

Strukturen der Wohneigentums- finanzierung 2021

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

Thomas Hofer, vdp Berlin



Der Verband deutscher Pfandbriefbanken hat im Jahr 2021 eine Erhebung zur Struktur der Finanzierung von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen unter seinen in diesem Geschäftsfeld aktiven Mitgliedsinstituten durchgeführt. Auf Grundlage aktueller Daten werden konsistente Informationen zu Kaufpreisen, Fremdmiteinsatz und Kreditbelastung für die Wohneigentumsfinanzierung in Deutschland gewonnen. Die vorliegende Untersuchung schließt an Erhebungen an, die bereits in der Vergangenheit unter den Pfandbriefbanken zu diesem Thema durchgeführt wurden (zuletzt 2019).

Vor dem Hintergrund einer kräftigen Wohnungsnachfrage zeigen die Preise für selbst genutztes Wohneigentum seit einigen Jahren eine sehr dynamische Entwicklung, die sich seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie noch zu verstärken scheint und zunehmend mahnende Stimmen auf den Plan ruft. Im Fokus der Untersuchung stehen daher folgende Fragen:

- Wie hat sich die Wohneigentumsfinanzierung in Deutschland entwickelt?
- Welche Dynamik weisen die Kaufpreise von Wohneigentum und die Einkommen der Privathaushalte auf?
- Werden Wohnimmobilien angesichts der anhaltenden Preissteigerungen vermehrt über Kredite finanziert?
- Welchen Anteil ihres Einkommens müssen Erwerberhaushalte für die Bedienung ihres Darlehens aufwenden?
- Wie hoch ist die anfängliche Darlehenstilgung und welche Zinsbindungsfristen werden von den Darlehensnehmerhaushalten gewählt?
- Welche regionalen oder einkommensgruppenspezifischen Unterschiede bestehen in der Wohneigentumsfinanzierung?

Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland seit 2009

Die Auszahlungen von neuen Darlehen für den Bau oder den Erwerb von Wohnimmobilien haben seit 2009 stetig zugenommen und liegen im Jahr 2021 bei ca. 270 Mrd. Euro. Die Kreditvergabe ist über diesen Zeitraum im Durchschnitt um 7,4% p.a. gestiegen (vgl. Abbildung 1).

Der Stand der Verschuldung durch Immobilienkredite hat insgesamt weniger deutlich zugenommen. So ist der Darlehensbestand von 2009 bis zum Jahresende 2021 von rund 1,1 Billionen Euro auf etwa 1,7 Billionen Euro angestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 3,5%. Das langsamere Wachstum des Kreditbestandes beruht vor allem darauf, dass ein Großteil des Darlehensbestandes älteren Datums ist und die Veränderung des Bestandes somit nicht nur von den im langfristigen Vergleich hohen Auszahlungen, sondern eben auch von beträchtlichen Tilgungen bestimmt wird.

In der Entwicklung des Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäfts spiegelt sich eine anhaltend hohe Nachfrage nach Eigenheimen und Wohnungen wider. Die Rahmenbedingungen hierfür waren in den letzten Jahren günstig. Dies ist nicht zuletzt auf eine bis Anfang 2020 durchgehend positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung zurückzuführen. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt verbesserte sich deutlich – mit einem dementsprechend positiven Einfluss auf die Einkommenserwartungen der Privathaushalte. Trotz des angesichts der COVID-19-Pandemie schwierigen wirtschaftlichen Umfelds blieb die Nachfrage nach Wohnimmobilien auch im Jahr 2020 hoch. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die Einkommen der privaten Haushalte weitgehend stabil blieben, zum anderen sorgte die gestiegene Bedeutung der eigenen vier Wände auch als Arbeitsort für einen zusätzlichen Nachfrageimpuls.

Abbildung 1:
 Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland
 1990 - 2021

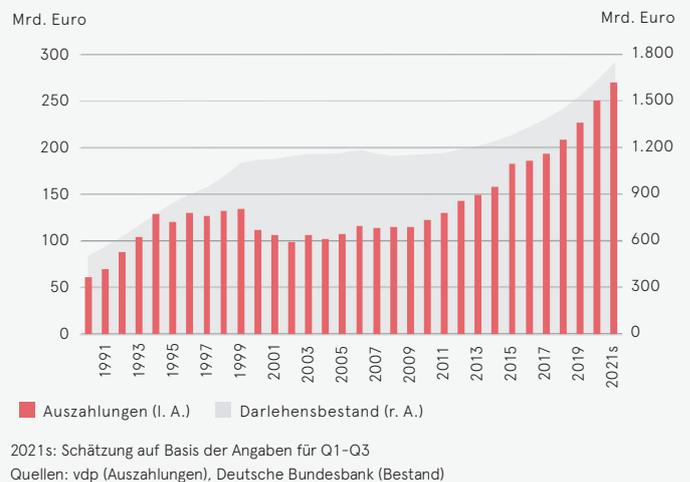
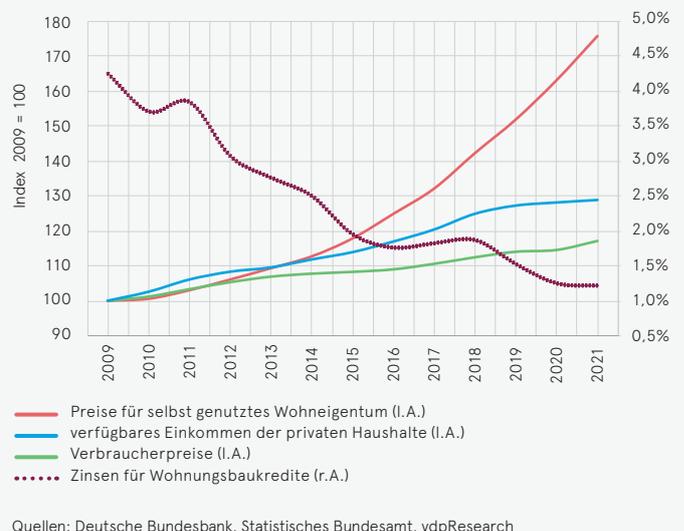


Abbildung 2:
 Entwicklung der Preise für Wohneigentum,
 Einkommen und Zinsen 2009 - 2021



Hinzu kamen fortwährend günstiger werdende Finanzierungsbedingungen. Der Zinssatz (Effektivzinssatz, Durchschnitt über alle Zinsbindungsfristen) für Wohnungsbaukredite ging von 2009 bis 2015 von 4,3% auf 1,8% zurück. Danach bewegten sich die Zinsen für Wohnungsbaukredite mehrere Jahre seitwärts, im Laufe des Jahres 2020 gingen sie nochmals weiter zurück auf 1,2% p.a. und blieben bis zur Jahresmitte 2021 auf diesem niedrigen Niveau (vgl. Abbildung 2).

