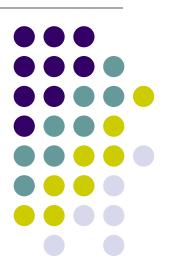
Wohnungsbaufinanzierung in Polen





Jacek Furga

Vorsitzender des Komitees für Wohnungsbaufinanzierung Verband Polnischen Banken, Warschau



Agenda

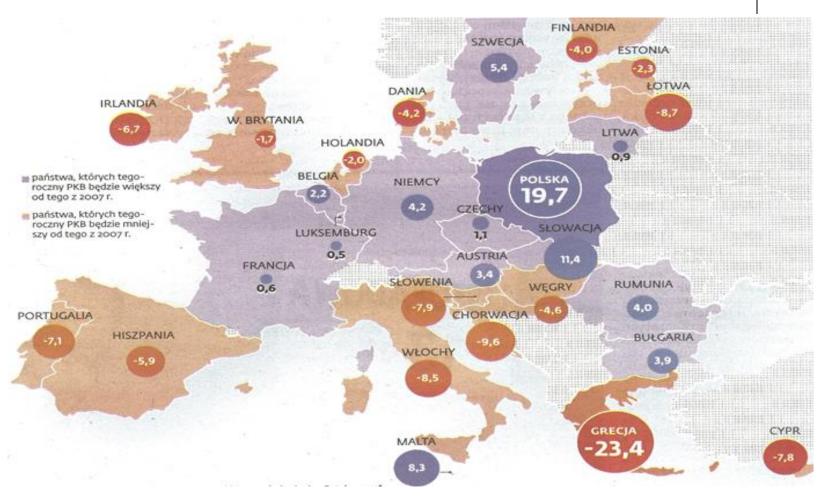


- Wirtschaftliche Entwicklung Polens
- Entwicklung des Bankensektors in Polen
- Geschichte der Wohnungsbaufinanzierung und -förderung
- Bausparen in der Diskussion

Die Krise überstanden (in%)

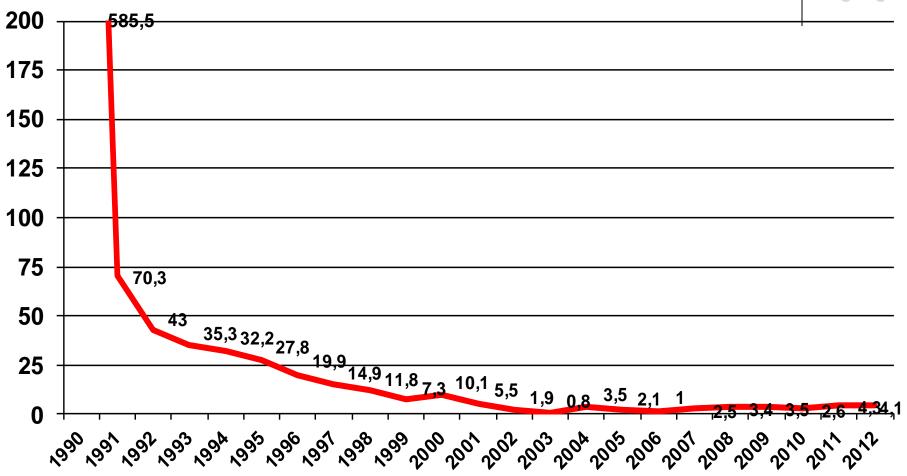
(BPI-Steigerung im Vergleich zum Jahr 2007)





