

2017

vdpResearch GmbH

Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2017

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

Bearbeitung: Thomas Hofer
Erstellungsdatum: 16.10.2017

Copyright © 2017 vdpResearch GmbH
Georgenstraße 22, 10117 Berlin

Inhaltsverzeichnis

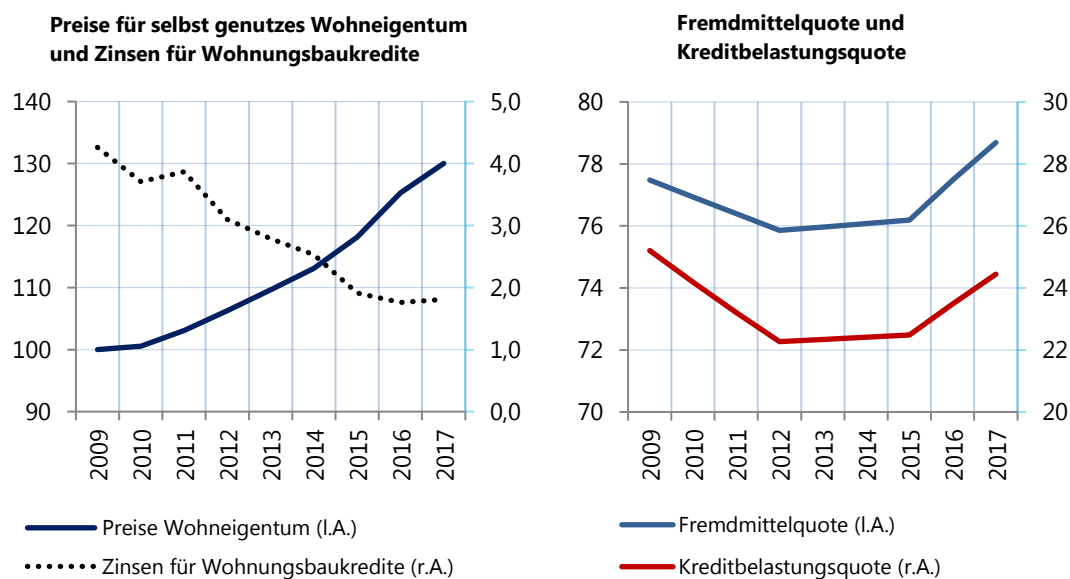
Zusammenfassung	3
1. Einführung.....	5
2. Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland seit 2009	7
3. Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung.....	10
3.1. Wohneigentumsfinanzierung 2015 und 2017 nach Objekt- und Nutzungsart.....	10
3.2. Finanzierung des Wohnungsneubaus und des Erwerbs aus dem Bestand.....	11
3.3. Siedlungsstrukturelle Merkmale der Wohneigentumsfinanzierung	12
3.4. Finanzierungsstruktur nach Einkommensgruppen.....	14
3.5. Fremdmittelanteil.....	16
3.6. Darlehenskonditionen	18
4. Fazit.....	20
Anhang	22

Zusammenfassung

Im Auftrag des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken hat die vdpResearch GmbH im Sommer 2017 eine Erhebung zur Struktur der Finanzierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen unter den in diesem Geschäftsfeld aktiven Mitgliedsinstituten des vdp durchgeführt. Auf Grundlage aktueller Daten sollen konsistente Informationen zu Kaufpreisen, Marktwerten, Fremdmiteinsatz und Kreditbelastung für die Wohneigentumsfinanzierung in Deutschland gewonnen werden. Die vorliegende Untersuchung schließt an Erhebungen an, die bereits in der Vergangenheit unter den Pfandbriefbanken zu diesem Thema durchgeführt wurden.

Seit 2009 zeigen die Preise für Wohneigentum eine dynamische Aufwärtsbewegung (vgl. Abbildung 1). Da die Zinsen für Wohnungsbaukredite über einen langen Zeitraum zurückgegangen sind, ist der Wohneigentumserwerb erschwinglich geblieben. Seit 2015 bewegen sich die Zinsen jedoch seitwärts und können somit den Anstieg der Immobilienpreise nicht mehr kompensieren.

Abbildung 1: Preise für Wohneigentum und Finanzierungsbedingungen 2009 - 2017



Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute, Deutsche Bundesbank

Die Ergebnisse der vorliegenden Erhebung zeigen, dass sich der in den letzten Jahren zunehmend stärkere Anstieg der Preise für Wohneigentum, der inzwischen deutlich kräftiger ausfällt als das Wachstum der verfügbaren Einkommen der Privathaushalte, auch auf die Finanzierungsstruktur auswirkt: Der Anteil der eingesetzten Fremdmittel ist leicht angestiegen, der Anteil der Belastung aus den Darlehen an den verfügbaren Einkommen hat ebenfalls zugenommen, wenngleich die Kreditbelastungsquote ein im langfristigen Vergleich niedriges Niveau aufweist.

Dass die Kreditnehmer und -geber weiterhin sicherheitsorientiert agieren, lässt sich insbesondere daran feststellen, dass im Vergleich zu 2015 nochmals längere Zinsbindungen sowie etwas höhere Anfangstilgungen vereinbart wurden. Dies führt dazu, dass sich zum einen die Wohneigentümererwerber die günstigen Darlehenskonditionen über einen langfristigen Zeitraum sichern, und zum anderen die durchschnittliche rechnerische Gesamtlaufzeit der Darlehen leicht abnimmt.

1. Einführung

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat bereits in der Vergangenheit regelmäßig Erhebungen zur Entwicklung der Finanzierungsstrukturen bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen durchgeführt, um aussagekräftige Informationen zur Struktur und Entwicklung des Fremdmittelanteils und der Kreditbelastung der Darlehensnehmer zu erhalten und diese der Fachöffentlichkeit zur Verfügung stellen zu können. Die vorliegende Untersuchung wurde von vdpResearch im Auftrag des vdp im Sommer 2017 durchgeführt.

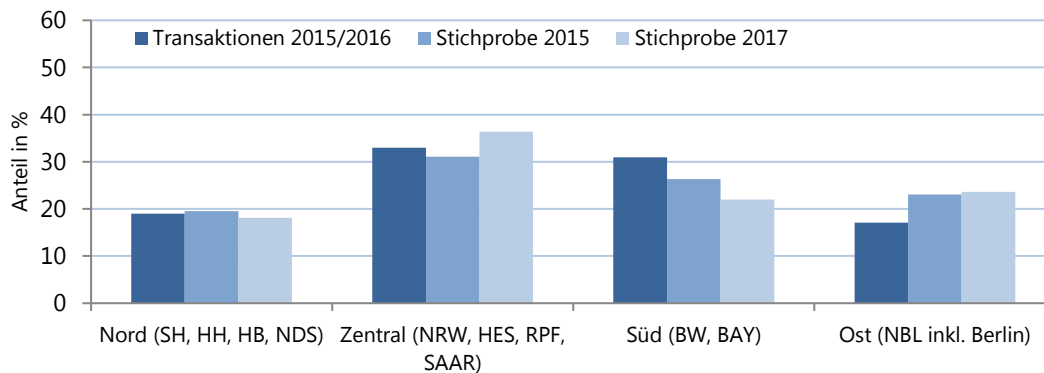
Für die Analyse der Finanzierungsstruktur bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen wurden Daten zu insgesamt rund 1.600 Finanzierungsfällen aus der ersten Jahreshälfte 2017 unter den Mitgliedsinstituten des vdp erhoben. Das Erhebungsverfahren entsprach dem einer geschichteten Zufallsstichprobe. Mit 15 Banken beteiligte sich die Mehrzahl der in diesem Geschäftsfeld aktiven Mitgliedsinstitute an der Erhebung.

Es wurden Daten zu Eigenheimen (selbst genutzt) und zu Eigentumswohnungen (selbst genutzt und vermietet) erfasst. Zu jeder Finanzierung wurden verschiedene Merkmale zur Immobilie, zur Kosten- und Finanzierungsstruktur und zur wirtschaftlichen Situation der Darlehensnehmer erfragt. Das Erhebungsdesign entsprach weitgehend dem der Erhebung zur Wohneigentumsfinanzierung aus dem Jahr 2015. Folgende Merkmale wurden erfasst:

Objekt:
Objektart (Einfamilienhaus, Eigentumswohnung)
Nutzungsart (selbst genutzt, vermietet)
Baualter
Wohnfläche
Makrolage (PLZ-Gebiet)
Kosten- und Finanzierungsstruktur:
Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten (Gesamtpreis, Nebenkosten)
Marktwert
Fremdmittel – Eigenmittel
Haushaltseinkommen
Belastung aus Fremdmitteln
Zinsfestschreibungsdauer, Zinssatz, Anfangstilgung

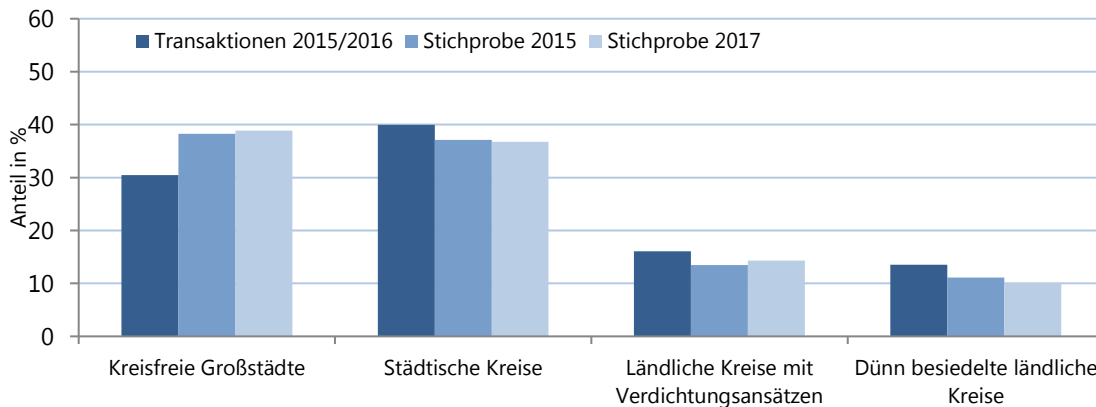
Nach einer Bereinigung um nicht auswertbare Datensätze und um statistische Ausreißer konnten insgesamt 1.527 Finanzierungsfälle in die Auswertung einbezogen werden. Davon entfallen 793 auf Eigenheime, 446 auf selbst genutzte Eigentumswohnungen und 288 auf vermietete Eigentumswohnungen.

