

Baufinanzierung in Deutschland

Wer finanziert eine Immobilie – und wie?
Wie sind die Immobilienpreise gestiegen, wie haben sich die Zinsen für Baukredite entwickelt – und wie hoch sind die monatlichen Raten für die Finanzierungen? Welchen Einfluss hat die Corona-Pandemie auf die Preise und Finanzierung genommen?

Interhyp hat als größter Vermittler für private Baufinanzierungen die Daten von mehr als 700.000 Finanzierungen aus der vergangenen Dekade untersucht und die Entwicklungen verschiedener Kennzahlen betrachtet.



Niedrige Zinsen und weiter gestiegene Immobilienpreise – auch im Corona-Jahr

Haben die niedrigen Zinsen das Finanzierungsverhalten in Deutschland verändert? Welche Auswirkungen hatte die Corona-Krise? Interhyp hat mit dieser Auswertung die Entwicklung von Immobilienpreisen und wichtigen Finanzierungskennzahlen über den Zeitraum 2010 bis 2020 betrachtet. Ein Ergebnis ist: Die Preise sind in den letzten Jahren und speziell in der Krise deutlich gestiegen, im Corona-Jahr 2020 gegenüber 2019 um etwas mehr als zehn Prozent. Die Unsicherheiten des vergangenen Jahres haben die seit Langem niedrigen Zinsen weiter niedrig gehalten. Die extrem günstigen Zinsen verbunden mit dem Wunsch nach Sicherheit und mangelnden Anlagealternativen haben auch in der Krise zu einer anhaltenden Nachfrage nach Immobilien und zu den weiter steigenden Preisen geführt – und in der Folge auch zu höheren Darlehenssummen.

Was heißt das aber: Sehen wir eine Immobilienblase? Und wie steht es um die Sicherheit der Finanzierungen? Die Immobilienpreise sind in einigen Städten auf mittlerweile sehr hohe Werte gestiegen, mit Tendenzen zu Übertreibungen. Das bedeutet: Es wird schwieriger, Eigenkapital weiterhin in angemessenen Prozentanteilen einzubringen. Betrachten wir die

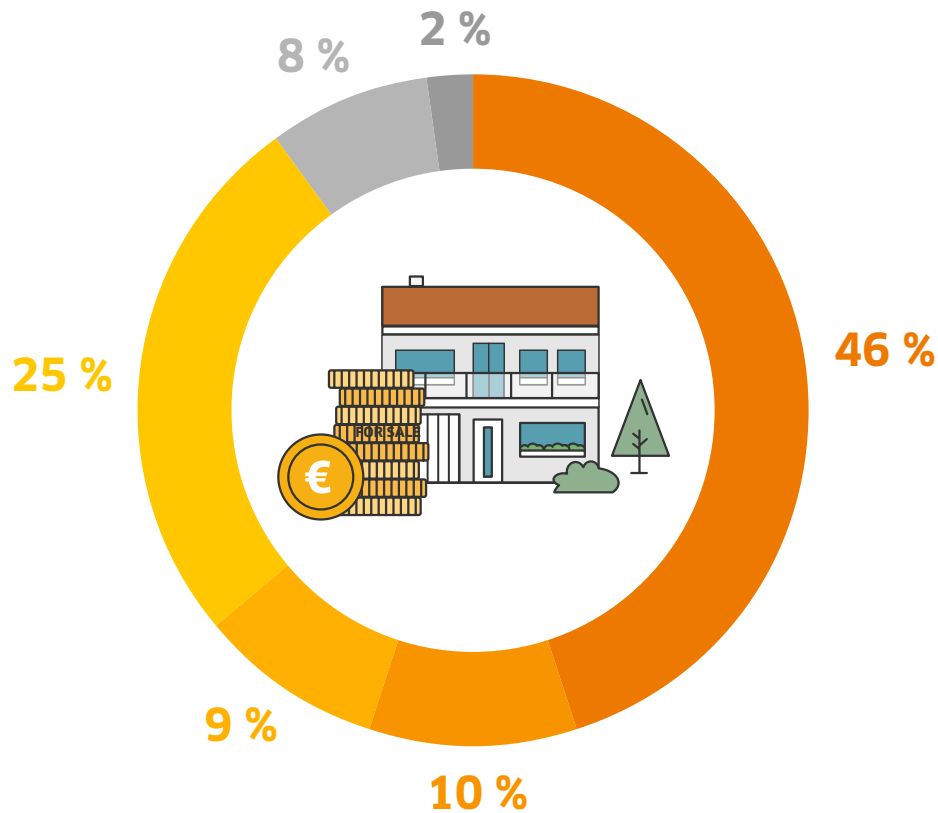
letzte Dekade, so sehen wir auch eine Zunahme der Beleihungsanteile. Das ist nicht wünschenswert, um in angemessener Zeit eine Entschuldung erreichen zu können. Die durchschnittlichen Beleihungswerte haben in 2020 aber wieder leicht abgenommen. Das heißt, es wurde auch prozentual leicht mehr Eigenkapital eingebracht als im Vorjahr.

