

Baufinanzierung in Deutschland 2010 bis 2020

Interhyp hat als größter Vermittler für private
Baufinanzierungen die Daten von über 600.000
Finanzierungen aus den vergangenen zehn Jahren
untersucht und die Entwicklungen
verschiedener Kennzahlen betrachtet.



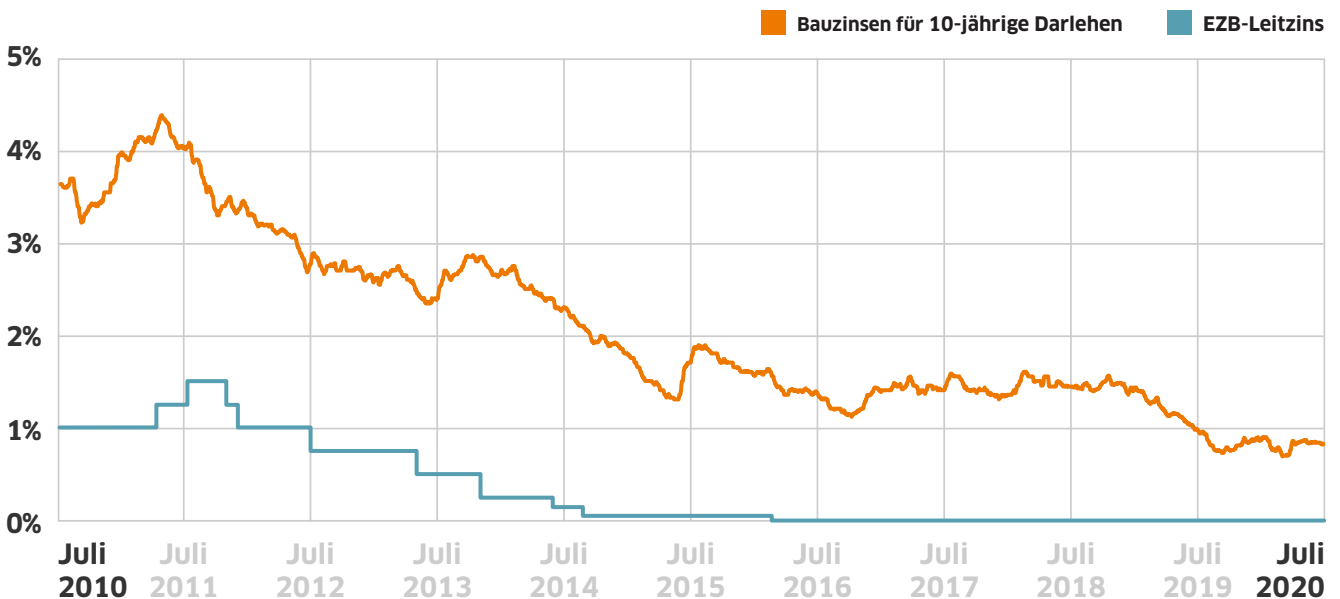
„Das Niedrigzinsumfeld hat die Baufinanzierung verändert“

Liebe Leserin, lieber Leser,

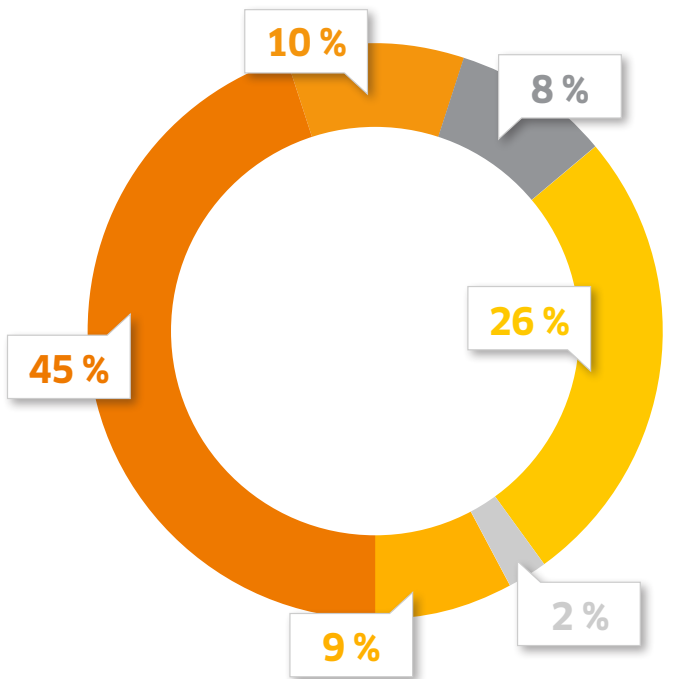
ein Ergebnis der Analyse ist, dass die niedrigen Zinsen Einfluss auf die Immobilienpreise und die Baufinanzierung genommen haben. Das gesunkene Zinsniveau hat zum Beispiel dazu geführt, dass Immobilienkäufer und Bauherren in eine höhere Tilgung investieren konnten. Bei Eigenheimbesitzern mit laufenden Krediten hat dies neben den gestiegenen Immobilienwerten zur Entschuldung beigetragen: Sie haben über die Jahre immer höhere Tilgungen gewählt und viel vom Darlehen abbezahlt. Bei den Erstfinanzierern ist eine Tendenz zu höheren Beleihungen zu beobachten – vor allem aufgrund der gestiegenen Kaufpreise, die auch in der Coronakrise im ersten Halbjahr 2020 im Durchschnitt weiter gestiegen sind. Auch die Einkommensentwicklung hält mit der Kaufpreisentwicklung nicht Schritt, daher erhöht sich auch das Verhältnis der Dar-