Seit 2009, dem Jahr der Finanzmarktkrise, steigen die Preise für Wohneigentum in Deutschland kontinuierlich an. Bis 2014 ging dies mit einem nahezu ebenso starken Anstieg der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte einher. Beide Größen wiesen über diesen Zeitraum ein vergleichbares jährliches Wachstum von im Durchschnitt 2,4% bzw. 2,3% auf. Seitdem haben die Wohnimmobilienpreise jedoch deutlich schneller zugenommen als zuvor. Die Preise für Wohneigentum nahmen von Mitte 2014 bis Mitte 2021 um 6,6% p.a. und damit deutlich stärker zu als die Einkommen der Privathaushalte (2,1% p.a.). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Einkommensentwicklung ab 2020 infolge der COVID-19-Pandemie spürbar schwächer verlief, als dies ohne diesen Sondereffekt der Fall gewesen wäre.

Das Wohnungsangebot reagiert nur träge auf Veränderungen der Nachfrage. Die Baufertigstellungen legen zwar seit einigen Jahren wieder zu, haben aber bislang nicht ausgereicht, um den Nachfragedruck spürbar zu verringern und eine preisdämpfende Wirkung zu entfalten.

Bereits im Rahmen der vorhergehenden Untersuchungen 2015, 2017 und 2019 war ein im Vergleich zu den Einkommen stärkerer Anstieg der Wohneigentumspreise festzustellen. Auf die Erschwinglichkeit von Wohneigentum hatte dies zunächst nur geringe Auswirkungen, da die Finanzierungsbedingungen gleichzeitig immer günstiger wurden. Die Aufwendungen für die Bedienung der Darlehen nahmen zwar leicht zu, der Betrag des eingesetzten Eigenkapitals blieb jedoch weitgehend konstant. Zuletzt stellte sich die Situation jedoch anders dar: Die Schere zwischen der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und der Einkommen hat sich in den letzten Jahren noch weiter geöffnet. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite bewegen sich zwar auf einem historisch niedrigen Niveau, aber sie sinken eben kaum noch weiter.

Die Frage, welche Auswirkungen diese Entwicklung auf die Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung hat, steht im Mittelpunkt der diesjährigen Erhebung, deren wesentliche Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden.

Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2021

Die Ergebnisse der vorliegenden Erhebung unter den vdp-Mitgliedsinstituten spiegeln die zuvor beschriebene allgemeine Entwicklung der Preise für Wohneigentum, der Einkommen der Darlehensnehmerhaushalte und der Darlehensbedingungen wider¹⁾. Im Vergleich zu 2009 verdoppelten sich die durchschnittlichen Kaufpreise nahezu und lagen im ersten Halbjahr 2021 bei 422.000 Euro. Die verfügbaren Monatseinkommen der in der Erhebung erfassten Erwerberhaushalte lagen mit 4.800 Euro zwar um immerhin ein Drittel höher als 2009, die Einkommensent-

wicklung blieb damit jedoch deutlich hinter der Immobilienpreisentwicklung zurück (vgl. Tabelle 1).

Das Wachstum der verfügbaren Einkommen der Privathaushalte hält seit mehreren Jahren mit der Immobilienpreisentwicklung nicht mehr Schritt. Die letzten Erhebungen unter den vdp-Mitgliedsinstituten zeigten bereits, dass sich dies auch auf die Finanzierungsstruktur ausgewirkt hatte. So stieg der Fremdmittelanteil von 2012 bis 2019 an, und die Kreditbelastungsquote – der Anteil der Aufwendungen für

¹⁾ Sämtliche Ergebnisse sowie eine kurze Darstellung des Erhebungskonzepts befinden sich im Anhang.

die Bedienung des Darlehens an den verfügbaren Einkommen – nahm, nachdem sie 2015 einen historischen Tiefstand erreicht hatte, ebenfalls zu, wenngleich sie auch 2019 ein im langfristigen Vergleich moderates Niveau aufwies. Da die Zinsen für Wohnungsbaukredite über einen langen Zeitraum zurückgegangen waren, blieb der Wohneigentumserwerb für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich.

Inzwischen hat sich die Lage etwas verändert. Auch von 2019 bis 2021 sind die Immobilienpreise erheblich stärker als die Einkommen gestiegen, jedoch wird dies offensichtlich nicht mehr für alle Käufergruppen durch den weiteren Rückgang der Zinsen für Wohnungsbaukredite kompensiert. So ist der Betrag der eingebrachten Eigenmittel von 2019 bis 2021 von durchschnittlich 62.000 Euro auf 84.000 Euro angestiegen. Zudem ist zu erkennen, dass die Entwicklung der verfügbaren Einkommen der Erwerberhaushalte im Vergleich zu der aller Privathaushalte zuletzt deutlich positiver verlaufen ist. Dies deutet zum einen darauf hin, dass

sich weniger vermögende Haushalte angesichts des hohen Niveaus der Wohneigentumspreise zurückhaltend verhalten, zeigt zum anderen aber auch, dass die Banken und ihre Kunden nach wie vor sicherheitsorientiert agieren. So sind Fremdmittelanteil und Kreditbelastungsquote zuletzt leicht zurückgegangen (von durchschnittlich 82% auf 80% bzw. von 26% auf 25%).

Zudem bewegt sich die Anfangstilgung im Durchschnitt nach wie vor bei etwas mehr als 3%, sodass die rechnerische Gesamtlaufzeit um lediglich anderthalb Jahre zugenommen hat. Hinzu kommt, dass der bereits im Rahmen der Vorgängerstudien feststellbare, große Anteil langfristiger Zinsbindungen nach wie vor Bestand hat. Die Erwerberhaushalte sichern sich die günstigen Finanzierungskonditionen für möglichst lange Zeiträume. Lag die durchschnittliche Zinsbindungsfrist 2009 noch bei rund zehn Jahren, so hat sie sich seit 2017 bei 14 bis 15 Jahren eingependelt.

