

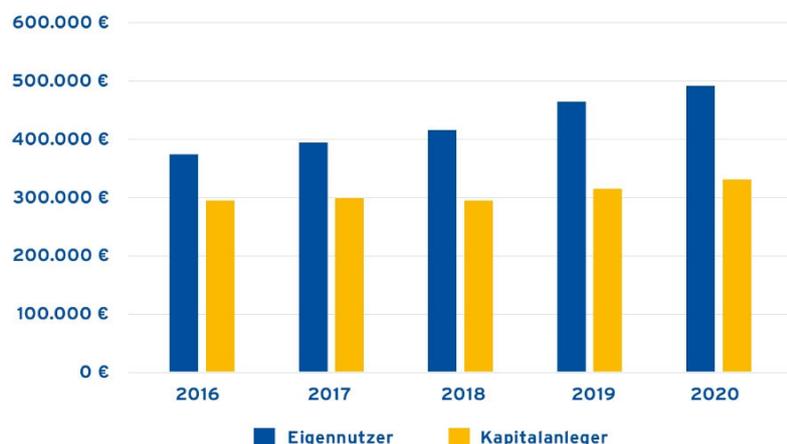
Pressemitteilung

Deutscher Immobilienmarkt trotz Corona-Krise – 2021 mit Unsicherheiten behaftet

- **Steigende Immobilienpreise trotz Wirtschaftskrise**
- **Kreditausfälle bisher auf niedrigem Niveau**
- **Ausblick 2021: Keine Entspannung bei Angebot und Nachfrage in Sicht, wirtschaftliche Folgen der Corona-Krise könnte Ausfallrate erhöhen**

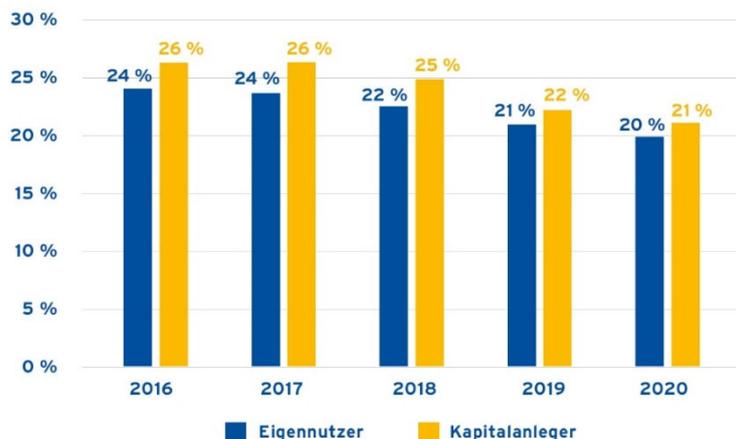
Frankfurt am Main, 17. Februar 2021 – Im Corona-Jahr 2020 zeigte sich der private Immobilienmarkt in Deutschland außerordentlich robust und krisenresistent. Eine anhaltend hohe Nachfrage traf auf ein unverändert geringes Angebot an Wohnraum, in deren Folge die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigennutzer und Kapitalanleger im Vorjahresvergleich bundesweit im Durchschnitt sogar um 6% bzw. 5% stiegen. Seit 2016 müssen Eigennutzer sogar 30% für ihre Immobilie aufbringen, Kapitalanleger 10%. Staatliche Interventionen und Rettungspakete milderten indes die sozialen und ökonomischen Folgen der Krise mit Blick auf den Immobilienmarkt. Durch das Instrument der Kurzarbeit stieg die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf nur leicht an. Zudem konnten Kreditnehmer im Frühjahr 2020 vorübergehend Tilgungs- und Zinszahlungen stunden. Entsprechend verblieb die Zahl der Kreditausfälle auf einem niedrigen Niveau. Zu diesem Ergebnis kommt eine aktuelle Auswertung von Marktdaten des Immobilienfinanzierungsvermittlers Hüttig & Rompf AG.

Entwicklung Kaufpreise 2016 - 2020



Besonders gefragt waren 2020 bei Eigentümern Einfamilienhäuser (34%), gefolgt von Eigentumswohnungen (27%). Bei den Kapitalanlegern sind traditionell Eigentumswohnungen der klare Spitzenreiter, sie machten 2020 rund 72% der Finanzierungen aus. Besonders waren Neubauten gefragt (Eigentümer 42%, Kapitalanleger 39%), dicht gefolgt von Objekten, die etwas über 20 Jahre alt waren (Eigentümer 43%, Kapitalanleger 46%). Im Durchschnitt finanzierten Eigentümer und Kapitalanleger im Jahr 2020 mit 20% bzw. 21% Eigenkapitalanteil – das entspricht auch den geläufigen Empfehlungen bzw. Vorgaben vieler finanzierender Banken. Es fällt jedoch ein rückläufiger Trend auf: Die durchschnittliche Eigenkapitalquote sank bei Eigentümern um vier Prozentpunkte von 24% (2016) auf 20% (2020). Hier machen sich die gestiegenen Kaufpreise bemerkbar, obwohl die Interessenten in absoluten Zahlen häufig sogar mehr Eigenkapital aufbrachten. Noch etwas deutlicher fiel der Rückgang bei den Kapitalanlegern aus, bei denen die Eigenkapitalquote im betrachteten Zeitraum von 26% auf 21% sank. Für Kapitalanleger kann eine höhere Finanzierungsquote jedoch Vorteile aufgrund der steuerlichen Absatzbarkeit der Kreditzinsen mit sich bringen – insofern ist bei dieser Gruppe das Interesse an einer höheren Finanzierung per se größer.