Hohe Summen an Eigenkapital sind eine Hürde beim Immobilienkauf – was wir mit Sorge betrachten, denn der Zugang zu Wohneigentum sollte breiten Bevölkerungsschichten möglich sein. Hier sind Fördermittel gefragt, auch niedrigere Kaufnebenkosten. Positiv sehen wir: Im Jahr der Unsicherheit 2020 haben Darlehensnehmer weiter auf Sicherheit der Finanzierung geachtet, sie haben hohe Tilgungen gewählt und die Zinsbindung hat leicht zugenommen.



Mirjam Mohr,
Vorständin Privatkundengeschäft

Wer braucht eine Baufinanzierung wofür?



Die meisten Baufinanzierungsinteressenten finanzieren den Kauf einer bestehenden Wohnung, weniger den Kauf eines Neubaus oder den Bau. Anschlussfinanzierungen machen etwa ein Viertel der Finanzierungen aus. Im Vorjahr war die Verteilung sehr ähnlich, hier gab es keine deutlichen Veränderungen.

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

Die Werte beziehen sich auf das Jahr 2020

Erstfinanzierer – was charakterisiert sie?



Alter Haupt-
antragsteller/in



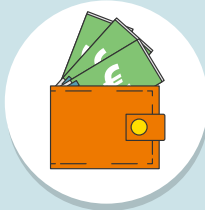
Verheiratet



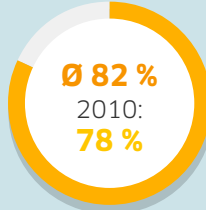
Keine
Kinder



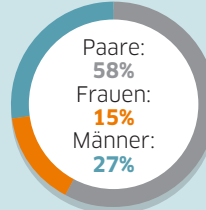
Wohnsitz:
Metropole



Haushaltsnetto-
einkommen/Monat:
Ø 4.900 €**



Beleihung*



Hauptantrag-
steller/in



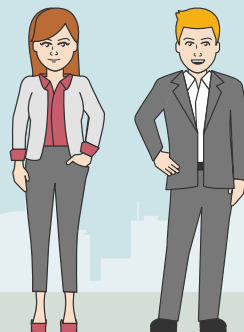
Eigenkapital:
115.000 €
2010:
83.000 €

Erstfinanzierer, die ihren ersten Kauf oder Bau finanzieren, sind im Durchschnitt 39 Jahre alt, meist verheiratet (58 Prozent) und (noch) ohne Kinder (60 Prozent). Sie wohnen oft in einer Metropole.

Wenn zwei gemeinsam einen Antrag stellen, wird einer oder eine Hauptantragsteller/in.

Beide haften jedoch gegenüber der Bank. Bei Paaren kann der Partner oder die Partnerin jünger oder älter sein. Über die Jahre gibt es leichte Veränderungen.

2010 waren 63 Prozent verheiratet, 55 Prozent hatten keine Kinder. Das Haushaltseinkommen ist deutlich gestiegen. Es lag 2010 im Median noch bei 3.800 Euro.



