vdp SPOTLIGHT

Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung 2025

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

Thomas Hofer, vdp, Berlin

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken hat für die Jahre 2023 bis 2025 erneut Daten zur Struktur der Finanzierung von selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen von seinen in diesem Geschäftsfeld aktiven Mitgliedsinstituten erfasst. Auf dieser Grundlage werden konsistente Informationen zu Fremdmitteleinsatz, Kreditbelastung, Laufzeiten und Konditionen für die Wohneigentumsfinanzierung in Deutschland gewonnen. Die vorliegende Untersuchung schließt an Erhebungen an, die bereits in der Vergangenheit unter den Pfandbriefbanken zu diesem Thema durchgeführt wurden (zuletzt 2021).

Vor dem Hintergrund der geldpolitischen Kursänderung der EZB und des damit verbundenen, erheblichen Anstiegs des Zinsniveaus ist 2022 die langjährige dynamische Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt abrupt zu Ende gegangen. Transaktionen bestehender Immobilien und Investitionen in den Neubau sind deutlich zurückgegangen, infolgedessen gingen auch die Darlehensauszahlungen der Kreditinstitute spürbar zurück. Gleichwohl ist der Wohnungsbedarf nach wie vor groß. Die vorliegende Auswertung beschreibt die jüngsten Entwicklungen der Wohneigentumsfinanzierung in Deutschland und ordnet sie in einen längerfristigen Kontext ein. Ausgehend von der Entwicklung des Kreditgeschäfts werden die Entwicklung der Kaufpreise im Verhältnis zu Einkommen und Mieten sowie die Konditionsparameter (Zins, Anfangstilgung, Zinsbindungsfrist) und ihre Wirkungen auf Belastungsquoten und Laufzeiten betrachtet.

Im Fokus der Untersuchung stehen folgende Fragen:

- Wie hat sich die Wohneigentumsfinanzierung in Deutschland entwickelt?
- Welche Dynamik weisen die Kaufpreise von Wohneigentum und die Einkommen der Privathaushalte auf?
- Wie hoch ist der Anteil des eingesetzten Fremdkapitals?
- Wie hat sich die Veränderung des Zinsniveaus auf die Erschwinglichkeit des Wohneigentumserwerbs ausgewirkt?
- Welchen Anteil ihres Einkommens müssen Immobilienerwerber für die Bedienung ihres Darlehens aufwenden?
- Wie hoch ist die anfängliche Darlehenstilgung und welche Zinsbindungsfristen werden von den Darlehensnehmerhaushalten gewählt?

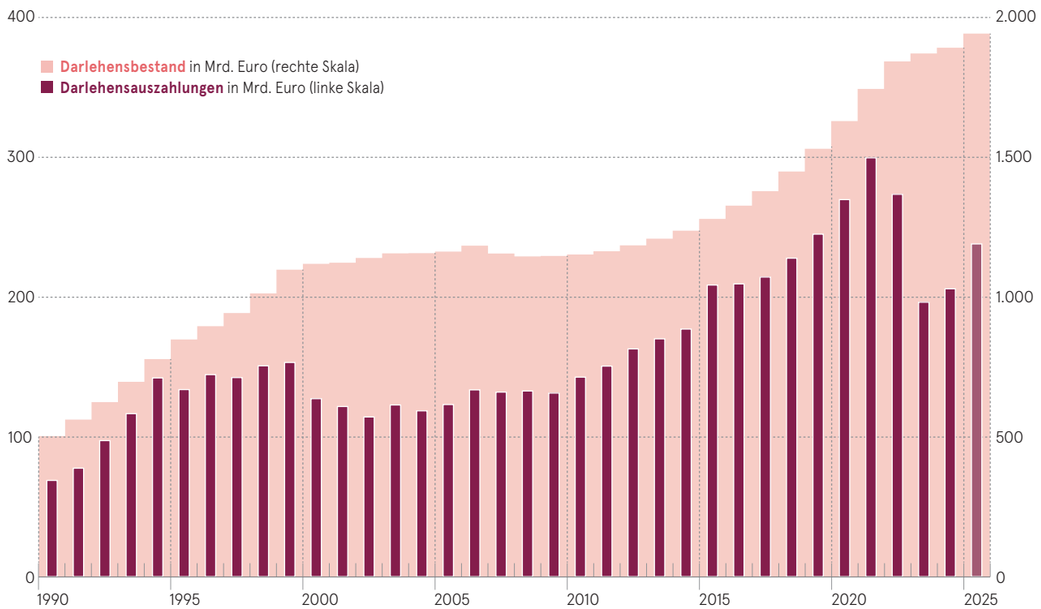
vdp

Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland seit 2009

Die Auszahlungen von neuen Darlehen für den Bau oder den Erwerb von Wohnimmobilien haben sich von 2009 bis einschließlich 2021 mit einer Wachstumsrate von 7,4 % p. a. sehr dynamisch entwickelt (vgl. Abbildung 1). Mit dem Zinsschock 2022/2023 ging diese Entwicklung schlagartig zu Ende, sodass die Darlehensauszahlungen 2023 um etwa ein Drittel unter denen des Jahres 2021 lagen. Seit 2024 hat sich die Entwicklung wieder stabilisiert, für 2025 ist ausgehend von der Darlehensvergabe im ersten Halbjahr mit einem Anstieg zu rechnen, wenngleich das Niveau der frühen 20er-Jahre noch nicht wieder erreicht wird.

Der Darlehensbestand ist von 2009 bis zum Jahresende 2021 mit einer jährlichen Wachstumsrate von durchschnittlich 3,5 % von rund 1,1 Billionen Euro auf etwa 1,7 Billionen Euro angestiegen. Das im Vergleich zum Neugeschäft geringere Wachstum des Darlehensbestands beruht vor allem darauf, dass dieser älteren Datums ist und dessen Veränderung somit nicht nur von den Auszahlungen, sondern auch von Tilgungen bestimmt wird. In der Folge des Rückgangs der Auszahlungen nahm der Darlehensbestand deutlich schwächer zu, zur Jahresmitte 2025 lag er bei etwa 1,9 Billionen Euro.