Tabelle 1: Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums 2009 - 2021*

| | | 2009 | 2012 | 2015 | 2017 | 2019 | 2021 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Kaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten) | (Euro) | 219.000 | 242.000 | 274.000 | 305.000 | 339.000 | 422.000 |
| Verfügbares monatl. Haushaltseinkommen | (Euro) | 3.600 | 3.900 | 3.900 | 4.100 | 4.300 | 4.800 |
| Aufgenommene Fremdmittel** | (Euro) | 168.000 | 182.000 | 209.000 | 240.000 | 277.000 | 338.000 |
| Fremdmittelanteil | (%) | 77 | 75 | 76 | 79 | 82 | 80 |
| Zinssatz | (%) | 4,70 | 3,47 | 1,80 | 1,86 | 1,82 | 1,21 |
| Anfangstilgung | (%) | 1,85 | 2,32 | 3,12 | 3,23 | 3,01 | 3,04 |
| Monatliche Belastung | (Euro) | 900 | 900 | 900 | 1.000 | 1.100 | 1.200 |
| Kreditbelastungsquote *** | (%) | 25 | 23 | 22 | 25 | 26 | 25 |
| Zinsfestschreibung | (Jahre) | 10 | 12 | 13 | 14 | 15 | 14 |

* selbst genutzte Eigenheime und Eigentumswohnungen

** Fremdmittel/Kaufpreis

*** monatl. Belastung/verf. monatl. Haushaltseinkommen

Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

Objektpreise und Einkommen

Da die Immobilienpreise erheblich stärker als die verfügbaren Einkommen zugenommen haben, ist die Objektpreis-Einkommens-Relation in der letzten Dekade um etwas mehr als zwei Jahresnettoeinkommen gestiegen. Lag das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahreseinkommen im Jahr 2009 noch bei 5,1:1, mussten die Erwerber selbst genutzten Wohneigentums 2021 im Durchschnitt das 7,3-fache ihres jährlichen Einkommens aufwenden. (vgl. Abbildung 3a).

Für das selbst genutzte Wohneigentum insgesamt liegen die entsprechenden Daten erst ab 2009 vor. Für längerfristige Vergleiche über mehrere Immobilienpreiszyklen sind Daten nur für Eigenheime verfügbar. Die Objektpreis-Einkommens-Relation bezogen auf den Eigenheimerwerb ist nach dem Ende des Nachwendebooms über einen langen Zeitraum (1999 bis 2012) deutlich zurückgegangen (von 6,8:1 auf 5,4:1). Seitdem hat sie deutlich zugenommen und 2021 mit 7,6:1 einen neuen Höchststand erreicht.

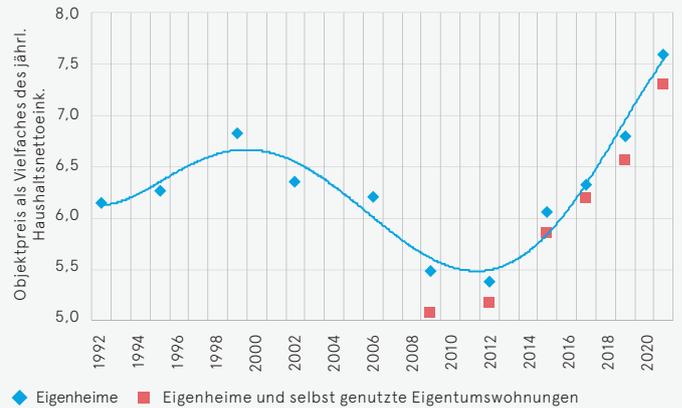
Der Vergleich der Preise selbst genutzten Wohneigentums nach siedlungsstrukturellen Kreistypen²⁾ zeigt grundsätzlich ein abnehmendes Preisniveau bei einer Abnahme des Verdichtungsgrades. Gleiches gilt auch für das Niveau der verfügbaren Einkommen, allerdings sind hierbei die regionstypspezifischen Unterschiede deutlich weniger ausgeprägt als bei den Wohneigentumspreisen. Daher müssen die Erwerberhaushalte in den Metropolkernen nicht nur absolut, sondern auch im Verhältnis zu ihren verfügbaren Einkommen höhere Beträge aufwenden als in den anderen Regionstypen (vgl. Abbildung 3b).

Allerdings zeigen die Ergebnisse für 2021, dass diese Abstufung in der bisherigen Form nicht mehr gilt. Infolge der starken Wohneigentumsnachfrage im Umland der großen Städte (überwiegend „städtische Kreise“, aber auch „Kreise mit Verdichtungsansätzen“) sind die Immobilienpreise erheblich stärker als die Einkommen gestiegen, sodass sich das Niveau der Objektpreis-Ein-

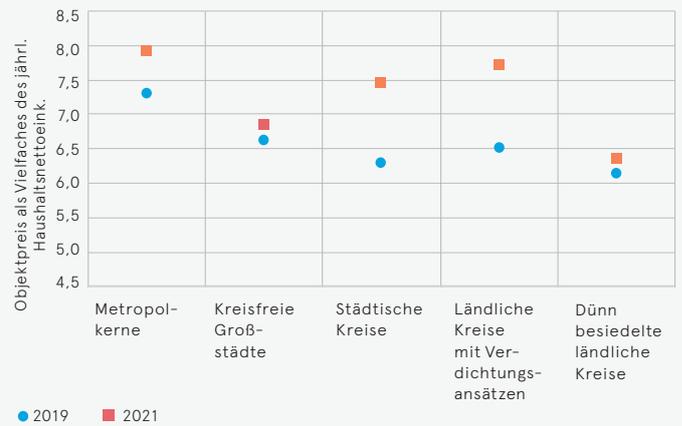
²⁾ Die erhobenen Daten erlauben Auswertungen für verschiedene Siedlungsstrukturtypen (städtische vs. ländliche Regionen). Für deren Einteilung wird auf eine Abgrenzung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zurückgegriffen. Danach werden sämtliche Landkreise und kreisfreie Städte den Siedlungsstrukturtypen „Metropolkern“, „Kreisfreie Großstädte“, „Städtische Kreise“, „Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“ und „Dünn besiedelte ländliche Kreise“ zugeordnet.

Abbildung 3: Objektpreis-Einkommens-Relation

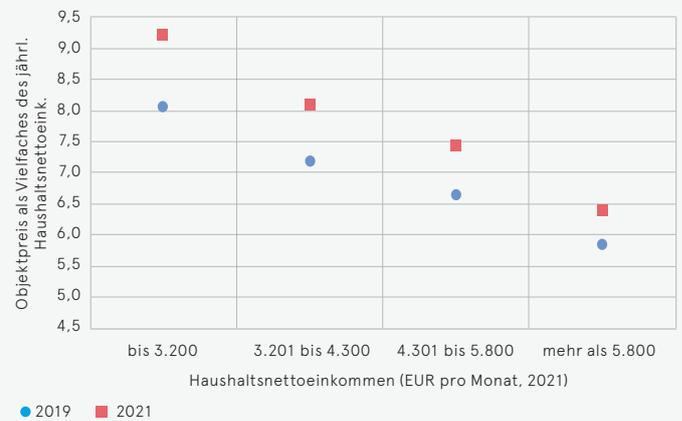
a.) Entwicklung 1992-2021



b.) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



c.) nach Einkommensgruppen



Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

kommens-Relation dem Niveau in den Metropolkernen deutlich angenähert hat.