Die Werte beziehen sich auf das Jahr 2020

* Auch Drittdarlehen berücksichtigt wie Arbeitgeberdarlehen oder Privatarlehen
** Median

Anschlussfinanzierer – was charakterisiert sie?



Alter Hauptantragsteller/in



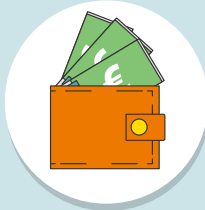
Verheiratet



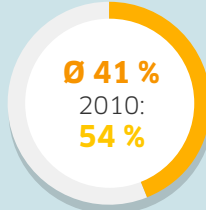
Kinder



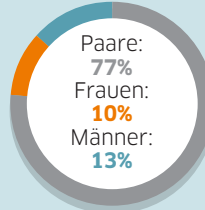
Wohnsitz:
Mittelgroße Stadt



Haushaltsnettoeinkommen/Monat:
Ø 4.700 €**



Beleihung*

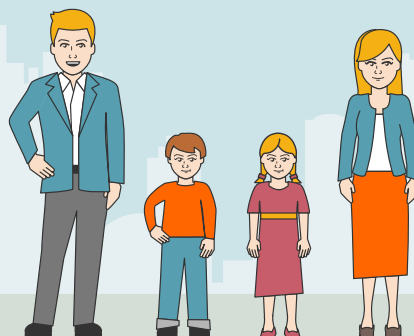


Hauptantragsteller/in



Darlehenshöhe:*
Ø 152.000 €

Anschlussfinanzierer, die für ihren bestehenden Kredit eine Verlängerung brauchen, haben oft zwei oder mehr Kinder und wohnen meist in einer mittelgroßen Stadt. Sie haben schon einen Großteil ihres Darlehens abbezahlt und der Wert ihrer Immobilie ist oft hoch, daher ist der Anteil der Finanzierung am Kaufpreis, also die Beleihung, oft nicht mehr so hoch. Auch bei den Anschlussfinanzierern ist das Haushaltseinkommen seit 2010 deutlich gestiegen. Damals lag es im Median bei 3.900 Euro.

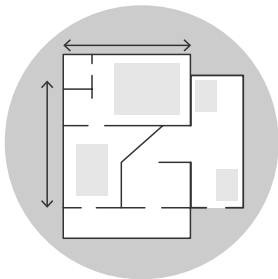


Die Werte beziehen sich auf das Jahr 2020

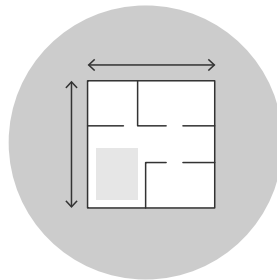
* Auch Drittdarlehen berücksichtigt wie Arbeitgeberdarlehen oder Privatarlehen
** Median

Welche Immobilien werden finanziert?

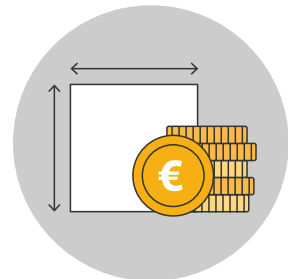
Die meisten Bauherren oder Käufer in Deutschland erwerben ein Haus. Allerdings: In den Metropolen sind es oft mehr Eigentumswohnungen (z. B. in Berlin: 77 % Eigentumswohnungen, 23 % Häuser). Ein Viertel wird zur Vermietung als Kapitalanlage gebaut oder gekauft. Vor zehn Jahren lag der Anteil noch bei etwa der Hälfte (12 %).



