

Finanzstabilitätsbericht 2012

Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

Gesamteinschätzung

- **In regionalen Teilmärkten können Preisübertreibungen nicht ausgeschlossen werden**
- **Flucht in als sicher geltende Anlagen ist ein bedeutender Sonderfaktor, insbesondere in den Ballungsgebieten**
- **Robuste Schuldentragfähigkeit der privaten Haushalte und die konservative Ausgestaltung der Kreditbedingungen begrenzen derzeit das Risikopotenzial für die Finanzstabilität**

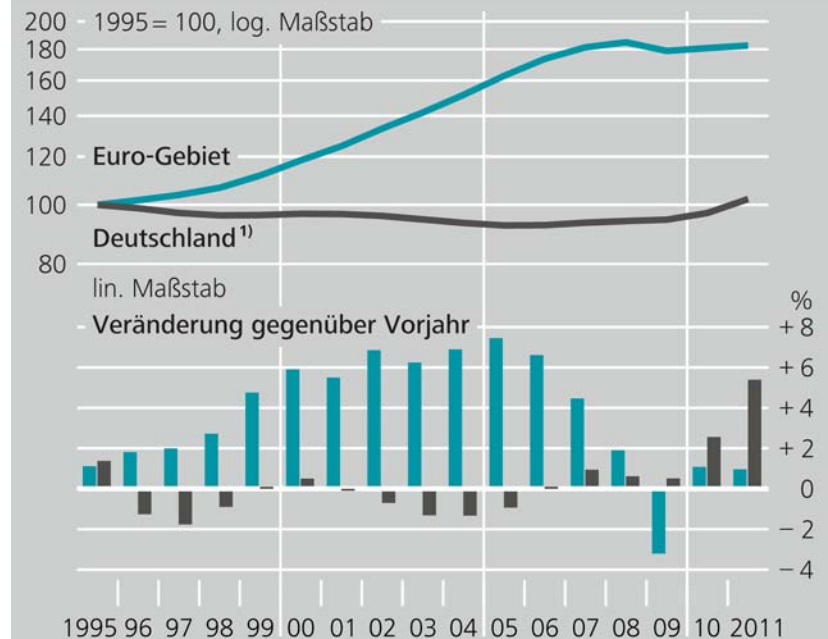
Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

Preisentwicklung (I)

Im internationalen Vergleich nimmt der deutsche Wohnimmobilienmarkt eine Sonderstellung ein

- Während des markanten Preisanstiegs im Großteil Europas in den Jahren 1999 bis 2008 stagnierte der deutsche Wohnimmobilienmarkt.
- Seit dem Jahr 2009 steigen die Preise in Deutschland, während international Preiskorrekturen stattfinden.

Preise für Wohnimmobilien
in Deutschland und im Euro-Gebiet



Quellen: EZB und eigene Berechnungen für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen auf Basis von Angaben der BulwienGesa AG.
¹ Wohnimmobilienpreise in 125 Städten.

Deutsche Bundesbank

Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

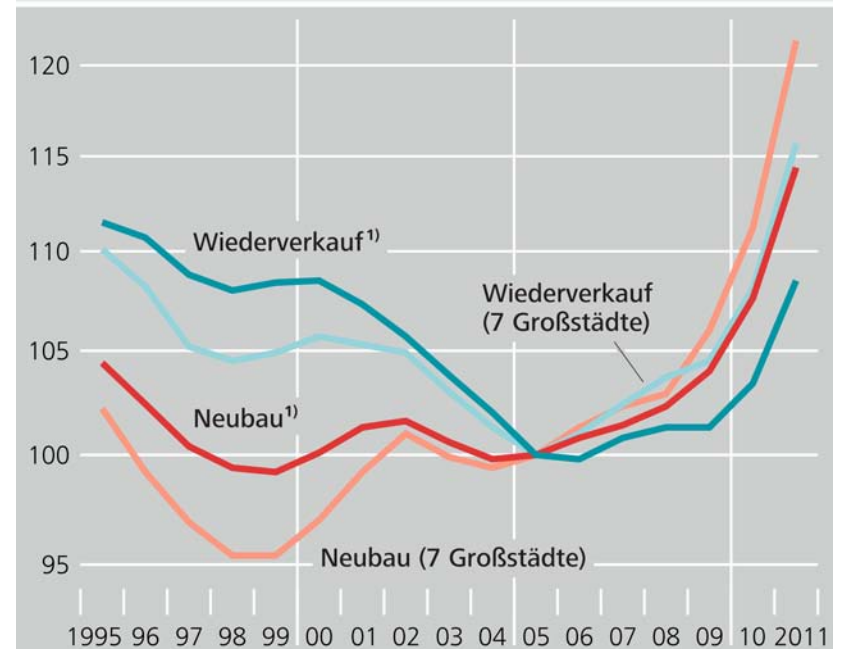
Preisentwicklung (II)

