

## Fachtagung / Symposium

# Europäisches Sozialmodell – der österreichische Wohnbau als Best Practice?

Dr. Josef Schmidinger  
05. November 2010

# System der österreichischen Wohnbaufinanzierung

## Musterfall?

- » Wachstum?
- » Preis / Kosten?
- » Risiko?
- » Finanzkrise?

# System der österreichischen Wohnbaufinanzierung

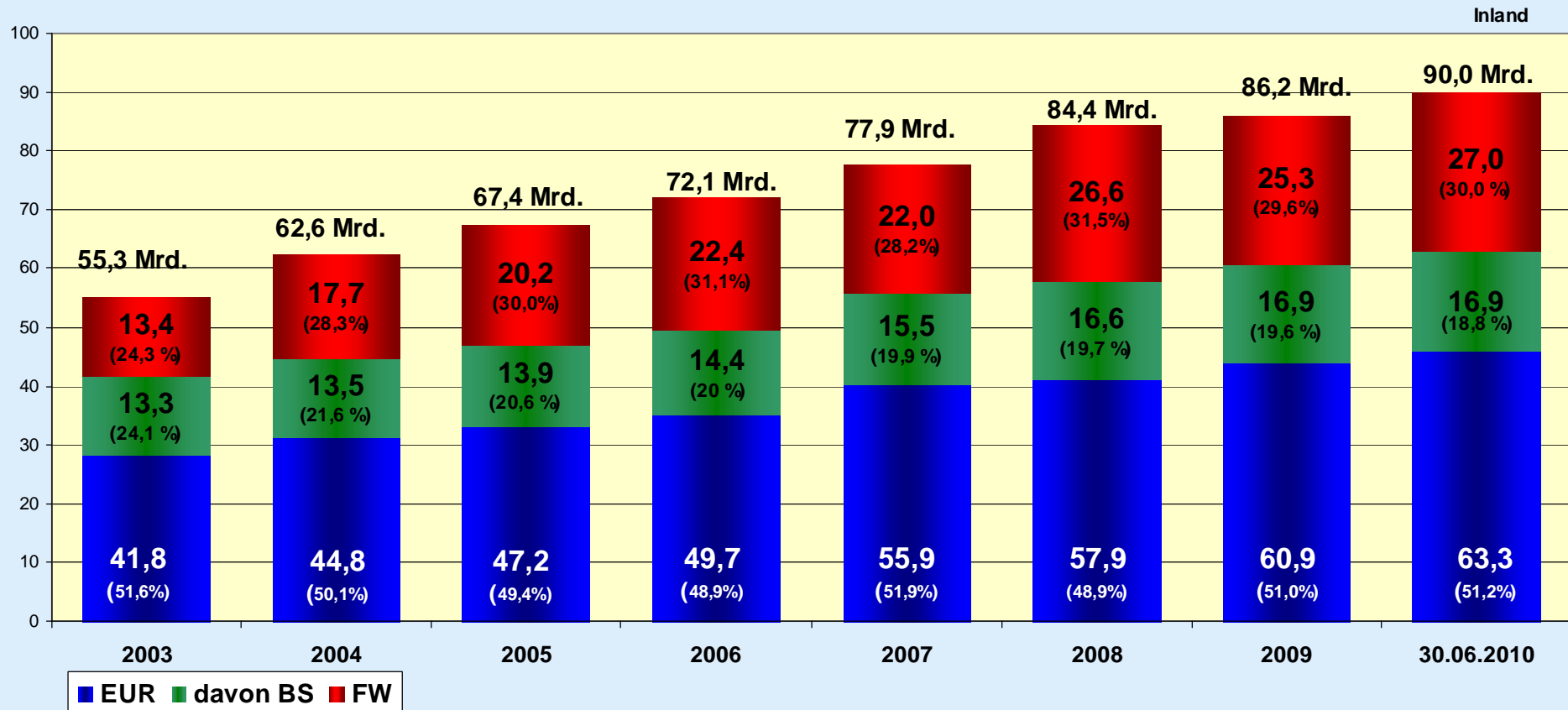
Finanzierung



Bewohner



# Kredite zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum per 30.6.2010

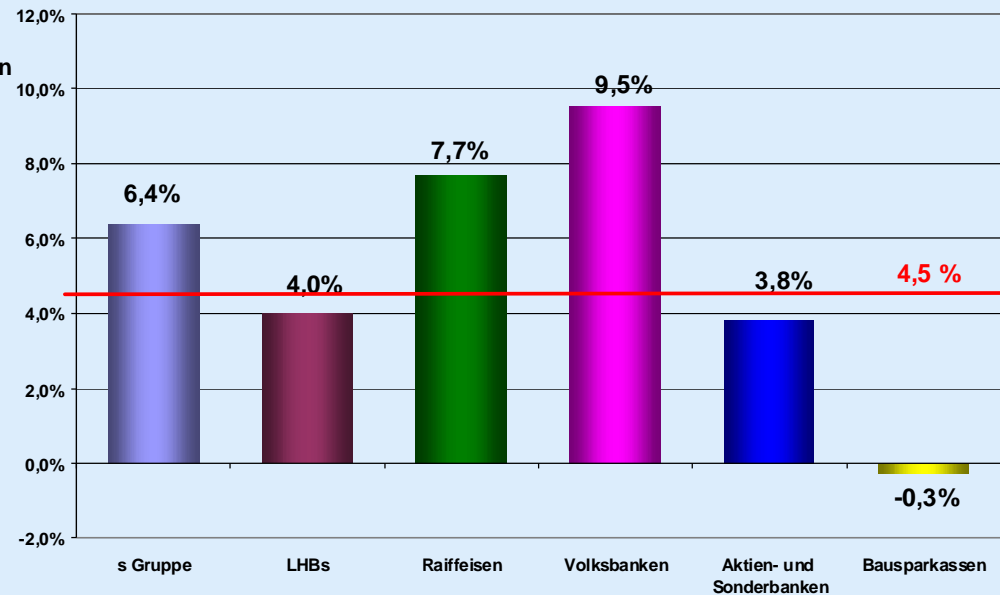
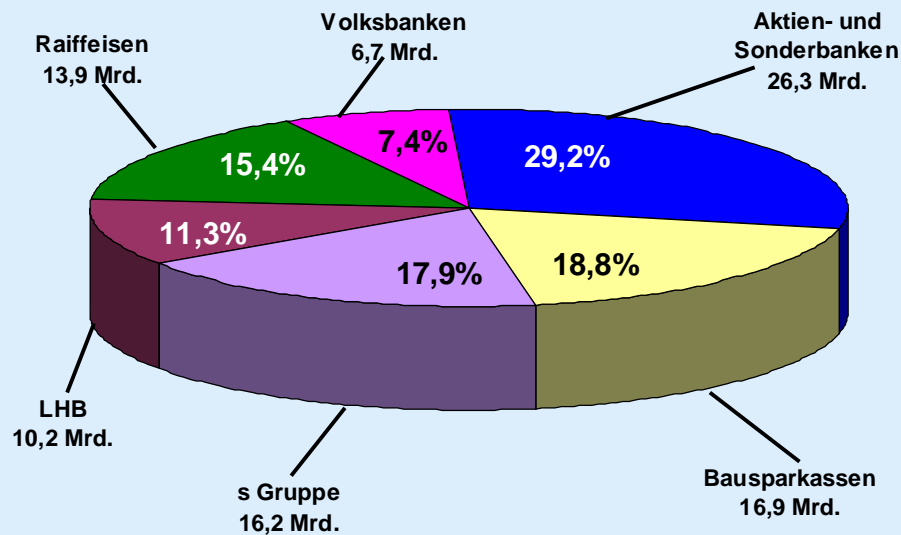