Größe und Struktur der Stichprobe entsprechen weitgehend der Vorgängererhebung. Die räumliche Verteilung der in der Stichprobe enthaltenen Datensätze weist eine große Ähnlichkeit mit der regionalen Gliederung der Transaktionen von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Deutschland auf. Abbildung 2 vergleicht die Verteilung von Transaktionen und erhobenen Finanzierungsfällen nach Regionen.

Abbildung 2: Transaktionen und Stichprobe nach Regionen

Quelle: vdpResearch

Auch ein Vergleich der Verteilung der Stichprobe und der Transaktionen von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen zeigt eine weitgehende Übereinstimmung. Lediglich der Anteil der auf die kreisfreien Großstädte entfallenden Datensätze ist in der Stichprobe mit rund 38% deutlich höher als bei den Transaktionen (30%). Eine mögliche Ursache hierfür könnte sein, dass der regionale Fokus der in die Erhebung einbezogenen Genossenschaftsbanken und Sparkassen überwiegend auf die Großstädte und nicht auf ländliche Räume ausgerichtet ist.

Abbildung 3: Transaktionen und Stichprobe nach siedlungsstrukturellen Kreistypen*

* Abgrenzung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Für nähere Informationen siehe: <http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/Kreistypen4/kreistypen.html>

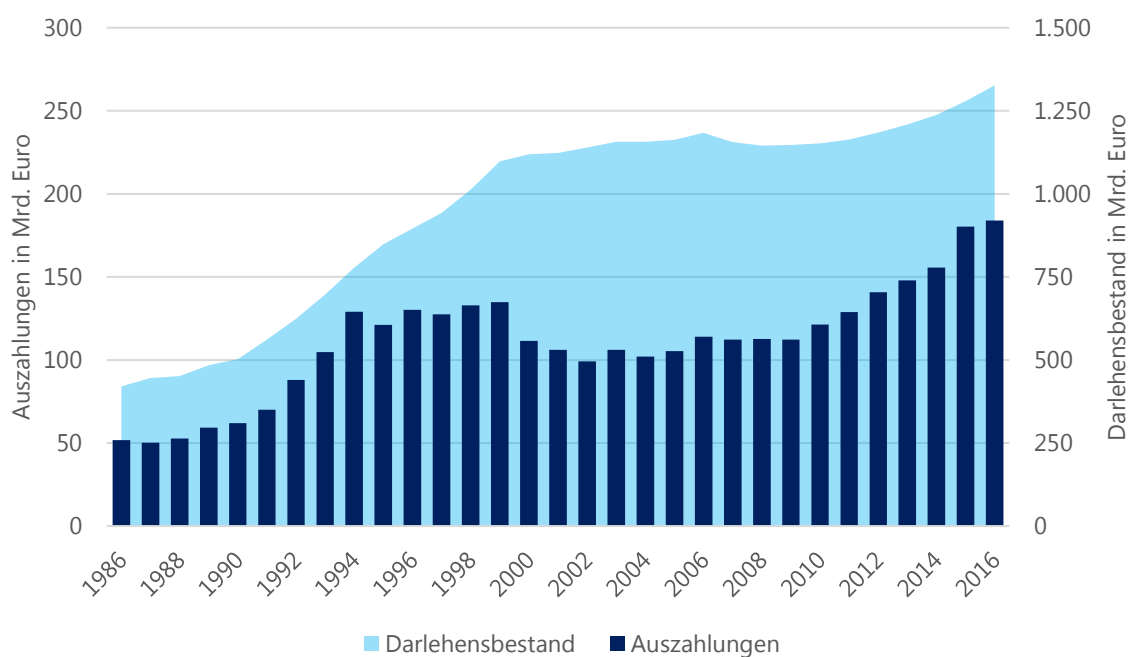
Quelle: vdpResearch

2. Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland seit 2009

Die Auszahlungen von neuen Darlehen für den Bau oder den Erwerb von Wohnimmobilien haben seit 2009 stetig zugenommen und lagen zuletzt (Jahr 2016) bei 184 Mrd. Euro. Die Kreditvergabe ist über diesen Zeitraum im Durchschnitt um rund 7% p.a. gestiegen (vgl. Abbildung 4).

Der Stand der Verschuldung durch Immobilienkredite hat insgesamt weniger deutlich zugenommen. So ist der Darlehensbestand von 2009 bis zum Jahresende 2016 von 1.147 Mrd. Euro auf 1.327 Mrd. Euro angestiegen. Dies entspricht einer jährlichen Wachstumsrate von 2%. 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.

Abbildung 4: Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland 1986 - 2016

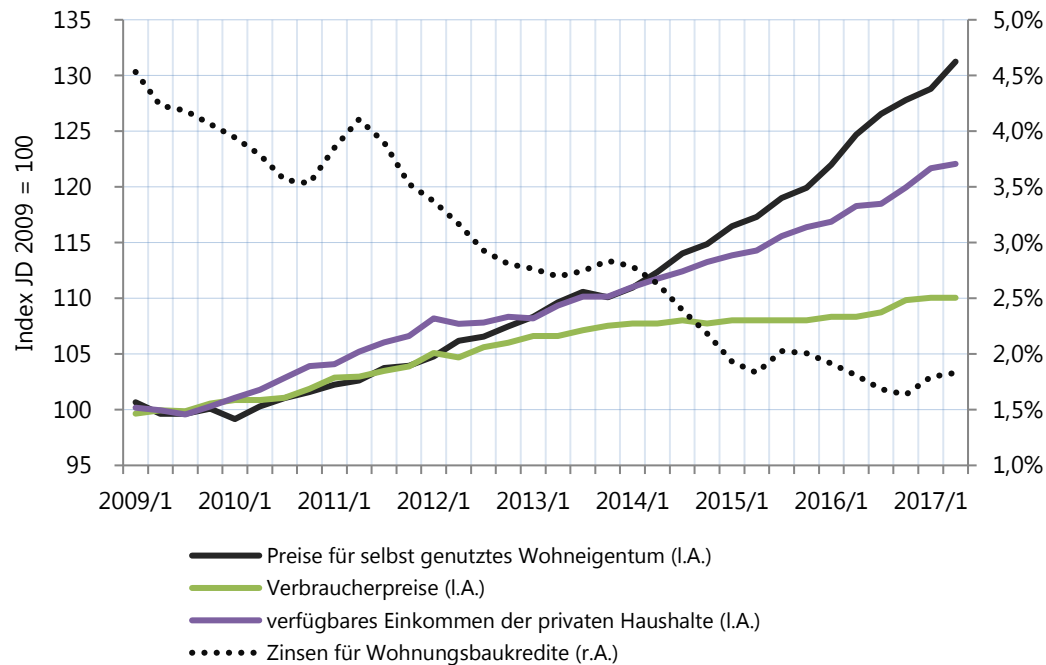


Quellen: vdpResearch (Auszahlungen), Deutsche Bundesbank (Bestand)

In der Entwicklung des Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäfts spiegelt sich eine kräftige Nachfrage nach Häusern und Wohnungen wider. Die Rahmenbedingungen hierfür waren in den letzten Jahren günstig. Dies ist nicht zuletzt auf eine durchgehend positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung seit 2010 zurückzuführen. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt verbesserte sich seither kontinuierlich - und damit auch die Einkommenserwartungen der Privathaushalte. Hinzu kamen fortwährend günstiger werdende Finanzierungsbedingungen. Der Zinssatz (Effektivzinssatz, Durchschnitt über alle Zinsbindungsfristen) für Wohnungsbaukredite ging - mit kurzen Unterbrechungen - von 4,5% zu Beginn des Jahres

2009 auf 1,8% (Jahresmitte 2015) zurück. Seitdem bewegen sich die Zinsen für Wohnungsbaukredite zwischen 1,6% und 2,0% (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Preise für Wohneigentum, Einkommen und Zinsen 2009 - 2017



Quellen: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt, vdpResearch

Seit 2009, dem Jahr der Finanzmarktkrise, sind die Preise für Wohneigentum in Deutschland kontinuierlich gestiegen. Bis 2014 ging dies mit einem nahezu ebenso starken Anstieg der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte einher. Beide Größen wiesen über diesen Zeitraum ein jährliches Wachstum von im Durchschnitt rund 2% auf. In den letzten drei Jahren stiegen die Wohnimmobilienpreise jedoch deutlich schneller als zuvor. Die Preise für Wohneigentum nahmen von Mitte 2014 bis Mitte 2017 um etwa 5% p.a. und damit deutlich stärker zu als die Einkommen der Privathaushalte (3% p.a.).

Das Wohnungsangebot reagiert nur träge auf Veränderungen der Nachfrage. Die Baufertigstellungen legen zwar seit einigen Jahren allmählich wieder zu, dennoch ist das Fertigstellungsniveau insbesondere in den sich dynamisch entwickelnden Städten zu niedrig, um den Nachfragedruck spürbar zu verringern und eine preisdämpfende Wirkung entfalten zu können.

Bereits im Rahmen der vorhergehenden Untersuchung im Jahr 2015 war ein im Vergleich zu den Einkommen stärkerer Anstieg der Wohneigentumspreise festzustellen. Auf die Finanzierungsstrukturen hatte dies zum damaligen Zeitpunkt noch keinen Einfluss, da die Finanzierungsbedingungen gleichzeitig immer günstiger wurden. Daher nahm für die Wohneigentumserwerber die Belastung aus den Darlehen im Verhältnis zu den verfügbaren Einkommen nicht zu.