Entwicklung der Inflationsrate 1990-2012

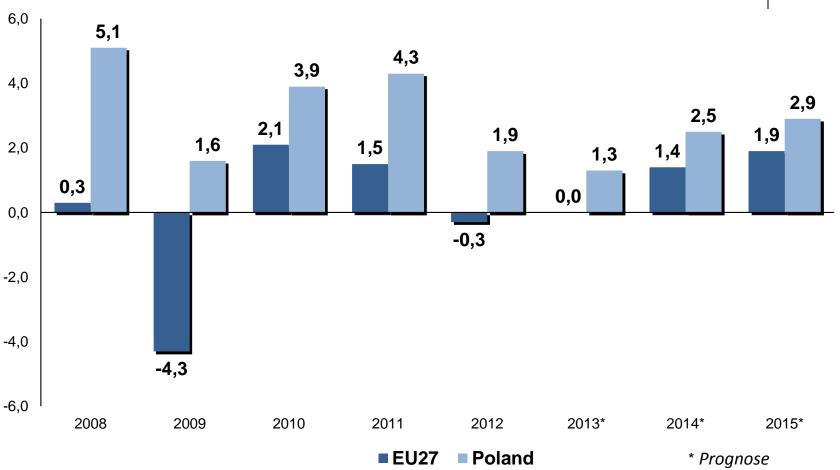




4

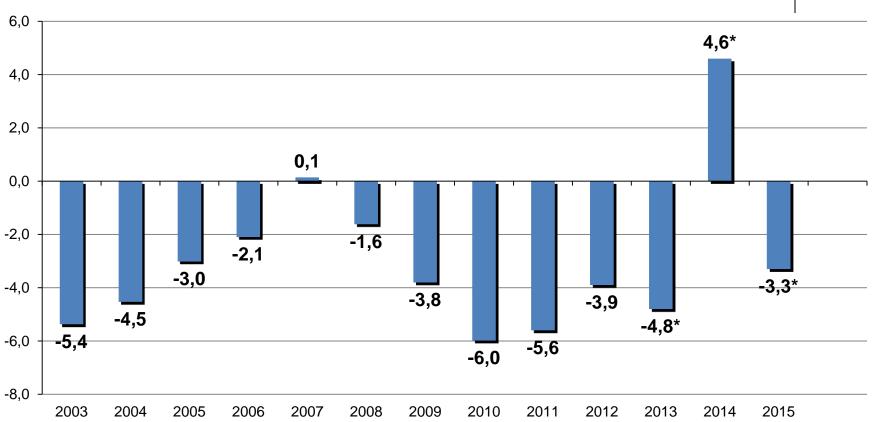
BIP-Wachstum (in %)





Das Haushaltsdefizit / BIP (in %)

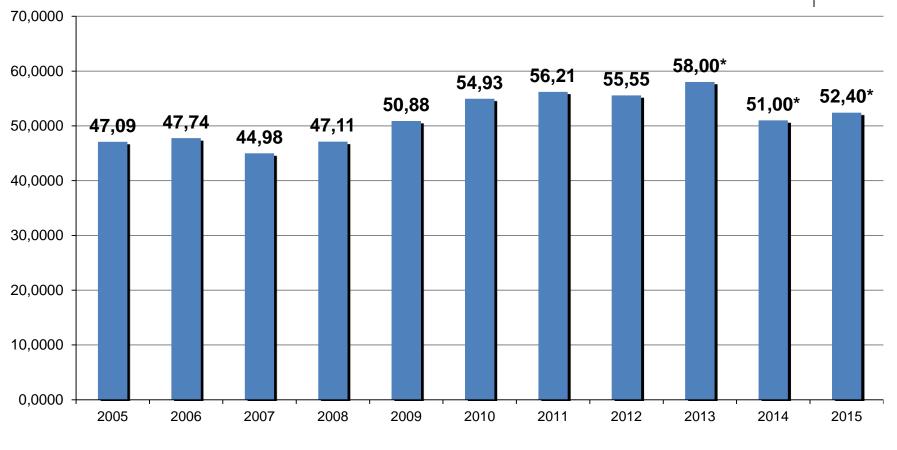




* Prognose

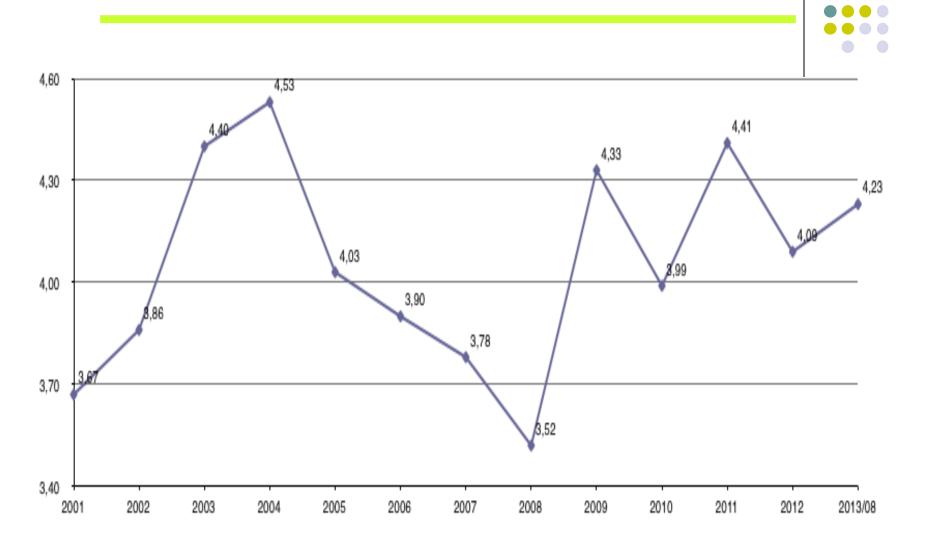
Öffentliche Schulden / BIP (in %)