Quelle: ÖNB

# Kredite zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum 1. Halbjahr 2010 - Gesamt

**EUR 90,04 Mrd.**

**Veränderung zu 12/09: 4,5 %**

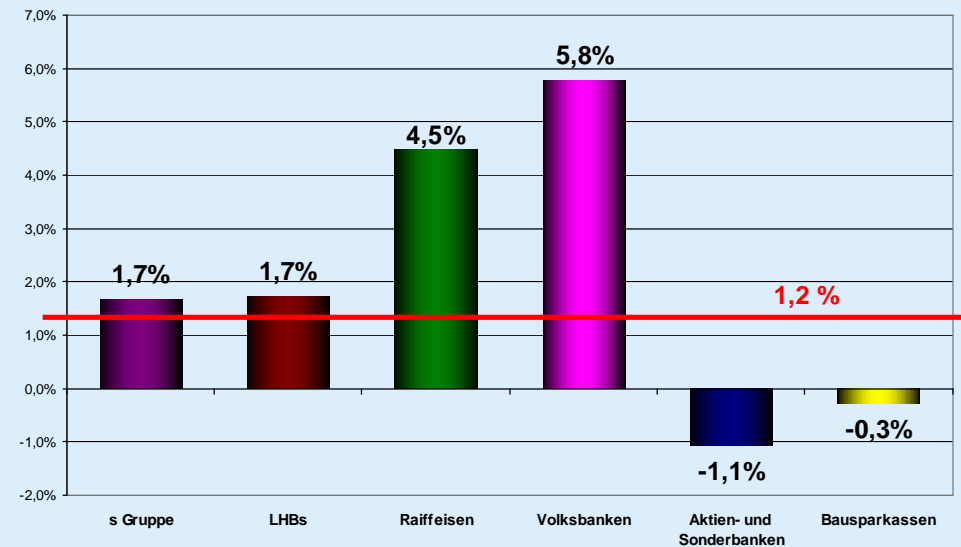
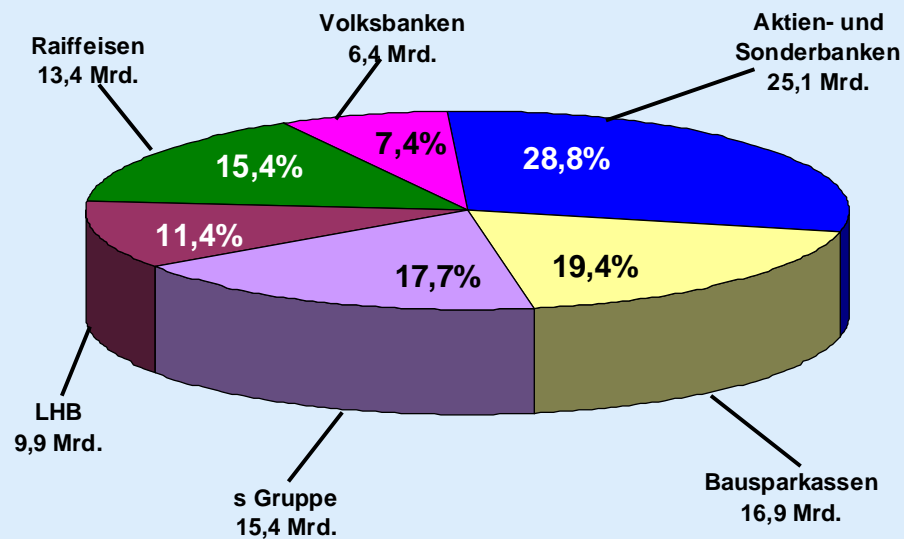


Quelle: ÖNB

# Kredite zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum 1. Halbjahr 2010 – Gesamt (Wechselkursbereinigt)

EUR 87,21 Mrd.

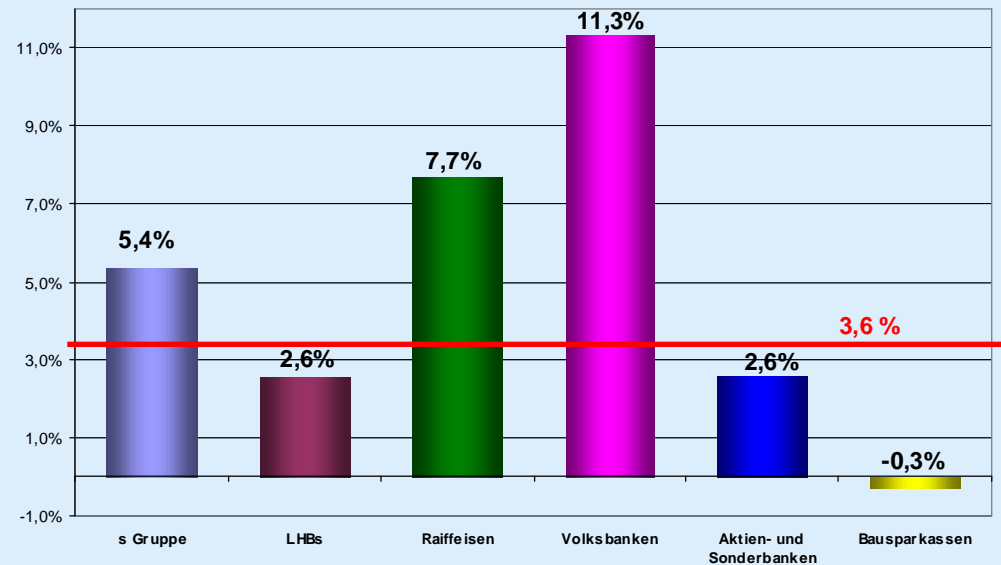
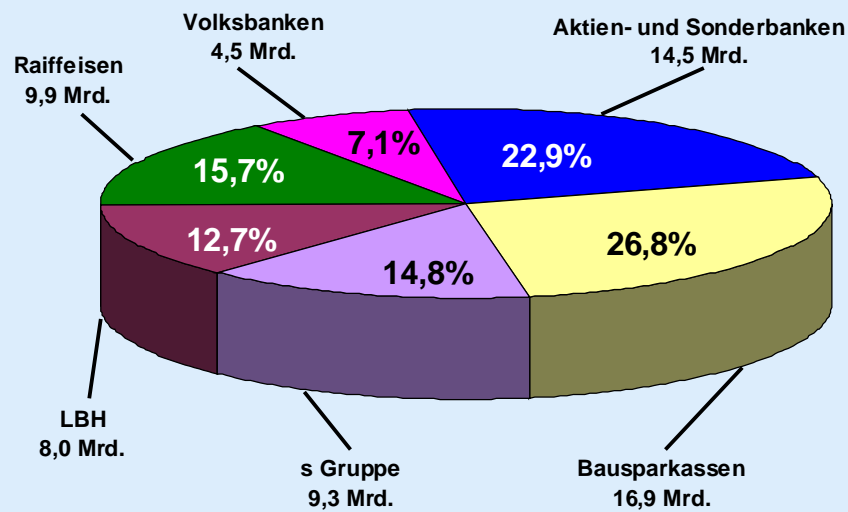
Veränderung zu 12/09: 1,2 %