lehenssummen zum Jahreseinkommen. Die insgesamt noch immer eher hohen Eigenkapitalanteile, die relativ gute Einkommenssituation von Immobilienkäufern und Bauherren sowie die hohen Tilgungen und langen Zinsbindungen sprechen dafür, dass Baufinanzierungen in Deutschland insgesamt sicherheitsorientiert ausgerichtet sind. Auch die Coronakrise hat dies bisher (alle Zahlen bis Ende 1. Halbjahr 2020) nicht grundlegend beeinflusst, die Entwicklung unterstreicht aber die Bedürfnisse nach Sicherheit und Flexibilität.

Mirjam Mohr,
Vorständin Privatkundengeschäft



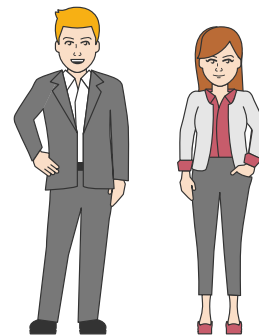
Wer braucht eine Baufinanzierung wofür?



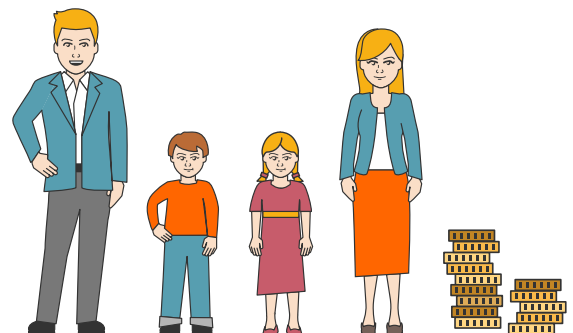
- Kauf einer bestehenden Immobilie
- Anschlussfinanzierung/Umschuldung
- Eigenes Bauvorhaben
- Kapitalbeschaffung für andere Zwecke
- Kauf eines Neubaus vom Bauträger
- Umbau/Modernisierung

Der Großteil der Baufinanzierungen fällt auf Immobilienkäufer oder Bauherren (Erstfinanzierer), rund ein Viertel sind aktuell Anschlussfinanzierer. Die Anschlussfinanzierer sind im Durchschnitt etwa zehn Jahre älter. Das Alter ist immer das Alter des Hauptantragsstellers. Das heißt, bei Paaren kann ein Partner jünger sein. Die Daten zeigen, dass der Eigentumserwerb in Deutschland relativ spät stattfindet, wenn Menschen über stabile Lebensverhältnisse und ein eher gutes Einkommen verfügen. Die meisten Erstfinanzierer haben (noch) keine Kinder, die meisten Anschlussfinanzierer haben Kinder.

