

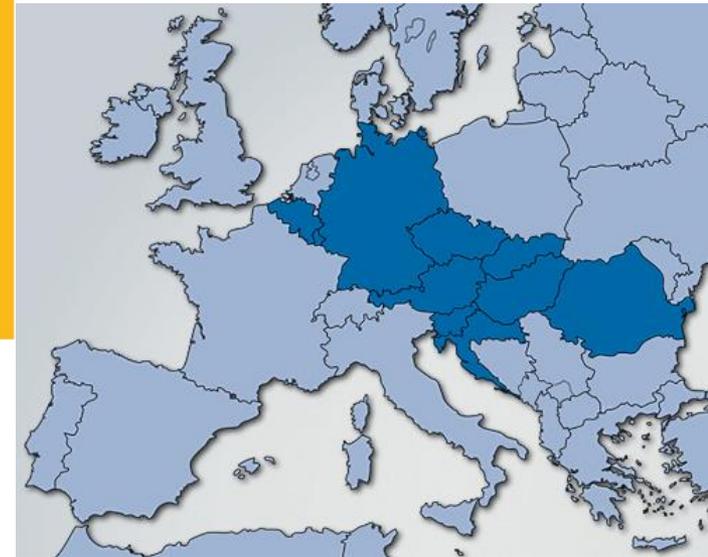
# Die Rolle des Bausparens während der Finanzkrise und danach

Im Fokus: Ungarn und Mitteleuropa

András KISS

Geschäftsführer - Kundenbereich,  
Fundamenta Lakáskassza, Ungarn

Budapest, 20-21.10.2016



**Fundamenta**  
Lakáskassza   
Alap, amelyre építhet

[www.fundamenta.hu](http://www.fundamenta.hu)

- **Bausparen in Zentral- und Osteuropa - Überblick**
- Periode der ungarischen Wohnraumfinanzierung
- Vorteile des Bausparens während der Krise



# Bausparen in Zentral- und Osteuropa

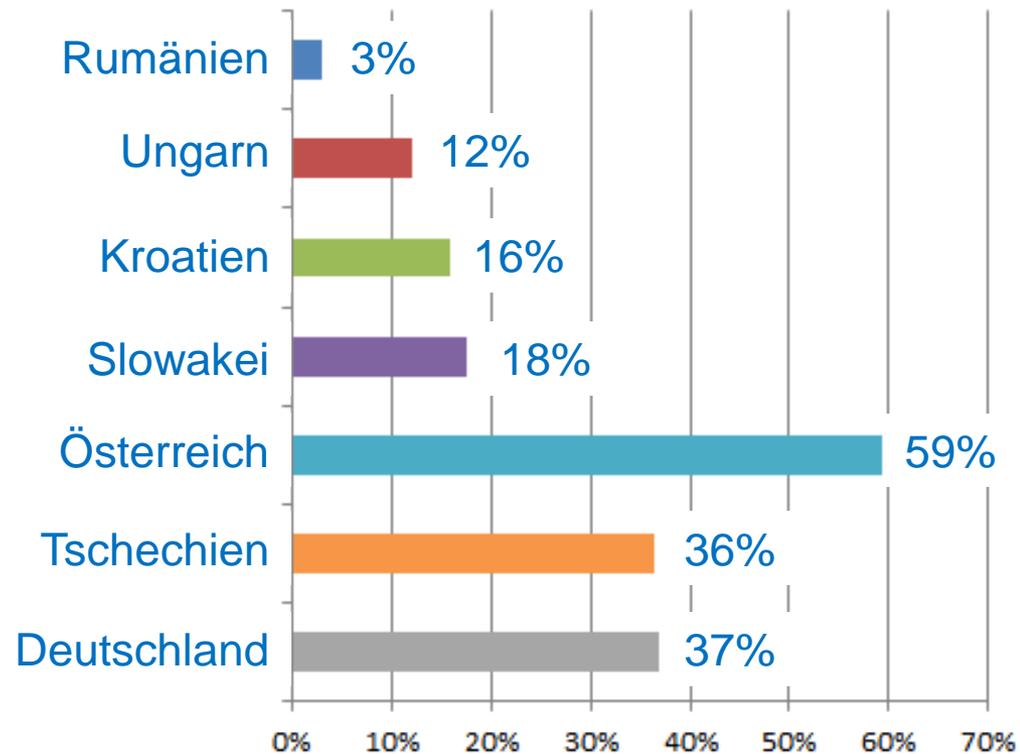
- **Europa:** rd. 42 Millionen Bausparverträge; Bauspareinlagen rd. 192 Milliarden Euro (2014)
- Seit 1992 wurden in **CEE mehr als 20 Bausparkassen** gegründet – außerhalb der „traditionellen“ Länder wie Deutschland und Österreich
- **Aktuell mehr als 7 Millionen Kunden in den CEE-Länder** beweisen ihren Erfolg (2014, Fundamenta Schätzung)