# Kredite zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum 1.Halbjahr 2010 in Euro Währung

**EUR 63,03 Mrd.**

**Veränderung zu 12/09: 3,6 %**

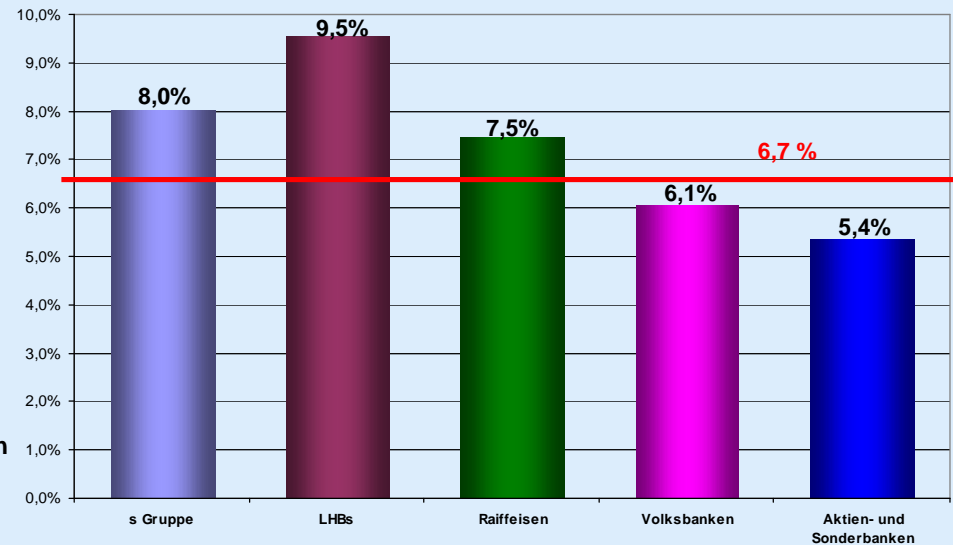
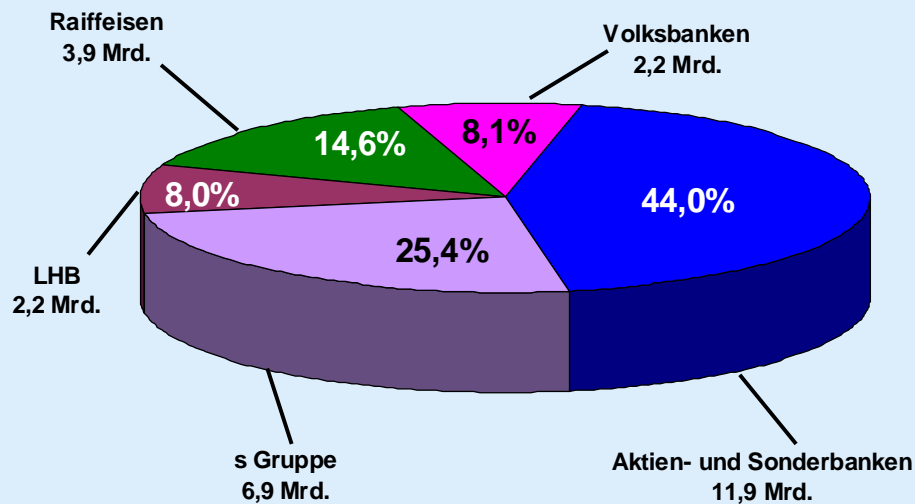


Quelle: ÖNB

# Kredite zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum 1. Halbjahr 2010 in Euro - Fremdwährung

**EUR 27,01 Mrd.**

**Veränderung zu 12/09: 6,7%**



Wechselkurs: EUR/CHF

31.12.2009 1,4836

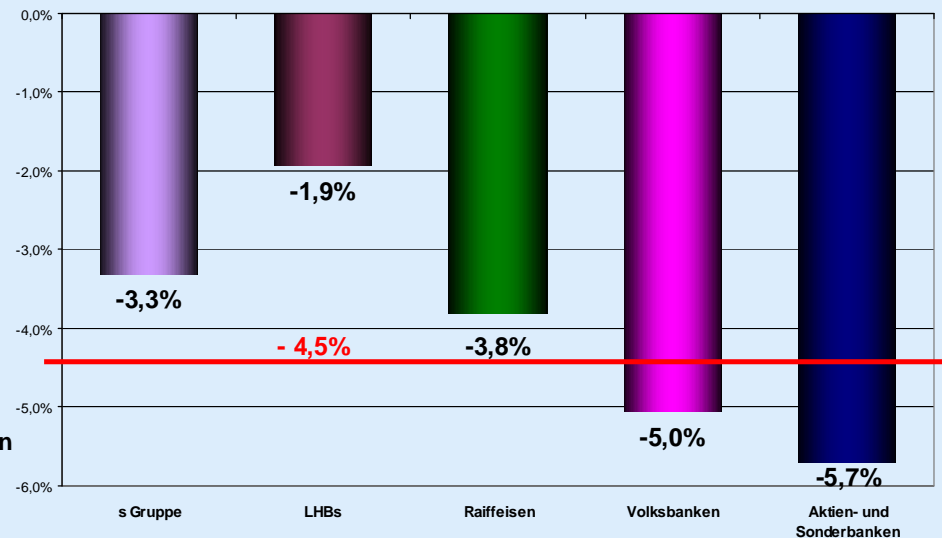
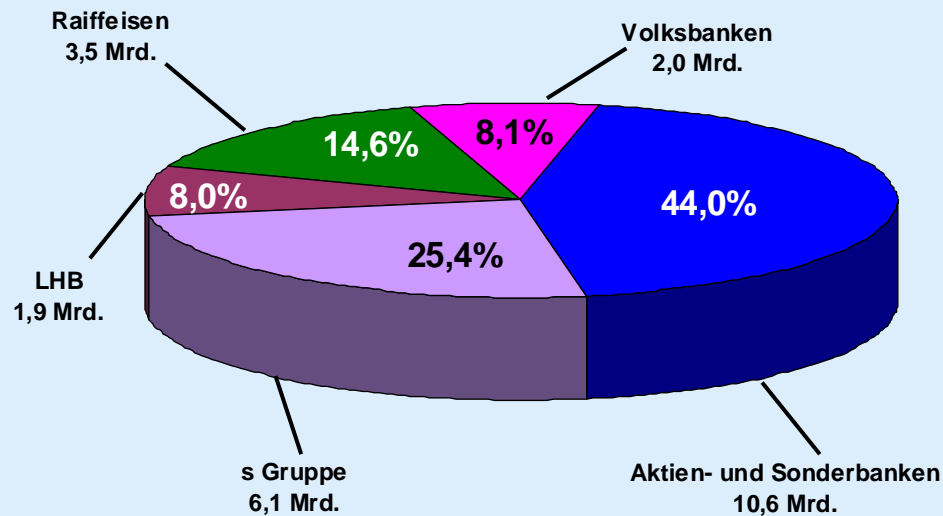
30.06.2010 1,3283