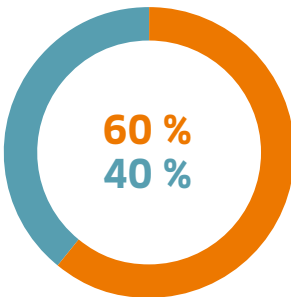
Fläche Häuser
Ø 162 qm



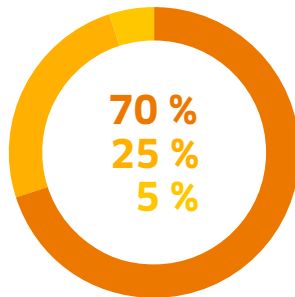
Fläche
Eigentumswohnung
Ø 81 qm



Quadratmeterpreis
Ø 3.450 €



■ Häuser
■ Eigentumswohnungen

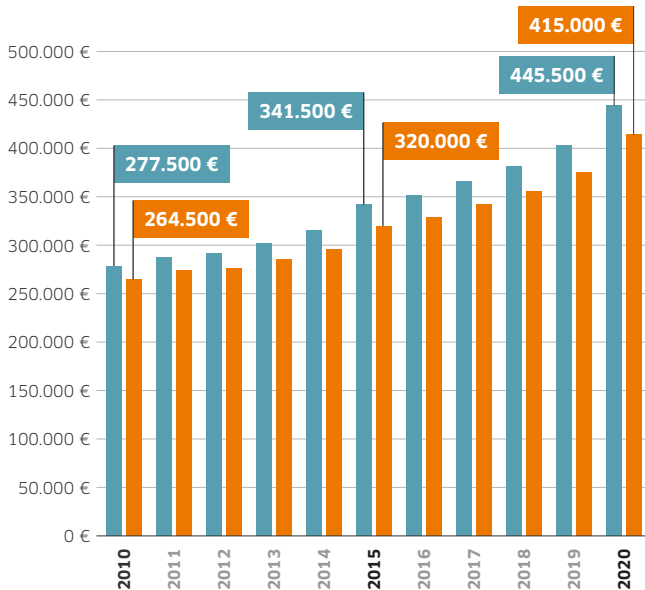


■ Eigennutzung
■ Vermietet
■ teilweise vermietet

Die Werte beziehen sich auf das Jahr 2020



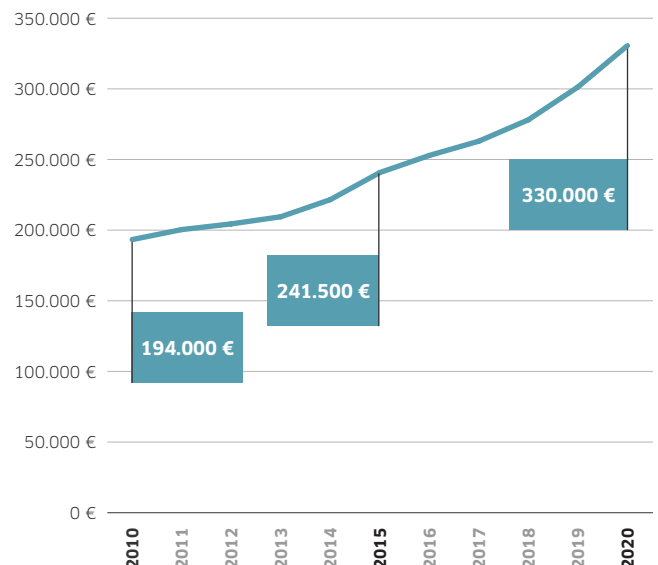
Immobilienpreise gestiegen, Darlehen auch



Die Immobilienpreise sind stark gestiegen. Die Kaufnebenkosten sind ebenfalls gestiegen – zum einen, weil sie sich prozentual zum Kaufpreis verhalten, zum anderen, weil die Sätze erhöht wurden, etwa bei der Grunderwerbsteuer in einigen Bundesländern. In 2020 sind die Immobilienpreise inklusive Nebenkosten gegenüber dem Vorjahr um rund 10 Prozent gestiegen.

- Ø Kaufpreis ohne Nebenkosten
- Ø Kaufpreis inkl. Nebenkosten

Wegen der gestiegenen Immobilienpreise sind auch die durchschnittlichen Darlehenssummen bei einer Erstfinanzierung in Deutschland gestiegen. Von rund 194.000 Euro im Jahr 2010 auf heute 330.000 Euro. Anmerkung: In diese Auswertung wurden erstmals auch Drittdarlehen wie Privatkredite und Arbeitgeberdarlehen für die Immobilienfinanzierung einbezogen. Diese machen aber insgesamt eher einen geringen Prozentanteil aus.

