



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank
Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Deutsche Schiffsbank
Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... DVB Bank ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse
Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... HypoVereinsbank ... IKB Deutsche Industriebank
Kreissparkasse Köln ... LBBW ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... PB Firmenkunden ... SEB ... Sparkasse KölnBonn
VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

Strukturen der Eigenheim- finanzierung in Deutschland

Das Platzen von Investitions- und Preisblasen auf den Wohnimmobilienmärkten in den USA und vielen europäischen Ländern hat dort zu spürbaren Beeinträchtigungen bei der Bereitstellung von Wohnungsbaukrediten geführt. Nicht so in Deutschland: Die Finanzierungsbedingungen für den Eigenheimerwerb entwickeln sich seit mehreren Jahren außerordentlich stabil.

Die eigenen vier Wände: ihnen wird nach wie vor eine sehr große Bedeutung beigemessen. Debatten über das Für und Wider sind im Freundeskreis ebenso wie in der Politik häufig zu hören. Das steht im Kontrast zur Verfügbarkeit von Informationen darüber, wie viel Geld Menschen, die sich für ein Eigenheim entscheiden, dafür ausgeben und wie sie diesen Wunsch finanzieren. Konsistente Übersichten auch zu Eigen- und Fremdmiteinsatz, Kreditbelastung oder Erbschwinglichkeit des Wohneigentums sind rar. Diese Informationslücke schließt regelmäßig der vdp. Er hat jetzt erneut eine Erhebung zur Struktur der Finanzierung von selbst genutzten Eigenheimen unter seinen in diesem Geschäftsfeld aktiven Mitgliedsinstituten veröffentlicht – die neunte seit 1984.

Methodik

Das Erhebungsverfahren entspricht dem einer so genannten geschichteten Zufallsstichprobe. Zuletzt meldeten die teilnehmenden Institute der vdp-Geschäftsstelle Daten zu 723 Eigenheimfinanzierungen des ersten Halbjahres 2009. Davon entfiel rund ein Drittel auf Neubauten. Unter Eigenheimen wurden dabei selbstgenutzte, freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser verstanden. Eigentumswohnungen waren explizit nicht Teil der Untersuchung.

Die Kunden der an der Erhebung beteiligten Kreditinstitute gaben im Durchschnitt rund 258.000 Euro für ein Eigenheim aus. Dies entspricht etwa dem 6-fachen ihres jährlichen Haushaltsnettoeinkommens. Die Finanzierung wurde zu

74 Prozent bzw. 190.000 Euro durch die Aufnahme von Fremdmitteln vorgenommen. Der durchschnittliche Beleihungsauslauf ist im Vergleich zu 2006 um zwei Prozentpunkte angestiegen. Die Belastung der Wohneigentumsbildner hat sich dagegen im Vergleich zu 2006 nicht verändert. Die untersuchten Haushalte setzen im Durchschnitt 27 Prozent ihres monatlichen Haushaltsnettoeinkommens für die Bedienung des Darlehens ein.

Sektorale und ...

Die Untersuchung macht auch deutlich, wie viel tiefer Bauherren im Vergleich zu Käufern bestehender Objekte in die Tasche greifen müssen. Wer sein Eigenheim neu errichtet oder einen Neubau kauft, muss im Durchschnitt einen um 38 Prozent höheren Betrag investieren als der Erwerber eines bestehenden Objekts. Bauherren setzen dafür Eigenkapital in Höhe von 30 Prozent des Objektpreises ein, den Erwerbern gebrauchter Einfamilienhäusern genügen 24 Prozent. Die Kreditbelastungsquoten beider Gruppen liegen beinahe exakt in der gleichen Größenordnung (vgl. Tabelle 1). Auch sie haben sich im Vergleich zu 2006 kaum verändert.

... regionale Unterschiede

Bei den Objektpreisen gibt es deutliche regionale Unterschiede. So besteht neben einem deutlichen West-Ost-Gefälle auch ein Süd-Nord-Gefälle. Für diese regionalen Unterschiede sind insbesondere die



Tabelle 1 Objekt- und Finanzierungsdaten 2009
(Gesamtergebnis und nach Finanzierungsanlass)