Deutlichere Unterschiede in der Finanzierungsstruktur zeigen sich hingegen bei einer nach Einkommensgruppen der Erwerberhaushalte differenzierten Betrachtung. Die Einteilung in die einzelnen Einkommensgruppen erfolgt dabei entsprechend der Quartilsgrenzen der verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Zwischen den einzelnen Einkommensgruppen bestehen hohe Unterschiede in Bezug auf den finanziellen Aufwand, der in Zusammenhang mit dem Wohneigentumserwerb im Verhältnis zu den verfügbaren Einkommen geleistet werden muss. Haushalte aus der unteren Einkommensgruppe müssen im Durchschnitt mehr als neun Jahresnettoeinkommen für den Erwerb selbst genutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime aufwenden, während Angehörige der oberen Einkommensgruppe im Durchschnitt etwas weniger als das 6,5-fache ihres verfügbaren Jahreseinkommens investieren (vgl. Abbildung 3c). Der Vergleich mit den Ergebnissen der Vorgängererhebung 2019 zeigt für alle Einkommensgruppen einen Anstieg der Objektpreis-Einkommens-Relation.

Fremdmiteinsatz

Die in den Vorgängererhebungen zu beobachtende Tendenz zu einem höheren Fremdmiteinsatz hat sich 2021 nicht weiter fortgesetzt. Der durchschnittliche Fremdmittelanteil – das Verhältnis von den im Rahmen des Erwerbs bzw. des Baus eingesetzten Fremdmitteln zum Kaufpreis der Immobilie (ohne Erwerbsnebenkosten) – lag 2021 bei 80% und damit zwei Prozentpunkte niedriger als 2019 (vgl. Abbildung 4a). Bei einer Betrachtung nach Fremdmittelanteilsklassen zeigt sich, dass der Anteil höher auslaufender Darlehen (Klassen 80% bis 100% und mehr als 100%), der von 2015 bis 2019 zugenommen hatte, 2021 insgesamt leicht zurückging. Der Anteil von Darlehen mit einem Fremdmittelanteil von 80% bis 100% reduzierte sich von 49% auf 43%, der von Darlehen in Höhe von mehr als 100% des Kaufpreises blieb unverändert bei 18% (vgl. Abbildung 4b).

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass sich der Fremdmittelanteil auf das für den Bau oder Erwerb aufgenommene Darlehensvolumen in Relation zum Kaufpreis bzw. zu den Herstellungskosten der finanzierten Immobilie ohne Berücksichtigung von weiteren Sicherheiten bezieht. Übersteigt das Darlehensvolumen den Immobilienwert, so werden in der

Regel weitere Sicherheiten seitens der Darlehensnehmerhaushalte gestellt. Die Anteile der Klassen bis 60% und 60% bis 80% nahmen um jeweils drei Prozentpunkte zu.

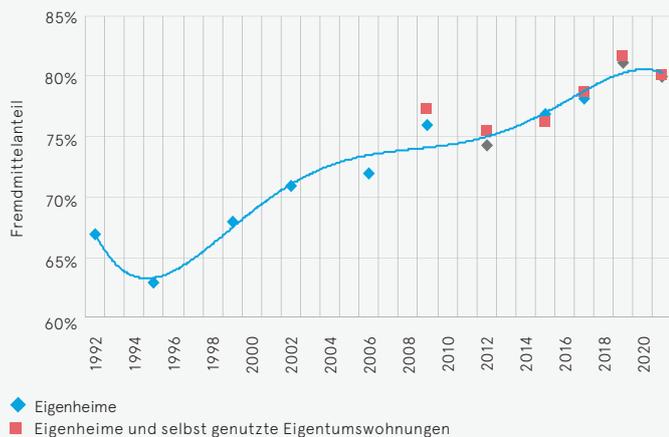
Siedlungsstrukturelle Unterschiede gibt es hinsichtlich der Fremdmittelquote kaum. Lediglich in städtischen Kreisen liegt der Fremdmittelanteil mit durchschnittlich 85% etwas höher als in den anderen siedlungsstrukturellen Kreistypen (vgl. Abbildung 4c).

„Städtische Kreise“ bilden häufig das Umland der Metropolregionen. Jüngere Familien, die ihren Wohnort aus der Metropole dorthin verlegen und Wohneigentum erwerben, verfügen oftmals über wenig Eigenkapital, aber vergleichsweise hohe Einkommen, und sind damit in der Lage, den Immobilienerwerb mit einem überdurchschnittlich hohen Fremdmittelanteil zu finanzieren. Im Vergleich zu 2019 ist bei allen siedlungsstrukturellen Kreistypen ein leichter Rückgang der Fremdmittelquote festzustellen.

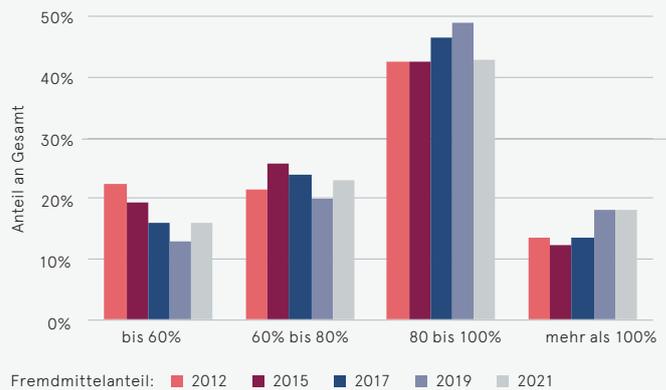
Deutlichere Unterschiede bestehen hinsichtlich des Fremdmiteinsatzes zwischen verschiedenen Einkommensgruppen. 2021 war der durchschnittliche Fremdmittelanteil in der untersten Einkommensgruppe mit 77% deutlich geringer als in den anderen Einkommensgruppen. Zwei Jahre zuvor lag er mit 76% in etwa auf demselben Niveau und ebenfalls deutlich niedriger als bei den Haushalten mit höheren Einkommen (vgl. Abbildung 4d). Hier macht sich unter anderem auch die Wirkung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) bemerkbar. Seit Umsetzung der WIKR in deutsches Recht im März 2016 sind Kreditinstitute verpflichtet, die Angemessenheit eines Kredits für Darlehensnehmerhaushalte zu prüfen. Ein Verstoß gegen die Pflicht zur Kreditwürdigkeitsprüfung hätte für das Kreditinstitut weitreichende Folgen: Nach §505d Abs. 1 BGB ermäßigt sich in diesem Fall ein im Darlehensvertrag vereinbarter Festzins auf den Refinanzierungszinssatz. Außerdem könnten Darlehensnehmerhaushalte den Kreditvertrag jederzeit fristlos kündigen, ohne dass die Bank Anspruch auf eine Vorfälligkeitsentschädigung geltend machen kann. Vor diesem Hintergrund wäre eine Ausweitung des Fremdmittelanteils unter den gegenwärtigen Bedingungen offensichtlich nicht mit den Grundsätzen einer vorsichtigen, risikobegrenzenden Kreditvergabe vereinbar gewesen.