Quelle: EUBV

- Österreich verzeichnet bei Weitem die höchste Bauspardichte – Deutschland und Tschechien verfügen auch über eine hohe Marktpenetration
- Ungarn, Kroatien, die Slowakei, und Rumänien bieten noch deutliches Marktpotenzial

## Penetrationsniveau, 2014:



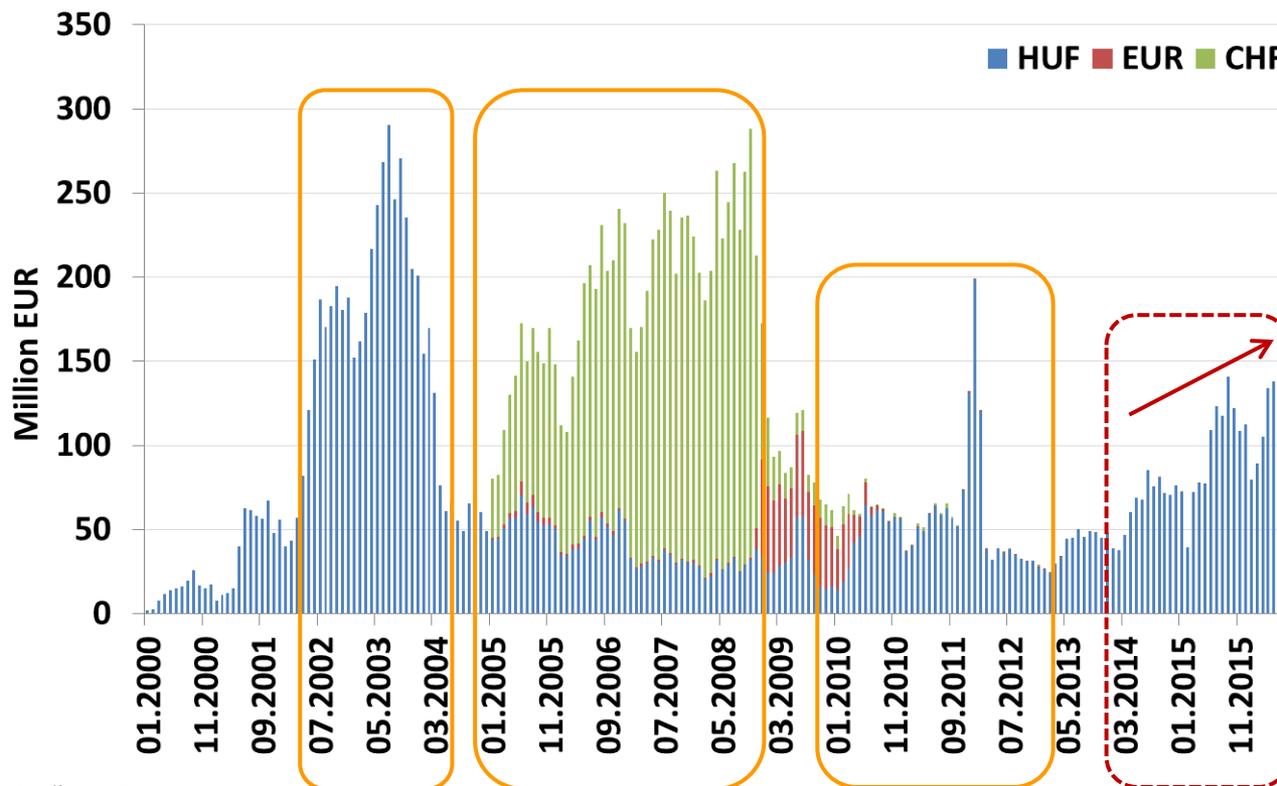
Penetrationsniveau: Summe der Bausparverträge / Zahl der Einwohner in %