Im Jahr 2017 stellt sich die Situation jedoch anders dar: Die Schere zwischen der Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und der der Einkommen hat sich seitdem weiter geöffnet. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite bewegen sich zwar auf einem historisch niedrigen Niveau, aber sie sinken eben nicht mehr weiter.

Die Frage, welche Auswirkungen diese Entwicklung auf die Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung hat, steht im Mittelpunkt der diesjährigen Erhebung. Die wesentlichen Ergebnisse werden im folgenden Kapitel dargestellt.

3. Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung

In den folgenden Abschnitten werden die Ergebnisse der Erhebung zur Struktur der Wohneigentumsfinanzierung ausführlich dargelegt. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Entwicklung des Fremdmittelanteils (Darlehen im Verhältnis zum Kaufpreis) und der Kreditbelastungsquote (Belastung aus der Bedienung des Darlehens im Verhältnis zum verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen) und deren Unterschiede im Hinblick auf strukturelle Merkmale (Objektart, Finanzierungsanlass, Siedlungsstruktur, Einkommen der Darlehensnehmer). Sämtliche Ergebnisse für 2017 und ein Vergleich der Fremdmittelquote, der Kreditbelastungsquote und der Objektpreis-Einkommens-Relation für die letzten vier Erhebungen (2009, 2012, 2015 und 2017) befinden sich im Anhang (Tabellen A1-4 und A5-8).

3.1. Wohneigentumsfinanzierung 2015 und 2017 nach Objekt- und Nutzungsart

Die im vorhergehenden Kapitel beschriebene Entwicklung der Wohnimmobilienpreise und der Einkommen der Haushalte in Deutschland spiegelt sich auch in den Ergebnissen der vorliegenden Erhebung wider. So sind die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten deutlich stärker gestiegen als die Einkommen der Erwerber. Die Erwerber von Eigenheimen müssen 2017 im Durchschnitt 6,3 Jahresnettoeinkommen aufwenden, selbst genutzte Eigentumswohnungen kosten 6,0 Jahresnettoeinkommen (vgl. Tabelle 1). 2015 lag das Verhältnis von Kaufpreis zu Jahreseinkommen noch bei 6,1:1 bzw. 5,5:1.

Da sich die Finanzierungsbedingungen in den letzten beiden Jahren nicht mehr wesentlich geändert haben, konnten sie die kräftigen Preissteigerungen auch nicht mehr kompensieren. Die monatliche Belastung aus den Darlehen im Verhältnis zu den Haushaltsnettoeinkommen ist daher bei den Erwerbern von selbst genutztem Wohneigentum wieder angestiegen. Bei Eigenheimerwerbern stieg die Kreditbelastungsquote von 23% auf 25%, bei den Erwerbern selbst genutzter Eigentumswohnungen von 21% auf 24%. Bei Käufern von vermieteten Eigentumswohnungen ist die Kreditbelastungsquote dagegen stabil geblieben (13 %).

Der Anteil der aufgenommenen Fremdmittel hat sich in den einzelnen Segmenten unterschiedlich entwickelt – einem leichten Anstieg der Fremdmittelquote bei Eigenheimfinanzierungen von 77% auf 78% und einer etwas deutlicheren Steigerung des Fremdkapitalanteils bei selbst genutzten Eigentumswohnungen von 75% auf 80% steht eine leichte Verringerung bei vermieteten Eigentumswohnungen (von 79% auf 77%) gegenüber. Damit hat sich die bereits im Rahmen der letzten Erhebungen beobachtete Entwicklung zu einem verstärkten Eigenmitteleinsatz der Kapitalanleger nochmals fortgesetzt.

Im Rahmen der Erhebung wurden auch die Marktwerte der finanzierten Objekte abgefragt, um Beleihungsausläufe bzw. LTV-Ratios ermitteln zu können, die international besser vergleichbar sind. Die Marktwerte liegen in der vorliegenden Stichprobe im Durchschnitt um 6% (Eigentumswohnungen) bis 9% (Eigenheime) unter den Kaufpreisen (Objektpreis ohne Erwerbsnebenkosten). Dementsprechend liegen die durchschnittlichen LTV-Ratios mit 86% (Eigenheime) bzw. 84% (Eigentumswohnungen) über den jeweiligen Fremdmittelquoten. Im

Rahmen der vorhergehenden Erhebung wurde ein ähnlicher Unterschied zwischen Marktwerten und Kaufpreisen festgestellt.

Tabelle 1: Objekt- und Finanzierungsangaben 2015 und 2017

	Jahr	Einfamilien- häuser	Eigentumswohnungen		
			insges. ¹⁾	insgesamt	selbst gen.
Wohnfläche (m ²)	2017	143	83	88	76
	2015	146	86	93	74
Objektpreis (Euro) ²⁾	2017	334.000	235.000	253.000	207.000
	2015	298.000	215.000	239.000	171.000
Marktwert (Euro)	2017	303.000	222.000	240.000	194.000
	2015	274.000	205.000	227.000	163.000
Fremdmittel (Euro)	2017	261.000	186.000	203.000	160.000
	2015	229.000	163.000	179.000	135.000
Fremdmittelquote ³⁾	2017	78%	79%	80%	77%
	2015	77%	76%	75%	79%
Beleihungsauslauf / LTV ⁴⁾	2017	86%	84%	85%	82%
	2015	84%	80%	79%	83%
Haushaltsnettoeink. (monatl.) (Euro)	2017	4.400	4.400	3.500	5.900
	2015	4.100	4.100	3.600	5.000
Gesamtbelastung aus Fremdmitteln (monatl.) (Euro)	2017	1.090	810	830	780
	2015	940	720	770	650
Kreditbelastungsquote	2017	25%	18%	24%	13%
	2015	23%	18%	21%	13%
Objektpreis-Einkommens-Relation ⁵⁾	2017	6,3 : 1	4,5 : 1	6,0 : 1	2,9 : 1
	2015	6,1 : 1	4,4 : 1	5,5 : 1	2,9 : 1
Fälle (Anzahl)	2017	793	734	446	288
	2015	774	802	521	281

1) nur selbst genutzte Eigenheime

2) Anschaffungspreis ohne Erwerbsnebenkosten

3) Fremdmittelquote = $\frac{\text{Fremdmittel}}{\text{Objektpreis ohne Erwerbsnebenkosten}}$

4) Beleihungsauslauf/LTV = $\frac{\text{Fremdmittel}}{\text{Marktwert}}$

5) Objektpreis als Vielfaches des jährl. Haushaltsnettoeinkommens

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

3.2. Finanzierung des Wohnungsneubaus und des Erwerbs aus dem Bestand

Die Erwerber von neu errichteten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen müssen gewöhnlich einen wesentlich höheren Geldbetrag aufwenden als die Erwerber von bestehenden Objekten (vgl. Tabelle 2). Dementsprechend ist auch der Fremdmiteinsatz in Euro beim Erwerb neuer Objekte höher als beim Kauf von Immobilien aus dem Bestand. Dies

erklärt, warum die Kreditbelastungsquoten von Neubaufinanzierungen im Durchschnitt um 4 bis 6 Prozentpunkte über denen von Bestandsfinanzierungen liegen.

Tabelle 2: Objekt- und Finanzierungsangaben - Neubau und Bestandserwerb 2017

	Einfamilienhäuser		Eigentumswohnungen					
			insgesamt		selbst genutzt		vermietet	
	Neubau	Erw. aus Bestand	Neubau	Erw. aus Bestand	Neubau	Erw. aus Bestand	Neubau	Erw. aus Bestand
Wohnfläche (m ²)	151	138	89	82	93	87	80	75
Objektprice (Euro)	423.000	293.000	346.000	207.000	356.000	223.000	323.000	185.000
Marktwert (Euro)	371.000	271.000	319.000	197.000	331.000	213.000	291.000	175.000
Fremdmittel (Euro)	314.000	236.000	264.000	167.000	278.000	181.000	232.000	146.000
Fremdmittelquote	74%	81%	76%	81%	78%	81%	72%	79%
Beleihungsauslauf / LTV	85%	87%	83%	85%	84%	85%	80%	83%
Haushaltsnettoeink. (monatl.) (Euro)	4.230	4.410	4.940	4.320	3.770	3.420	7.530	5.600
Gesamtbelastung (monatl.) (Euro)	1.210	1030	1090	740	1030	780	1210	700
Kreditbelastungsquote	29%	23%	22%	17%	27%	23%	16%	13%
Objektprice-Einkommens-Relation	8,3 : 1	5,5 : 1	5,8 : 1	4,0 : 1	7,9 : 1	5,4 : 1	3,6 : 1	2,8 : 1
Fälle (Anzahl)	250	543	148	586	102	344	46	242
Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute								

3.3. Siedlungsstrukturelle Merkmale der Wohneigentumsfinanzierung

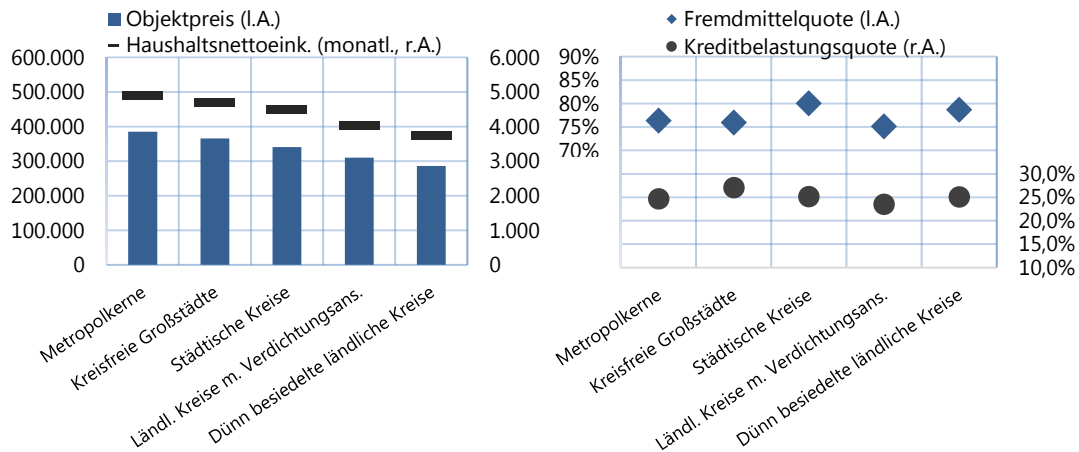
Für die Immobilienmarktbeobachtung sind insbesondere die Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Räumen interessant. Die erhobenen Daten erlauben Auswertungen für verschiedene Siedlungsstrukturtypen. Für deren Einteilung wird auf eine Abgrenzung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) zurückgegriffen. Danach werden sämtliche Landkreise und kreisfreien Städte den Siedlungsstrukturtypen „Metropolkerne“, „Kreisfreie Großstädte“, „Städtische Kreise“, „Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen“ und „Dünn besiedelte ländliche Kreise“ zugeordnet.