Abb. 1:
Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland 1990 – 2025



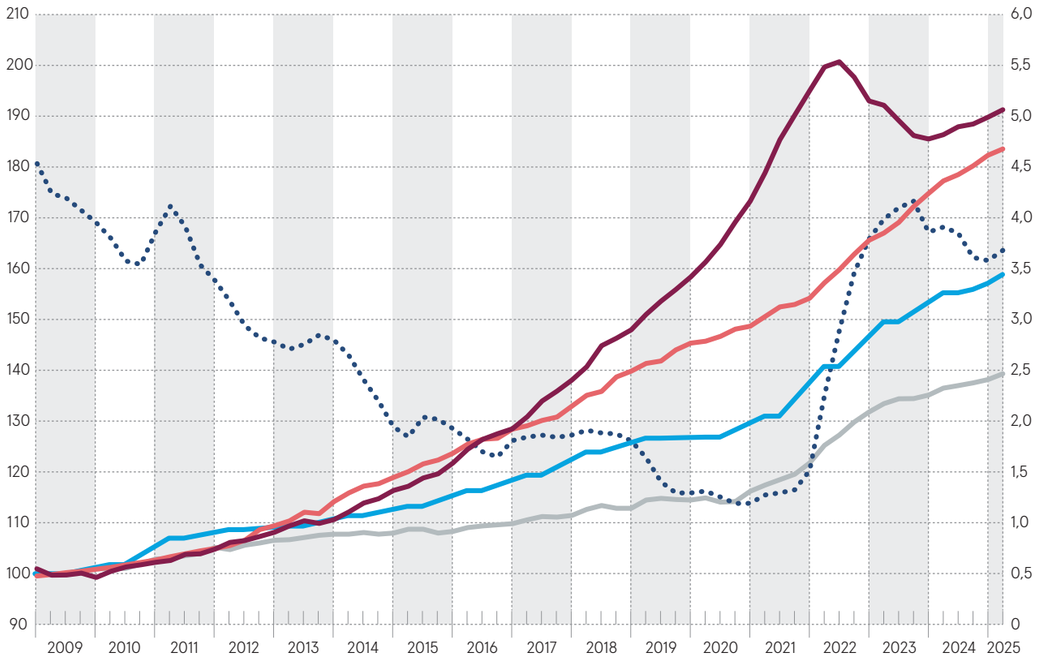
Quellen: vdp (Auszahlungen), Deutsche Bundesbank (Bestand) Angaben für 2025: Schätzung auf Basis des 1. Halbjahres

Rahmenbedingungen der Wohneigentumsnachfrage

In der Entwicklung des Wohnimmobilienfinanzierungsgeschäfts spiegelt sich eine anhaltend hohe Nachfrage nach Eigenheimen und Wohnungen wider. Die Rahmenbedingungen hierfür waren bis 2021 ausgesprochen günstig – nicht zuletzt bedingt durch eine bis Anfang 2020 durchgehend positive gesamtwirtschaftliche Entwicklung. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt verbesserte sich deutlich – mit einem dementsprechend positiven Einfluss auf die Einkommenserwartungen der Privathaushalte. Trotz des angesichts der COVID-19-Pandemie schwierigen wirtschaftlichen Umfelds blieb die Nachfrage nach Wohnimmobilien weiterhin hoch. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass die Einkommen der privaten Haushalte weitgehend stabil blieben, zum anderen sorgte die gestiegene Bedeutung der eigenen vier Wände auch als Arbeitsort für einen zusätzlichen Nachfrageimpuls.

Unterstützt wurde die Kaufnachfrage durch fortwährend günstiger werdende Finanzierungsbedingungen. Der Zinssatz (Effektivzinssatz, Durchschnitt über alle Zinsbindungsfristen) für Wohnungsbaukredite ging von 2009 bis 2015 von 4,3 % auf 1,8 % zurück. Danach bewegten sich die Zinsen für Wohnungsbaukredite mehrere Jahre seitwärts, im Laufe des Jahres 2020 gingen sie nochmals weiter zurück auf 1,2 % und blieben bis Jahresbeginn 2022 auf diesem niedrigen Niveau (vgl. Abbildung 2).

Abb. 2:
Entwicklung der Preise für Wohneigentum, Neuvertragsmieten Einkommen und Zinsen 2009 – 2025



Index: Jahresdurchschnitt 2009 = 100 (linke Skala)
- **Preise für selbst genutztes Wohneigentum**
- **Neuvertragsmieten**
- **Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte**
- **Verbraucherpreise, nachrichtlich**
- ••• **Zinsen für Wohnungsbaukredite** in Prozent (rechte Skala)

Quellen: Deutsche Bundesbank, Statistisches Bundesamt, vdpResearch

Die Preise für Wohneigentum stiegen in Deutschland von 2009 bis zur Jahresmitte 2022 kontinuierlich an. In den ersten Jahren dieses Booms, bis 2014, ging dies mit einem ebenso starken Anstieg der verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte einher. Mit Beginn der Niedrigzinsphase nahmen die Wohnimmobilienpreise jedoch deutlich schneller zu als die Einkommen der Privathaushalte. Auf die Erschwinglichkeit von Wohneigentum hatte der in Relation zur Einkommensentwicklung stärkere Preisanstieg zunächst nur geringe Auswirkungen, da die Finanzierungskonditionen gleichzeitig immer günstiger wurden. In der Spätphase des Immobilienbooms stellte sich die Situation jedoch anders dar: Die Schere zwischen Preis- und Einkommensentwicklung hatte sich noch weiter geöffnet, die Zinsen für Wohnungsbaukredite bewegten sich in dieser Phase bereits auf einem historisch niedrigen Niveau und konnten den Preisanstieg nicht mehr kompensieren.