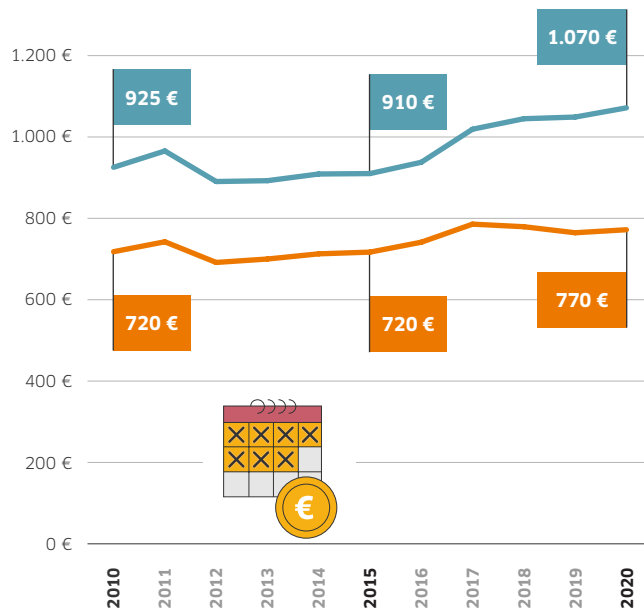


Zahlen in den Grafiken sind gerundet

Leistbare Monatsraten, aber etwas höhere Beleihung

Das Niedrigzinsniveau macht noch immer leistbare Raten möglich. Die Einkommen sind gestiegen, aber die Raten im Vergleich dazu deutlich weniger. Vor allem die Raten bei der Anschlussfinanzierung sind in der vergangenen Dekade nur wenig gestiegen – trotz hoher Tilgung.

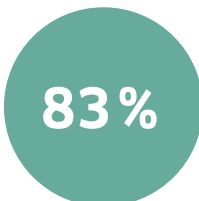
■ Ø Rate Erstfinanzierer
■ Ø Rate Anschlussfinanzierer



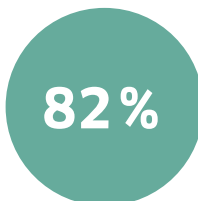
2010



2015



2019



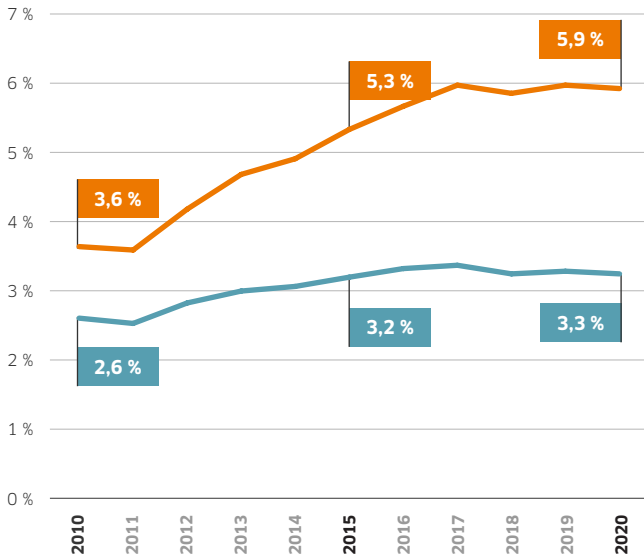
2020

Der Anteil der Finanzierung am Kaufpreis, also der Beleihungsauslauf, ist bei Erstfinanzierungen über die Jahre gestiegen. Er ist in 2020 im Vergleich zu 2019 aber leicht gesunken.* Mögliche Gründe: Sicherheit ist wichtiger geworden, die Menschen bringen mehr Eigenkapital ein. Auch die Banken haben in der Corona-Krise in der Tendenz leicht höhere Anforderungen an den Eigenkapitalanteil.