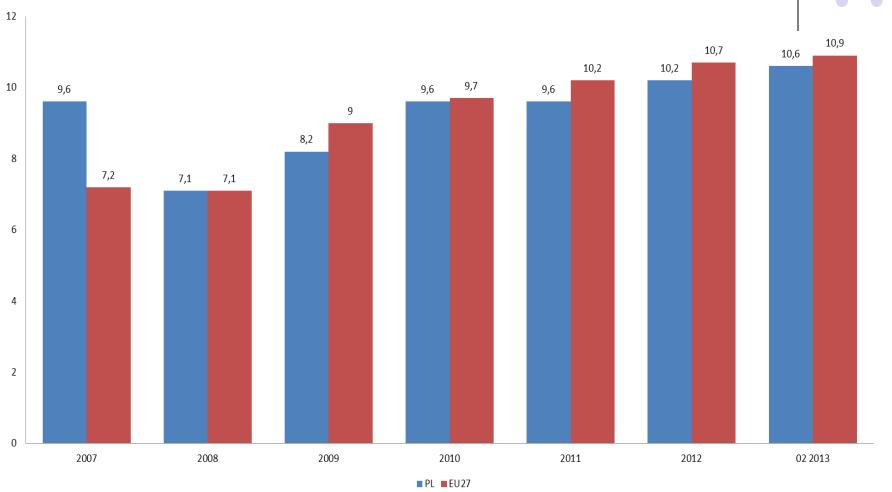
* Prognose

Wechselkurs PLN – EUR (2001–2013)



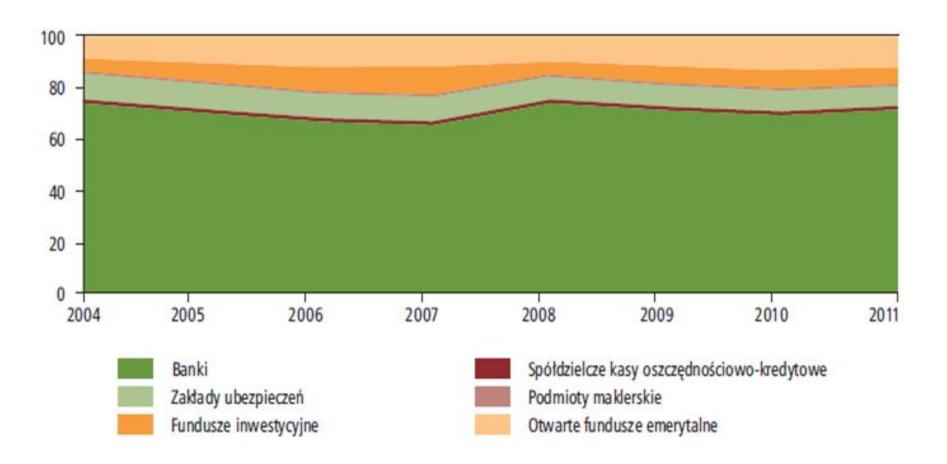
Arbeitslosenquote





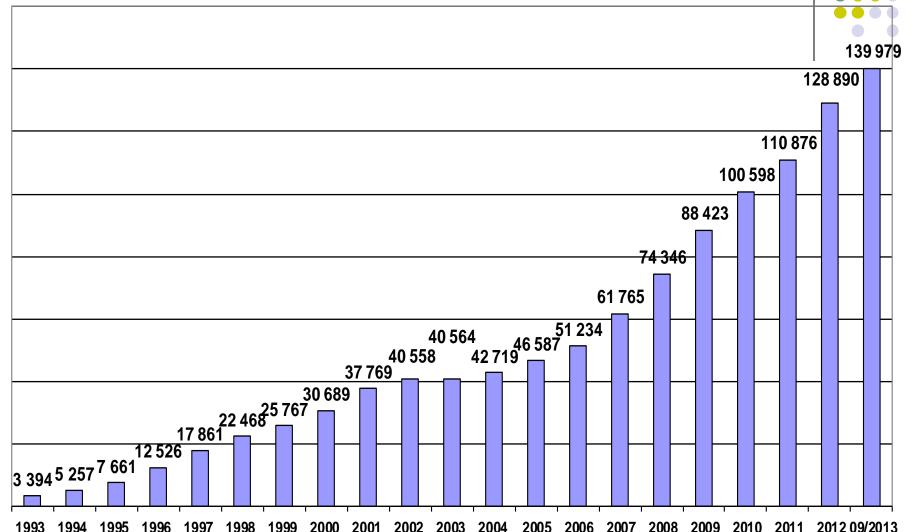
Die Struktur des Finanzsystems in Polen (in %)







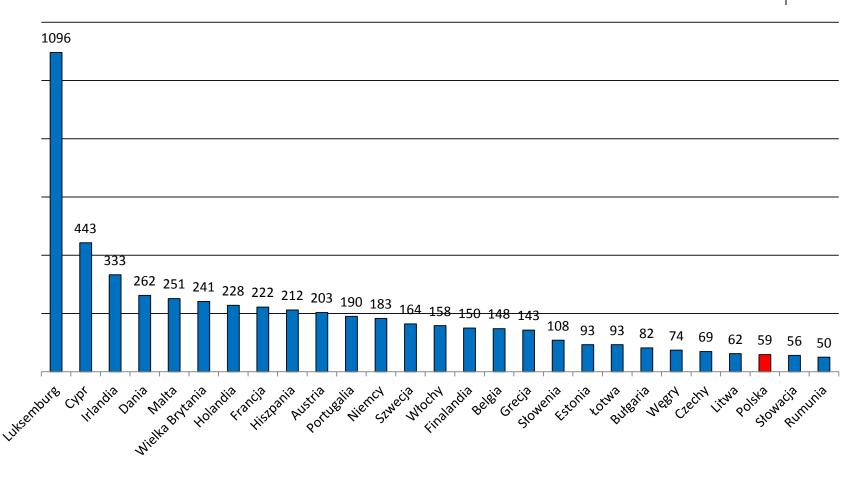




11

Kreditportfolio zum BIP im 2011 (in %)