Im Jahr 2022 veränderten sich die Rahmenbedingungen abrupt: Der russische Angriff auf die Ukraine löste Anfang des Jahres einen Energiepreisschock aus, der einen massiven Anstieg der Inflationsrate in der Eurozone nach sich zog, sodass die EZB ihre Geldpolitik erheblich straffen musste. Die hohe Inflation reduzierte über die gestiegenen Lebenshaltungskosten den Ausgabenspielraum der Privathaushalte. Die Abkehr von der Niedrigzinspolitik führte zu höheren Kapitalmarkt- und Kreditzinsen, was die Finanzierungskosten deutlich erhöhte. Die Folgen waren eine deutlich zurückgehende Kaufneigung, eine zunächst rückläufige Immobilienpreisentwicklung und eine deutlich verringerte Nachfrage nach Wohnimmobilienfinanzierungen.

Strukturen der Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums 2009 - 2025

Die veränderten Rahmenbedingungen spiegeln sich unmittelbar in den Ergebnissen der vdp-Erhebungen zur Wohneigentumsfinanzierung wider. In Tabelle 1 sind die zentralen Kenngrößen des Wohneigentumserwerbs für den Zeitraum 2009 bis 2025 zusammengefasst. Abgebildet sind – jeweils für die Jahre, in denen der vdp entsprechende Erhebungen durchgeführt hat – das verfügbare Haushaltseinkommen der Erwerber, der durchschnittliche Kaufpreis der finanzierten Immobilien, der Darlehenszins, die Anfangstilgung und die daraus resultierende Annuität, außerdem die Kreditbelastungsquote (Aufwendungen für Zins und Tilgung in Prozent des verfügbaren Einkommens), die Zinsbindungsfrist, die rechnerische Gesamtlaufzeit sowie der Fremdmittelanteil beziehungsweise „Loan-to-Value“.

vdp SPOTLIGHT 2025

Das Einkommen der Erwerber zeigt über den Betrachtungszeitraum einen deutlichen Anstieg. Dem steht – bis 2021 – ein noch kräftigeres Wachstum der Kaufpreise gegenüber, sodass die Preis-Einkommens-Relation bis dahin erheblich zunahm, genauso wie der Fremdmittelbedarf, abzulesen am Anstieg der Fremdmittelquote. Der Darlehenszins fiel bis 2021 auf ein historisches Tief, stieg bis 2023 markant an und lag 2024/2025 wieder etwas niedriger; die Anfangstilgung entwickelte sich gegenläufig: Nach höheren Raten in der Niedrigzinsphase ging sie zuletzt auf rund 2,2 % zurück (vgl. Abbildung 3a.).

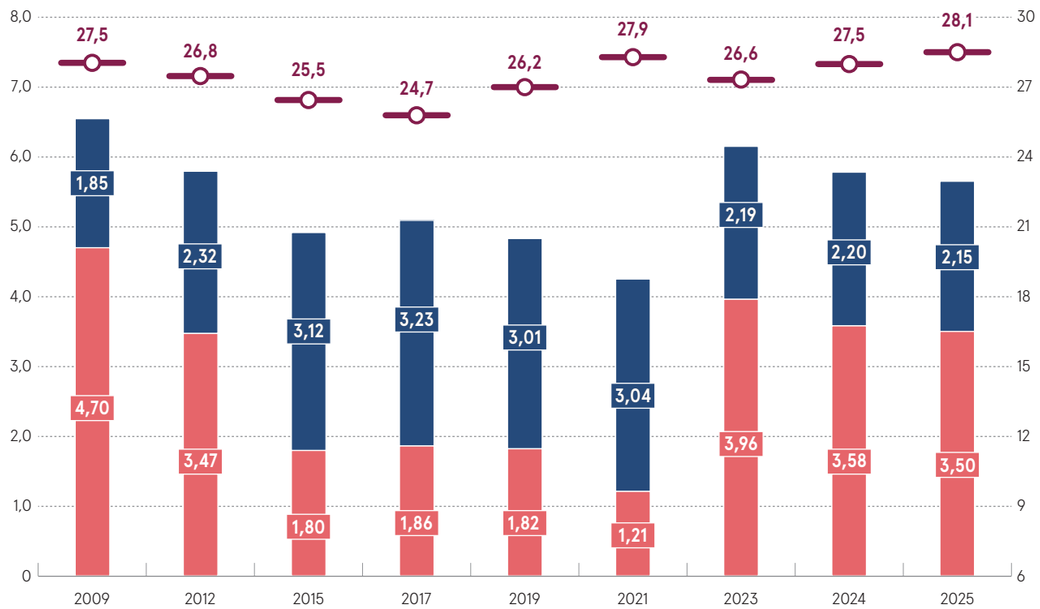
Tab. 1:
Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums 2009 – 2025

		2009	2012	2015	2017	2019	2021	2023	2024	2025
Kaufpreis (ohne Erwerbsnebenkosten)	(Euro)	219.000	242.000	274.000	305.000	339.000	422.000	448.000	441.000	449.000
verfügbares monatl. Haushaltseinkommen	(Euro)	3.600	3.900	3.900	4.100	4.300	4.800	6.700	6.500	6.600
aufgenommene Fremdmittel (inkl. Darlehen von anderen Banken)	(Euro)	168.000	182.000	209.000	240.000	277.000	338.000	340.900	354.600	374.500
Fremdmittelanteil (aufgenommene Fremdmittel inkl. Darlehen von anderen Banken / Kaufpreis)	(%)	76,7	75,2	76,3	78,7	81,7	80,1	76,1	80,4	83,4
Zinssatz	(%)	4,70	3,47	1,80	1,86	1,82	1,21	3,96	3,58	3,50
Zinsbindungsfrist	(Jahre)	10	12	13	14	15	14	14	12	12
Anfangstilgung	(%)	1,85	2,32	3,12	3,23	3,01	3,04	2,19	2,20	2,15
monatliche Belastung aus allen zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenen Darlehen	(Euro)	900	900	900	1.000	1.100	1.200	1.750	1.710	1.760
Kreditbelastungsquote (monatl. Belastung aus allen zur Finanzierung der Immobilie aufgenommenen Darlehen / verf. monatl. Haushaltseinkommen)	(%)	25,5	22,5	22,0	24,8	25,9	25,0	26,2	26,5	26,7
rechn. Laufzeit bei Abschluss	(Jahre)	27,5	26,8	25,5	24,7	26,2	27,9	26,6	27,5	28,1

Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

Abb. 3:
Zinssatz, Anfangstilgung und Zinsbindungsfrist

a) Annuität und Laufzeit



Laufzeit bei Abschluss in Jahren, rechnerisch (rechte Skala)
Zinssatz in Prozent (linke Skala)
Anfangstilgung in Prozent (linke Skala)

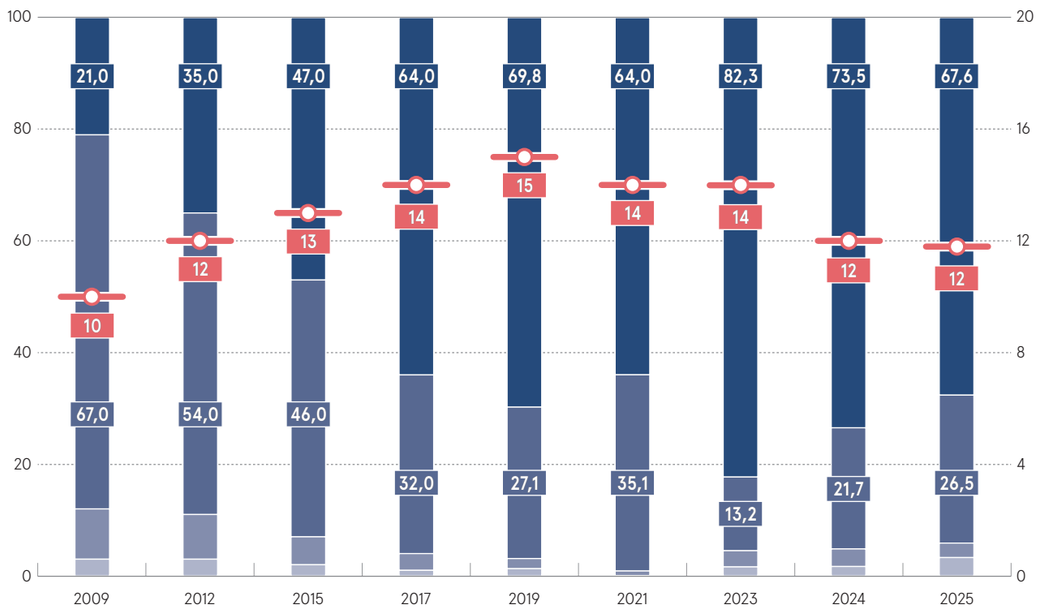
Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

Da die Annuität durch das höhere Zinsniveau größer geworden ist, bleibt die rechnerische Laufzeit der Darlehen in einem eher engen Korridor, wenngleich sie zuletzt moderat ausgeweitet wurde und nun bei 28 Jahren liegt. Die Ausweitung der Gesamtlaufzeit führt dazu, dass die Kreditbelastungsquote auch nach dem Ende der Niedrigzinsphase in einem moderaten Rahmen bleibt. Auch wenn zuletzt kurz- und mittelfristige Zinsbindungsfristen wieder häufiger vereinbart worden sind, dominieren langfristige Bindungen nach wie vor. Im Durchschnitt belief sich die Zinsbindung 2024/2025 auf rund zwölf Jahre (vgl. Abbildung 3b.).

Dass sich Kreditbelastungsquote und Laufzeit nach dem Ende der Niedrigzinsphase nicht übermäßig ausgeweitet haben, hängt eng damit zusammen, dass Haushalte mit höheren Einkommen mittlerweile einen größeren Anteil der Erwerberhaushalte ausmachen. So stieg das durchschnittliche monatliche Haushaltsnettoeinkommen von 2021 bis 2023 von 4.800 Euro auf 6.700 Euro. 2024 und 2025 lag das Einkommen der Erwerber mit 6.500 bzw. 6.600 Euro wieder leicht darunter.

vdp SPOTLIGHT 2025

b) Zinsbindung



Ø Zinsbindungsfrist in Jahren (rechte Skala)
Anteil am Darlehensvolumen in Prozent auf Basis der rechnerischen Laufzeit in Jahren (linke Skala)
bis 1 Jahr
> 1 bis 5 Jahre
> 5 bis 10 Jahre
> 10 Jahre

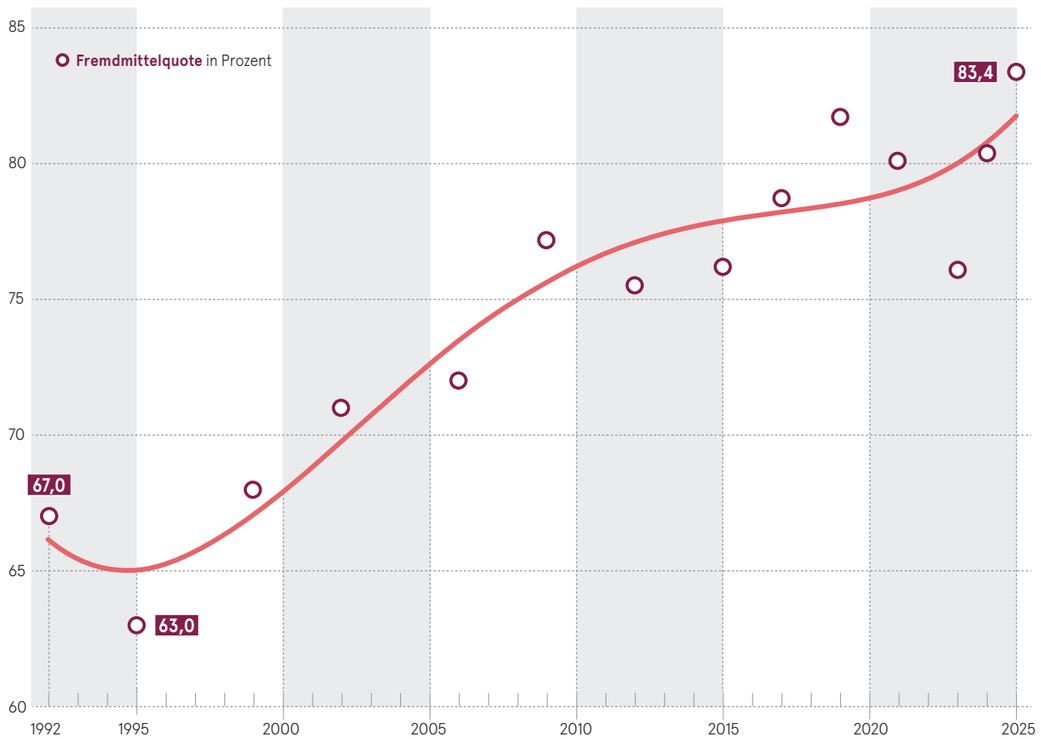
Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