Beschleunigter Preisanstieg in Ballungsgebieten

- In Deutschland insgesamt sind die Preise im Jahr 2011 um 2,7 % gestiegen.
- In Ballungsgebieten waren die Preiszuwächse 2011 mit 5 bis 9 % überdurchschnittlich.
 - In den sieben Großstädten sind die Preise für neue Wohnimmobilien im Jahr 2011 um 9,1 % gestiegen nach einem Anstieg von 4,9 % im Jahr 2010.
 - Objekte im Wiederverkauf verteuerten sich in diesen Städten 2010 um 3,4 % und im Jahr 2011 um 7,0 %.

Preise für Wohnimmobilien in Deutschland

2005 = 100, log. Maßstab



Quelle: Eigene Berechnungen für Reihenhäuser und Eigentumswohnungen auf Basis von Angaben der BulwienGesa AG. ¹ Wohnimmobilienpreise in 125 Städten.

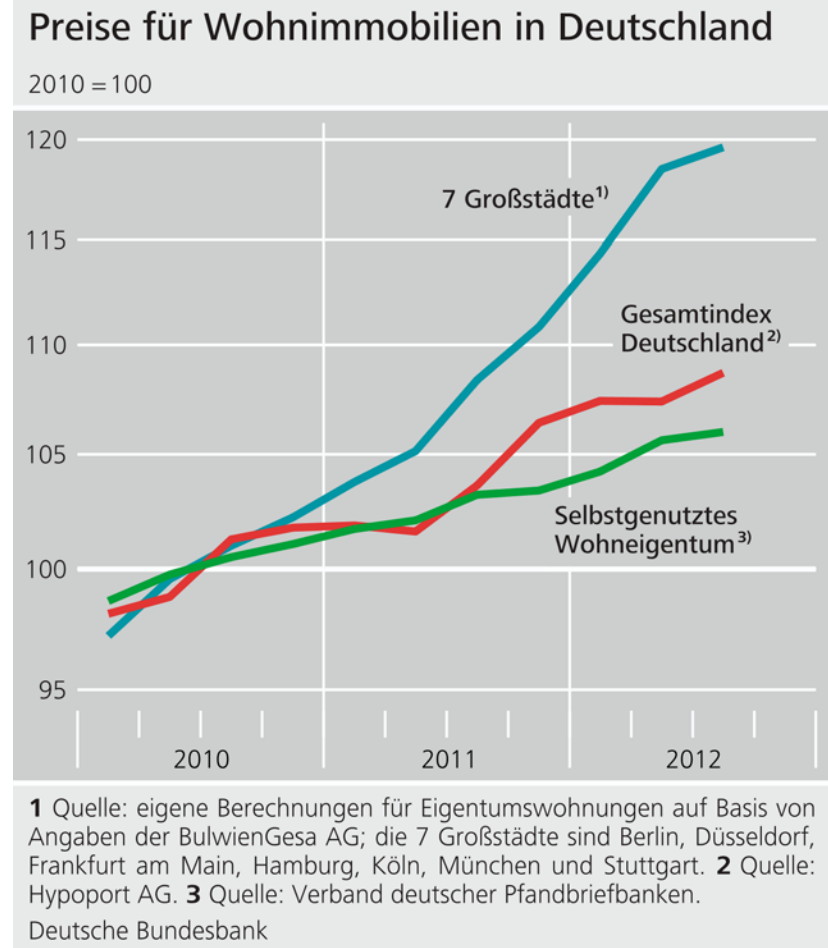
Deutsche Bundesbank

Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

Preisentwicklung (III)