Quelle: ÖNB

# Kredite zur Schaffung und Erhaltung von Wohnraum 1. Halbjahr 2010 in Euro – Fremdwährung (Wechselkursbereinigt)

**EUR 24,18 Mrd.**

**Veränderung zu 12/09: - 4,5%**



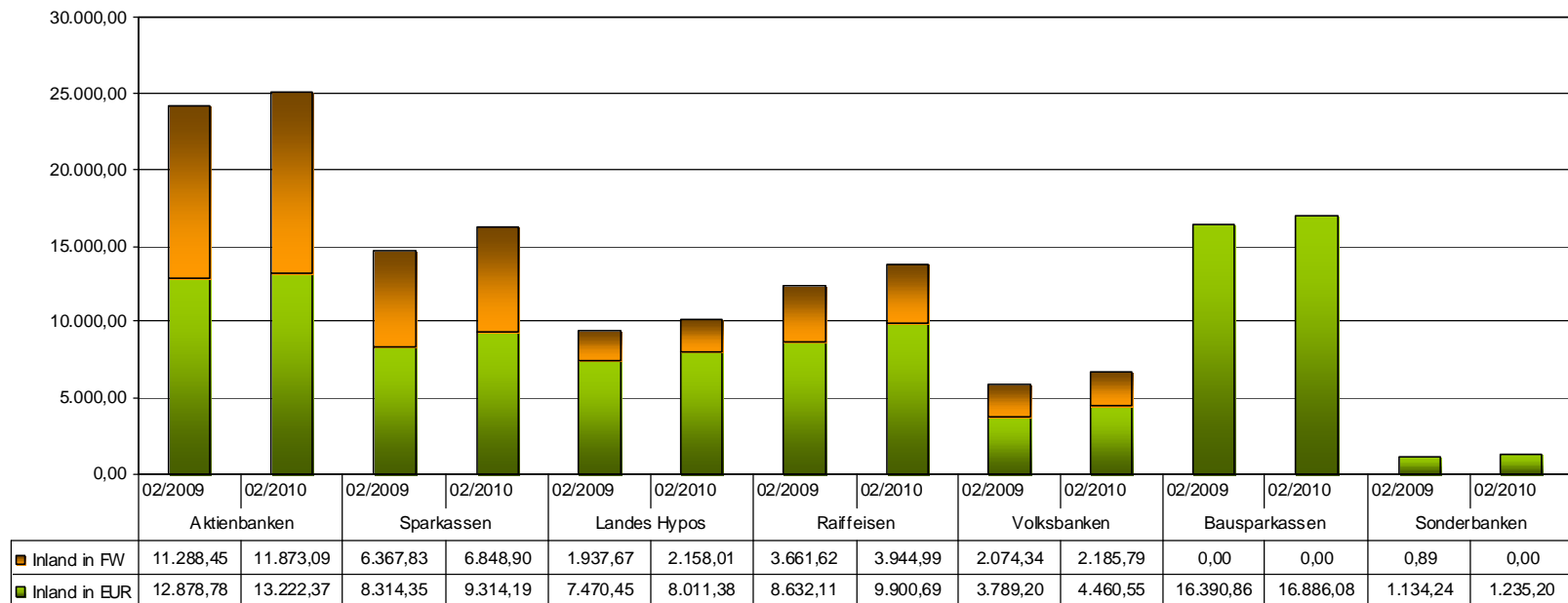
Wechselkurs: EUR/CHF

31.12.2009 1,4836

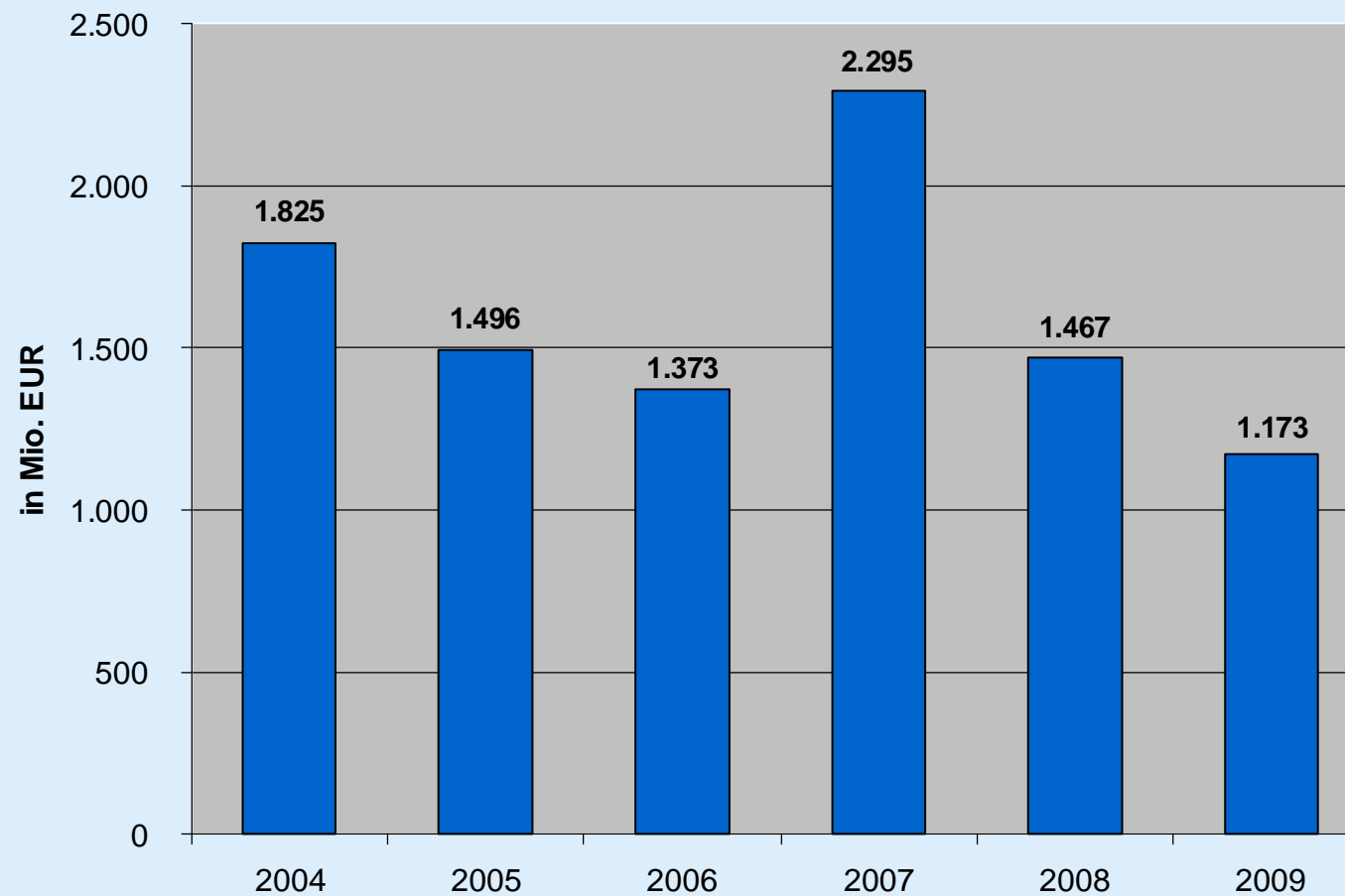
30.06.2010 1,3283

# Veränderung der Wohnkredite

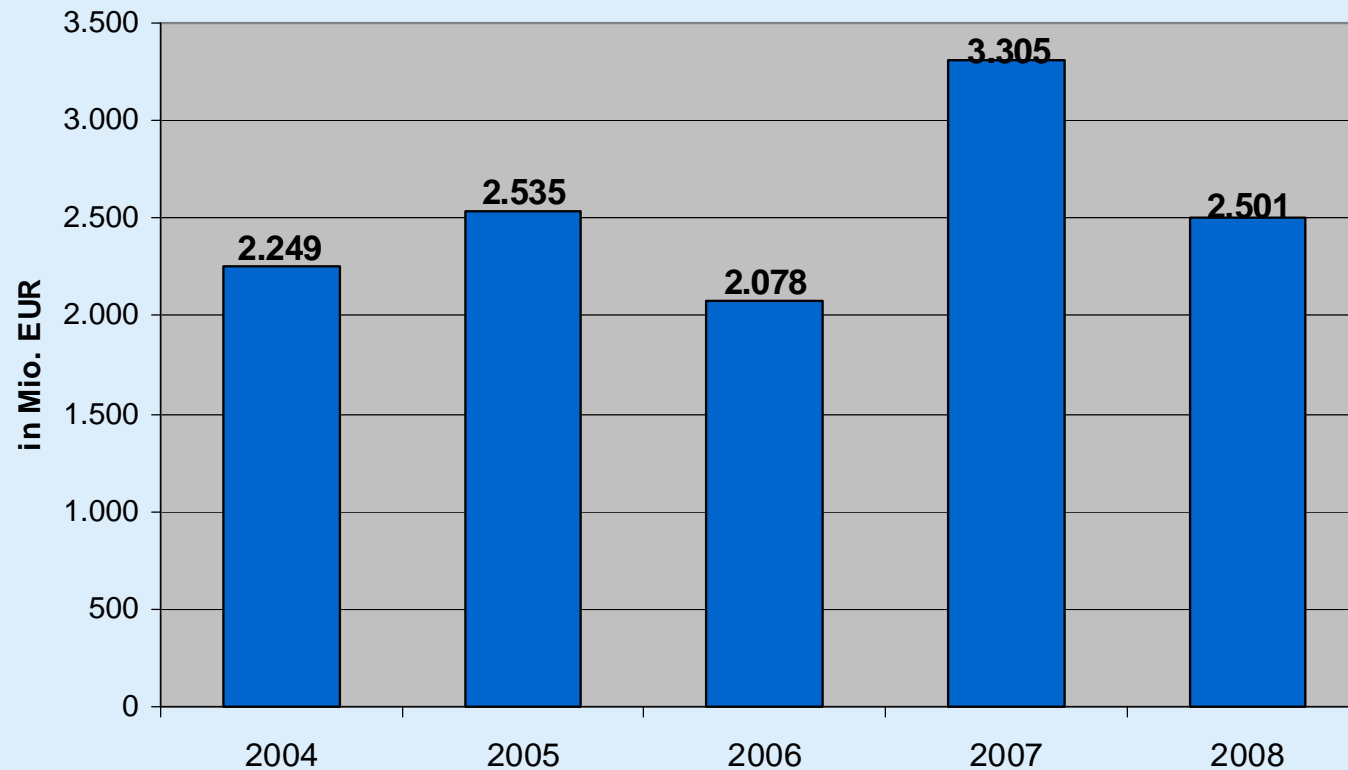