- Bausparen in Zentral- und Osteuropa - Überblick
- **Periode der ungarischen Wohnraumfinanzierung**
- Vorteile des Bausparens während der Krise



# Wohnraumfinanzierung in Ungarn in den letzten 15 Jahren

## Neukreditvolumen - Immobilienkredite



Staatlich unterstützte  
HUF-Kredite (Zinssatz)

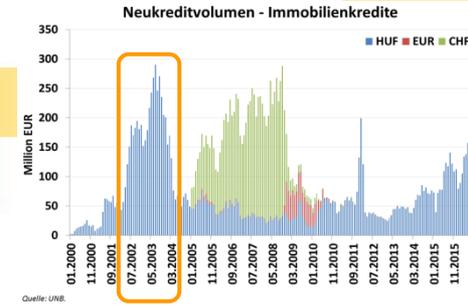
FX-Kredite  
Boom

Finanzkrise ->  
dramatischer Rückfall  
der Kreditvergabe

Dynamischer  
Anstieg ohne  
FX-Kredite,  
insbesondere  
Darlehen von  
Bauspar-  
kassen

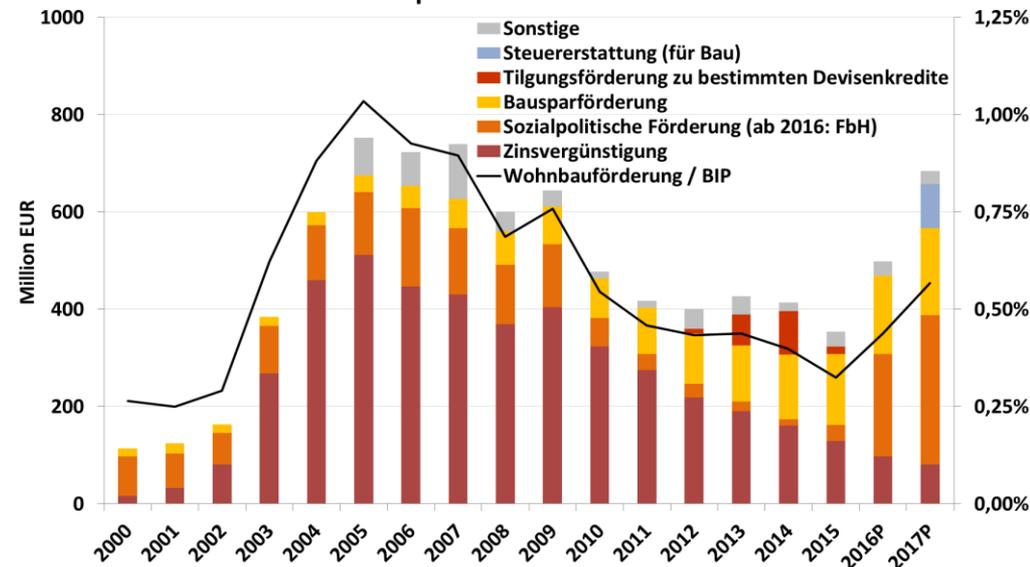
Bemerkung: 1 EUR = 309 HUF

# Staatlich unterstützte HUF-Kredite im Zeitraum 2002-2004



- Praktisch 0% Zinssatz
- Breites Spektrum an möglichen Kreditnehmern
- Der steigende Belastung des Staatshaushalts führt Schritt-für-Schritt zur Verschlechterung der Bedingungen
- 2004: das Produkt wird graduell ausgeführt

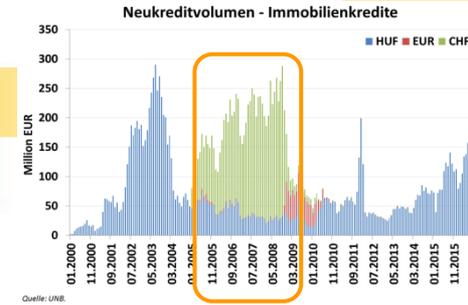
Budgetausgaben an Wohnbau-Förderprogramme und prozentualer Anteil am BIP



Bemerkung: FbH = Familienförderung beim Hauskauf  
Quelle: zentrales Statistikanat; Budgetpläne der einzigen Jahren