Abbildung 4: Fremdmiteinsatz

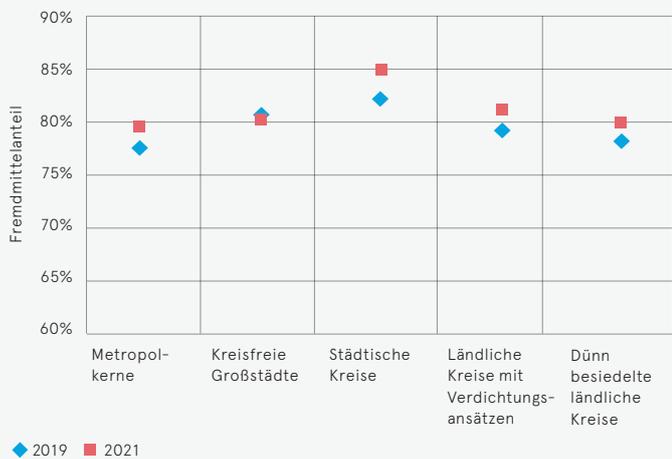
a.) Entwicklung 1992-2021



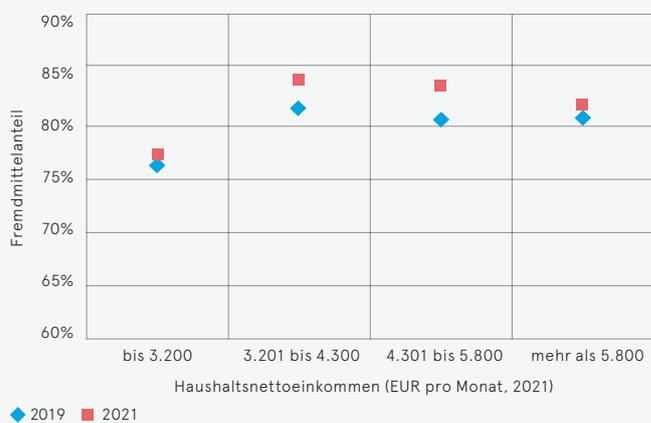
b.) nach Fremdmittelanteil



c.) nach siedlungsstrukturellen Kreistypen



d.) nach Einkommensgruppen



Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

Kreditbelastung

Der erhebliche Rückgang der Zinsen für Wohnungsbaukredite sorgte in der ersten Phase des aktuellen Immobilienzyklus (2009-2015) dafür, dass Wohneigentum zunehmend erschwinglicher wurde. Die Kreditbelastungsquote – der Anteil der Aufwendungen für die Bedienung des Darlehens an den verfügbaren Einkommen der Erwerberhaushalte – erreichte 2015 mit 22% einen historischen Tiefstand (vgl. Abbildung 5a). Danach entwickelten sich die Zinsen bis 2019 seitwärts und konnten damit den Preisanstieg im Hinblick auf die Kreditbelastung nicht mehr weiter kompensieren. Daher stieg die Kreditbelastungsquote bis 2019 auf 26%, bewegte sich damit aber immer noch auf einem moderaten Niveau. Von 1992 bis 2002 lag sie dagegen durchgehend deutlich über 30%. 2021 ist die Kreditbelastungsquote in Folge einer nur verhaltenen Ausweitung des Darlehensvolumens bei einem nochmals niedrigeren Zinsniveau und einer nahezu unveränderten Anfangstilgung im Vergleich zu 2019 leicht zurückgegangen (auf 25%).

Der überwiegende Teil der Aufwendungen für die Darlehensbedienung entfällt auf die Tilgung und dient damit dem Vermögensaufbau. Für Zinszahlungen wurden 2021 im Durchschnitt lediglich 7% des verfügbaren Einkommens aufgewendet.

Bei rund zwei Dritteln der Finanzierungsfälle liegt die Kreditbelastungsquote unter 30%. Ein weiteres knappes Viertel der Erwerberhaushalte wendet zwischen 30% und 40% des verfügbaren Haushaltseinkommens für die Darlehensbedienung auf und bei 10% der Wohneigentumsbildner liegt die Kreditbelastungsquote bei mehr als 40% (vgl. Abbildung 5b).

Hinsichtlich der Kreditbelastungsquote lassen sich – ähnlich wie beim Fremdmittelanteil – keine wesentlichen Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Räumen feststellen

(vgl. Abbildung 5c). Im Vergleich zur Vorgängerstudie ist bei nahezu allen Regionstypen ein Rückgang zu verzeichnen. Größere Unterschiede bestehen hingegen zwischen verschiedenen Einkommensgruppen. Die Kreditbelastungsquote ist bei den Haushalten der unteren Einkommensgruppe mit 29% vergleichsweise hoch und nimmt mit zunehmendem Einkommen ab. Darlehensnehmerhaushalte aus der obersten Einkommensgruppe müssen im Durchschnitt lediglich 23% ihres Nettoeinkommens für Zins- und Tilgungsleistungen aufwenden. (vgl. Abbildung 5d).

Im Vergleich zur Erhebung 2019 ging die relative Kreditbelastung bei allen Einkommensgruppen leicht zurück. Hier zeigt sich – wie bei dem im vorherigen Kapitel beschriebenen Rückgang der Fremdmittelquote – die im Einklang mit der WIKR stehende, vorsichtige und risikobegrenzende Darlehensvergabepraxis der Pfandbriefbanken.

Die Verteilung der Finanzierungsfälle nach Fremdmittelanteil und Kreditbelastungsquote zeigt, dass beide Größen nur wenig miteinander korreliert sind (vgl. Abbildung 6).

Ein hoher Fremdkapitaleinsatz geht nicht notwendigerweise mit einer hohen Kreditbelastungsquote einher, umgekehrt gilt dasselbe. Lediglich bei einem sehr geringen Teil der Wohneigentumsfinanzierungen fallen hohe Fremdmittel- mit hohen Kreditbelastungsquoten zusammen. Nur bei 2,5% der Darlehen lag der Fremdmittelanteil bei mehr als 100% und die Kreditbelastungsquote bei mehr als 40%. In diesen Fällen verfügen die Erwerberhaushalte im Durchschnitt über ein monatliches Haushaltsnettoeinkommen von 4.600 Euro, sodass die entsprechenden finanziellen Voraussetzungen für eine Darlehensaufnahme in einem derartigen Umfang gegeben sind.