Erstfinanzierer
39 Jahre,
verheiratet, keine Kinder
4.900 Euro netto (Median)



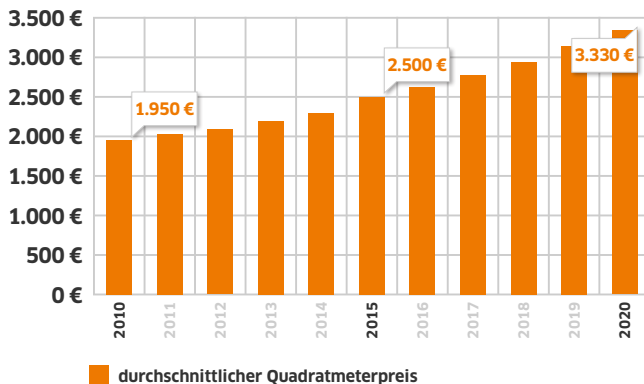
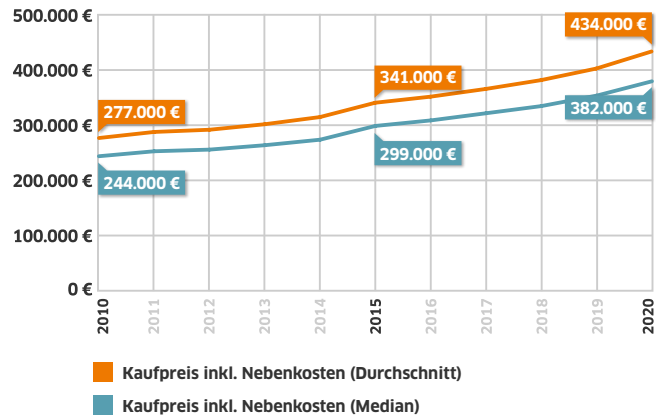
Anschlussfinanzierer
48 Jahre,
verheiratet, Kinder
4.700 Euro netto (Median)



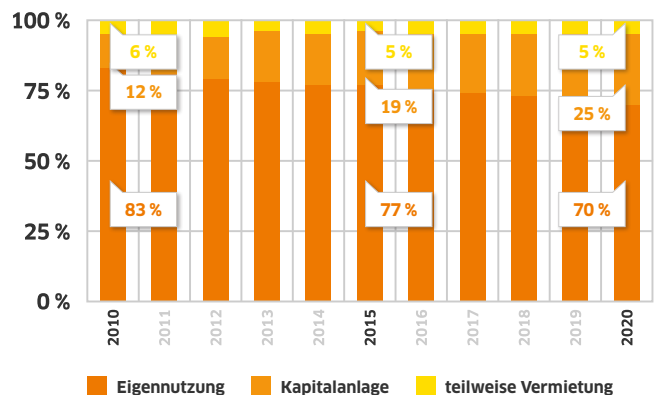
Bei der Datenanalyse wurde das 1. Halbjahr 2020 betrachtet.

Immobilienpreise steigen

Die Immobilienpreise im Durchschnitt steigen. Es sind aber auch einige hohe Kaufpreise dabei – deshalb ist der Median geringer, das heißt, der Kaufpreis, der in 50 Prozent der betrachteten Fälle, nicht überschritten wird. Auch in der Coronakrise sind die Preise im Durchschnitt gestiegen, zum Teil war die Nachfrage sogar besonders hoch.



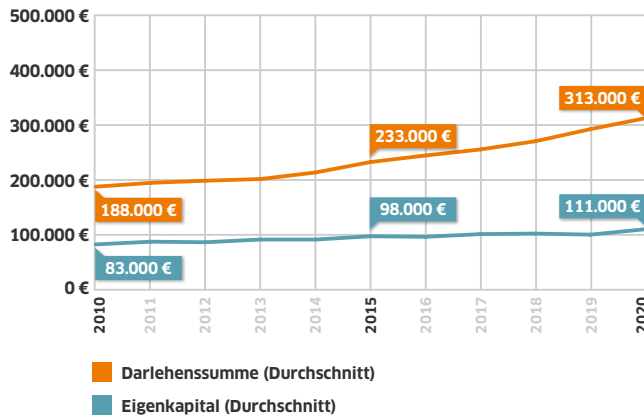
Die hohen Immobilienpreise zeigen sich in stetig zunehmenden Quadratmeterpreisen. Im Durchschnitt kostet der Quadratmeter heute rund 3.330 Euro. Das ist allerdings regional sehr unterschiedlich. Die Wertzuwächse und niedrigen Zinsen haben auch dazu geführt, dass der Anteil der Kapitalanleger in den letzten zehn Jahren deutlich zugenommen hat. Dies dürfte an den niedrigen Zinsen und fehlenden Anlagealternativen liegen. In 2020 gegenüber 2019 hat sich der Anteil aber nicht wesentlich verändert.