Erschwinglichkeit des Wohneigentumserwerbs

Abbildung 4 zeigt die langfristige Entwicklung der Fremdmittelquote, der Kreditbelastungsquote und der Darlehenszinsen beim Erwerb von Wohneigentum seit den frühen 1990er Jahren. Grundsätzlich hat die Verringerung des Zinsniveaus im Zeitablauf die Ausweitung der Fremdmittelaufnahme begünstigt und damit zu einem Anstieg der durchschnittlichen Fremdmittelquote geführt. Darüber hinaus fallen Niveauverschiebungen der Fremdmittelquote zeitlich mit den stufenweisen Anhebungen der Grunderwerbsteuer in den Ländern zusammen. Am auffälligsten ist dies zwischen 2006 und 2009. In beiden Jahren war das Zinsniveau etwa gleich, der Fremdmittelanteil stieg aber spürbar.

Abb. 4:
Fremdmitteleinsatz und Kreditbelastung 1992 – 2025

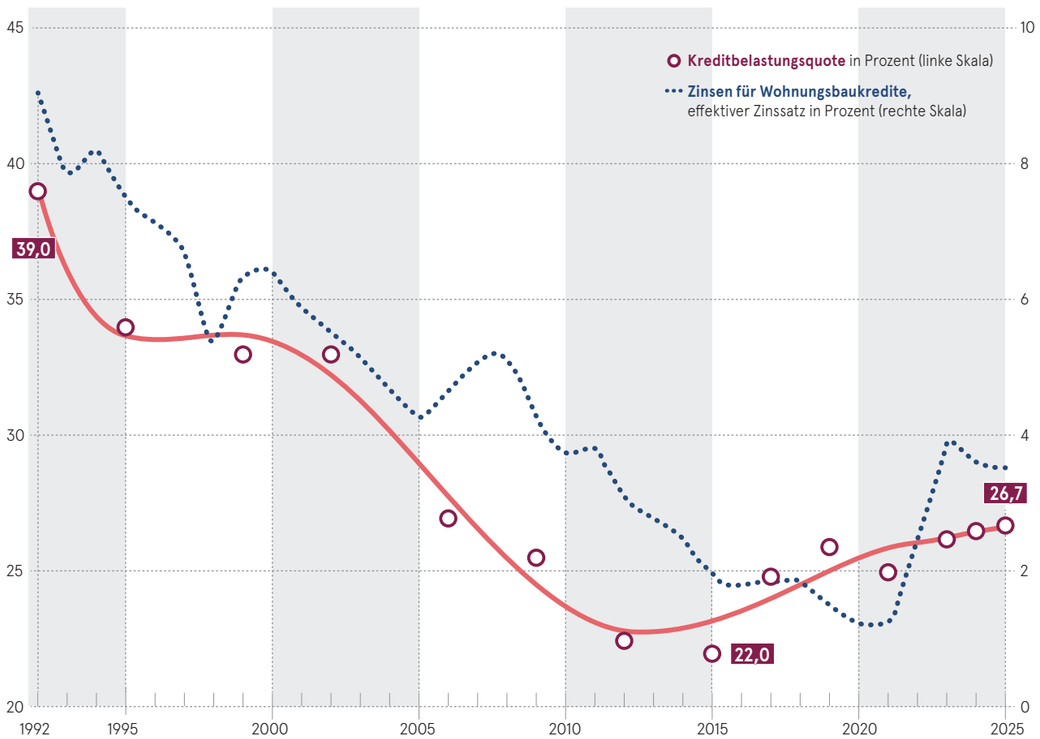
a) Fremdmittelanteil 1992–2025



Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

Seit der Föderalismusreform 2006 dürfen die Länder den Grunderwerbsteuersatz selbst festlegen. Viele Länder nahmen ab 2007 Erhöhungen vor. Mit jeder Erhöhung steigen die Kaufnebenkosten relativ zum Objektpreis, wodurch sich der gesamte Finanzierungsbedarf vergrößert. Da Transaktionsnebenkosten aus Eigenmitteln finanziert werden müssen, reduziert eine höhere Grunderwerbsteuer den maximalen Eigenmittelanteil, den die Erwerberhaushalte in die Finanzierung einbringen können. Dementsprechend nimmt dann die Fremdmittelquote zu: Zum Ende der Niedrigzinsphase stieg sie auf ca. 80 %, ging unmittelbar nach dem Zinsschock (2023) deutlich zurück und pendelt sich nun in einem Bereich leicht oberhalb von 80 % ein.