Quelle: EBF



Hypothekar- Aktiva in Polen (2009)

Udział kredytów mieszkaniowych - stan na koniec 2009 (%)

In Jahren
2005-2011
erfolgte dynamische
Steigerung
der Hypothekarkredite
in Bankenbilanz
und in der
Wirtschaft

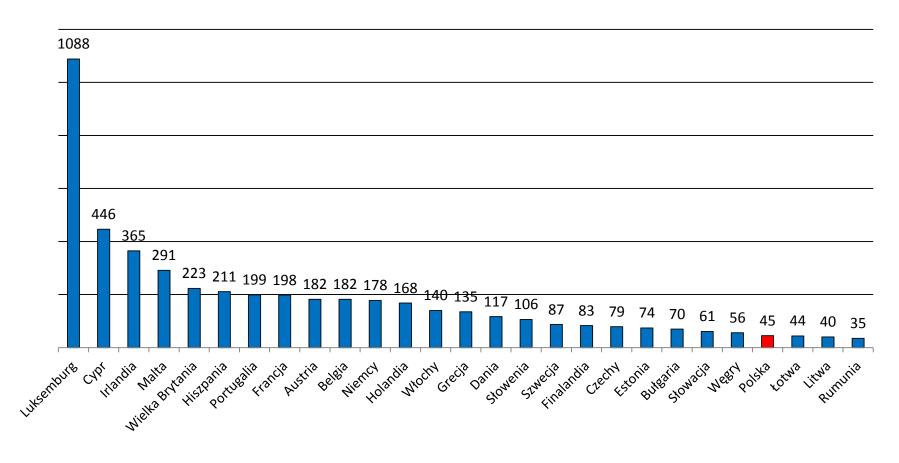
	w aktywach	w PKB
Estonia	28,7	44,5
Litwa	23,1	22,7
Portugalia	21,3	66,0
Polska	19,2	17,0
Hiszpania	19,1	62,5
Słowacja	17,4	15,0
Holandia	17,1	66,4
Czechy	16,4	19,1
Szwecja	16,2	51,9
Grecja	13,8	28,5
Niemcy	13,0	39,9
UE	12,1	43,1
Węgry	11,7	15,8
Bułgaria	11,4	12,7
W.Brytania	10,5	63,4
Francja	10,0	37,6
Irlandia	8,3	67,4
Włochy	7,6	18,4
Austria	7,0	26,5
Belgia	6,9	23,5
Rumunia	6,6	4,9

Anteil der
Hypothekarkredite
in Bankenaktiva betragt
heute etwa 24%
(2004 waren es 7%),
wobei es gibt Banken
mit Anteil uber
50%

Anteil der
Hypothekarkredite
an BSP
betragt heute
etwa 21 %
(2004 waren es 4%)

Einlagen* zum BIP im Jahr 2011 (in %)



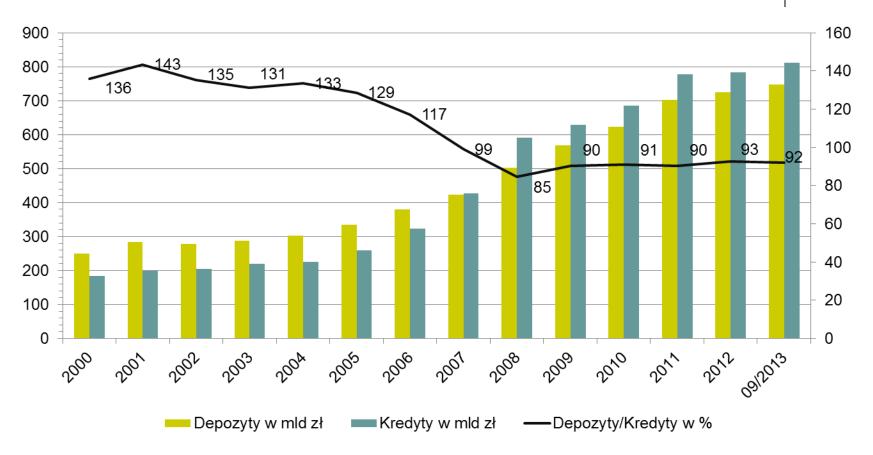


^{*} Berechnet aus der Summe der Einlagen des nichtfinanziellen Sektors und Einlagen aus dem öffentlichen Sektor