Bemerkung: 1 EUR = 309 HUF

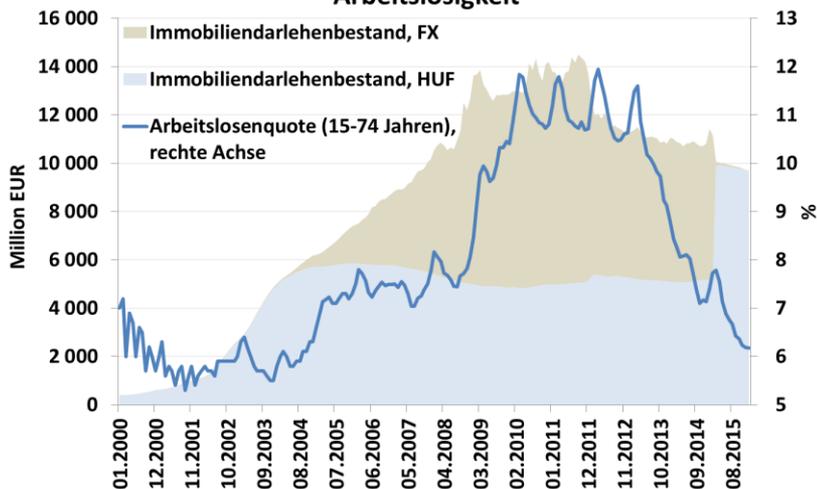
# FX-Kredite Boom 2005-2008



- Ab 2005: FX-Kredite nehmen den Platz der staatlich unterstützten HUF-Darlehen ein
- 4-5% Zinsvorteil im Vergleich zu den HUF-Darlehen
- Das bedeutet eine 50% niedrigere monatliche Rate (Belastung)
- Unterschätzte Risiken (Wechselkurs, Zinssatz)
- Mit der Finanzkrise bricht der Markt zusammen...

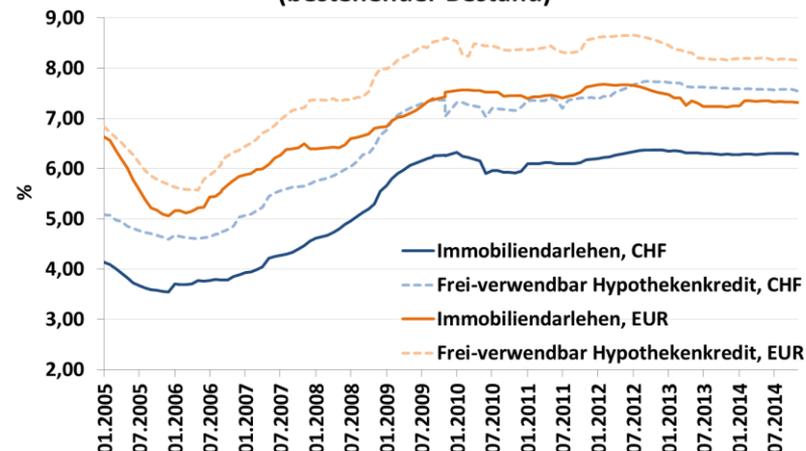
# Hintergründe des Zusammenbruchs

## Arbeitslosigkeit



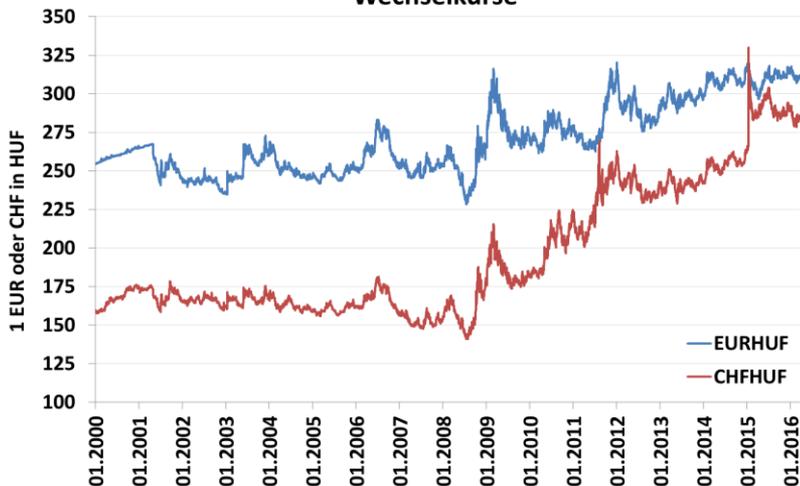
Quelle: zentrales Statistikamt; UNB.