Bei allen Auswertungen für 2020 wurde das 1. Halbjahr bis Juli betrachtet.

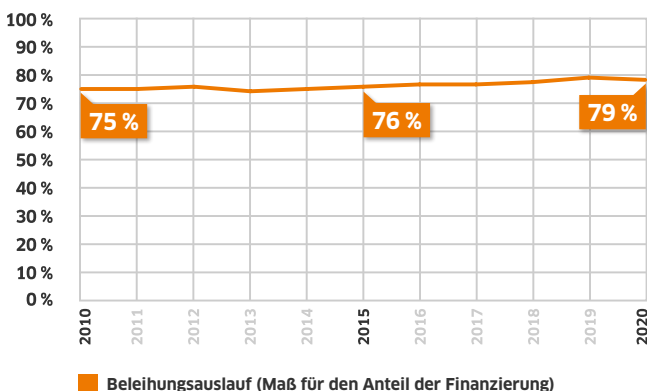
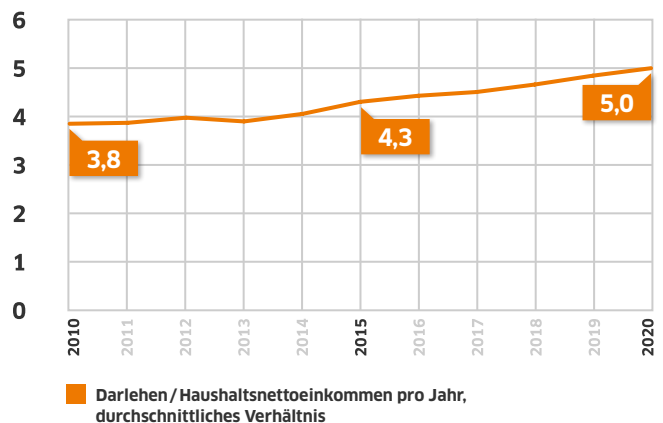


Darlehen steigen, auch relativ



Die Kosten für einen Immobilienkauf sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Das führt zu steigenden Darlehenssummen. Das Eigenkapital ist auch gestiegen, aber nicht ganz so stark wie die Darlehenssummen. Daher hat der Anteil der Beleihung seit 2010 leicht zugenommen, von 75 auf 79 Prozent im Durchschnitt. Im betrachteten ersten Halbjahr 2020 sind die Eigenkapitalsummen gestiegen, die Beleihung ganz leicht gesunken.

Die Darlehenssummen steigen im Vergleich zum verfügbaren Einkommen relativ gesehen. Allerdings heißt das nicht notwendiger Weise, dass es schwieriger wird, sich eine Immobilie zu leisten, da die Kosten für die Finanzierung durch die Niedrigzinsen gesunken sind. Die Monatsraten sind bei Erstfinanzierungen seit 2010 im Durchschnitt nur um etwas mehr als 100 Euro gestiegen.

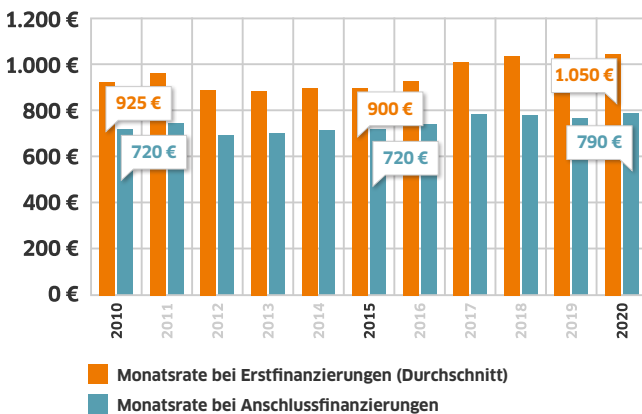
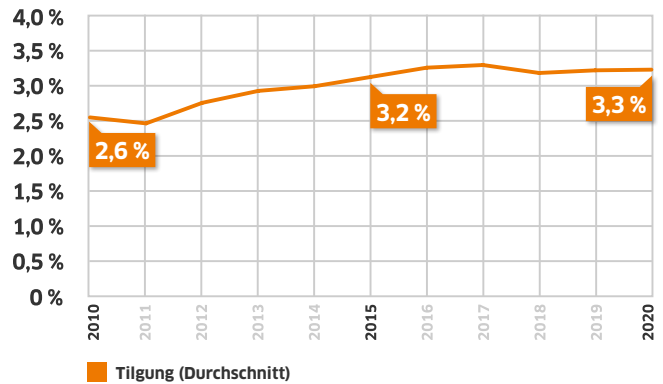


Bei allen Auswertungen für 2020 wurde das 1. Halbjahr bis Juli betrachtet.