Vergleich Quartal 2/2009 mit 2/2010 pro Sektor



# Jährliche Emissionen der Wohnbaubanken 2004 - 2009



# Jährlich durch Wohnbaubanken induziertes Bauvolumen 2004 - 2008



# Entwicklung Wohnbaufinanzierung Europa

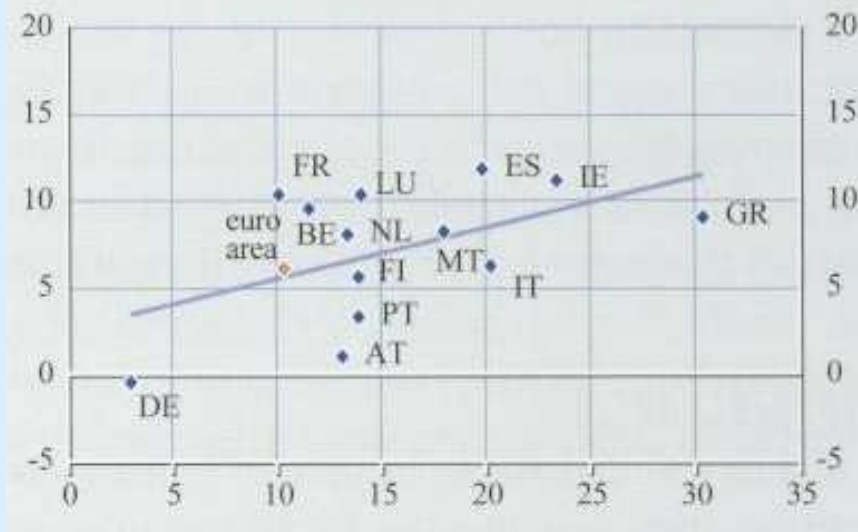
## Growth in house prices and in loans for house purchase (1999 – 2007)