Der Vergleich der Preise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen zeigt grundsätzlich ein abnehmendes Preisniveau bei einer Abnahme des Verdichtungsgrades (vgl. Abbildung 6). Zudem fällt auf, dass die Unterschiede in den verfügbaren Einkommen der Erwerber den Preisunterschieden weitgehend folgen.

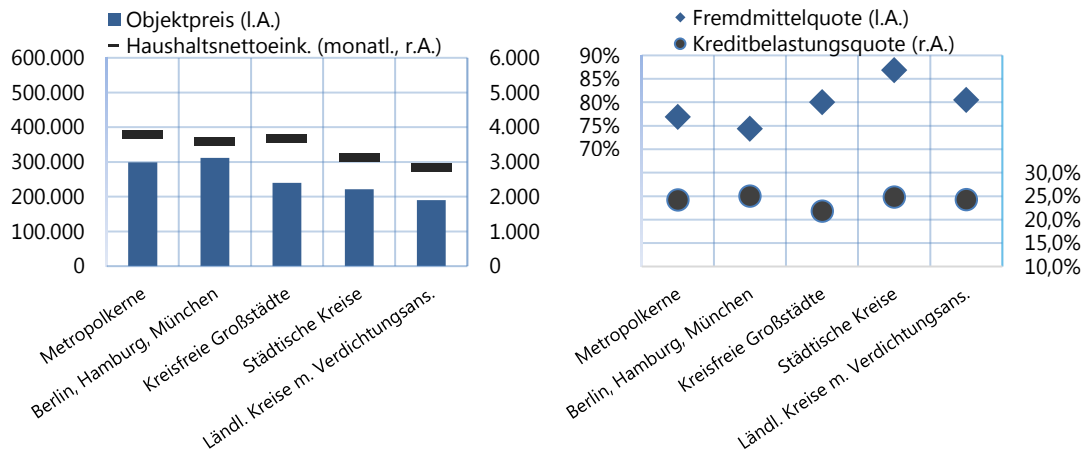
Hinsichtlich der Finanzierungsstruktur lassen sich bei den Eigenheimerwerbern keine wesentlichen Unterschiede zwischen ländlichen und städtischen Räumen erkennen. Die Fremdmittelquote liegt je nach Siedlungsstruktur zwischen 75% und 80%, die Kreditbelastungsquote bewegt sich in einem Bereich von 24% bis 27% (vgl. Abbildung 6a).

Abbildung 6: Wohneigentumsfinanzierung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2017

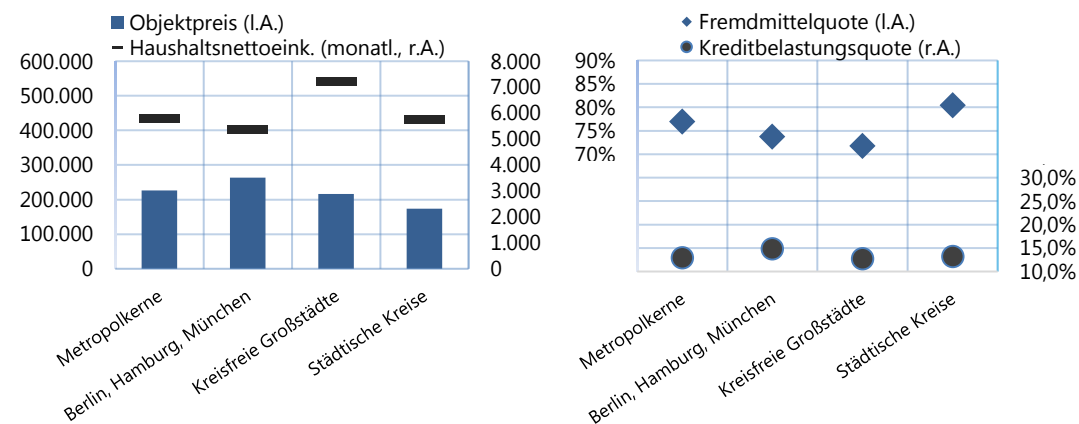
a.) Eigenheime



b.) Eigentumswohnungen (selbst genutzt)



c.) Eigentumswohnungen (vermietet)



Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Für die Finanzierung von Eigentumswohnungen zeigt sich ein ähnliches Bild: Auch hier folgen Preis- und Einkommensniveau dem Verdichtungsgrad, und es lassen sich im Großen und Ganzen nur moderate Unterschiede hinsichtlich der Finanzierungsstruktur ausmachen (vgl. Abbildung 6b und c). Allenfalls fällt eine etwas höhere Fremdmittelquote für die städtischen Kreise und die Kreise mit Verdichtungsansätzen auf.

Insbesondere in den Metropolen und den übrigen kreisfreien Städten stellen Eigentumswohnungen einen wichtigen Teil des Wohnungsangebots dar. Neben einer Differenzierung nach siedlungsstrukturellen Kreistypen wurden die erhobenen Daten auch für die drei größten Städte - Berlin, Hamburg und München - separat ausgewertet.

Auch in diesen Städten, die in den letzten Jahren von einer besonders dynamischen Entwicklung des Wohnungsmarktes geprägt waren, unterscheiden sich Fremdmittel- und Kreditbelastungsquote insgesamt nur wenig von denen anderer Siedlungsstrukturtypen. Die Fremdmittelquote liegt sowohl bei selbst genutzten als auch bei vermieteten Eigentumswohnungen bei 74% und damit eher im unteren Bereich. Die Kreditbelastungsquote bewegt sich bei 25% (Selbstnutzer) bzw. 15% (Kapitalanleger) und damit ein wenig oberhalb von den in den anderen Siedlungsstrukturtypen erreichten Werten. Allerdings weist sie in den drei größten Städten mit 4 bzw. 2 Prozentpunkten eine vergleichsweise große Steigerung im Vergleich zu 2015 auf (vgl. Tabellen A7 und A8, S. 29 f.).

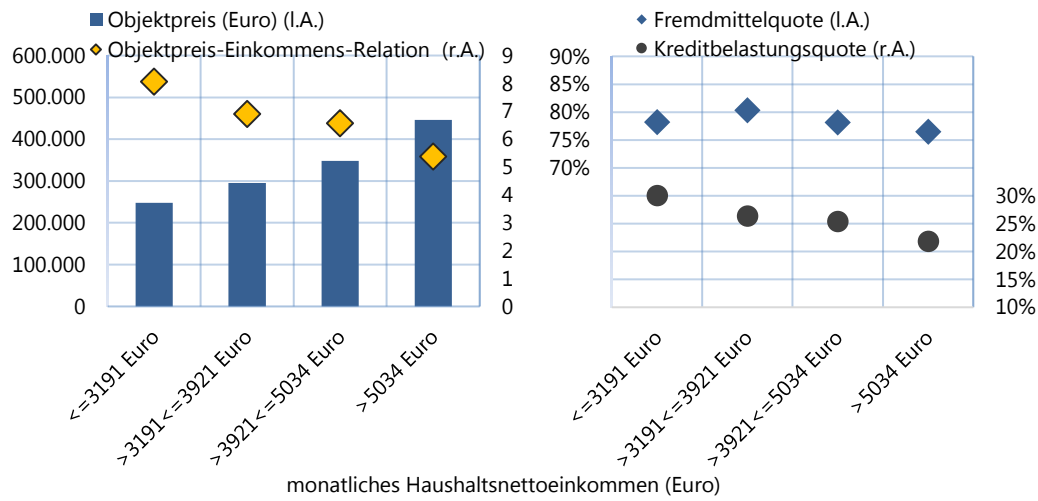
3.4. Finanzierungsstruktur nach Einkommensgruppen

Deutlichere Unterschiede in der Finanzierungsstruktur zeigen sich hingegen bei einer nach Einkommensgruppen der Erwerber differenzierten Betrachtung. Die Einteilung in die einzelnen Einkommensgruppen erfolgt dabei getrennt für Finanzierungen von Eigenheimen, selbst genutzten Eigentumswohnungen und vermieteten Eigentumswohnungen entsprechend der Quartilsgrenzen der verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen.