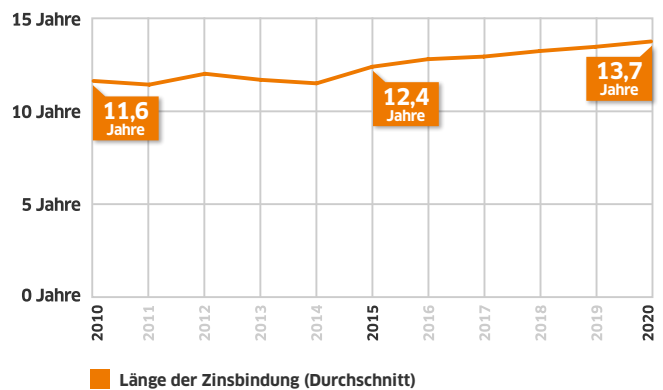


Bauherren und Käufer finanzieren zukunftsorientiert

Bauherren und Käufer können die günstigen Zinsen nutzen, um höher zu tilgen. Eine von 2,6 auf 3,3 Prozent erhöhte Tilgung führt bei einem Zinssatz von einem Prozent dazu, dass das Darlehen sechs Jahre eher abbezahlt ist. Auch die längere Zinsbindung von 11,6 auf heute 13,7 Jahre im Durchschnitt bringt Sicherheit für die Zukunft.



Obwohl die Zinsen niedrig sind, steigen die Monatsraten bei Erstfinanzierern in Maßen an – das liegt einfach an den gestiegenen Darlehenssummen. Die Raten bei Anschlussfinanzierungen sind heute nur etwas höher als früher, bei deutlich höheren Tilgungsraten. Dies ist durch die niedrigen Zinsen möglich.

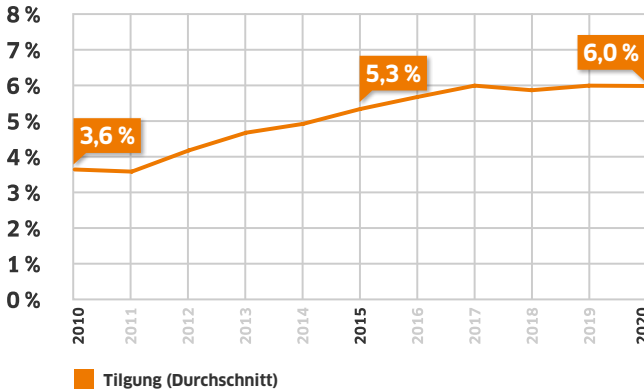
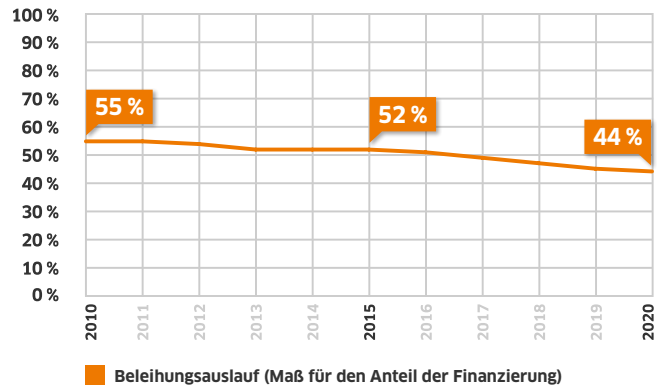


Bei allen Auswertungen für 2020 wurde das 1. Halbjahr bis Juli betrachtet.