Quelle: European Central Bank – HOUSING FINANCE IN THE EURO AREA  
No 101 / March 2009, Seite 24

### b) Annual average growth rates of house prices and of loans for house purchase, 1999-2007

x-axis: loans for house purchases (%)

y-axis: house prices (%)



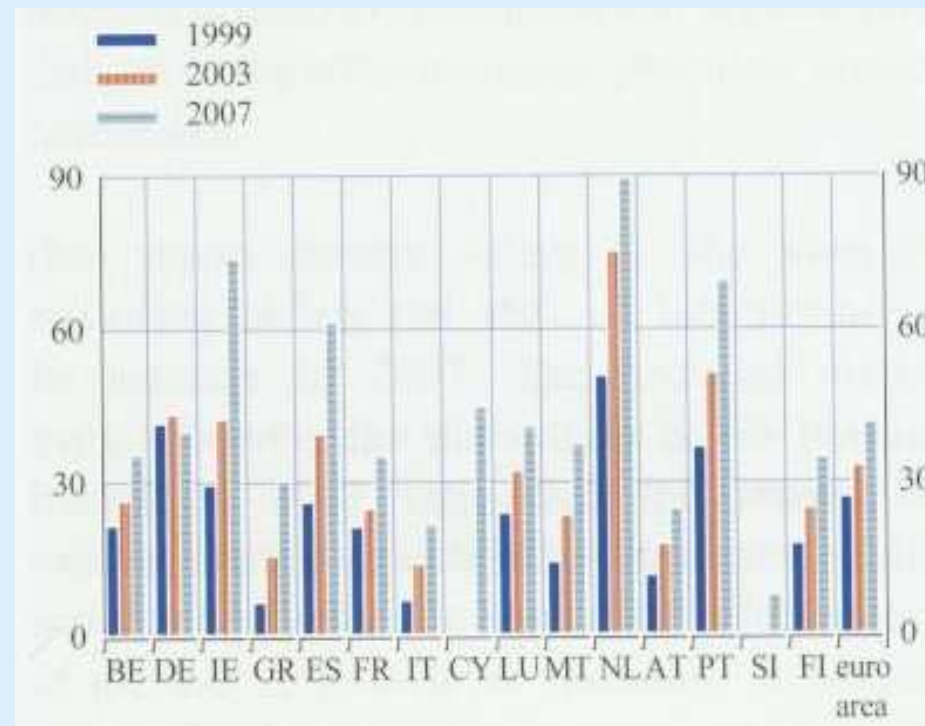
Source: ECB

Notes: Panel a – In the case of Luxembourg, the growth rate of house prices in the last bar refers to 2006.

# Verschuldungsgrad in % des BIP

## Households' housing-related debt in 1999, 2003 and 2007 (percentages of GDP)

Quelle: European Central Bank – HOUSING FINANCE IN THE EURO AREA  
No 101 / March 2009, Seite 12



Source: ECB.

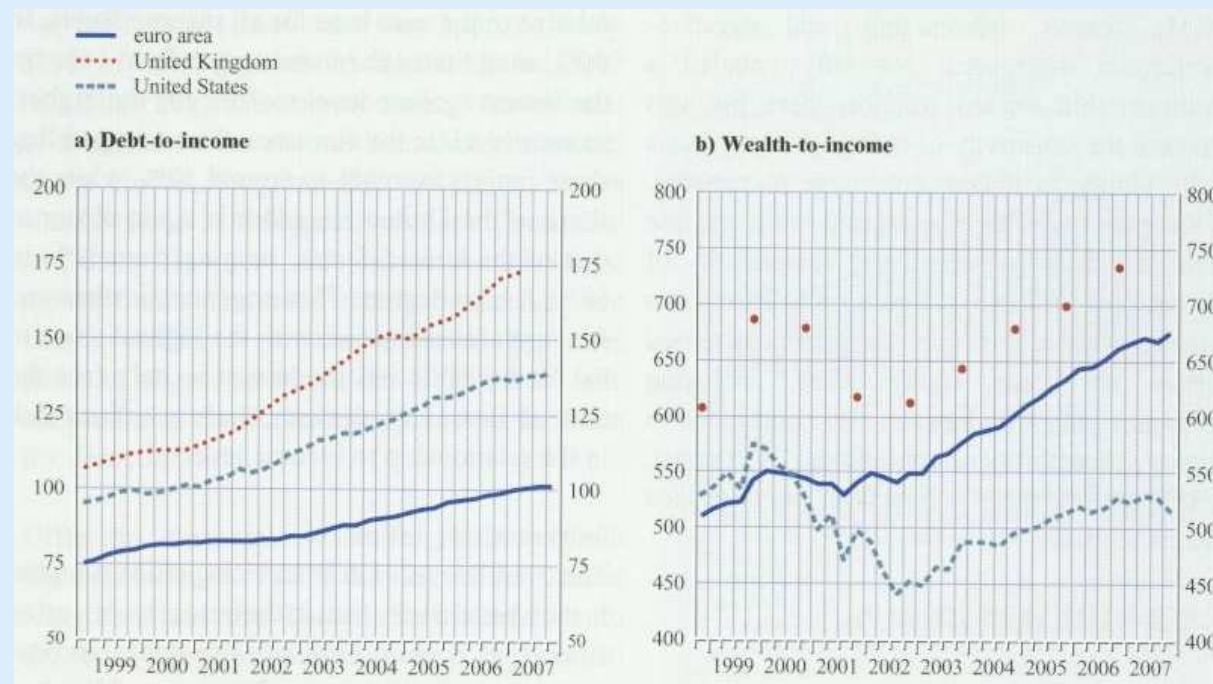
Note: Data reflect outstanding MFI loans for house purchase, corrected for derecognised loans.