14

Relation Einlagen / Kredite 2000-2013

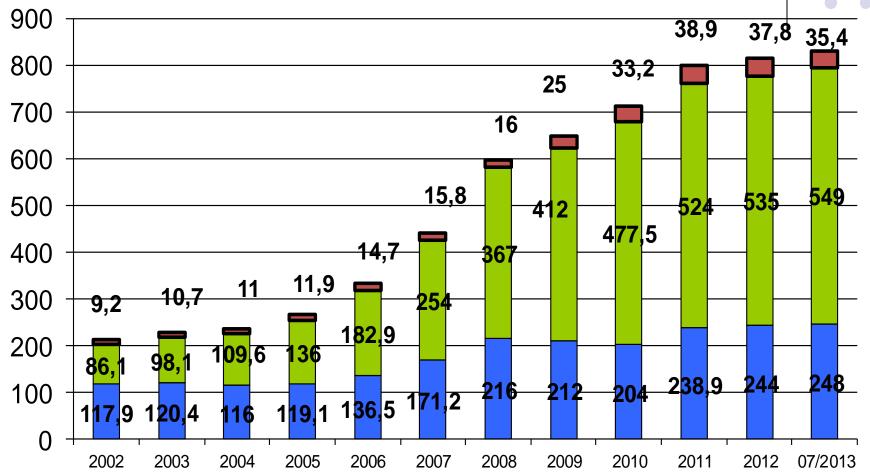




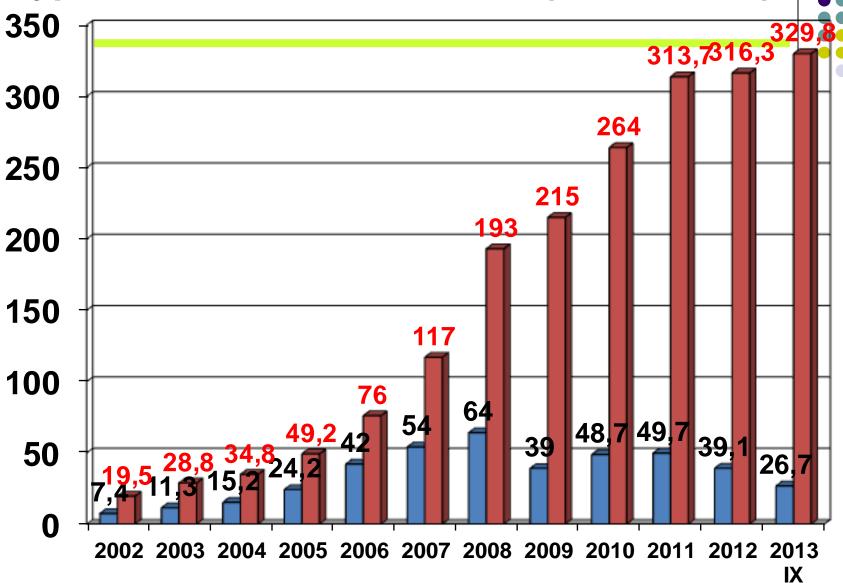
15

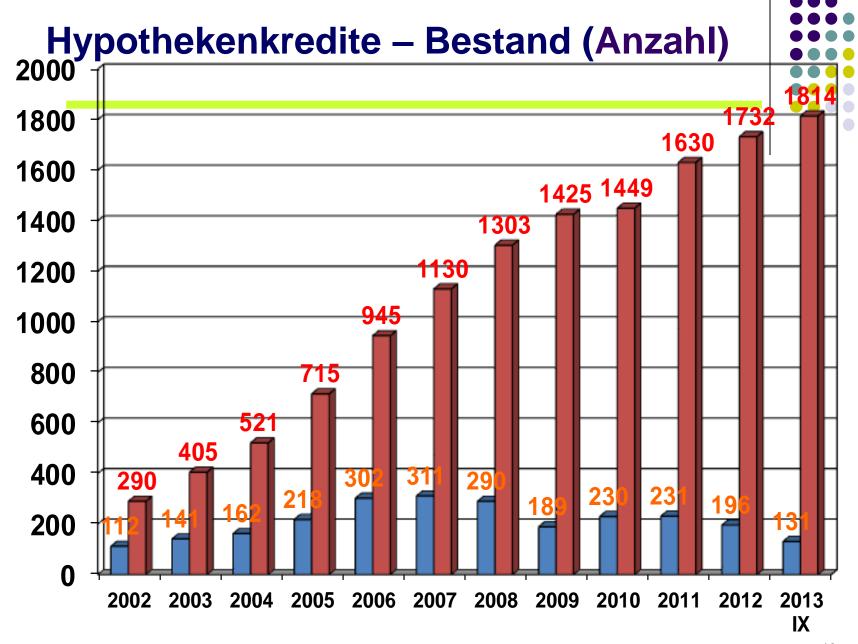
Struktur der Kreditnehmer-Verschuldung (Mrd. PLN)