Entwicklung Eigenkapital-Quoten 2016-2020



Durchschnittlich lagen die Kaufpreise von Eigentümern 2020 bei 493.000€. Daraus ergibt sich eine Diskrepanz von rund 67% zu den Kaufpreisen der Kapitalanleger, die sich durchschnittlich auf 329.000€ belaufen. Dies begründet sich unter anderem durch eine durchschnittlich geringere Objektgröße. Während die Wohnfläche von Eigentümern sich im Schnitt auf 136 Quadratmeter beläuft, kommen Kapitalanleger lediglich auf ca. 96 Quadratmeter. Beide betrachteten Gruppen sind meist verheiratet (Kapitalanleger 89%, Eigentümer 72%) und haben mindestens ein Kind (Eigentümer 0,97, Kapitalanleger 1,26). Kapitalanleger verfügen

mit einem monatlichen Haushaltseinkommen von rund 8.400€ nach Steuern über 2.600€ mehr als Eigennutzer. Die genannten Eigenschaften lassen sich zum großen Teil über die unterschiedlichen Altersstrukturen der betrachteten Gruppen erklären. So befinden sich 78% der Eigennutzer in einer Altersspanne zwischen 30 und 49 Jahren (Kapitalanleger 72%). Eigennutzer, die über 49 Jahre alt sind, machen lediglich noch einen Anteil von rund 7% aus. Bei Kapitalanlegern beträgt dieser Anteil 23%.

Ditmar Rompf, Vorstandsvorsitzender der Hüttig & Rompf AG: *„Gleichwohl die Corona-Krise weltweit großes Leid verursacht hat, blieb der Immobilienmarkt bisher verschont. Das zeigt sich neben den geringen Kreditausfallraten beispielweise in den stabil gebliebenen Tilgungsraten, denn das Gros der Kreditnehmer tilgt weiterhin zwischen 2% und 3%. Hier sehen wir keinen großen Unterschied zum Vorjahr, in der Breite waren die Kreditnehmer also weiterhin in der Lage, ihre Finanzierung zu tragen.“*

Die Finanzierungsbedingungen waren 2020 attraktiv, Immobilieninteressenten konnten von historisch niedrigen Zinssätzen profitieren. Entsprechend konnte bei Eigennutzern ein leichter Trend hin zu längeren Zinsbindungen vermerkt werden. 18% aller Finanzierungen bei Eigennutzern machten Darlehen mit 20 Jahren Laufzeit aus (+4% ggü. 2019).

„Die Kreditnehmer wollen sich die günstigen Konditionen für eine möglichst lange Zeit sichern“, so Ditmar Rompf weiter. „Man muss allerdings auch festhalten: Die finanzierenden Banken schauen seit Beginn der Corona-Krise etwas genauer auf die Branchen und das Eigenkapital ihrer Kunden. Wer in einer krisengebeutelten Branche arbeitet und nur wenig Eigenkapital mitbringt, konnte 2020 und wird wohl auch 2021 mit Problemen bei der Aufstellung einer tragfähigen Finanzierung zu kämpfen haben. Das hängt auch zusammen mit den mittelfristigen Folgen der Krise, die noch nicht vollends absehbar sind. Trotz der Hoffnungen auf einen Impfstoff wurden verschiedene Wirtschaftsbranchen nachhaltig hart getroffen, sodass wir es für möglich halten, dass es 2021 zu einem Anstieg notleidender oder ausgefallener Immobilienkredite kommen könnte. Insgesamt gehen wir jedoch nicht davon aus, dass sich die Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt nachhaltig entspannen wird. Auch das Preisniveau wird eher noch zunehmen, gerade in den Ballungsräumen und dem näheren Umland, das gerade im Zuge der Pandemie zusätzlich an Attraktivität gewonnen hat.“

Die 1988 gegründete Hüttig & Rompf AG ist auf die Vermittlung von Baufinanzierungen spezialisiert. Sie ist der drittgrößte Baufinanzierungsvermittler in Deutschland und beschäftigt ein Team von 275 Mitarbeiter/innen, davon 170 Baufinanzierungsberater/innen, an 31 Standorten in Deutschland. Das Partnernetzwerk des Unternehmens umfasst 300 Partnerbanken und Sparkassen und 2.500 Immobilienvertriebspartner.

Weitere Informationen finden Sie unter: www.huettig-rompf.de

FAQs: www.huettig-rompf.de/baufinanzierung/faq

Twitter: www.twitter.com/huettig_rompf

YouTube: www.youtube.com/heuttig&rompf

Facebook: www.facebook.com/huettig.rompf

Pressekontakt:

Dirk Ulmer
Kerl & Cie Kommunikationsberatung
Telefon: +49 69 8700 215 19
E-Mail: d.ulmer@kerlundcie.de

Jörg Weisenberger
Hüttig & Rompf AG
Telefon: +49 69 9074 66 60
E-Mail: marketing@huettig-rompf.de