil liegt der Schluss nahe, dass die in Deutschland übliche Finanzierungspraxis, bei der

die Prüfung der Bonität der Kunden und die vorsichtige Bewertung der als Sicherheit dienenden Immobilie wesentliche Bestandteile des Kreditvergabeprozesses sind, eine stabilisierende Wirkung hat. Eine ähnliche Sichtweise vertritt die Deutsche Bundesbank in ihrem Finanzstabilitätsbericht 2012, in dem sie explizit darauf hinweist, dass die Schuldendienstfähigkeit der Privathaushalte gegeben ist und die in Deutschland übliche konservative Finanzierungspraxis (langfristige Zinsfestschreibung, im internationalen Vergleich hoher Eigenkapitaleinsatz) risikomindernd wirkt³.

³ Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2012, S. 61f.

Anhang

Tabelle A1: Objekt- und Finanzierungsdaten (insgesamt) für Deutschland insgesamt, West- und Ostdeutschland 1995-2012											
	Jahr	Anzahl Darlehen	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Objektpreis in Tsd. Euro	Eigenmittel in Tsd. Euro	Fremdmittel in Tsd. Euro	Eigenmittelquote	Monatl. Gesamtbelastung in Euro	Monatl. Netto-Haushaltseinkommen in Euro	Kreditbelastungsquote
Deutschland insgesamt	1995	973	838	138	263	98	165	37%	1.173	3.490	34%
	1999	738	634	136	263	85	178	32%	1.049	3.210	33%
	2002	605	635	142	277	81	196	29%	1.182	3.630	33%
	2006	669	753	139	277	79	198	29%	991	3.720	27%
	2009	723	649	141	258	67	191	26%	1016	3.810	27%
	2012	736	697	147	279	82	197	29%	953	4.100	23%
Westdeutschland	1995	639	716	140	273	106	167	39%	1.204	3.540	34%
	1999	574	583	136	270	89	181	33%	1.076	3.230	33%
	2002	515	569	142	286	86	200	30%	1.209	3.660	33%
	2006	562	702	139	286	80	206	28%	1.036	3.740	28%
	2009	583	610	143	273	73	200	27%	1.044	3.940	26%
	2012	588	656	151	296	85	211	29%	1.008	4.210	24%
Ostdeutschland	1995	334	1.072	135	243	82	161	34%	1.114	3.400	33%
	1999	164	812	133	238	73	165	31%	957	3.150	30%
	2002	90	1017	139	224	52	172	23%	1.027	3.490	29%
	2006	107	1018	142	228	73	155	32%	750	3.600	21%
	2009	140	813	131	193	42	151	22%	901	3.250	28%
	2012	148	860	131	211	68	143	32%	735	3.660	20%

Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken

Tabelle A2: Objekt- und Finanzierungsdaten (Neubau) für Deutschland insgesamt, West- und Ostdeutschland 1995-2012												
	Jahr	Anzahl Darlehen	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Objektpreis in Tsd. Euro	Grundstückswert in Tsd. Euro	Eigenmittel in Tsd. Euro	Fremdmittel in Tsd. Euro	Eigenmittellquote	Monatl. Gesamtbelastung in Euro	Monatl. Netto-Haushaltseinkommen in Euro	Kreditbelastungsquote
Deutschland insgesamt	1995	510	764	138	269	59	101	168	38%	1.169	3.270	36%
	1999	397	578	132	273	67	86	187	32%	1.074	3.080	35%
	2002	306	539	142	297	75	97	200	33%	1.180	3.490	34%
	2006	311	649	141	308	74	101	207	33%	1.032	3.600	29%
	2009	231	588	146	317	72	95	222	30%	1.175	3.940	30%
	2012	190	688	158	351	81	117	234	33%	1.094	4.280	26%
Westdeutschland	1995	272	690	141	276	67	112	164	41%	1.155	3.170	36%
	1999	295	504	134	282	72	91	191	32%	1.096	3.030	36%
	2002	249	513	144	313	80	105	208	34%	1.221	3.570	34%
	2006	245	570	141	321	79	107	214	33%	1.077	3.530	31%
	2009	187	547	151	337	80	105	232	31%	1.233	4.140	30%
	2012	149	644	165	376	89	122	254	32%	1.183	4.470	26%
Ostdeutschland	1995	238	848	135	261	50	88	173	34%	1.184	3.380	35%
	1999	102	790	129	247	57	71	176	29%	1.013	3.210	32%
	2002	57	657	134	226	50	60	166	27%	1.000	3.140	32%
	2006	66	1176	142	261	53	81	180	31%	863	3.890	22%
	2009	44	764	126	232	44	50	182	22%	927	3.120	30%
	2012	41	850	132	260	52	97	163	37%	771	3.600	21%

Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken

Tabelle A3: Objekt- und Finanzierungsdaten (Erwerb bestehender Eigenheime) für Deutschland insges., West- und Ostdeutschland 1995-2012											
	Jahr	Anzahl Darlehen	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Objektpreis in Tsd. Euro	Eigenmittel in Tsd. Euro	Fremdmittel in Tsd. Euro	Eigenmittelquote	Monatl. Gesamtbelastung in Euro	Monatl. Netto-Haushaltseinkommen in Euro	Kreditbelastungsquote
Deutschland insgesamt	1995	463	921	139	255	94	161	37%	1.178	3.740	31%
	1999	342	699	139	250	85	165	34%	1.018	3.370	30%
	2002	299	734	141	256	65	191	25%	1.184	3.780	31%
	2006	358	800	138	249	59	190	24%	955	3.830	25%
	2009	492	678	138	230	55	175	24%	942	3.740	25%
	2012	546	700	143	254	70	184	28%	904	4.040	22%
Westdeutschland	1995	367	736	140	270	101	169	37%	1.240	3.810	33%
	1999	279	666	139	257	87	170	34%	1.055	3.440	31%
	2002	266	622	141	260	69	191	27%	1.198	3.740	32%
	2006	317	804	138	258	59	199	23%	1.005	3.910	26%
	2009	396	640	140	243	59	184	24%	955	3.850	25%
	2012	439	660	146	269	73	196	27%	949	4.120	23%
Ostdeutschland	1995	96	1.626	134	199	68	131	34%	941	3.450	27%
	1999	62	848	140	220	77	143	35%	862	3.040	28%
	2002	33	1627	148	222	38	184	17%	1.072	4.100	26%
	2006	41	763	140	176	59	117	34%	568	3.150	18%
	2009	96	835	133	175	38	137	22%	889	3.310	27%
	2012	107	864	130	192	57	135	30%	721	3.680	20%

Quelle: Verband deutscher Pfandbriefbanken