b) Kreditbelastungsquote und Darlehenszinsen 1992 – 2025

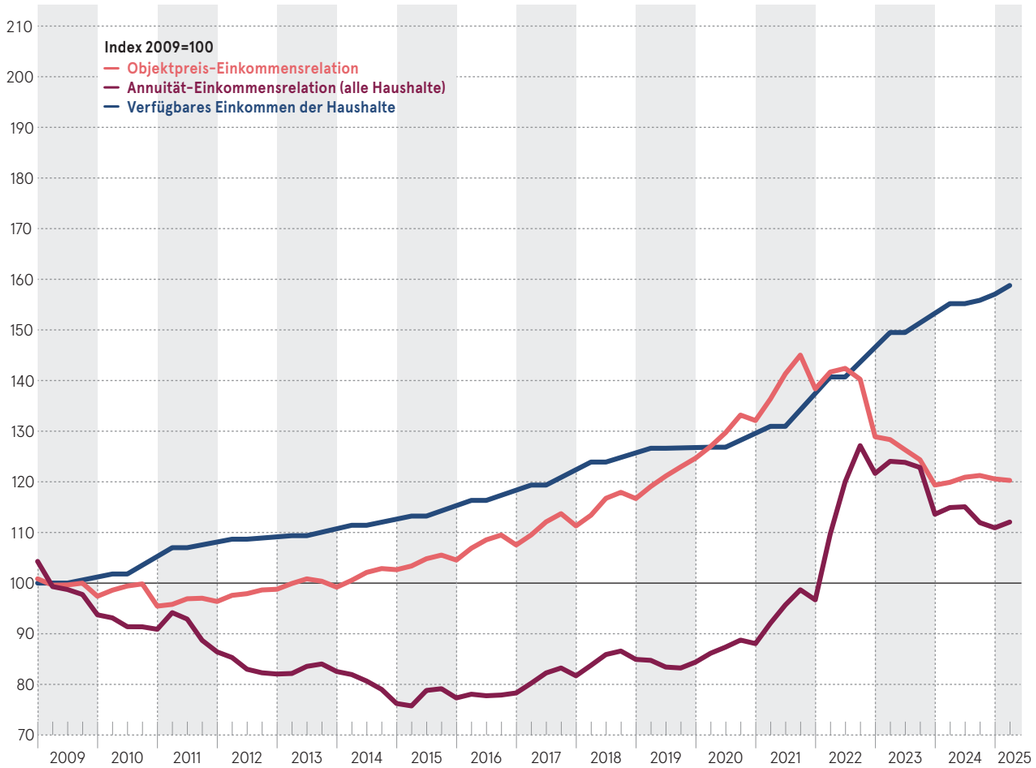


Quelle: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute

Der Verlauf der Kreditbelastungsquote (Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der für Zins- und Tilgungsleistungen aufgewendet wird) wird unmittelbar von der Zinsentwicklung beeinflusst. In Phasen sinkender Darlehenszinsen geht die Belastung tendenziell zurück. Dies war auch über einen längeren Abschnitt der Niedrigzinsphase der Fall, wenngleich die Darlehenssummen zu deren Ende hin aufgrund der in Relation zu den Einkommen schneller ansteigenden Kaufpreise so deutlich zunahmen, dass die Kreditbelastungsquote ebenfalls anstieg. Steigende Zinsen führen grundsätzlich zu merklichen Niveauanstiegen der Quote. Dass sie nach dem Zinsschock nur moderat angestiegen ist, liegt an gestiegenen Anforderungen an die Einkommen der Erwerberhaushalte sowie an moderaten Anpassungen der Anfangstilgung bzw. der rechnerischen Laufzeit der Darlehen.

Abb. 5:
Verfügbares Haushaltseinkommen, Objektpreis-Einkommens-Relation und Annuität-Einkommens-Relation: Vergleich der Zinserschwinglichkeit des Wohneigentumserwerbs für alle Haushalte gegenüber der Kreditbelastung der Erwerberhaushalte 2009 – 2025

a) Alle Haushalte

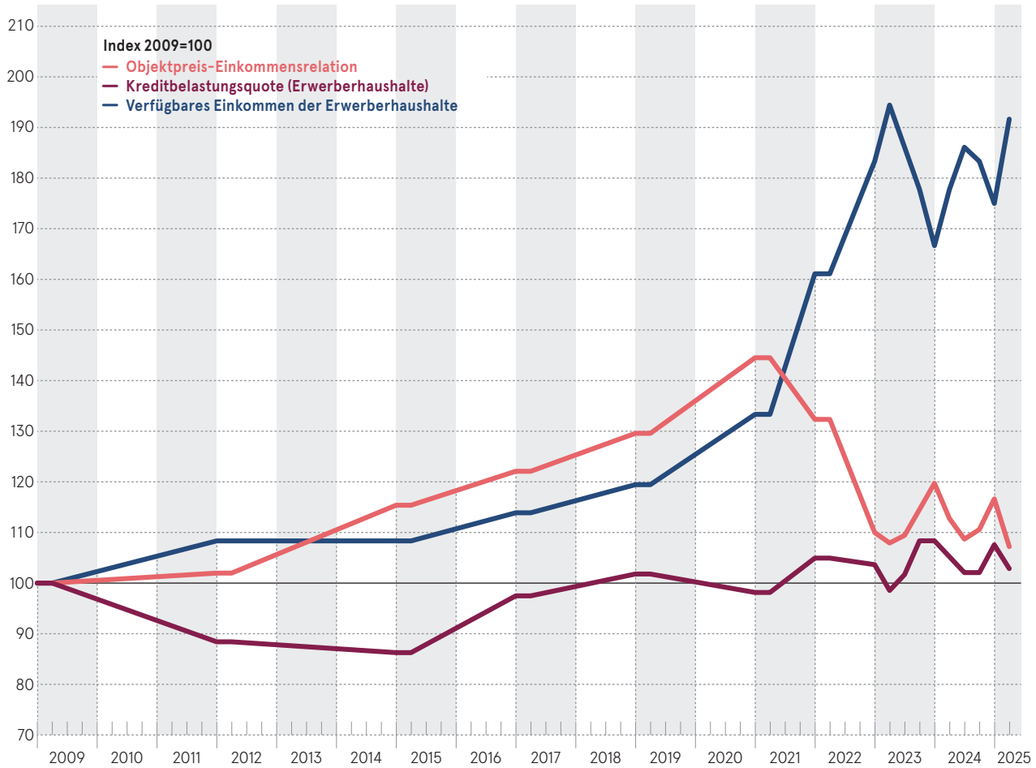


Quellen: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute, vdpResearch, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank

Welches Ausmaß die Anpassungen bei den Einkommen und einzelnen Finanzierungsparametern mit dem Übergang von der Niedrigzins- in die Normalzinsphase angenommen haben, zeigt ein Vergleich der hypothetischen Zinserschwinglichkeit des Wohneigentumserwerbs für alle Haushalte mit der tatsächlichen Kreditbelastung der Erwerberhaushalte: Abbildung 5 veranschaulicht die Entwicklung der Erschwinglichkeit des Wohneigentumserwerbs in Deutschland im Zeitraum von 2009 bis 2025. Dazu werden das verfügbare Haushaltseinkommen, die Relation zwischen Objektpreis und Einkommen sowie die Relation zwischen Annuität (Zins und Tilgung) und Einkommen gegenübergestellt.