## Zinssatz der FX Hypothekenkredite (bestehender Bestand)



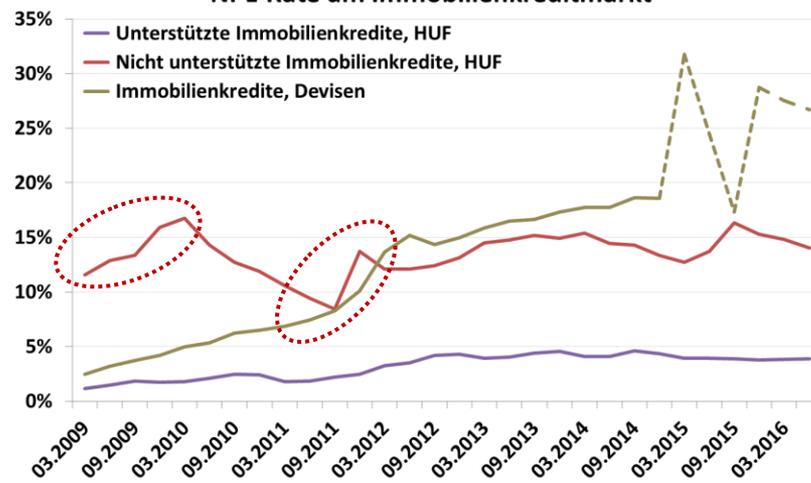
Quelle: UNB.

## Wechselkurse



Quelle: UNB.

## NPL-Rate am Immobilienkreditmarkt



Quelle: UNB.

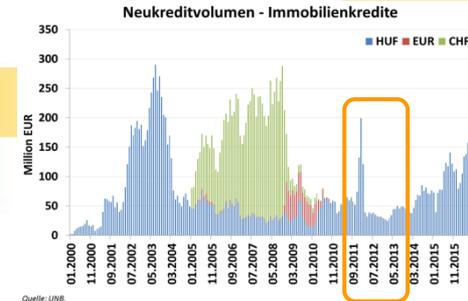
Bemerkung: 1 EUR = 309 HUF

# Regulatorische Eingriffe und ihre Kosten

Maßnahme	Nationale Immobilienmanagement Agentur	Exchange Rate Cap System	Vorzeitige Endtilgung	Abrechnung, Konvertierung	
Kurze Beschreibung	Moratorium bzgl. Zwangs-räumungen Aussetzung von Versteigerungen und Zwangs-räumungen im Winter	kaufte Wohnungen von FX-Schuldern und vermietet diese an Kreditnehmer	Kredit-Rückzahlung zu günstigem Wechselkurs (für 5 Jahre); Differenz wird auf Zwischenkonto angesammelt	Gelegenheit für FX-Schuldner zur vorzeitigen Endtilgung mit günstigem Wechselkurs	Kompensation der Schuldner für zu hohe FX-Rate, Marge und einseitige Zins-erhöhungen; Konvertierung der FX-Kredite in HUF
Datum	2009 Herbst	2011 Frühling	2011 Sommer	Oktober 2011- Februar 2012	Anfang 2015
Wirkungen	nur wenig Zwangs-räumungen in den wärmeren Monate	32 Tsd. Immobilien wurden bis jetzt gekauft	~ 180 Tsd. Schuldner sind dem Programm beigetreten, war aber keine endgültige Lösung	170 Tsd. Kunden (vermögend) zahlten ihre Kredite zurück; Gesamtschulden nahmen um 25% ab	FX-Kredite verschwunden; die durchschnittliche Rate der betroffenen Kredite verringerte sich um 25%
Kosten der Banken	Keine direkten Kosten	Keine direkten Kosten	netto 112 Mio. EUR	netto 0,9 Mrd. EUR	netto 2,1 Mrd. EUR