Aufwärtstrend setzt sich 2012 fort

- Im Jahr 2012 dürften die Preise in Deutschland insgesamt um 3 bis 4 % steigen (hochgerechnet aus den Vierteljahresdaten).
- In den sieben Großstädten dürfte sich der Preisanstieg 2012 erneut beschleunigen.
 - Aus den Preisanstiegen in den ersten drei Quartalen 2012 lässt sich auf eine Jahreswachstumsrate von rund 11 % schließen.



Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

Determinanten des Preisanstiegs

Ein Teil des Preisanstiegs steht im Einklang mit Fundamentalwerten

- Steigende Beschäftigung und Einkommen, historisch niedriges Zinsniveau und eine wachsende Anzahl der Haushalte erklären z.T. die Preiserhöhung.
- Demographische Faktoren, kombiniert mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Dynamik treiben die regionalen Unterschiede.

Sonderfaktoren wirken insbesondere auf die Preisentwicklung in Ballungsgebieten

- Kapitalanlagemotive wie die Realwertsicherung und die Suche nach Rendite tragen wesentlich zu der Nachfragebelebung bei.
- Niedriges Zinsniveau motiviert das Vorziehen von Immobilienkäufen und erhöht zusätzlich die Nachfrage.
- Die Nachfrage übertrifft teilweise das marktfähige Angebot, das sich infolge des schwachen Wohnungsbaus im vergangenen Jahrzehnt verringert hat.

Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

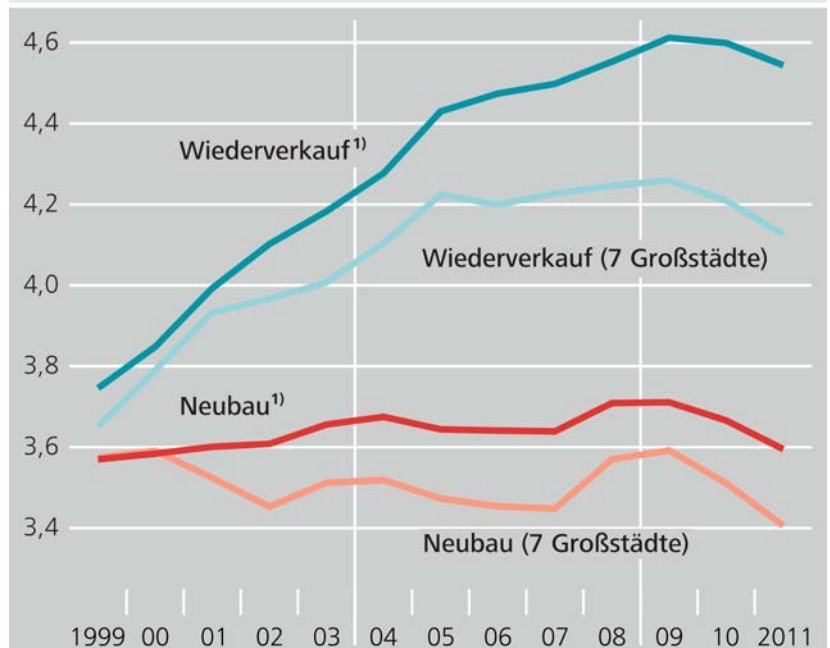
Nachhaltigkeit des Preisanstiegs

Rückschlagpotenzial der Immobilienpreise in Deutschland bisher insgesamt begrenzt

- In einzelnen regionalen Teilmärkten können Preisübertreibungen allerdings nicht ausgeschlossen werden.
- Seit dem Jahr 2010 sinken die Mietrenditen für Eigentumswohnungen in größeren deutschen Städten.
- Künftig dürfte die Belebung des Wohnungsbaus den Nachfrageüberhang reduzieren und die Preisentwicklung dämpfen.