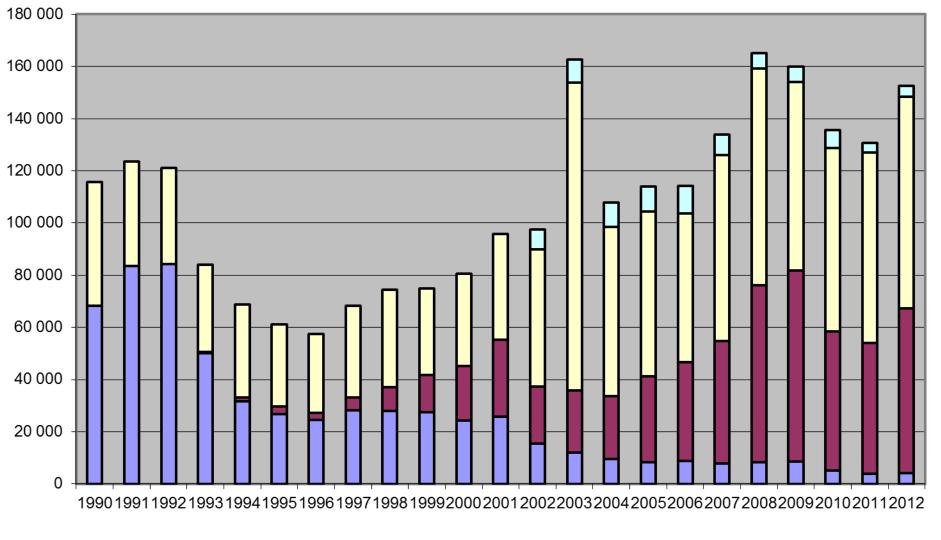
Hypothekenkredite – Bestand (in Mrd. PLN) 350 ₁





Neugebaute Wohnungen

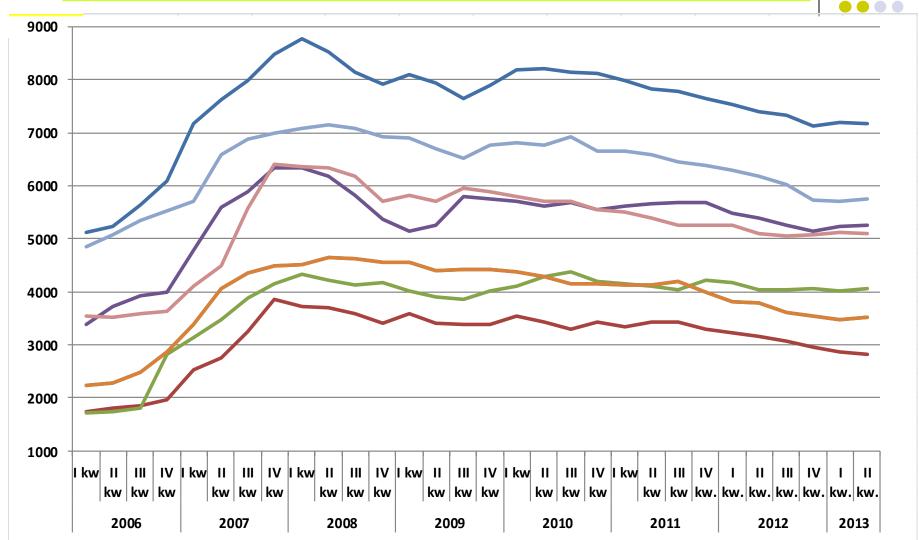




■SM ■Deweloperzy ■Indywidualni ■Inne

Entwicklung der Wohnungspreise in Großstädten Polens Q2 2007-Q2 2013 (PLN/m2)





Quelle: AMRON – SARFIN Rapport 2/2013

Wohnungsmarkt (1)

- Größter Markt in Zentraleuropa
- Junge Bevölkerung
- Langsam steigender Wohnbaumarkt kann Nachfrage nicht befriedigen
- Konsequenzen:
 - Nachfrageüberhang
 - Immobilienspekulation durch inländische und ausländische Investoren
 - Explodierende Preise in den Jahren 2004-2008
 - Uberwiegend Finanzierung in Fremdwährung (CHF) bis 2009
 - Explodierende Nachfrage nach Wohnbaufinanzierung

Wohnungsmarkt (2)



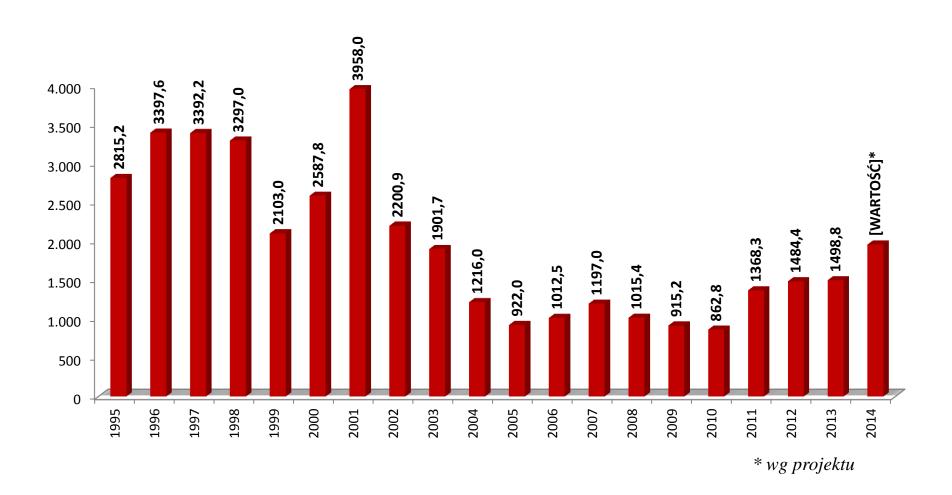
- Wohnungsbau
 - Konzentration auf Städte
 - Vielzahl an teuren Prestigeprojekten
 - Verknappung der Grundstücke für Neubau
 - Überdurchschnittlicher Preisanstieg 2004-2008 (Überhitzung des Marktes)
 - Starkes Wachstum des Bruttonationalprodukts
- Hoher Prozentsatz an Eigentum