Die Darstellung zeigt zwei Perspektiven: einerseits die generelle Erschwinglichkeit für alle Haushalte bei gegebenem Zinsniveau (Abbildung 5a.), andererseits die tatsächliche Kreditbelastung der Erwerberhaushalte (Abbildung 5b.).

b) Erwerberhaushalte



Quellen: vdp auf Grundlage von Angaben seiner Mitgliedsinstitute, vdpResearch, Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank

Über die Zeit ist zu erkennen, dass die Immobilienpreise weitaus dynamischer als die Einkommen zulegten. Dies führte dazu, dass die Preis-Einkommens-Relation spürbar anstieg und der Erwerb von Wohneigentum relativ zum Einkommen zunehmend teurer wurde. Die Annuitäts-Einkommens-Relation[1] ist unmittelbar vom Zinsniveau abhängig: In den Jahren niedriger Zinsen ging sie trotz hoher Immobilienpreise zunächst deutlich zurück, nach dem Zinsschock 2022 stieg die Annuitäts-Einkommens-Relation schnell erheblich an.

Da die Privathaushalte – noch dazu bei sinkenden oder stagnierenden Realeinkommen – ihre Aufwendungen für den Schuldendienst nicht kurzfristig derart stark anheben können, wie es theoretisch erforderlich wäre (vgl. Abbildung 5a.), hat sich die Einkommensgrenze, ab der ein Wohneigentumserwerb möglich ist, 2022/2023 deutlich nach oben verschoben. Abbildung 5b zeigt, dass Erwerberhaushalte – also diejenigen, die tatsächlich eine selbst genutzte Immobilie erworben und finanziert haben – seit Mitte 2022 über ein deutlich höheres Einkommen verfügen müssen, um die relative Darlehensbelastung in einem angemessenen Rahmen halten zu können. Das bedeutet aber auch, dass viele Haushalte, die bis zur Zinswende in der Lage gewesen wären, Wohneigentum zu erwerben, dies nach dem Zinsschock nicht mehr waren.

Mit der Eindämmung der Inflation, der Stabilisierung des Zinsniveaus und den spürbar gestiegenen Arbeitnehmerentgelten haben sich die Rahmenbedingungen für den Wohneigentumserwerb ab 2024 wieder verbessert. Abbildung 5a zeigt, dass die Annuitäts-Einkommens-Relation wieder zurückgegangen ist. Gleichzeitig sind die Neuvertragsmieten aufgrund der angespannten Wohnungsmarktsituation kontinuierlich angestiegen. Dadurch wird der Wohneigentumserwerb zum einen aufgrund der besseren Rahmenbedingungen, zum anderen aufgrund eines immer enger werdenden Mietwohnungsmarktes wieder attraktiver, was sich in einer seit Mitte 2024 wieder steigenden Kreditvergabe widerspiegelt. Abbildung 5b deutet darauf hin, dass verstärkt wieder solche Einkommensgruppen als Wohneigentumserwerber aktiv sind, die sich 2023 aus dem Markt zurückgezogen haben. So hat das durchschnittliche Einkommen der Gruppe der Erwerberhaushalte im Vergleich zu 2023 abgenommen, ohne dass die Kreditbelastungsquote signifikant zugenommen hätte.

[1] In Abbildung 5a.) wurde davon ausgegangen, dass die Immobilie zu 80 % fremdfinanziert wird und dass die rechnerische Darlehenslaufzeit bei 30 Jahren liegt. In Abbildung 5b.) ist die empirische durchschnittliche Kreditbelastungsquote der Wohneigentumserwerber dargestellt.

Schlussbetrachtung

Mit der Zinswende ab 2022 veränderten sich die Rahmenbedingungen für den Wohneigentumserwerb abrupt. Zuvor hatten niedrige Zinsen über einen mehrjährigen Zeitraum den Wohneigentumserwerb für breite Bevölkerungsgruppen erschwinglich gemacht. Allerdings nahm die Erschwinglichkeit des Wohneigentumserwerbs bereits in den letzten beiden Jahren der Niedrigzinsphase deutlich ab, da die Immobilienpreise kräftiger als die verfügbaren Einkommen der Haushalte zulegten und dies nicht mehr durch fallende Zinsen kompensiert werden konnte. Mit der Zinswende ging die dynamische Entwicklung der Immobilienpreise und der Darlehensvergabe schlagartig zu Ende. Für einen großen Teil der (potenziellen) Wohneigentumserwerber führte die Kombination aus hohen Preisen und hohen Finanzierungskosten dazu, dass ein fremdfinanzierter Wohneigentumserwerb nicht mehr leistbar war und die Kaufabsicht zurückgestellt werden musste. Der Rückgang der Kaufnachfrage zog eine moderate Preiskorrektur nach sich, die in Kombination mit steigenden Einkommen und sich stabilisierenden bzw. leicht rückläufigen Zinsen dazu beitrug, dass sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum seither wieder verbessert hat, wenngleich die Bedingungen immer noch ungünstiger sind als vor der Zinswende.