Mietrenditen für Eigentumswohnungen in Deutschland

in %



Quelle: Eigene Berechnungen für Eigentumswohnungen auf Basis von Angaben der BulwienGesa AG. ¹ Brutto-Anfangsrenditen in 125 Städten.

Deutsche Bundesbank

Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

Kreditvergabe für Wohnimmobilienfinanzierung

Wachstum der Kredite für Wohnimmobilien noch moderat

- Kreditvolumen ist in 2011 um 1,2 % gestiegen.
- Das aktuelle Kreditwachstum ist verglichen mit dem Wachstum in den 90er Jahren als niedrig einzuschätzen.
- Bei regionaltätigen Instituten zeigt sich eine lokale Konzentration im Immobilienkreditgeschäft; dies erhöht die Anfälligkeit der Institute.

Inländische Wohnungsbaukredite^{*)}

Jahresendstände; Veränderung gegenüber Vorjahr in %



* Kredite an wirtschaftlich selbständige und unselbständige Privatpersonen, bereinigt um nicht transaktionsbedingte Veränderungen des Bestandes.

Deutsche Bundesbank

Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

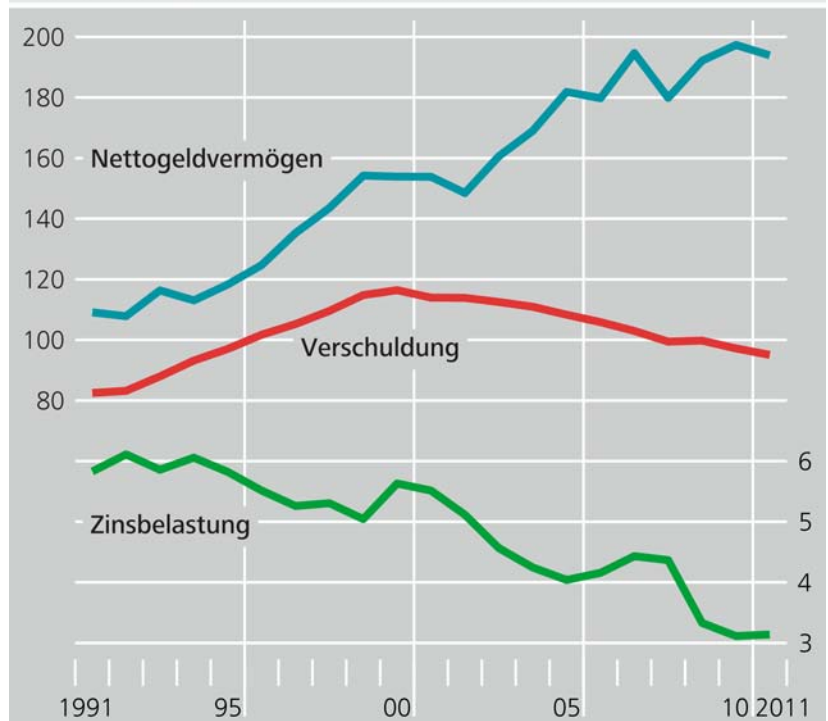
Schuldentragfähigkeit der privaten Haushalte

Verschuldung der Haushalte derzeit tragfähig

- Die Gesamtverschuldung in Relation zum Einkommen auf rund 95 % gesunken
- Die Zinsbelastung bleibt auf einem niedrigen Stand von rund 3 % des verfügbaren Einkommens
- Das Nettogeldvermögen deutscher Haushalte ist aktuell auf historisch hohem Niveau von rund 194 % des verfügbaren Einkommens

Geldvermögen und Verschuldung der privaten Haushalte

in % des verfügbaren Einkommens (Ausgabenkonzept)



Deutsche Bundesbank

9 Nov 2012, 15:39:38, F2PR0053.Chart

Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

Nachfrage nach Wohnimmobilienkrediten

Deutsche Kreditinstitute rechnen mit einem weiteren Nachfrageanstieg

- Die Nachfrage nach Wohnimmobilienkrediten von privaten Haushalten bleibt hoch.
- Gute Aussichten auf dem Wohnungsmarkt tragen zum Nachfrageanstieg entscheidend bei.
- Die jüngste Preisentwicklung scheint die Bereitschaft der privaten Haushalte zu erhöhen, sich zu verschulden.

Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten der privaten Haushalte in Deutschland^{*)}

Salden¹⁾ in %



* Gemäß Bank Lending Survey. 1 Saldo aus der Summe der Angaben „gestiegen“ und „gesunken“ in % der gegebenen Antworten.
Deutsche Bundesbank

Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

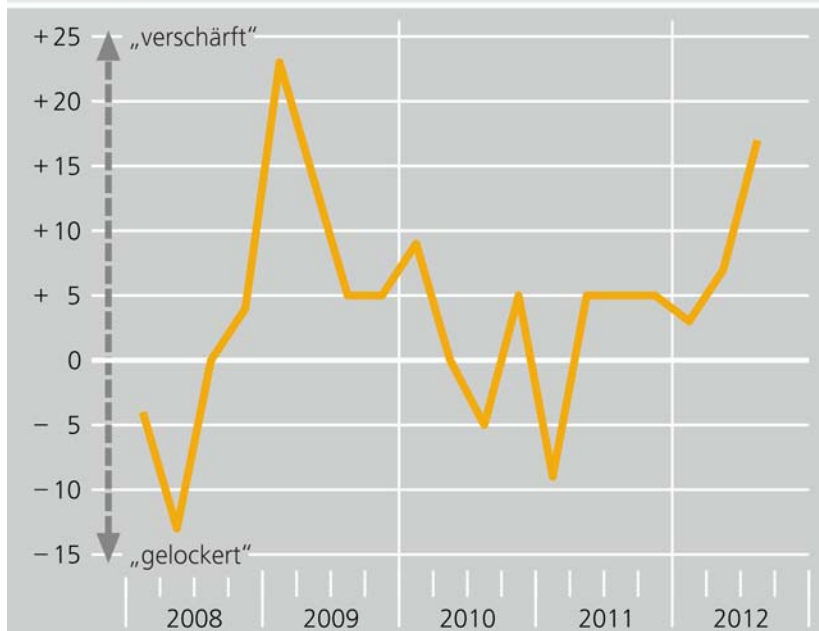
Kreditvergabestandards

Konservative Kreditvergabestandards bei Wohnimmobilienfinanzierung vorherrschend

- Kredite in Höhe von oder mehr als dem Beleihungswert scheinen eher unüblich.
- Über 70 % der Kredite hatten eine feste Zinsbindung von mehr als fünf Jahren.
- In einigen Ballungsgebieten ist der Anteil der variabel verzinsten Kredite jedoch leicht angestiegen.
- Seit Mitte 2012 zeichnet sich in Deutschland eine Verschärfung der Kreditvergabestandards ab.

Kreditvergabestandards für die Gewährung von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte in Deutschland *)

Salden in %¹⁾



* Gemäß Bank Lending Survey. ¹ Saldo aus der Summe der Angaben „verschärft“ und „gelockert“ in % der gegebenen Antworten.

Deutsche Bundesbank

Deutscher Wohnimmobilienmarkt in Bewegung

Mikro- und Makroprudenzielle Überwachung

- Eine destabilisierende Wechselwirkung zwischen den jüngsten Preisentwicklungen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt und der Kreditvergabe hat derzeit noch nicht eingesetzt
- Weitere Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und im Immobilienkreditgeschäft der Banken werden sowohl aus makro- als auch aus mikroprudenzieller Sicht sorgfältig überwacht.
- Im Bedarfsfall verschiedene Instrumente denkbar:
 - Erhöhung von Kapitalunterlegung
 - Eingriffe in die Ausgestaltung von Kreditvergabestandards denkbar