Darlehenskonditionen

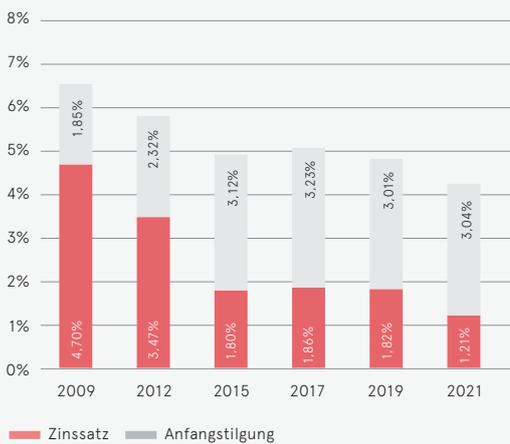
Die im Rahmen der Erhebung gemessenen Zinssätze unterscheiden sich allenfalls marginal von der eingangs beschriebenen Entwicklung für den Gesamtmarkt. Von 2009 bis 2015 gingen die Zinsen für Wohnungsbaukredite von 4,7% auf 1,8% p.a. zurück. Danach bewegten sie sich über mehrere Jahre seitwärts, bevor sie zuletzt um weitere 0,6 Prozentpunkte auf 1,2% sanken (vgl. Abbildung 7a).

Der Rückgang der Zinsen ging mit einer deutlichen Erhöhung der vereinbarten durchschnittlichen Anfangstilgung einher. Diese nahm in dem Zeitraum von 2009 bis 2017 stetig zu (von 1,85% auf 3,23%). 2019 und 2021 lag sie mit jeweils etwas mehr als 3% nur geringfügig darunter und damit nach wie vor auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Die Erwerberhaushalte sichern sich die günstigen Finanzierungsbedingungen für möglichst lange Zeiträume. Lag die durchschnittliche Zinsbindungsfrist 2009 noch bei rund zehn Jahren, so hat sie sich seit 2017 bei 14 bis 15 Jahren eingependelt (vgl. Abbildung 7b). Wenngleich der Anteil langfristiger Darlehen mit einer Zinsbindung von mehr als zehn Jahren von 70% (2019) auf 64% (2021) zurückgegangen ist, zeigt sich doch eine deutliche Ausweitung der Darlehen mit einer Zinsbindung bis einschließlich zehn Jahren (von 27% auf 35%). Kurz- und mittelfristige Zinsbindungsfristen spielen mit einem Anteil von knapp 1% nur eine marginale Rolle.

Abbildung 7: Zinssatz, Anfangstilgung und Zinsfestschreibung

a.) Zinssatz und Anfangstilgung 2009-2021



b.) Zinsbindungsfristen 2009-2021



Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

Schlussbetrachtung

Das Wachstum der verfügbaren Einkommen der Privathaushalte hält seit mehreren Jahren mit der Immobilienpreisentwicklung nicht mehr Schritt. Die letzten Erhebungen unter den vdp-Mitgliedsinstituten haben bereits gezeigt, dass sich dies auch auf die Finanzierungsstruktur auswirkt. So stieg der Fremdmittelanteil bis 2019 an, und die Kreditbelastungsquote – der Anteil der Aufwendungen für die Bedienung des Darlehens an den verfügbaren Einkommen – nahm ebenfalls zu, wenngleich sie auch 2019 ein im langfristigen Vergleich moderates Niveau aufwies. Der Betrag des eingebrachten Eigenkapitals blieb über mehrere Jahre konstant und die Entwicklung der Nettoeinkommen der in der Erhebung erfassten Darlehensnehmerhaushalte verlief weitgehend ähnlich wie die aller Privathaushalte in Deutschland. Da die Zinsen für Wohnungsbaukredite über einen langen Zeitraum zurückgegangen sind, ist der Wohneigentumserwerb für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich geblieben.

Inzwischen hat sich die Lage etwas verändert. Auch von 2019 bis 2021 sind die Immobilienpreise erheblich stärker als die Einkommen gestiegen, jedoch kann dies offensichtlich nicht mehr von allen Käufergruppen kompensiert werden, obwohl die Zinsen für Wohnungsbaukredite nochmals zurückgegangen sind. So ist der Betrag der eingebrachten Eigenmittel erheblich angestiegen, mit der Folge, dass der Fremdmittelanteil und die Kreditbelastungsquote im Durchschnitt leicht zurückgegangen sind. Allerdings ist auch zu erkennen, dass die Entwicklung der Einkommen der Darlehensnehmerhaushalte im Vergleich zu der aller Privathaushalte zuletzt deutlich positiver verlaufen ist. Dies und die erhebliche Erhöhung der Eigenmittel deuten darauf hin, dass es für jüngere oder weniger vermögende Haushalte zunehmend schwieriger geworden ist, Wohneigentum zu erwerben, da sie nicht die Möglichkeit haben, das notwendige Eigenkapital zu bilden.

Dass Fremdmittelanteil und Kreditbelastungsquote zurückgegangen sind, die durchschnittliche Anfangstilgung stabil geblieben ist und sich die Darlehensnehmerhaushalte die günstigen Konditionen für möglichst lange Zeiträume sichern, sind deutliche Belege dafür, dass Kreditgeber und -nehmer nach wie vor sicherheitsorientiert agieren.

ANHANG A:

Ergebnisse der Erhebung zur Struktur der Wohneigentumsfinanzierung 2021

Objekt- und Finanzierungsangaben 2021

Selbst genutztes Wohneigentum (Eigenheime und selbst genutzte Eigentumswohnungen)