Die staatliche Förderung

- Steuervergünstigungen haben sich nach 1990 zum hauptsächlichen Instrument der Förderung der Wohnungsbauinvestitionen privater Haushalte entwickelt.
- 1992 Die Einführung des Steuerabzugs für Herstellungs- und Anschaffungskosten schuf inmitten der Hochinflation ein einfaches Subventionsinstrument, das erst 2001 abgeschafft wurde und durch einen Schuldzinsenabzug ersetzt wurde
- 1996 Bausparförderung durch Abzug von der Steuerschuld (Kasa Mieszkaniowa)
- TBS Kredite für Herstellung der Sozialen Mietwohnungen (1996-2011)
- RnS "Familie unter Eigenem Dach?" (2006-2012)
- MdM "Wohnung für junge Familie" (2014-2019)

Die staatliche Förderung der Wohnwirtschaft (Mio. PLN)

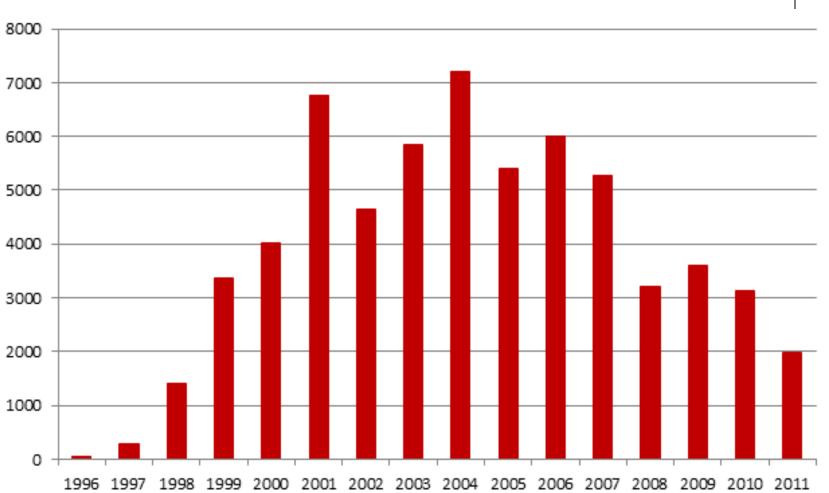




Quelle: MTBiGM

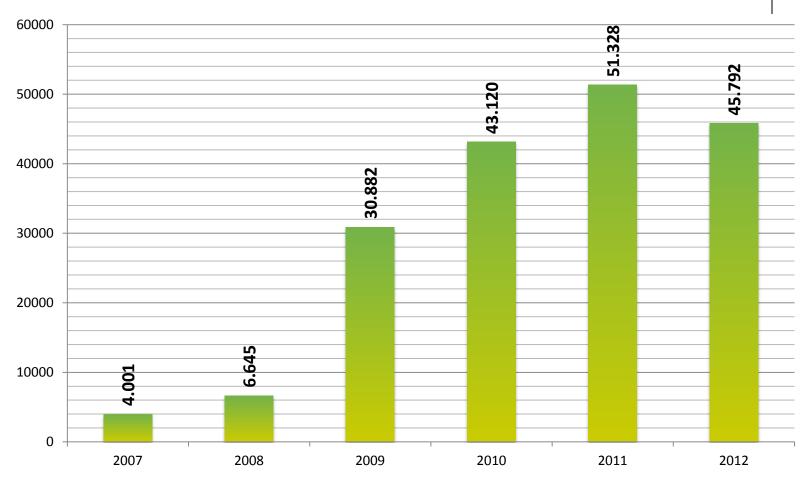
Anzahl der neugebauten Sozialen Mietwohnungen