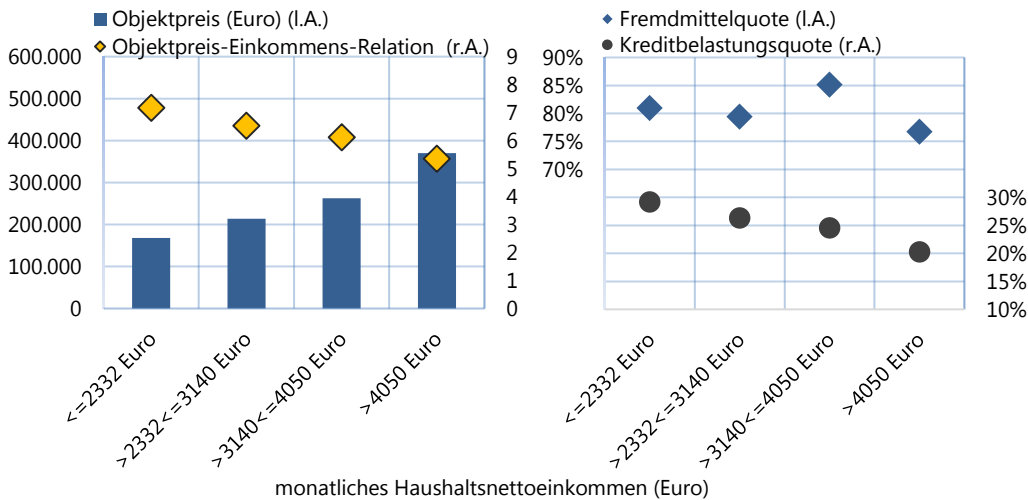
Zunächst fällt auf, dass zwischen den einzelnen Einkommensgruppen hohe Unterschiede in Bezug auf die Kaufpreise der erworbenen Objekte bestehen, diese aber nicht so deutlich ausgeprägt sind wie die Einkommensunterschiede. Immobilienerwerber aus den unteren Einkommensgruppen müssen im Durchschnitt 7,2 bzw. 8,1 Jahresnettoeinkommen für den Erwerb selbst genutzter Eigentumswohnungen und Eigenheime aufwenden, während Angehörige der oberen Einkommensgruppen im Durchschnitt das 5,4-fache ihres jährlichen verfügbaren Haushaltseinkommens investieren (vgl. Abbildung 7a und b).

Bei den Erwerbern vermieteter Eigentumswohnungen weist die Objektpreis-Einkommens-Relation (Kaufpreis ohne Erwerbsnebenkosten im Verhältnis zum jährlichen verfügbaren Einkommen der Haushalte) zwischen dem obersten und dem untersten Einkommensquartil ebenfalls einen großen Unterschied auf, allerdings bewegt sich diese Relation im Vergleich zum Erwerb selbstgenutzter Immobilien auf einem deutlich niedrigeren Niveau (vgl. Abbildung 7c).

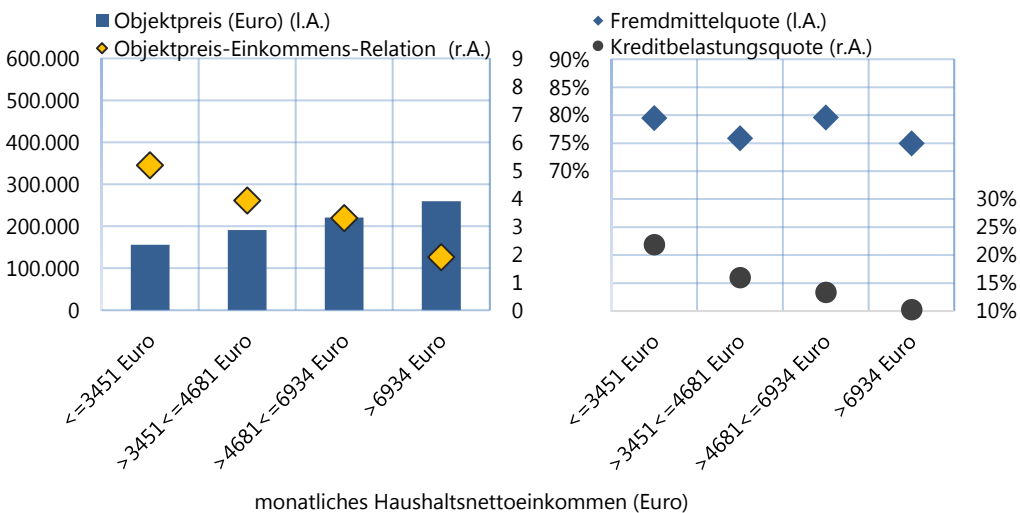
Abbildung 7 Finanzierung von Wohneigentum nach Einkommensquartilen 2017
a.) Eigenheime



b.) Eigentumswohnungen (selbst genutzt)



c.) Eigentumswohnungen (vermietet)



Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Der Anteil des eingesetzten Fremdkapitals variiert bei allen drei Objekt- bzw. Nutzungsarten zwischen den einzelnen Einkommensgruppen insgesamt recht wenig. Lediglich die dem jeweils obersten Einkommensquartil zuzuordnenden Erwerber setzen im Vergleich zu den anderen Einkommensgruppen anteilig etwas weniger Fremdkapital ein.

Das Verhältnis von Objektpreisen zu Einkommen wird mit abnehmendem Einkommen größer. Der Fremdmittelanteil weist hinsichtlich einzelner Einkommensgruppen lediglich geringe Unterschiede auf. Unter der Voraussetzung ähnlicher Darlehenskonditionen führt dies zu einer umso höheren Kreditbelastungsquote, je geringer das Einkommen ist. Wie die Vorgängererhebungen zeigt auch die vorliegende Untersuchung, dass die Kreditbelastungsquote bei Erwerbern aus dem untersten Einkommensquartil am höchsten ist (Eigenheime und selbst genutzte Eigentumswohnungen: 30% bzw. 29%) und mit steigendem Einkommen abnimmt. Bei Darlehensnehmern der höchsten Einkommensgruppe liegt die Kreditbelastungsquote bei 22% (Eigenheimerwerb) bzw. 20% (Erwerb selbst genutzter Eigentumswohnungen).

Die Kreditbelastungsquote nimmt auch bei den Kapitalanlegern (Erwerber vermieteter Eigentumswohnungen) mit zunehmendem Einkommen ab und bewegt sich bei allen Einkommensgruppen mit Werten von 10% bis 22% erheblich unter der von den Käufern selbst genutzter Eigenheime oder Eigentumswohnungen.

3.5. Fremdmittelanteil

Bei den vorangegangenen Erhebungen konnte festgestellt werden, dass die Erwerber von Eigenheimen und Eigentumswohnungen bei der Finanzierung des Objektes in einem zunehmenden Maß auf Eigenmittel zurückgriffen, so dass trotz kräftig steigender Kaufpreise der Fremdmittelanteil bei der Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums insgesamt nicht anstieg. Die Auswertung für das Jahr 2017 zeigt keine Fortsetzung dieser Entwicklung. Absolut wird von den Selbstnutzern allenfalls nur wenig mehr (Eigenheime) oder sogar weniger (selbst genutzte Eigentumswohnungen) Eigenkapital eingebracht als vor zwei Jahren, nur die Kapitalanleger (Erwerber vermieteter Eigentumswohnungen) haben ihren Eigenmitteleinsatz deutlich gesteigert.

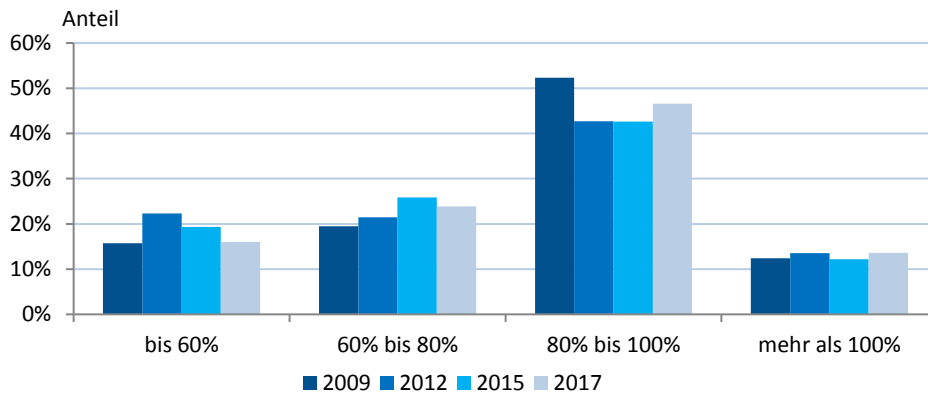
Die Fremdmittelquote beim Erwerb selbst genutzten Wohneigentums ist somit von durchschnittlich 76% auf 79% angestiegen, Käufer vermieteter Eigentumswohnungen setzen zu 77% Fremdmittel ein.

Werden die Finanzierungsfälle nach einzelnen Größenklassen des Fremdmittelanteils betrachtet, zeigt sich, dass der Anteil der Finanzierungen mit einem hohen Fremdmittelanteil (>80%) von 2009 bis 2012 erheblich zurückgegangen ist. Diese Tendenz hat sich – wenngleich abgeschwächt – bis 2015 weiter fortgesetzt. 2017 ist der Anteil an Finanzierungsfällen mit höherem Fremdmittelanteil wieder angestiegen, liegt aber immer noch unter dem Niveau von 2009 (vgl. Abbildung 8).

Im Vergleich zu 2015 hat insbesondere der Anteil von Finanzierungen mit einer Fremdmittelquote von mehr als 80% bis 100% zugenommen (von 43% auf 47%). Der Anteil

von Finanzierungen mit einem Fremdmittelanteil von mehr als 100% bewegt sich seit 2009 zwischen 12% und 14%. Nach einem leichten Rückgang von 14% (2012) auf 12% (2015) ist nun wieder ein leichter Anstieg auf 14% im Jahr 2017 zu verzeichnen.