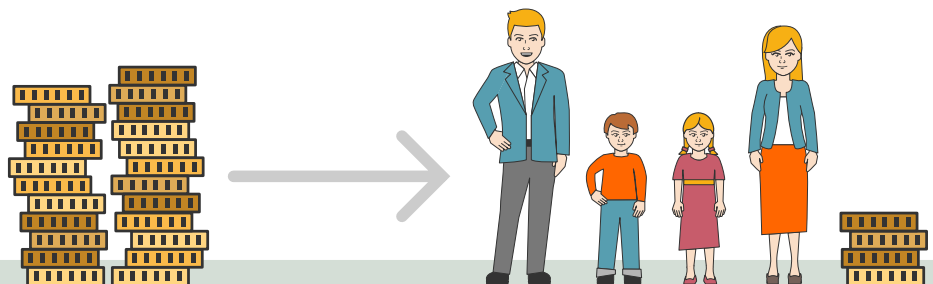
Anschlussfinanzierer profitieren vom Niedrigzins

Menschen mit bestehenden Krediten profitieren sehr vom Niedrigzinsumfeld. Sie haben bei der Anschlussfinanzierung schon einen großen Teil des Kredites getilgt und die gesunkenen Zinsen haben höhere Tilgungen erlaubt, sodass die Entschuldung immer näher rückt. Der Anteil des Darlehens am Objektwert beim Anschlusskredit liegt heute nur noch bei 44 Prozent.



Die Niedrigzinsen erlauben immer höhere Tilgungsraten beim Anschlusskredit – sie haben sich innerhalb von zehn Jahren deutlich erhöht. Die Erhöhung der Tilgung von 3,6 auf 6 Prozent führt dazu, dass das Darlehen 9 Jahre (!) früher abbezahlt ist. Das macht deutlich, wie stark Menschen mit bestehenden Krediten von der Niedrigzinphase profitiert haben.

Bei allen Auswertungen für 2020 wurde das 1. Halbjahr bis Juli betrachtet.



Fazit:

Preis- und Zinsentwicklung beeinflussen Finanzierungsstrukturen

Die Datenanalyse zeigt, wie das anhaltende Niedrigzinsumfeld Einfluss auf die Baufinanzierungen genommen hat. Die niedrigen Zinsen waren ein Grund für die starke Nachfrage nach Immobilien, neben den fehlenden Anlagealternativen. Das hat dazu geführt, dass die Beleihungen bei Erstfinanzierungen leicht zugenommen haben und die Darlehenssummen pro Haushaltseinkommen gestiegen sind. Auch in der Coronakrise sind die Preise insgesamt gestiegen. Ein besonderes Augenmerk sollte auf einer sicherheitsorientierten Ausgestaltung der Finanzierung liegen, mit hohen Tilgungen, langen Zinsbindungen, ausreichend Eigenkapital und gesicherten monatlichen Einkommen. Wir sehen an den Daten, dass Baufinanzierungskunden mit hohen Tilgungen und langen Zinsbindungen möglichen Zinsanstiegsrisiken begegnen wollen. Im Mittel verfügen Erstfinanzierer über ein gutes Einkommen und bringen anteilig noch immer relativ viel Eigenkapital ein. Die Anforderungen an die absolute Höhe des Eigenkapitals sind aber gestiegen. Insbesondere in Ballungszentren mit hohen Kaufpreisen sind heute deutlich höhere Summen an Eigenkapital nötig als früher. Deutlich wird auch, dass Menschen mit bestehenden Krediten von dem Zinsumfeld der letzten Jahre stark profitiert haben. In der Coronakrise haben die Menschen etwas mehr Eigenkapital eingebracht,

Impressum:

Dieses Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Interhyp AG. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischer Form. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

grundlegende Änderungen der Strukturen sehen wir (bis Juli 2020, also einschließlich 30. Juni) aber nicht, auch wenn es regionale Unterschiede geben kann. Zu erkennen ist, dass die Tilgungen im Vergleich zu 2019 etwa beibehalten wurden.



Aufgrund der Niedrigzinsen bleibt das eigene Zuhause trotz steigender Immobilienpreise für viele Menschen attraktiv und weiterhin leistbar. Baufinanzierungskunden achten heute vermehrt auf eine wohlüberlegte und zukunftsorientierte Finanzierung, indem sie höher tilgen und längere Zinsbindungen wählen. Auch in der Coronakrise achten die Menschen weiter auf Sicherheit und Flexibilität in der Finanzierung.

Mirjam Mohr,

Vorständin für das Privatkundengeschäft
bei der Interhyp AG

Pressekontakt:

Britta Barlage
Pressesprecherin B2C
Domagkstraße 34
80807 München

Telefon: +49 (0)89 20307 1325
Telefax: +49 (0)89 203075 1325
britta.barlage@interhyp.de
www.interhyp.de