* Auch Drittdarlehen berücksichtigt
wie Arbeitgeberdarlehen oder Privatarlehen



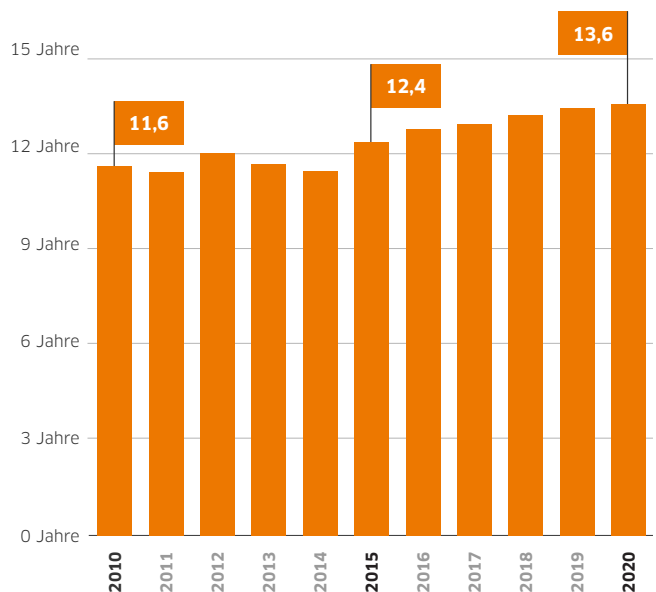
Die Menschen finanzieren zukunftsorientiert



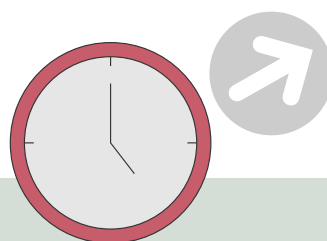
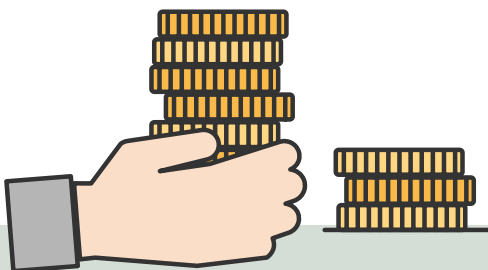
Mit hohen Tilgungen sind Darlehensnehmer eher schuldenfrei. Viele wählen heute höhere Tilgungen als früher. Interessant: In 2020 ist die Tilgung nicht weiter gestiegen. Vor allem Anschlussfinanzierer tilgen heute deutlich mehr als 2010, sie können sich dadurch schneller entschulden als ursprünglich geplant.

■ Ø Tilgung Anschlussfinanzierer
■ Ø Tilgung Erstfinanzierer

Die durchschnittliche Länge der Zinsbindung bei der Erstfinanzierung hat zugenommen, auch in 2020 gegenüber 2019. Darlehensnehmer schützen sich für die Dauer der Zinsbindung vor den Zinsänderungsrisiken des Marktes. Dies sorgt auch für die Sicherheit der Finanzierungen in Deutschland.



■ Ø Zinsbindung



Bilanz der Dekade: Zinsseitige Anreize, aber Hürden durch hohe Preise und Nebenkosten

Die Entwicklungen der vergangenen Dekade haben gezeigt, dass die günstigen Zinsen zu einer starken Nachfrage nach Immobilien geführt haben. Der Immobilienboom geht, gerade in den Metropolen und Ballungszentren, mit teilweise sehr hohen Kaufpreisen einher. Und blicken wir auf das Corona-Jahr, so sehen wir, dass die Immobilienpreise sogar besonders stark gestiegen sind. Wir führen das darauf zurück, dass die Menschen in Zeiten von Homeoffice und veränderten Perspektiven besonders nach der Sicherheit, Unabhängigkeit und den Gestaltungsmöglichkeiten eines eigenen Zuhauses suchen. Trotz der gestiegenen Preise haben sich die Finanzierungskennzahlen wie die Tilgung, der Beleihungsauslauf sowie die Zinsbindungen speziell in 2020 nicht hin zu mehr Risiko entwickelt. Das heißt für uns, dass sowohl auf Banken- als auch auf Kundenseite auf die Sicherheit der Finanzierungen Wert gelegt wird.