Abbildung 8: Verteilung der Finanzierungsfälle (Eigenheime und Eigentumswohnungen) nach Größenklassen des Fremdmittelanteils 2009-2017



Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Für die einzelnen Objektarten sind im Hinblick auf die Verteilung der Finanzierungsfälle nach Größenklassen des Fremdmittelanteils eher geringe Unterschiede festzustellen. Auffällig ist allenfalls der etwas höhere Anteil an Finanzierungen mit einem größeren Fremdmittelanteil bei selbst genutzten Eigentumswohnungen (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Verteilung der Finanzierungsfälle von Eigenheimen und Eigentumswohnungen nach Größenklassen des Fremdmittelanteils 2017

	Fremdmittelquote*			
	bis 60%	60% bis 80%	80% bis 100%	mehr als 100%
Eigenheime (selbst genutzt)	16%	24%	47%	13%
Eigentumswohnungen (insgesamt)	15%	24%	47%	14%
Eigentumswohnungen (selbst genutzt)	14%	21%	50%	15%
Eigentumswohnungen (vermietet)	17%	28%	42%	13%

$$* \text{Fremdmittelquote} = \frac{\text{Fremdmittel}}{\text{Objektpreis ohne Erwerbsnebenkosten}}$$

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

3.6. Darlehenskonditionen

Bis 2015 sind die Darlehenszinsen deutlich zurückgegangen. Seitdem ist eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Im ersten Halbjahr 2017 lagen die Zinssätze der in der Erhebung erfassten Finanzierungsfälle im Durchschnitt bei 1,86% (vgl. Tabelle 4).

Der bereits im Rahmen der Vorgängerstudien zu beobachtende, ausgeprägte Trend zu längeren Zinsfestschreibungsperioden hat sich weiter fortgesetzt. Die Darlehensnehmer sind bestrebt, sich die günstigen Finanzierungsbedingungen für einen möglichst langen Zeitraum zu sichern. So entfällt auf Darlehen mit einer Zinsbindungsfrist von mehr als 10 Jahren gemessen am Neugeschäftsvolumen ein Anteil von 64%. Gegenüber 2009 entspricht dies einer Verdreifachung.

Tabelle 4: Zinsfestschreibungsperioden und Zinssätze 2009 – 2017

	Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung				
	Insgesamt	bis 1 Jahr	1 bis 5 J.	5 bis 10 J.	> 10 J.
vdp-Mitgliedsinstitute 2017					
Zinssatz	1,86%	2,46%	1,59%	1,55%	2,01%
Anteil am Volumen	100%	1%	3%	32%	64%
vdp-Mitgliedsinstitute 2015					
Zinssatz	1,80%	2,54%	1,13%	1,64%	2,01%
Anteil am Volumen	100%	2%	5%	46%	47%
vdp-Mitgliedsinstitute 2012					
Zinssatz	3,47%	3,61%	3,05%	3,41%	3,65%
Anteil am Volumen	100%	3%	8%	54%	35%
vdp-Mitgliedsinstitute 2009					
Zinssatz	4,70%	4,32%	4,10%	4,72%	4,92%
Anteil am Volumen	100%	3%	9%	67%	21%
Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute					

Auf Darlehen mit einer Zinsfestschreibung von fünf bis zehn Jahren entfallen weitere 32% des Neugeschäfts. Kurz- und mittelfristige Finanzierungen werden kaum noch nachgefragt (4%). Damit ist die durchschnittliche Zinsbindungsfrist nochmals gestiegen und liegt nun bei rund 14 Jahren (vgl. Tabelle 5).

Tabelle 5: Zinssatz, Anfangstilgung und Zinsbindung 2009 - 2017

	2009	2012	2015	2017
Zinssatz	4,70%	3,47%	1,80%	1,86%
Anfangstilgung	1,85%	2,32%	3,06%	3,23%
Zinsbindung	10 Jahre	12 Jahre	13 Jahre	14 Jahre
Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute				

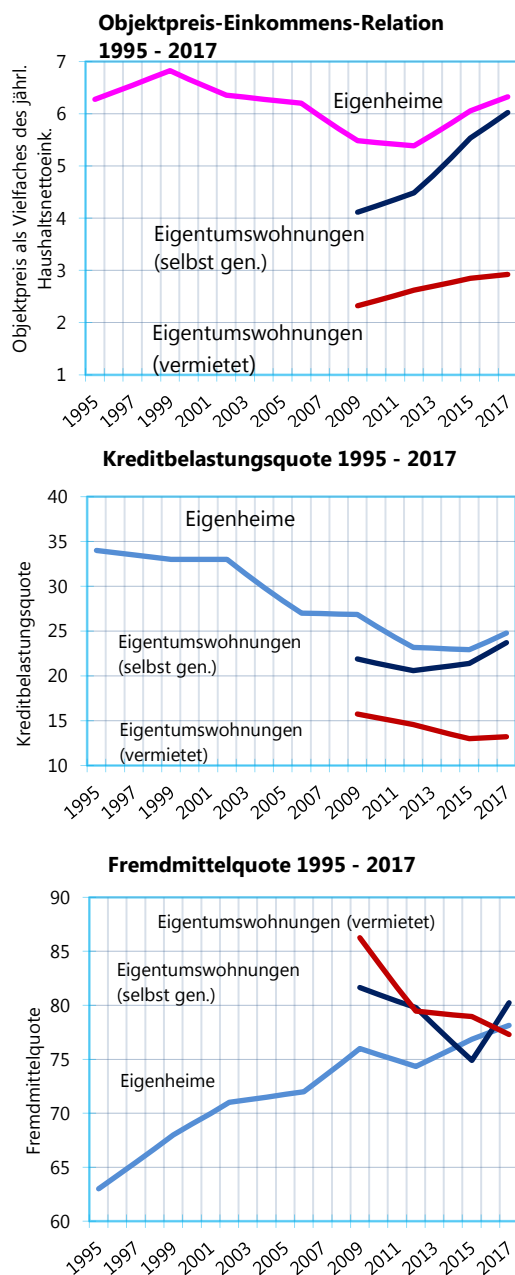
Bis 2015 wurde ein großer Teil der Ersparnis infolge sinkender Zinsen für eine erhöhte Anfangstilgung genutzt. Wenngleich sich die Zinssätze für Wohnungsbaukredite seitdem seitwärts entwickelt haben, ist die durchschnittliche Anfangstilgung 2017 weiter gestiegen (von 3,06% auf 3,23%). Die rechnerische Gesamtlaufzeit der Darlehen hat sich infolge der erhöhten Anfangstilgung im Mittel etwas verringert (von rund 26 Jahren auf rund 25 Jahre).

4. Fazit

Die unter den Mitgliedsinstituten des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken im ersten Halbjahr 2017 durchgeführte Erhebung zur Struktur der Wohneigentumsfinanzierung spiegelt zum einen die Entwicklung der Wohneigentumspreise und der verfügbaren Einkommen wider und zum anderen, dass sich die Immobilienpreisentwicklung allmählich von der Einkommensentwicklung abkoppelt. So steigt das Preisniveau im Verhältnis zu den Einkommen der Darlehensnehmer (Objektpreis- Einkommens-Relation) bei sämtlichen beobachteten

Objektarten deutlich (vgl. Abbildung 9).

Abbildung 9



Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Da sich die Zinsen für Wohnungsbaukredite seit rund zwei Jahren seitwärts bewegen, wird der Preisanstieg im Hinblick auf die Kreditbelastung im Verhältnis zu den verfügbaren Einkommen nicht mehr kompensiert, wie dies in dem Zeitraum von 2009 bis 2015 noch der Fall war. Somit ist die Kreditbelastungsquote für die Erwerber selbst genutzten Wohneigentums zwar erstmals seit längerer Zeit wieder spürbar gestiegen, bewegt sich aber auch 2017 auf einem im langfristigen Vergleich moderaten Niveau.

Der Preisanstieg und der damit erhöhte Finanzierungsbedarf machen sich auch bei der Entwicklung des Anteils der eingesetzten Fremdmittel bemerkbar. Beim Erwerb von Eigenheimen und selbst genutzten Eigentumswohnungen ist die Fremdmittelquote angestiegen, bei den vermieteten Eigentumswohnungen ist er dagegen zurückgegangen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass Kapitalanleger derzeit kaum bessere Anlagemöglichkeiten finden und daher entsprechend mehr verfügbares Kapital zu investieren bereit sind.

Dass Kreditnehmer und -geber nach wie vor sicherheitsorientiert agieren, zeigt sich daran, dass die Anfangstilgung auch nach 2015 leicht zugenommen hat, obwohl sich

die Zinsen seitdem seitwärts bewegt haben. Banken und Darlehensnehmer vereinbaren somit etwas höhere Annuitäten als noch vor zwei Jahren, was dazu führt, dass die rechnerische Gesamtlaufzeit der Darlehen im Durchschnitt leicht zurückgeht. Zudem sichern sich die Darlehensnehmer die günstigen Konditionen für immer längere Zeiträume. Der Anteil der Kredite mit Zinsbindungsfristen von mehr als 10 Jahren hat weiterhin erheblich zugenommen, so dass die durchschnittliche Zinsfestschreibungsdauer inzwischen bei 14 Jahren liegt.