	Insgesamt	Neubau	Bestandserwerb
Grundstücksfläche (qm)	649	588	678
Wohnfläche (qm)	141	146	138
Objektwert insgesamt (Euro)	257.755	317.082	229.901
Eigenmittel (Euro)	67.359	94.634	54.554
Fremdmittel (Euro)	190.396	222.448	175.347
Eigenmittelquote (Prozent)	26	30	24
Monatliche Gesamtbelastung (Euro)	1.016	1.175	942
Monatliches Netto-Haushaltseinkommen (Euro)	3.807	3.944	3.743
Kreditbelastungsquote (Prozent)	27	30	25

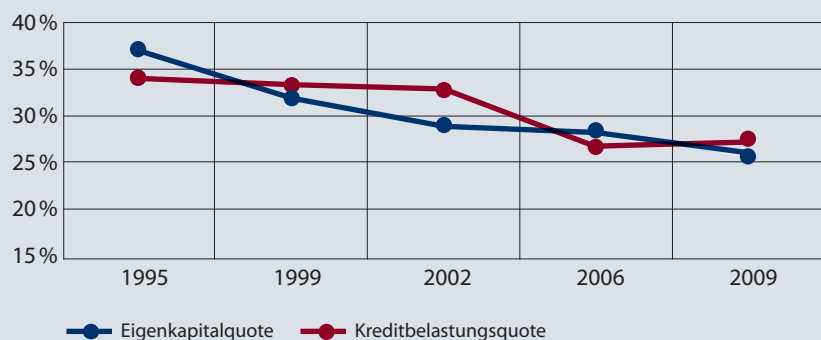
Quelle: vdp-Eigenheimerhebung

Tabelle 2 Objektangaben nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

Siedlungsstruktureller Kreistyp	Anzahl	Grundstücksfläche (qm)	Wohnfläche (qm)	Objektwert (Euro)
Metropolen	78	482	145	321.115
Großstädte	46	498	150	298.125
Umlandkreise	359	632	141	268.315
Ländliche Kreise	240	759	138	213.631

Quelle: vdp-Eigenheimerhebung; Kreistypen lt. BBR (2007)

Struktur der Eigenheimfinanzierung 1995-2009



unterschiedlichen Grundstückspreise maßgeblich. Die Baukosten sind dagegen überall in Deutschland annähernd gleich hoch. Auch bei einer Differenzierung der Objektpreise nach einzelnen Siedlungsstrukturtypen zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen ländlichen und städtischen Räumen: Mit steigendem Verdichtungsgrad nehmen die durchschnitt-

lichen Objektpreise erheblich zu (vgl. Tabelle 2).

Die Stichprobe wurde auch nach Einkommensgruppen differenziert. Dabei

zeigt sich, dass Haushalte mit höheren Einkommen im Verhältnis vergleichsweise geringe Belastung zu tragen haben. Dagegen steigt mit abnehmendem Einkommen die Kreditbelastungsquote an.

Schließlich wurden Angaben zu den Darlehenskonditionen abgefragt. Bezogen auf die Stichprobe lagen die Zinssätze je nach Zinsbindungsfrist dabei zwischen 4,1 und 4,9 Prozent. Der durchschnittliche Zinssatz lag im ersten Halbjahr 2009 bei 4,7 Prozent. Im Eigenheimfinanzierungsgeschäft der Pfandbriefbanken machen Darlehen mit längerfristigen Zinsbindungsfristen den mit Abstand größten Teil aus. Gemessen am Neugeschäftsvolumen entfallen auf Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von mehr als fünf Jahren 90 Prozent der Darlehen. Allein auf die Kategorie der Darlehen mit einer Zinsfestschreibung von fünf bis einschließlich zehn Jahren entfallen knapp zwei Drittel des Darlehensvolumens. Innerhalb dieser Gruppe entschieden sich 96 Prozent der Kunden für eine Zinsfestschreibungsdauer von zehn Jahren. Nur ein Zehntel des Darlehensvolumens entfällt dagegen auf Darlehen mit einer Zinsfestschreibungsperiode von maximal fünf Jahren.

Fazit

Die Finanzierung von Eigenheimen in Deutschland bleibt günstig. Die wesentlichen Parameter wie der Anteil des eingesetzten Eigenkapitals, die Kreditbelastung und die Hauspreis-Einkommensrelation sind im Vergleich zur vorhergehenden Untersuchung recht stabil geblieben. Da die Finanzierungsbedingungen aktuell ähnlich günstig wie im Jahr 2006 sind, hat sich an der Erschwinglichkeit des Eigenheimerwerbs für die Wohneigentumsbildner nichts geändert. Das ist eine gute Nachricht für die Haushalte, die derzeit den Kauf eines Eigenheims erwägen.

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



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**