| | Wohnfläche (m ²) | Objekt- preis (Euro) | Fremd- mittel (Euro) | Fremd- mittel- quote | Monatl. Netto- haush. eink. (Euro) | Monatl. Gesamt- belastung | Kredit- belastungs- quote | Objektpreis- Einkommens- Relation | Fälle (Anzahl) |
|---|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------|---|-------------------|
| insgesamt | 124 | 422.000 | 338.000 | 80% | 4.800 | 1.200 | 25% | 7,3 : 1 | 1.105 |
| nach Finanzierungsanlass | | | | | | | | | |
| Neubau | 135 | 513.000 | 402.000 | 78% | 5.000 | 1.360 | 27% | 8,6 : 1 | 293 |
| Erwerb aus dem Bestand | 120 | 388.000 | 315.000 | 81% | 4.700 | 1.140 | 24% | 6,9 : 1 | 812 |
| nach Siedlungsstruktur | | | | | | | | | |
| Metropolkerne | 105 | 504.000 | 392.000 | 78% | 5.300 | 1.400 | 26% | 7,9 : 1 | 238 |
| Kreisfreie Großstädte | 118 | 386.000 | 311.000 | 81% | 4.700 | 1.150 | 24% | 6,8 : 1 | 76 |
| Städtische Kreise | 124 | 412.000 | 339.000 | 82% | 4.600 | 1.160 | 25% | 7,5 : 1 | 508 |
| Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen | 139 | 399.000 | 317.000 | 79% | 4.300 | 1.150 | 27% | 7,7 : 1 | 136 |
| Dünn besiedelte ländliche Kreise | 140 | 359.000 | 281.000 | 78% | 4.700 | 1.080 | 23% | 6,4 : 1 | 147 |
| nach Einkommensquartilen | | | | | | | | | |
| bis 3200 € | 103 | 276.000 | 213.000 | 77% | 2.500 | 720 | 29% | 9,2 : 1 | 277 |
| 3200 € bis 4300 € | 118 | 368.000 | 300.000 | 82% | 3.800 | 1.060 | 28% | 8,1 : 1 | 276 |
| 4300 € bis 5800 € | 132 | 446.000 | 359.000 | 80% | 5.000 | 1.250 | 25% | 7,4 : 1 | 277 |
| 5800 € und mehr | 142 | 597.000 | 482.000 | 81% | 7.800 | 1.760 | 23% | 6,4 : 1 | 275 |
| nach Fremdmittelquote | | | | | | | | | |
| bis 60% | 124 | 511.000 | 229.000 | 45% | 4.700 | 970 | 21% | 9,1 : 1 | 179 |
| 60% bis 80% | 128 | 466.000 | 335.000 | 72% | 4.800 | 1.220 | 25% | 8,1 : 1 | 251 |
| 80% bis 100% | 120 | 389.000 | 360.000 | 93% | 4.700 | 1.200 | 26% | 6,9 : 1 | 479 |
| mehr als 100% | 126 | 362.000 | 388.000 | 107% | 4.900 | 1.330 | 27% | 6,2 : 1 | 196 |

Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

Finanzierungsstruktur selbst genutzten Wohneigentums 2009-2021

| Fremdmittelquote | | | | | | Kreditbelastungsquote | | | | | | Objektpreis-Einkommens-Relation | | | | | |
|------------------|------|------|------|------|------|-----------------------|------|------|------|------|------|---------------------------------|------|------|------|------|------|
| 2009 | 2012 | 2015 | 2017 | 2019 | 2021 | 2009 | 2012 | 2015 | 2017 | 2019 | 2021 | 2009 | 2012 | 2015 | 2017 | 2019 | 2021 |

Eigenheime und Eigentumswohnungen (selbstgenutzt)

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| insgesamt | 77% | 75% | 76% | 79% | 82% | 80% | 25% | 23% | 22% | 25% | 26% | 25% | 5,1 : 1 | 5,2 : 1 | 5,9 : 1 | 6,2 : 1 | 6,6 : 1 | 7,3 : 1 |
|------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|

nach Objektart

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Eigenheime (selbst gen.) | 76% | 74% | 77% | 78% | 81% | 80% | 27% | 23% | 23% | 25% | 27% | 25% | 5,5 : 1 | 5,4 : 1 | 6,1 : 1 | 6,3 : 1 | 6,8 : 1 | 7,6 : 1 |
| Eigentumswohnungen (selbst gen.) | 82% | 80% | 75% | 80% | 83% | 81% | 22% | 21% | 21% | 25% | 25% | 24% | 4,1 : 1 | 4,5 : 1 | 5,5 : 1 | 6,0 : 1 | 6,3 : 1 | 7,1 : 1 |

nach Finanzierungsanlass

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Neubau | 73% | 72% | 73% | 75% | 77% | 78% | 29% | 25% | 25% | 29% | 29% | 27% | 6,3 : 1 | 6,2 : 1 | 7,5 : 1 | 8,2 : 1 | 8,1 : 1 | 8,6 : 1 |
| Erwerb aus dem Bestand | 80% | 77% | 78% | 81% | 84% | 81% | 24% | 22% | 21% | 24% | 25% | 24% | 4,6 : 1 | 4,8 : 1 | 5,2 : 1 | 5,5 : 1 | 6,0 : 1 | 6,9 : 1 |

nach Siedlungsstruktur

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Metropolkerne | 79% | 72% | 73% | 77% | 80% | 78% | 25% | 22% | 22% | 27% | 27% | 26% | 5,1 : 1 | 5,3 : 1 | 6,3 : 1 | 6,5 : 1 | 7,2 : 1 | 7,9 : 1 |
| Kreisfreie Großstädte | 77% | 78% | 70% | 78% | 80% | 81% | 27% | 28% | 22% | 25% | 26% | 24% | 4,9 : 1 | 5,5 : 1 | 5,6 : 1 | 6,1 : 1 | 6,6 : 1 | 6,8 : 1 |
| Städtische Kreise | 76% | 79% | 78% | 81% | 85% | 82% | 28% | 24% | 23% | 25% | 26% | 25% | 5,7 : 1 | 5,3 : 1 | 6,0 : 1 | 6,2 : 1 | 6,2 : 1 | 7,5 : 1 |
| Ländl. Kreise mit Verdichtungsans. | 78% | 74% | 77% | 76% | 81% | 79% | 24% | 20% | 22% | 24% | 27% | 26% | 4,6 : 1 | 4,8 : 1 | 5,7 : 1 | 6,3 : 1 | 6,5 : 1 | 7,7 : 1 |
| Dünn besiedelte ländliche Kreise | 78% | 74% | 82% | 79% | 80% | 78% | 23% | 19% | 22% | 24% | 24% | 23% | 4,4 : 1 | 4,3 : 1 | 5,3 : 1 | 6,1 : 1 | 6,1 : 1 | 6,4 : 1 |

nach Einkommensgruppen*

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Gruppe 1 | 78% | 75% | 76% | 79% | 76% | 77% | 32% | 28% | 27% | 30% | 30% | 29% | 6,3 : 1 | 6,7 : 1 | 7,2 : 1 | 7,6 : 1 | 8,1 : 1 | 9,2 : 1 |
| Gruppe 2 | 81% | 80% | 79% | 80% | 84% | 82% | 29% | 25% | 24% | 27% | 29% | 28% | 5,8 : 1 | 5,8 : 1 | 6,2 : 1 | 6,8 : 1 | 7,2 : 1 | 8,1 : 1 |
| Gruppe 3 | 80% | 77% | 77% | 80% | 83% | 80% | 27% | 23% | 23% | 25% | 27% | 25% | 5,4 : 1 | 5,3 : 1 | 6,3 : 1 | 6,5 : 1 | 6,6 : 1 | 7,4 : 1 |
| Gruppe 4 | 73% | 72% | 74% | 77% | 82% | 81% | 21% | 19% | 20% | 23% | 23% | 22% | 4,4 : 1 | 4,4 : 1 | 5,1 : 1 | 5,5 : 1 | 5,8 : 1 | 6,4 : 1 |