Anhang

Tabelle A1: Objekt- und Finanzierungsangaben 2017 Eigenheime											
	Grundstücks- fläche (m ²)	Wohnfläche (m ²)	Objektpreis (Euro)	Marktwert (Euro)	Fremdmittel (Euro)	Fremdmittel- quote	Monatl. Netto- Haushaltseink. (Euro)	Monatl. Gesamtbe- lastung (Euro)	Kreditbe- lastungsquote	Objektpreis- Einkommens- Relation	Fälle (Anzahl)
insgesamt	738	143	334.000	303.000	261.000	78%	4.400	1.090	25%	6,3 : 1	793
nach Objektart											
EFH-freistehend	918	150	349.000	315.000	269.000	77%	4.300	1.090	25%	6,8 : 1	535
Doppelhaushälfte	435	132	317.000	292.000	246.000	78%	4.500	1.120	25%	5,9 : 1	126
Reihenhaus	298	122	291.000	263.000	242.000	83%	4.400	1.050	24%	5,5 : 1	132
nach Finanzierungsanlass											
Neubau	741	151	423.000	371.000	314.000	74%	4.200	1.210	29%	8,4 : 1	250
Erwerb aus dem Bestand	737	138	293.000	271.000	236.000	81%	4.400	1.030	23%	5,5 : 1	543
nach Siedlungsstruktur											
Metropolkerne	534	134	385.000	361.000	294.000	76%	4.900	1.210	25%	6,5 : 1	118
Kreisfreie Großstädte	544	139	366.000	339.000	278.000	76%	4.700	1.270	27%	6,5 : 1	54
Städtische Kreise	742	145	341.000	308.000	273.000	80%	4.500	1.130	25%	6,3 : 1	339
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	736	145	310.000	274.000	233.000	75%	4.000	950	24%	6,5 : 1	152
Dünn besiedelte ländliche Kreise	999	141	286.000	253.000	225.000	79%	3.700	940	25%	6,4 : 1	130
nach Einkommensquartilen											
<= 3.191 €	696	130	248.000	230.000	194.000	78%	2.600	770	30%	7,9 : 1	199
> 3.191 € <= 3.921 €	716	134	295.000	276.000	237.000	80%	3.600	940	26%	6,8 : 1	198
> 3.921 € <= 5.034 €	725	146	348.000	307.000	272.000	78%	4.400	1.120	25%	6,6 : 1	198
> 5.034 €	816	160	446.000	398.000	341.000	76%	6.900	1.510	22%	5,4 : 1	198
nach Fremdmittelquote											
<= 60%	910	149	437.000	366.000	197.000	45%	4.500	970	22%	8,1 : 1	131
> 60% <= 80%	716	145	371.000	330.000	265.000	71%	4.400	1.090	25%	7,0 : 1	187
> 80% <= 100%	714	140	300.000	283.000	275.000	92%	4.300	1.120	26%	5,8 : 1	370
> 100%	650	137	263.000	244.000	282.000	107%	4.100	1.110	27%	5,3 : 1	105

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Tabelle A2: Objekt- und Finanzierungsangaben 2017		Eigentumswohnungen								
	Wohnfläche (m ²)	Objektpreis (Euro)	Marktwert (Euro)	Fremdmittel (Euro)	Fremdmittel- quote	Monatl. Netto- Haushaltseink. (Euro)	Monatl. Gesamtbe- lastung (Euro)	Kreditbe- lastungsquote	Objektpreis- Einkommens- Relation	Fälle (Anzahl)
Eigentumswohnungen (insgesamt)										
insgesamt	83	235.000	222.000	186.000	79%	4.400	810	18%	4,5 : 1	734
nach Nutzungsart										
selbst genutzt	88	253.000	240.000	203.000	80%	3.500	830	24%	6,0 : 1	446
vermietet	76	207.000	194.000	160.000	77%	5.900	780	13%	2,9 : 1	288
nach Finanzierungsanlass										
Neubau	89	346.000	319.000	264.000	76%	4.900	1.090	22%	5,9 : 1	148
Erwerb aus dem Bestand	82	207.000	197.000	167.000	81%	4.300	740	17%	4,0 : 1	586
nach Siedlungsstruktur										
Metropolkerne	80	266.000	252.000	205.000	77%	4.700	840	18%	4,7 : 1	342
<i>darunter Berlin, Hamburg, München</i>	77	291.000	279.000	215.000	74%	4.400	860	20%	5,5 : 1	170
Kreisfreie Großstädte	87	231.000	222.000	178.000	77%	5.000	850	17%	3,9 : 1	78
Städtische Kreise	87	207.000	192.000	176.000	85%	3.900	770	20%	4,4 : 1	224
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	83	183.000	171.000	150.000	82%	3.800	650	17%	4,0 : 1	66
Dünn besiedelte ländliche Kreise	87	205.000	199.000	151.000	74%	5.800	1.130	19%	2,9 : 1	24
nach Einkommensquartilen										
<= 2.530 €	75	167.000	161.000	137.000	82%	2.100	570	27%	6,6 : 1	185
> 2.530 € <= 3.600 €	84	224.000	213.000	177.000	79%	3.100	750	24%	6,0 : 1	183
> 3.600 € <= 5.101 €	85	240.000	227.000	198.000	83%	4.200	820	20%	4,8 : 1	182
> 5.101 €	90	310.000	286.000	234.000	75%	8.400	1.120	13%	3,1 : 1	184
nach Fremdmittelquote										
<= 60%	90	318.000	294.000	143.000	45%	4.500	730	16%	5,9 : 1	113
> 60% <= 80%	83	248.000	231.000	177.000	71%	5.000	850	17%	4,1 : 1	177
> 80% <= 100%	81	211.000	204.000	196.000	93%	4.400	810	18%	4,0 : 1	341
> 100%	85	203.000	186.000	217.000	107%	3.500	850	24%	4,8 : 1	103

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Tabelle A3: Objekt- und Finanzierungsangaben 2017 selbst genutzte Eigentumswohnungen										
	Wohnfläche (m ²)	Objektpreis (Euro)	Marktwert (Euro)	Fremdmittel (Euro)	Fremdmittel- quote	Monatl. Netto- Haushaltseink- (Euro)	Monatl. Gesamtbe- lastung (Euro)	Kreditbe- lastungsquote	Objektpreis- Einkommens- Relation	Fälle (Anzahl)
insgesamt	88	253.000	240.000	203.000	80%	3.500	830	24%	6,0 : 1	446
nach Finanzierungsanlass										
Neubau	93	356.000	331.000	278.000	78%	3.800	1.030	27%	7,8 : 1	102
Erwerb aus dem Bestand	87	223.000	213.000	181.000	81%	3.400	780	23%	5,5 : 1	344
nach Siedlungsstruktur										
Metropolkerne	86	299.000	285.000	230.000	77%	3.800	920	24%	6,6 : 1	188
<i>darunter Berlin, Hamburg, München</i>	82	312.000	303.000	232.000	74%	3.600	900	25%	7,2 : 1	96
Kreisfreie Großstädte	94	240.000	233.000	192.000	80%	3.700	800	22%	5,4 : 1	48
Städtische Kreise	91	221.000	206.000	192.000	87%	3.100	780	25%	5,9 : 1	156
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	83	190.000	179.000	153.000	81%	2.800	690	25%	5,7 : 1	39
Dünn besiedelte ländliche Kreise	-	-	-	-	-	-	-	-	-	< 30
nach Einkommensquartilen										
<= 2.332 €	72	168.000	160.000	136.000	81%	1.900	570	30%	7,4 : 1	112
> 2.332 € <= 3.140 €	85	214.000	204.000	170.000	79%	2.700	720	27%	6,6 : 1	111
> 3.140 € <= 4.050 €	90	263.000	250.000	224.000	85%	3.600	880	24%	6,1 : 1	112
> 4.050 €	108	370.000	347.000	284.000	77%	5.800	1.170	20%	5,3 : 1	111
nach Fremdmittelquote										
<= 60%	95	339.000	312.000	146.000	43%	3.700	720	19%	7,6 : 1	64
> 60% <= 80%	88	268.000	250.000	193.000	72%	3.700	830	22%	6,0 : 1	96
> 80% <= 100%	87	230.000	225.000	214.000	93%	3.500	850	24%	5,5 : 1	221
> 100%	88	227.000	206.000	241.000	106%	3.100	900	29%	6,1 : 1	65

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Tabelle A4: Objekt- und Finanzierungsangaben 2017 vermietete Eigentumswohnungen										
	Wohnfläche (m ²)	Objektpreis (Euro)	Marktwert (Euro)	Fremdmittel (Euro)	Fremdmittel- quote	Monatl. Netto- Haushaltseink. (Euro)	Monatl. Gesamtbe- lastung (Euro)	Kreditbe- lastungsquote	Objektpreis- Einkommens- Relation	Fälle (Anzahl)
insgesamt	76	207.000	194.000	160.000	77%	5.900	780	13%	2,9 : 1	288
nach Finanzierungsanlass										
Neubau	80	323.000	291.000	232.000	72%	7.500	1.210	16%	3,6 : 1	46
Erwerb aus dem Bestand	75	185.000	175.000	146.000	79%	5.600	700	13%	2,8 : 1	242
nach Siedlungsstruktur										
Metropolkerne	73	226.000	213.000	174.000	77%	5.800	750	13%	3,2 : 1	154
<i>darunter Berlin, Hamburg, München</i>	70	263.000	247.000	194.000	74%	5.400	800	15%	4,1 : 1	74
Kreisfreie Großstädte	77	216.000	204.000	155.000	72%	7.200	920	13%	2,5 : 1	30
Städtische Kreise	78	174.000	159.000	140.000	80%	5.700	760	13%	2,5 : 1	68
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	< 30
Dünn besiedelte ländliche Kreise	-	-	-	-	-	-	-	-	-	< 30
nach Einkommensquartilen										
<= 3.451 €	75	156.000	155.000	124.000	79%	2.500	550	22%	5,2 : 1	72
> 3.451 € <= 4.681 €	74	191.000	183.000	145.000	76%	4.100	650	16%	3,9 : 1	72
> 4.681 € <= 6.934 €	76	221.000	207.000	176.000	80%	5.600	750	13%	3,3 : 1	72
> 6.934 €	78	260.000	230.000	195.000	75%	11.500	1.180	10%	1,9 : 1	72
nach Fremdmittelquote										
<= 60%	83	290.000	271.000	140.000	48%	5.600	740	13%	4,3 : 1	49
> 60% <= 80%	78	223.000	208.000	159.000	71%	6.500	860	13%	2,9 : 1	81
> 80% <= 100%	69	176.000	165.000	164.000	93%	6.100	740	12%	2,4 : 1	120
> 100%	79	163.000	153.000	175.000	107%	4.300	780	18%	3,2 : 1	38

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Tabelle A5: Finanzierungsstruktur Eigenheime 2009-2017