Anzahl der erteilten Hypothekarkredite in Rahmen des RnS Programms

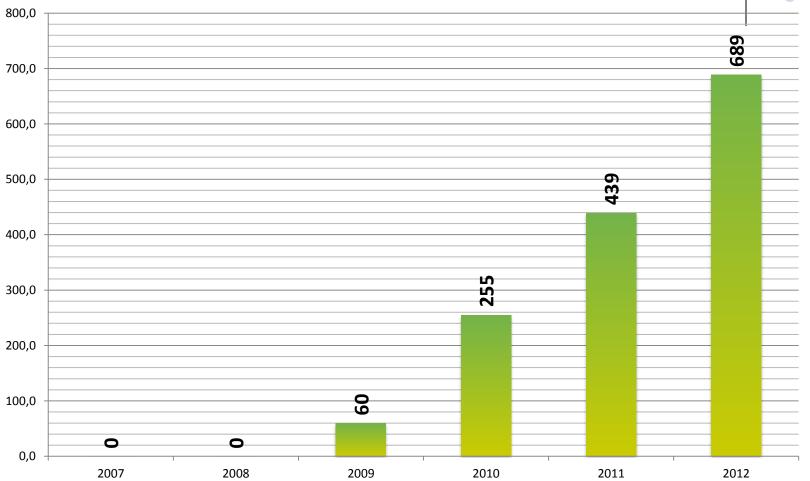




Quelle: BGK

Staatshaushaltskosten des RnS Programms (Mio. PLN)

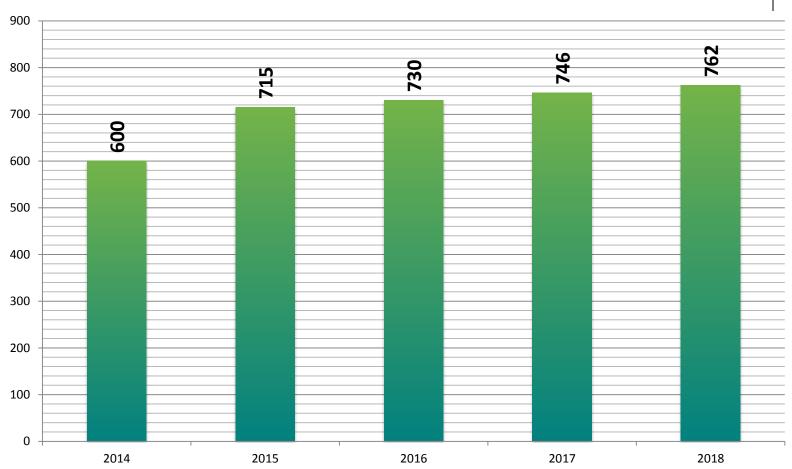




Quelle: MTBiGM

Geplante Staatshaushaltausgaben für das MdM Programm (Mio. PLN)





Quelle: Ustawa z 17.09.2013 o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi

Erforderliche Finanzinstrumente



- > Sparsysteme für:
 - wohnwirtschaftliche Zwecke
 - Gesundheitspflege
 - Pensionsfonds
- Gründung der Bausparkassen
- Belebung des Pfandbriefmarktes
- Verbriefung
- > Emission von Obligationen





Wohnungskassen versus Bausparkassen laut Weltbankexperten



"Das Programm der Wohnungskassen sollte günstigere Wohnungskredite für einkommensschwächere Personen anbieten, wurde aber zum Fluchtweg für einkommensstarke Personen, um Einkommenssteuer zu sparen. Dabei waren die Kredite bei den Wohnungskassen schwerer erhältlich als die Hypothekenkredite bei den Geschäftsbanken und stellten keine Lösung des Wohnungsproblems dar. Die fehlerhaften gesetzlichen Regelungen bildeten ein illiquides System ohne erforderliche Aufsichtsbestimmungen."

.

"Noch schlimmere Konsequenzen würde das Bausparkassen-Programm haben, das infolge des starken Lobbying der deutschen Bausparkassen gebilligt worden war. Die Konstruktion dieses Systems und die Erfahrungen aus Tschechien und der Slowakei zeigen, dass so ein Programm mit der Zeit sämtliche für die Wohnungsbauförderung bestimmten Staatshaushaltsmittel erschöpft, und zwar bei sehr geringen Effekten für den Wohnungsbau. In der Literatur wird das Bausparen sehr gezielt als das Modell des "kostbaren Vermittlers" oder als eine "kontrollierte finanzielle Pyramide bezeichnet."

Der Autor ist langjähriger Mitarbeiter der Weltbank in Warschau. Aussage publiziert im Oktober 2006





- Refinanzierung für alte Hypothekenportfolios
- Überbrückungsfinanzierung für Bauträgern
- Novelle des Hypothekenbankengesetzes
- Gründung des Bausparsystems mit staatlicher Förderung
- Neue Regelungen für Vermietungssektor

Kalendarium des BSK-Verfahrens



- 23. Mai1995 r. legislative Initiative der Abgeordneten der SLD
- 05. Juni 1997 Billigung des BSK-Gesetzes
- 21. Dezember 2001 r. Aufhebung des BSK-Gesetzes vom Parlament
- 26. August 2010 r. zweite BSK-Gesetz-Initiative der Abgeordneten der SLD. Der Entwurf wurde vom Sejm nicht bearbeitet.
- 17. Mai 2013 r. dritte BSK-Gesetz-Initiative der SLD bisher ohne endgültige Sejm-Entscheidung



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Jacek Furga

Vorsitzender des Komitees für Wohnungsbaufinanzierung Verband Polnischer Banken, Warschau

jacek.furga@amron.pl