* Abgrenzung entpr. Quartilsgrenzen: Gruppe 1 < Q_{0,25} < Gruppe 2 < Q_{0,5} < Gruppe 3 < Q_{0,75} < Gruppe 4
Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

ANHANG B:

Erhebung unter den vdp-Mitgliedsinstituten 2021

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) führt seit den 1980er Jahren regelmäßig Erhebungen zu Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung durch, um aussagekräftige Informationen zur Struktur und Entwicklung des Fremdmittelanteils und der Kreditbelastung der Darlehensnehmerhaushalte sowie der Darlehenskonditionen zu erhalten und diese der Fachöffentlichkeit zur Verfügung zu stellen (zuletzt 2019). Die vorliegende Untersuchung wurde im dritten Quartal 2021 durchgeführt.

Für die Analyse der Finanzierungsstruktur bei selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen wurden Daten zu insgesamt knapp 1.400 Finanzierungsfällen aus der ersten Jahreshälfte 2021 unter den Mitgliedsinstituten des vdp erhoben. Das Erhebungsverfahren entspricht dem einer geschichteten Zufallsstichprobe. Mit 15 Banken aus allen Säulen des deutschen Bankensystems beteiligte sich die Mehrzahl der in diesem Geschäftsfeld aktiven Mitgliedsinstitute an der Erhebung.

Zu jeder Finanzierung wurden verschiedene Merkmale zur Immobilie, zur Kosten- und Finanzierungsstruktur und zur wirtschaftlichen Situation der Darlehensnehmerhaushalte erfragt. Das Erhebungsdesign entsprach weitgehend dem der Erhebung zur Wohneigentumsfinanzierung aus dem Jahr 2019. Folgende Merkmale wurden erfasst (vgl. Abbildung B1):

Abbildung B1:

vdp-Erhebung zu Wohneigentumsfinanzierung: Merkmalsübersicht

Objekt:

- Objektart (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung)
- Nutzungsart (selbst genutzt, vermietet)
- Baualter
- Wohnfläche
- Makrolage (PLZ-Gebiet)

Kosten- und Finanzierungsstruktur:

- Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Gesamtpreis, Nebenkosten)
- Darlehensvolumen
- Zinssatz
- Anfangstilgung
- Zinsfestschreibungsdauer

Darlehensnehmerhaushalte:

- Verfügbares Haushaltseinkommen
- Belastung aus Fremdmitteln

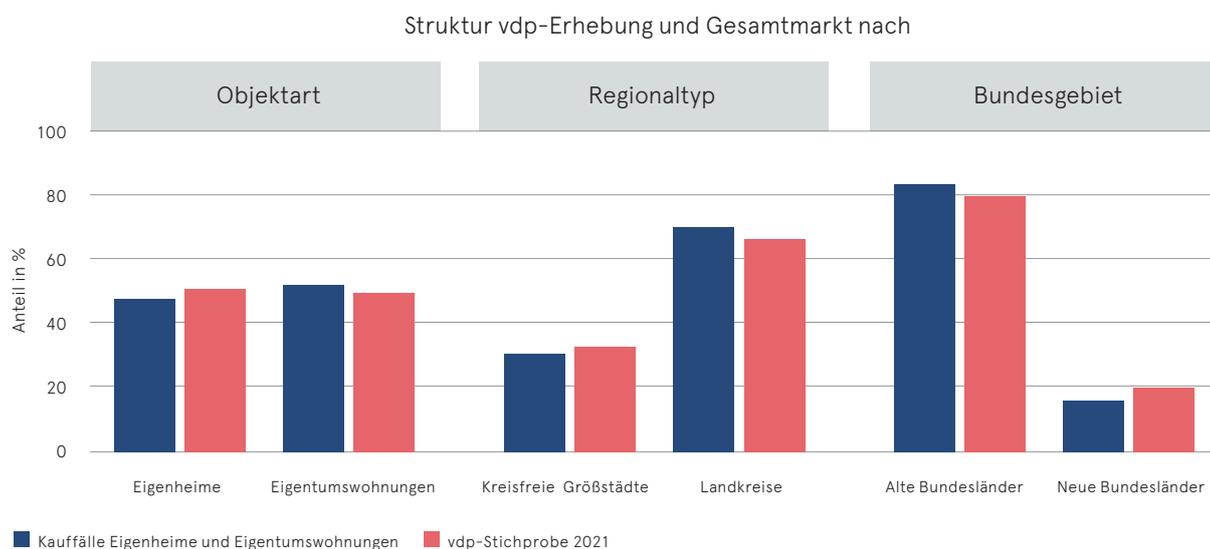
Quelle: vdp

Nach einer Bereinigung um nicht auswertbare Datensätze und um statistische Ausreißer wurden insgesamt 1.356 Finanzierungsfälle in die Auswertung einbezogen. Davon entfallen 687 auf Eigenheime, 418 auf selbst genutzte Eigentumswohnungen und 251 auf vermietete Eigentumswohnungen.

In Abbildung B2 ist die Verteilung von Transaktionen und erhobenen Finanzierungsfällen nach Objektart und regionalen

Kriterien dargestellt. Grundsätzlich weist die im Rahmen der Erhebung gewonnene Stichprobe dieselbe Struktur wie der Gesamtmarkt auf. Dies betrifft sowohl das Verhältnis von Eigenheimen zu Eigentumswohnungen als auch die Verteilung der Finanzierungsfälle nach siedlungsstrukturellen (Stadt-Land) und räumlichen Merkmalen (Bundesländer).

Abbildung B2: Transaktionen Gesamtmarkt und Finanzierungsfälle vdp-Stichprobe



Quellen: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute, vdpResearch auf Grundlage von Angaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

IMPRESSUM

Herausgeber:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.
 Georgenstraße 21, 10117 Berlin

Verantwortlich:

Carsten Dickhut, dickhut@pfandbrief.de

Ansprechpartner:

Thomas Hofer, hofer@pfandbrief.de

Copyright © 2021:

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.
 Georgenstraße 21, 10117 Berlin