



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 ... 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

Die Finanzierung von Eigentumswohnungen in Deutschland

Die Wohnimmobilienpreise in Deutschland sind in den letzten dreieinhalb Jahren deutlich angestiegen. Dies gilt besonders für Eigentumswohnungen. Weil Fehlentwicklungen auf den Immobilienmärkten Risiken für Banken bergen können, führt der vdp regelmäßig Erhebungen zu den Finanzierungsstrukturen bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen durch. Die Ergebnisse der jüngsten Untersuchung über Eigentumswohnungen werden hier dargestellt.

Seit 1984 führt der vdp regelmäßig Erhebungen zu den Finanzierungsstrukturen von Ein- und Zweifamilienhäusern durch. Diese Untersuchung wurde 2013 auch auf den Teilmarkt der Eigentumswohnungen ausgeweitet. Dafür wurden Daten zu jeweils rund 500 Finanzierungen der Jahre 2009 und 2012 ausgewertet, die sowohl selbst genutzte als auch vermietete Eigentumswohnungen einbeziehen. Zusätzlich wurden für jede Finanzierung verschiedene Merkmale zur Immobilie, zur Kosten- und Finanzierungsstruktur und zur wirt-

schaftlichen Situation der Darlehensnehmer erfasst.

Mehr Eigenkapital, geringere Kreditbelastung

Die Untersuchung zeigte zwei Entwicklungen: Zwar stiegen die Objektpreise zwischen 2009 und 2012 um 15 Prozent und damit deutlich stärker als die Einkommen der Erwerber. Weil aber zugleich die Finanzierungsbedingungen historisch günstig waren, sank die mo-

natliche Belastung im Verhältnis zu den Einkommen insgesamt leicht (von 19 auf 18 Prozent). Zugleich stieg der Anteil des eingebrachten Eigenkapitals, durchschnittlich von 17 auf 21 Prozent (vergleiche Tabelle 1). Diese Entwicklung ist bei vermieteten Eigentumswohnungen besonders deutlich, von 2009 bis 2012 stieg hier der Eigenmitteleinsatz um sieben Prozentpunkte auf 21 Prozent. Dies deutet auf ein verändertes Anlageverhalten hin. Frei verfügbare Mittel werden verstärkt für die Investition in eine Immobilie eingesetzt, zumal diese häufig als sichere und inflationssichere Anlage betrachtet wird.

Großstädte, Kleinstädte

Eigentumswohnungen stellen insbesondere in Städten einen wichtigen Teil des Wohnungsangebots dar. Gerade in den Großstädten sind die Preise auf dem Markt für Eigentumswohnungen kräftig angestiegen. Die Erhebung des vdp erlaubt eine Differenzierung nach siedlungsstrukturellen Merkmalen. Es zeigt sich, dass sich die Finanzierungsstruktur in Berlin, Hamburg und München nur wenig von der andernorts unterscheidet, auch wenn es hinsichtlich des Preisniveaus deutliche Unterschiede gibt (vergleiche Tabelle 2). Die Kreditbelastung der Erwerber liegt durchweg zwischen 17 und 20 Prozent des Nettohaushaltseinkommens. Der durchschnittliche Eigenkapitaleinsatz variiert dagegen etwas stärker. Am größten ist er in der Gruppe der Städte mit 100.000 bis zu 500.000 Einwohnern und in den Millionenstäd-

ten. Zwischen vermieteten und selbstgenutzten Eigentumswohnungen bestehen in dieser Hinsicht keine nennenswerten Unterschiede. Eine mögliche Erklärung für den unterschiedlichen Eigenkapitaleinsatz könnte darin liegen, dass Berlin, Hamburg, München und gerade auch viele Universitätsstädte, die einen großen Teil der Gruppe der Städte mit 100.000 bis 500.000 Einwohner ausmachen, als bevorzugte Standorte für eine Wohnimmobilieninvestition gelten und deshalb gerade dort verstärkt frei verfügbare Eigenmittel eingesetzt werden.