# Vermögensaufbau durch Verschuldung

## Household sector debt- and net wealth-to-income ratios in the euro area, the United Kingdom and the United States

(Q4 1998 – Q4 2007)

Quelle: European Central Bank – HOUSING FINANCE IN THE EURO AREA  
No 101 / March 2009, Seite 67

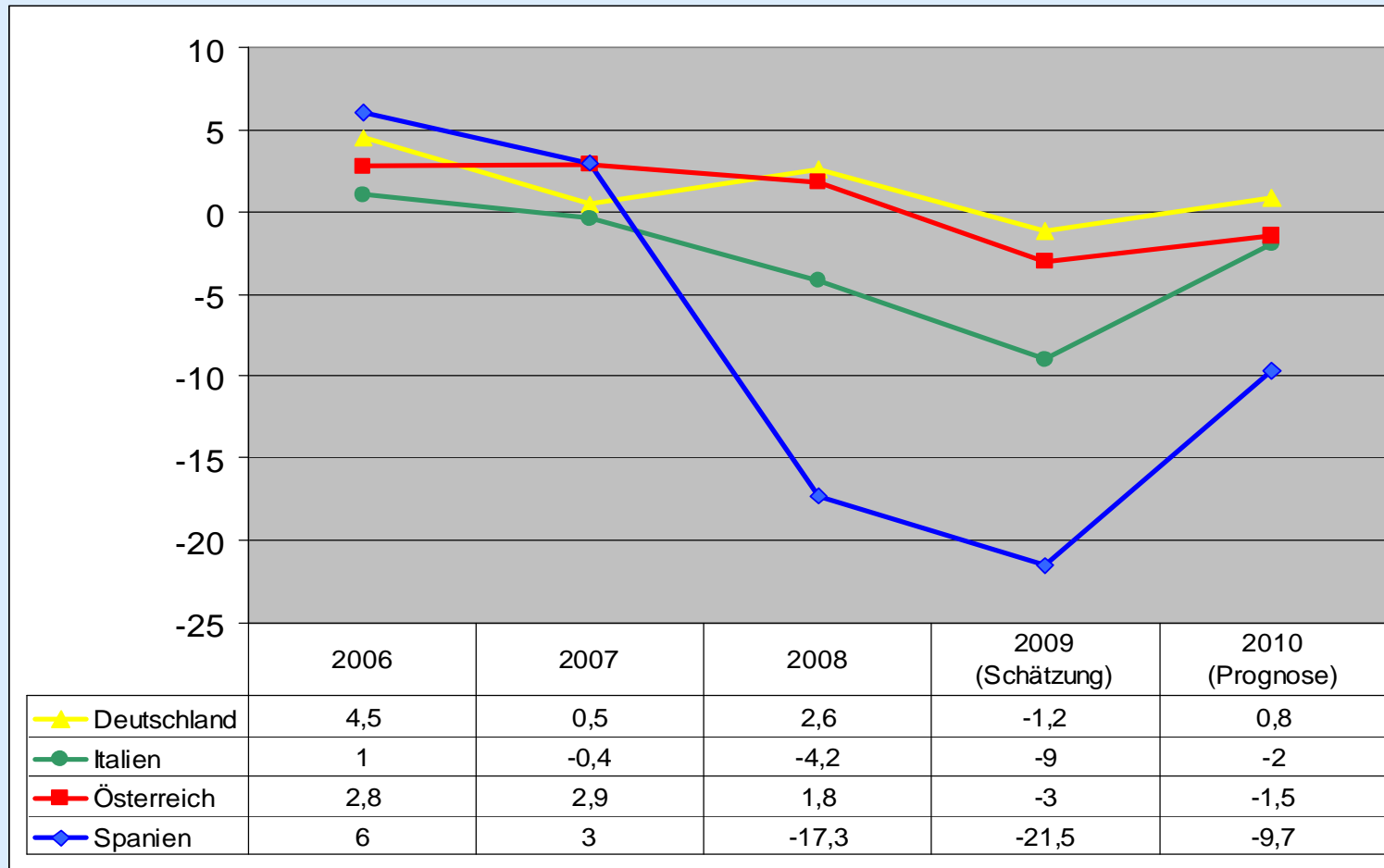


Source: ECB, Eurostat, ONS and Federal Reserve System.

Notes: Households' debt ratios may not be fully comparable on account of difference in the coverage.  
Households' net wealth data may not be fully comparable on account of differences in the coverage und the methodologies used.

# Bauvolumen in Europa nach Ländern

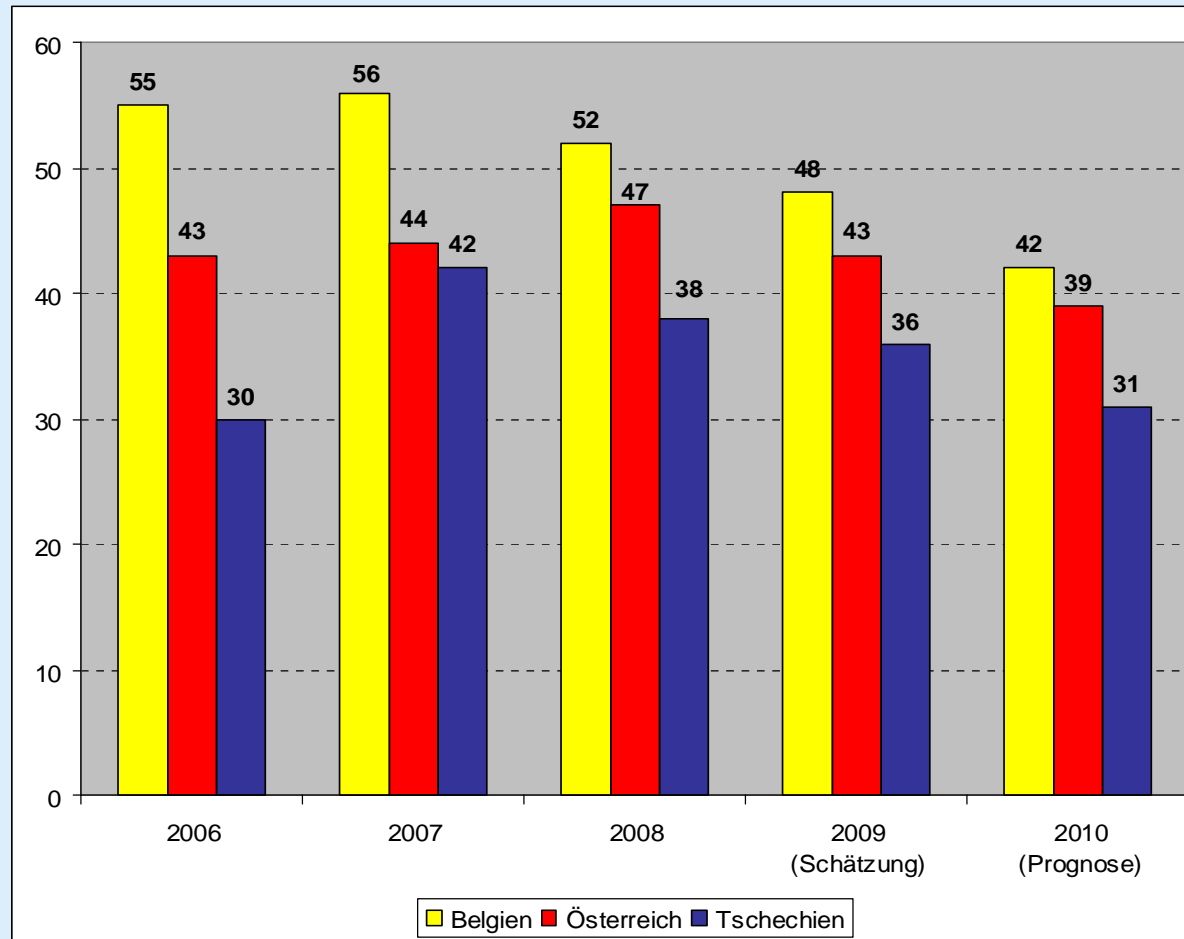
(Reale Veränderung gegenüber Vorjahr in %)