Wie geht es weiter? Wie bedenklich sind die Entwicklungen? Stehen wir vor einer Preisblase, die platzen könnte – und größere Probleme mit sich bringen würde? Wir sehen, dass die Preise in einigen Regionen sehr hoch und zum Teil auch überbewertet sind. Punktuelle und regionale Preisrückgänge sind möglich, denn der Markt entwickelt sich regional sehr unterschiedlich. Insgesamt gesehen erwarten wir aber auch für 2021 im Durchschnitt eine weiter anhaltende Nachfrage und weiter hohe und eher steigende Preise – und zinsseitig



Mehr als zwei Drittel aller Erstfinanzierungen bei Interhyp werden von Selbstnutzern abgeschlossen. Das heißt, die Menschen wohnen über Jahrzehnte in ihrer Immobilie und haben die Konditionen ihrer Finanzierung oft über mehr als zehn Jahre gesichert.

weiter günstige Konditionen mit einem leichten Aufwärtstrend im Jahresverlauf. Wenn es aber mit Blick in die weitere Zukunft zu breiteren Preiskorrekturen kommen sollte, so erwarten wir Auswirkungen eher nicht abrupt, sondern über einen längeren Zeitraum hinweg. Unsere Daten zeigen, dass mehr als zwei Drittel aller Finanzierungen bei uns von Selbstnutzern abgeschlossen werden. Das heißt, die Menschen wohnen über Jahrzehnte in ihrer Immobilie und haben die Konditionen ihrer Finanzierung oft über mehr als zehn Jahre gesichert. Sie sind von Preisänderungen des Marktes kaum betroffen, sofern sie ihre Immobilie nicht verkaufen oder neu beleihen wollen. Bei einem Zinsanstieg nach Auslauf ihrer Zinsbindung wären sie mit einer höheren Rate belastet – aber die Raten sind

im Vergleich zum Einkommen heute deutlich niedriger als vor zehn Jahren, sodass wir weiterhin von einer Leistbarkeit ausgehen. Und wenn wir auf die Kapitalanleger schauen, so halten auch sie die Immobilien oft über etliche Jahre, auch aus steuerlichen Gründen, und haben die Finanzierung anfänglich mit bestehenden Mieten kalkuliert, die zum Teil gestiegen sind. Ein starker Zinsanstieg bei gleichbleibenden oder fallenden Mieten könnte diese Finanzierungen allerdings belasten. Zudem sind beide Gruppen auch im Kontext der weiteren Konjunktur- und Einkommensentwicklung zu betrachten – bei langanhaltenden wirtschaftlichen Problemen wären auch hier wie in anderen Bevölkerungsgruppen negative Auswirkungen zu erwarten.

Wir möchten den Blick vor allem auf die derzeitige Situation von Käufern und Bauherren lenken: Um die für eine möglichst tragfähige Finanzierung gewünschten rund 20 Prozent Eigenkapital vom Kaufpreis einzuhalten, müssen Bauherren und Käufer heute deutlich mehr Eigenkapital einbringen als früher. Das ist aus unserer Sicht eine nicht wünschenswerte Ent-

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.



Politische Weichenstellungen für niedrigere Nebenkosten etwa bei der Grunderwerbsteuer und gezielte Fördermittel sind sinnvoll, um den Wohneigentumserwerb zu fördern.

wicklung, die genau wie die vielerorts stark gestiegenen Nebenkosten einem Immobilienerwerb entgegenstehen und Menschen trotz leistbarer Raten den Weg ins Eigenheim erschweren. Hier sind aus unserer Sicht politische Weichenstellungen für niedrigere Nebenkosten etwa bei der Grunderwerbsteuer und gezielte Fördermittel sinnvoll, um die hohen Eigenkapitalanforderungen besser tragen zu können.

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