Gleichwohl zeigt sich seit Mitte 2024, vor allem im ersten Halbjahr 2025, wieder eine zunehmende Kreditnachfrage nach Wohneigentumsfinanzierungen. Das durchschnittliche Nettoeinkommen der Erwerberhaushalte liegt leicht unter dem unmittelbar nach der Zinswende erreichten Niveau, d. h. der Anteil von Haushalten aus mittleren und unteren Einkommensgruppen an den Wohneigentumserwerbern nimmt wieder zu. Hinzu kommt, dass der Wohneigentumserwerb vor dem Hintergrund kontinuierlich steigender Neuvertragsmieten im Vergleich zum Mieten an Attraktivität gewinnt.

Die Struktur der Wohneigentumsfinanzierung in Deutschland ist im Jahr 2025 von zunehmendem Fremdmitteleinsatz bei gleichzeitig stabilen Belastungsquoten gekennzeichnet, die mit einer moderaten Ausweitung der rechnerischen Gesamtlaufzeit der Darlehen einhergeht. Die Darlehenskonditionen werden nicht mehr über so lange Zeiträume fixiert, wie dies während der Niedrigzinsphase der Fall war, aber langfristige Zinsbindungsfristen dominieren nach wie vor deutlich, sodass die durchschnittliche Zinsbindungsfrist derzeit bei rund zwölf Jahren liegt.

Dass die Kreditbelastungsquote stabil bleibt, die Fremdmittelquote sowie die Laufzeit nur sehr moderat ausgeweitet werden und sich die Darlehensnehmerhaushalte die – im langfristigen Vergleich – immer noch günstigen Konditionen für eher lange Zeiträume sichern, sind deutliche Belege dafür, dass Kreditgeber und -nehmer nach wie vor sicherheitsorientiert agieren.

Hinweis zur Datengrundlage

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) führt seit den 1980er Jahren regelmäßig Erhebungen zur Struktur der Wohneigentumsfinanzierung durch, um aussagekräftige Informationen zur Entwicklung und Verteilung des Fremdmittelanteils und der Kreditbelastung der Darlehensnehmerhaushalte sowie der Darlehenskonditionen zu erhalten und diese der Fachöffentlichkeit zur Verfügung zu stellen.

Bis einschließlich 2021 wurden zu diesem Zweck regelmäßig im Abstand von zwei bis drei Jahren Stichprobenerhebungen zu einzelnen Finanzierungsfällen unter den Mitgliedsinstituten durchgeführt, in deren Rahmen zu jeder Finanzierung verschiedene Merkmale zur Immobilie, zur Kosten- und Finanzierungsstruktur und zur wirtschaftlichen Situation der Darlehensnehmerhaushalte erfragt wurden. Im Vordergrund der Auswertungen standen insbesondere Indikatoren wie Fremdmittelanteil, Kreditbelastungsquote, Konditionen, rechnerische Gesamtlaufzeit und Zinsbindungsfristen.

Seit 2023 sind die Kreditinstitute verpflichtet, im Rahmen eines neu geschaffenen Meldewesens, der Datenerhebung über Wohnimmobilienfinanzierungen (WIFSta), regelmäßig teilaggregierte Daten über an natürliche Personen neu vergebene Darlehen für den Erwerb oder Bau von Wohnimmobilien an die Deutsche Bundesbank zu melden. Die überwiegende Mehrzahl der vdp-Mitgliedsinstitute stellt diese Daten auch der Verbandsgeschäftsstelle zur Verfügung. Nun bilden diese Meldungen auf vdp-Ebene die wesentliche Grundlage für die Analyse der Strukturen der Wohneigentumsfinanzierung, da die wesentlichen Indikatoren in identischer Abgrenzung erhoben werden. Die Umstellung der Datengrundlage der vdp-Wohneigentumserhebung hat zum einen zu einer Entlastung der Mitgliedsinstitute bei der Datenbereitstellung geführt, zum anderen ermöglicht sie eine deutlich höhere Auswertungsfrequenz.

vdp SPOTLIGHT 2025

Impressum

Verantwortlich | Herausgeber

Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (vdp)
Georgenstraße 21, 10117 Berlin
www.pfandbrief.de

Die im **Verband deutscher Pfandbriefbanken** zusammengeschlossenen Mitgliedsinstitute sind seit Jahren Marktführer für gewerbliche Immobilienfinanzierung in Deutschland und haben auch bei der Finanzierung von Wohnimmobilien beachtliche Marktanteile. Als Repräsentant seiner Mitgliedsinstitute nimmt der vdp die Interessen der Pfandbriefbanken gegenüber nationalen und europäischen Entscheidungsgremien sowie gegenüber einer breiteren Fachöffentlichkeit wahr.

Das Know-how des vdp ist auf die spezifischen Anforderungen der Pfandbriefemittenten – den Pfandbrief und das deckungsfähige Kreditgeschäft – zugeschnitten. Der vdp betreut seine Mitgliedsinstitute zudem in regulatorischen Fragestellungen und vertritt diese gegenüber den nationalen Aufsichtsbehörden. Im Rahmen der Group Governance werden in den Verbandsgremien Informationen und Erfahrungen aus den Mitgliedsinstituten ausgetauscht, aufbereitet und zu Marktstandards entwickelt. Der vdp bietet seinen Mitgliedsinstituten darüber hinaus Geschäftslösungen, die das besondere Kredit- und Emissionsgeschäft der Pfandbriefbanken unterstützen.

© 2025 Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.

Haftungsausschluss

Diese Publikation stellt nur allgemeine und unverbindliche Informationen bereit.

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) und seine Mitarbeiter:innen haften nicht für die Nutzung dieser Informationen.

Obwohl die Publikation mit großer Sorgfalt erstellt worden ist, kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität keine Gewähr übernommen werden. Die Nutzung der in der Publikation enthaltenen Angaben erfolgt auf eigene Verantwortung der Verwender:innen.

Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.

Gestaltung und Realisation: igrafik igrafik.de
Fotos: iStock, Nikada;

Ihr Ansprechpartner

Thomas Hofer
Bereichsleiter Immobilienmarkt und Immobilienfinanzierung Inland

Georgenstraße 21
10117 Berlin
hofer@pfandbrief.de

vdp Die deutschen **Pfandbriefbanken**

www.pfandbrief.de