	Fremdmittelquote				Kreditbelastungsquote				Objektpreis-Einkommens-Relation			
	2009	2012	2015	2017	2009	2012	2015	2017	2009	2012	2015	2017
Eigenheime (selbstgenutzt)												
insgesamt	76%	74%	77%	78%	27%	23%	23%	25%	5,5 : 1	5,4 : 1	6,1 : 1	6,3 : 1
nach Objektart												
EFH-freistehend	74%	74%	76%	77%	27%	24%	24%	25%	5,6 : 1	5,6 : 1	6,4 : 1	6,8 : 1
Doppelhaushälfte	75%	77%	79%	78%	26%	22%	23%	25%	5,4 : 1	4,8 : 1	5,8 : 1	5,9 : 1
Reihenhaus	82%	71%	78%	83%	27%	22%	22%	24%	5,2 : 1	4,9 : 1	5,6 : 1	5,5 : 1
nach Finanzierungsanlass												
Neubau	72%	72%	73%	74%	30%	25%	26%	29%	6,6 : 1	6,4 : 1	7,7 : 1	8,4 : 1
Erwerb aus dem Bestand	78%	75%	79%	81%	25%	23%	22%	23%	5,0 : 1	5,1 : 1	5,4 : 1	5,5 : 1
nach Siedlungsstruktur												
Metropolkerne	79%	67%	72%	76%	28%	22%	23%	25%	6,0 : 1	5,6 : 1	6,7 : 1	6,5 : 1
Kreisfreie Großstädte	76%	79%	69%	76%	28%	30%	23%	27%	5,2 : 1	5,7 : 1	6,3 : 1	6,5 : 1
Städtische Kreise	74%	78%	79%	80%	28%	25%	24%	25%	6,0 : 1	5,6 : 1	6,2 : 1	6,3 : 1
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	77%	73%	77%	75%	25%	21%	22%	24%	4,7 : 1	5,1 : 1	5,9 : 1	6,5 : 1
Dünn besiedelte ländliche Kreise	78%	74%	83%	79%	23%	19%	23%	25%	4,7 : 1	4,6 : 1	5,5 : 1	6,4 : 1
nach Einkommensquartilen												
Quartil 1	77%	74%	75%	78%	35%	30%	28%	30%	6,9 : 1	7,5 : 1	7,6 : 1	7,9 : 1
Quartil 2	80%	79%	79%	80%	30%	25%	24%	26%	6,2 : 1	5,9 : 1	6,5 : 1	6,8 : 1
Quartil 3	78%	76%	80%	78%	27%	24%	24%	25%	5,6 : 1	5,6 : 1	6,3 : 1	6,6 : 1
Quartil 4	72%	70%	74%	76%	23%	20%	21%	22%	4,7 : 1	4,5 : 1	5,2 : 1	5,4 : 1

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Tabelle A6: Finanzierungsstruktur Eigentumswohnungen 2009-2017

	Fremdmittelquote				Kreditbelastungsquote				Objektpreis-Einkommens-Relation			
	2009	2012	2015	2017	2009	2012	2015	2017	2009	2012	2015	2017
Eigentumswohnungen (insgesamt)												
insgesamt	83%	80%	76%	79%	19%	18%	18%	18%	3,2 : 1	3,6 : 1	4,4 : 1	4,5 : 1
nach Nutzungsart												
selbst genutzt	82%	80%	75%	80%	22%	21%	21%	24%	4,1 : 1	4,5 : 1	5,5 : 1	6,0 : 1
vermietet	86%	79%	79%	77%	16%	15%	13%	13%	2,3 : 1	2,6 : 1	2,9 : 1	2,9 : 1
nach Finanzierungsanlass												
Neubau	75%	75%	72%	76%	24%	24%	21%	22%	5,0 : 1	4,9 : 1	6,2 : 1	5,9 : 1
Erwerb aus dem Bestand	85%	81%	78%	81%	19%	16%	17%	17%	3,0 : 1	3,3 : 1	3,8 : 1	4,0 : 1
nach Siedlungsstruktur												
Metropolkerne	81%	80%	76%	77%	19%	17%	17%	18%	3,6 : 1	3,7 : 1	4,5 : 1	4,7 : 1
<i>darunter Berlin, Hamburg, München</i>	76%	76%	75%	74%	17%	17%	17%	20%	3,5 : 1	3,7 : 1	4,6 : 1	5,5 : 1
Kreisfreie Großstädte	81%	75%	74%	77%	24%	17%	19%	17%	3,5 : 1	3,3 : 1	4,4 : 1	3,9 : 1
Städtische Kreise	88%	81%	78%	85%	20%	19%	18%	20%	3,2 : 1	3,9 : 1	4,4 : 1	4,4 : 1
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	84%	80%	77%	82%	15%	17%	18%	17%	2,6 : 1	3,1 : 1	3,9 : 1	4,0 : 1
Dünn besiedelte ländliche Kreise	88%	84%	74%	74%	14%	18%	15%	19%	2,1 : 1	2,8 : 1	3,8 : 1	2,9 : 1
nach Einkommensquartilen												
Quartil 1	84%	79%	78%	82%	28%	30%	26%	27%	5,3 : 1	5,7 : 1	6,4 : 1	6,6 : 1
Quartil 2	86%	82%	76%	79%	25%	22%	22%	24%	4,3 : 1	4,1 : 1	5,4 : 1	6,0 : 1
Quartil 3	89%	82%	76%	83%	22%	20%	19%	20%	3,5 : 1	4,0 : 1	5,0 : 1	4,8 : 1
Quartil 4	76%	76%	75%	75%	13%	13%	14%	13%	2,3 : 1	2,8 : 1	3,2 : 1	3,1 : 1

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Tabelle A7: Finanzierungsstruktur selbst genutzter Eigentumswohnungen 2009-2017

	Fremdmittelquote				Kreditbelastungsquote				Objektpreis-Einkommens-Relation			
	2009	2012	2015	2017	2009	2012	2015	2017	2009	2012	2015	2017
Eigentumswohnungen (selbst genutzt)												
insgesamt	82%	80%	75%	80%	22%	21%	21%	24%	4,1 : 1	4,5 : 1	5,5 : 1	6,0 : 1
nach Finanzierungsanlass												
Neubau	75%	75%	72%	78%	25%	23%	24%	27%	5,2 : 1	5,5 : 1	7,3 : 1	7,8 : 1
Erwerb aus dem Bestand	84%	82%	77%	81%	22%	20%	20%	23%	3,9 : 1	4,1 : 1	4,8 : 1	5,5 : 1
nach Siedlungsstruktur												
Metropolkerne	79%	80%	74%	77%	21%	22%	22%	24%	4,3 : 1	4,9 : 1	6,1 : 1	6,6 : 1
<i>darunter Berlin, Hamburg, München</i>	72%	75%	71%	74%	18%	20%	21%	25%	4,1 : 1	5,0 : 1	6,2 : 1	7,2 : 1
Kreisfreie Großstädte	-	-	72%	80%	-	-	21%	22%	-	-	5,1 : 1	5,4 : 1
Städtische Kreise	89%	82%	78%	87%	24%	21%	22%	25%	4,2 : 1	4,3 : 1	5,5 : 1	5,9 : 1
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	-	-	76%	81%	-	-	18%	25%	-	-	5,0 : 1	5,7 : 1
Dünn besiedelte ländliche Kreise	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
nach Einkommensquartilen												
Quartil 1	84%	81%	78%	81%	29%	27%	27%	30%	5,9 : 1	5,7 : 1	6,8 : 1	7,4 : 1
Quartil 2	84%	84%	77%	79%	27%	24%	24%	27%	5,0 : 1	4,7 : 1	6,0 : 1	6,6 : 1
Quartil 3	90%	81%	76%	85%	24%	21%	23%	24%	4,0 : 1	4,7 : 1	5,9 : 1	6,1 : 1
Quartil 4	74%	77%	72%	77%	17%	17%	18%	20%	3,4 : 1	3,9 : 1	4,8 : 1	5,3 : 1

- Fallzahl < 30

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

Tabelle A8: Finanzierungsstruktur vermieteter Eigentumswohnungen 2009-2017

	Fremdmittelquote				Kreditbelastungsquote				Objektpreis-Einkommens-Relation			
	2009	2012	2015	2017	2009	2012	2015	2017	2009	2012	2015	2017
Eigentumswohnungen (vermietet)												
insgesamt	86%	79%	79%	77%	16%	15%	13%	13%	2,3 : 1	2,6 : 1	2,9 : 1	2,9 : 1
nach Finanzierungsanlass												
Neubau	-	-	74%	72%	-	-	15%	16%	-	-	3,9 : 1	3,6 : 1
Erwerb aus dem Bestand	88%	80%	81%	79%	15%	13%	13%	13%	2,2 : 1	2,4 : 1	2,6 : 1	2,8 : 1
nach Siedlungsstruktur												
Metropolkerne	86%	78%	80%	77%	16%	13%	13%	13%	2,5 : 1	2,7 : 1	2,9 : 1	3,2 : 1
<i>darunter Berlin, Hamburg, München</i>	83%	78%	81%	74%	16%	14%	13%	15%	2,7 : 1	2,7 : 1	3,1 : 1	4,1 : 1
Kreisfreie Großstädte	-	-	-	72%	-	-	-	13%	-	-	-	2,5 : 1
Städtische Kreise	87%	78%	75%	80%	17%	16%	12%	13%	2,4 : 1	2,9 : 1	2,9 : 1	2,5 : 1
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dünn besiedelte ländliche Kreise	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
nach Einkommensquartilen												
Quartil 1	86%	79%	76%	79%	27%	33%	19%	22%	4,0 : 1	4,9 : 1	4,8 : 1	5,2 : 1
Quartil 2	92%	81%	81%	76%	21%	20%	16%	16%	3,2 : 1	3,1 : 1	3,3 : 1	3,9 : 1
Quartil 3	85%	85%	78%	80%	16%	14%	12%	13%	2,6 : 1	2,6 : 1	2,9 : 1	3,3 : 1
Quartil 4	83%	73%	79%	75%	11%	9%	11%	10%	1,4 : 1	2,0 : 1	2,1 : 1	1,9 : 1

- Fallzahl < 30

Quelle: vdpResearch auf Grundlage von Angaben der vdp-Mitgliedsinstitute