Beleihungsausläufe und Zinsbindungsfristen

Der Anteil der Finanzierungen mit Beleihungsausläufen von mehr als 80 Prozent hat in den letzten drei Jahren deutlich abgenommen – von 69 auf 57 Prozent. Im Gegensatz dazu legte der Anteil mit einer Fremdmittelquote von unter 60 Prozent von 14 auf 20 Prozent zu. Auch die Käufer, die weniger als 20 Prozent Eigenkapital einsetzen, haben jedoch im Durchschnitt 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 3,4:1 am niedrigsten, so dass trotz des vergleichsweise geringen Eigenkapitaleinsatzes die Kreditbelastung bei nur etwa einem Fünftel des Einkommens liegt.

Bei der Darlehensgestaltung zeigt sich eine Tendenz zu langen Zinsbindungsfristen. In 30 Prozent der Darlehen wird die Zinskondition für über zehn Jahre festgeschrieben (2009: 18 Prozent), fünf bis einschließlich zehn Jahre lautet die Bindungsfrist für weitere 60 Prozent. Kurz- und mittelfristige Finanzierungen spielen eine entsprechend untergeordnete Rolle.

Fazit

Die Ergebnisse der Erhebung zur Finanzierung von Eigentumswohnungen deuten auf eine sehr sicherheitsorientierte Finanzierungspraxis hin. Die wiederholt diskutierte Befürchtung, dass der Erwerb von Eigentumswohnungen angesichts des außerordentlich niedrigen Zinsniveaus zunehmend fremdfinanziert wird und daher mit einer breitflä-

Tabelle 1: Objekt- und Finanzierungsangaben 2009 und 2012

	Jahr	Eigentumswohnungen		
		insgesamt	selbst genutzt	vermietet
Objektwert insgesamt (Euro)	2012	170.000	183.000	151.000
	2009	148.000	158.000	131.000
Eigenmittel (Euro)	2012	35.000	37.000	31.000
	2009	25.000	29.000	18.000
Fremdmittel (Euro)	2012	135.000	146.000	120.000
	2009	123.000	129.000	113.000
Eigenmittelquote in Prozent	2012	21	20	21
	2009	17	18	14
Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Euro)	2012	3.900	3.400	4.800
	2009	3.800	3.200	4.700
Monatliche Gesamtbelastung (Euro)	2012	699	701	696
	2009	718	702	744
Kreditbelastungsquote in Prozent	2012	18	21	15
	2009	19	22	16

Quelle: vdp-Erhebung zur Wohneigentumsfinanzierung

Tabelle 2: Objekt- und Finanzierungsangaben nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2012

	Berlin, Hamburg, München	sonstige Großstädte > 500.000 Einwohner	Großstädte 100.000 – 500.000 Einwohner	Landkreise
Objektwert insgesamt (Euro)	213.000	195.000	151.000	140.000
Eigenmittel (Euro)	51.000	32.000	37.000	25.000
Fremdmittel (Euro)	162.000	163.000	114.000	115.000
Eigenmittelquote in Prozent	24	16	25	18
Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Euro)	4.800	4.300	3.800	3.200
Monatliche Gesamtbelastung (Euro)	802	772	641	624
Kreditbelastungsquote in Prozent	17	18	17	20

Quelle: vdp-Erhebung zur Wohneigentumsfinanzierung

chig zunehmenden Verschuldung und damit Belastung der Erwerber einhergeht, kann nicht bestätigt werden. Im Gegenteil zeigt diese Erhebung ebenso wie die für selbst genutzte Eigenheime, dass die in Deutschland übliche Finan-

zierungspraxis, bei der die Prüfung der Bonität der Kunden und die sorgfältige Bewertung der beliehenen Immobilie wesentliche Bestandteile des Kreditvergabeprozesses sind, eine stabilisierende Wirkung hat.



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**