# Wohnungsbau in Europa

## Vergleich Belgien, Österreich, Tschechien

(Zahl der Fertigstellungen in 1.000 Wohnungen)



# NEWS – Homepage ORF, 03.11.2010

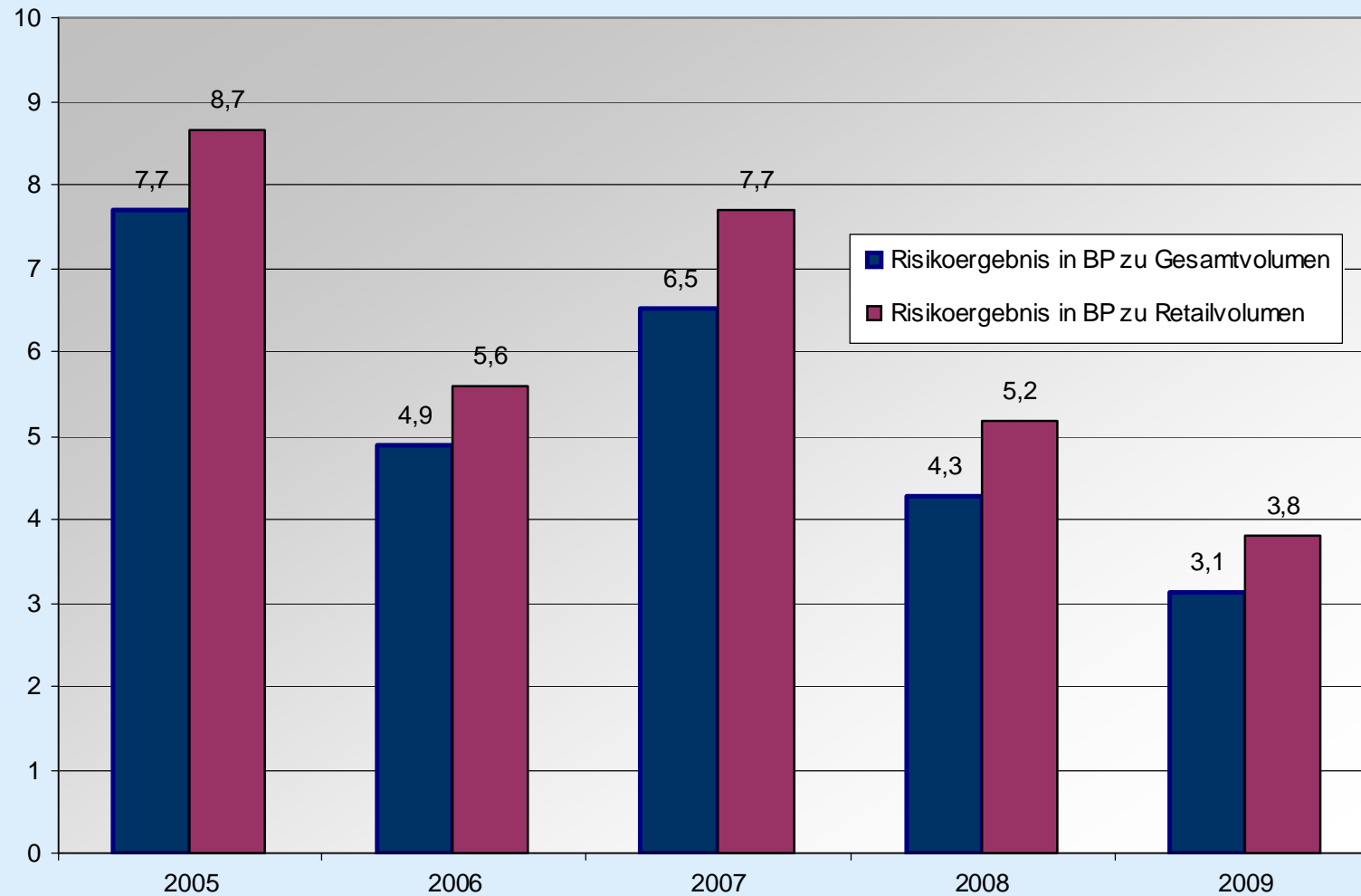
## Wieder Milliardenverlust bei Freddie Mac

Die verstaatlichte US-Hypothekenbank Freddie Mac hat im dritten Quartal erneut einen Verlust von 4,1 Mrd. Dollar (2,9 Mrd. Euro) aufgehäuft. Das sind allerdings 38,8 Prozent weniger als im Vorjahresquartal, als das Defizit 6,7 Mrd. Dollar betrug, wie die in der US-Hypothekenkrise vor zwei Jahren beinahe untergegangene Bank heute in Washington mitteilte.

Im aktuellen Verlust sind 1,6 Mrd. Dollar an Dividendenzahlung an das Finanzministerium enthalten. Die US-Regierung hatte Freddie Mac und das Schwesterunternehmen Fannie Mae mit Milliardenbeträgen retten müssen, als massenweise minderwertige Hypothekenkredite zusammenbrachen.

Die beiden Hypothekenbanken besitzen oder garantieren rund die Hälfte der Hypothekenkredite in den USA. Von der Subprime-Krise ging letztlich ein globales Bankenbeben und die größte Rezession seit den 30er Jahren aus, die erst in diesem Jahr überwunden scheint.

# Risikoentwicklung im Wohnbau 2005 – 2009



# System der österreichischen Wohnbaufinanzierung

## Herausforderungen

- » CEBS Liquiditätsregeln  
erfordern Darlehens- u. Risikoträger für Liquidität
- » Basel III  
Liquidität Coverage Ratio
- » Langfristfinanzierung  $\neq$  Langfristfinanzierung

# System der österreichischen Wohnbaufinanzierung

## Vorschlag

- » kürzere Laufzeit für Wohnbauanleihen zur Sanierungsfinanzierung kommunal
- » Austausch von Finanzierungen in Finanzwirtschaft ermöglichen
- » Zukunftsvorsorgemodelle wie in Deutschland „Risterrente auf Immobilien“