Bemerkung: 1 EUR = 309 HUF

# Ausgetrockneter Kreditmarkt – ein neuer Akteur „Bausparen“



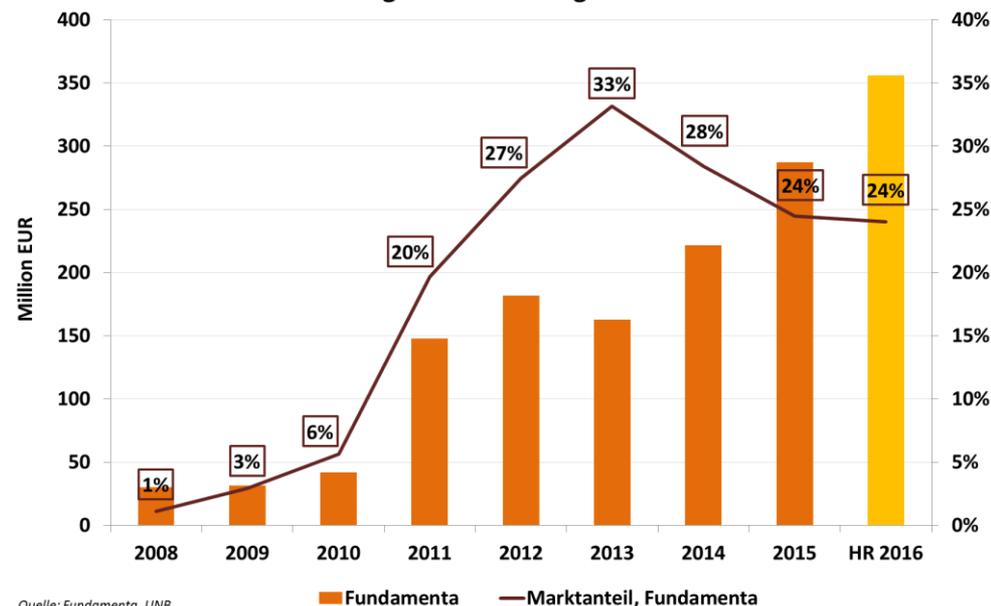
- Wichtige Rolle am Immobilienkreditmarkt ab 2011:
- In Folge der Finanzkrise ist die Kreditvergabe in 2010 um 75% gefallen
- Refinanzierungsmöglichkeiten und Risikobereitschaft der Banken sind gesunken

➔ Der Wohnfinanzierungsmarkt braucht einen neuen Impuls:

**Bausparen**

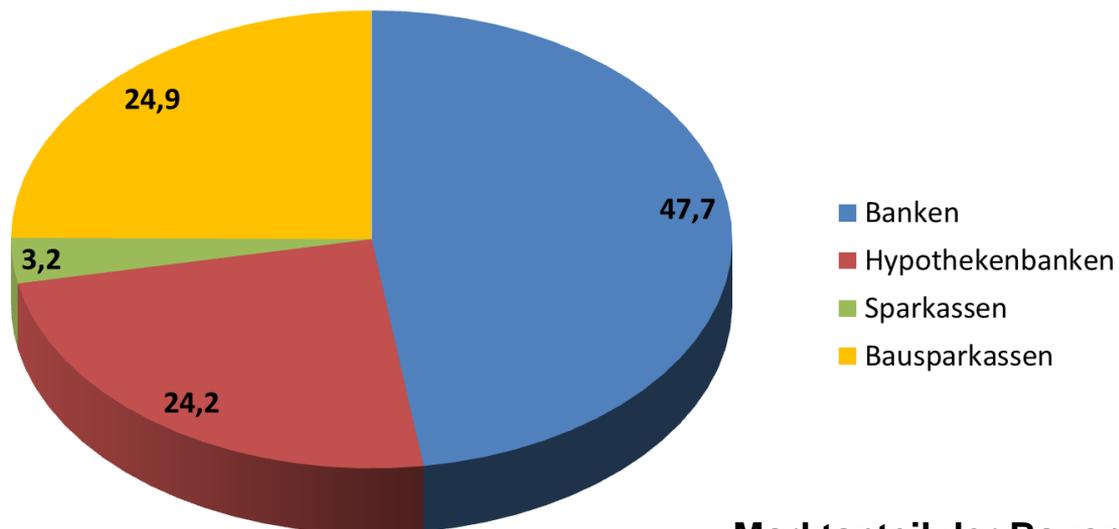
Bemerkung: 1 EUR = 309 HUF

Fundamenta: Steigende Kreditvergabe und Marktanteil



# Marktanteil der Darlehen von Bausparkassen

Marktanteil der unterschiedlichen Institutsgruppen bei Neukreditvolumen in Ungarn, 2015 (%)



- Bauspar-Systeme konnten mehr Kredite auszahlen, während andere Kreditinstitute inaktiv geworden sind.

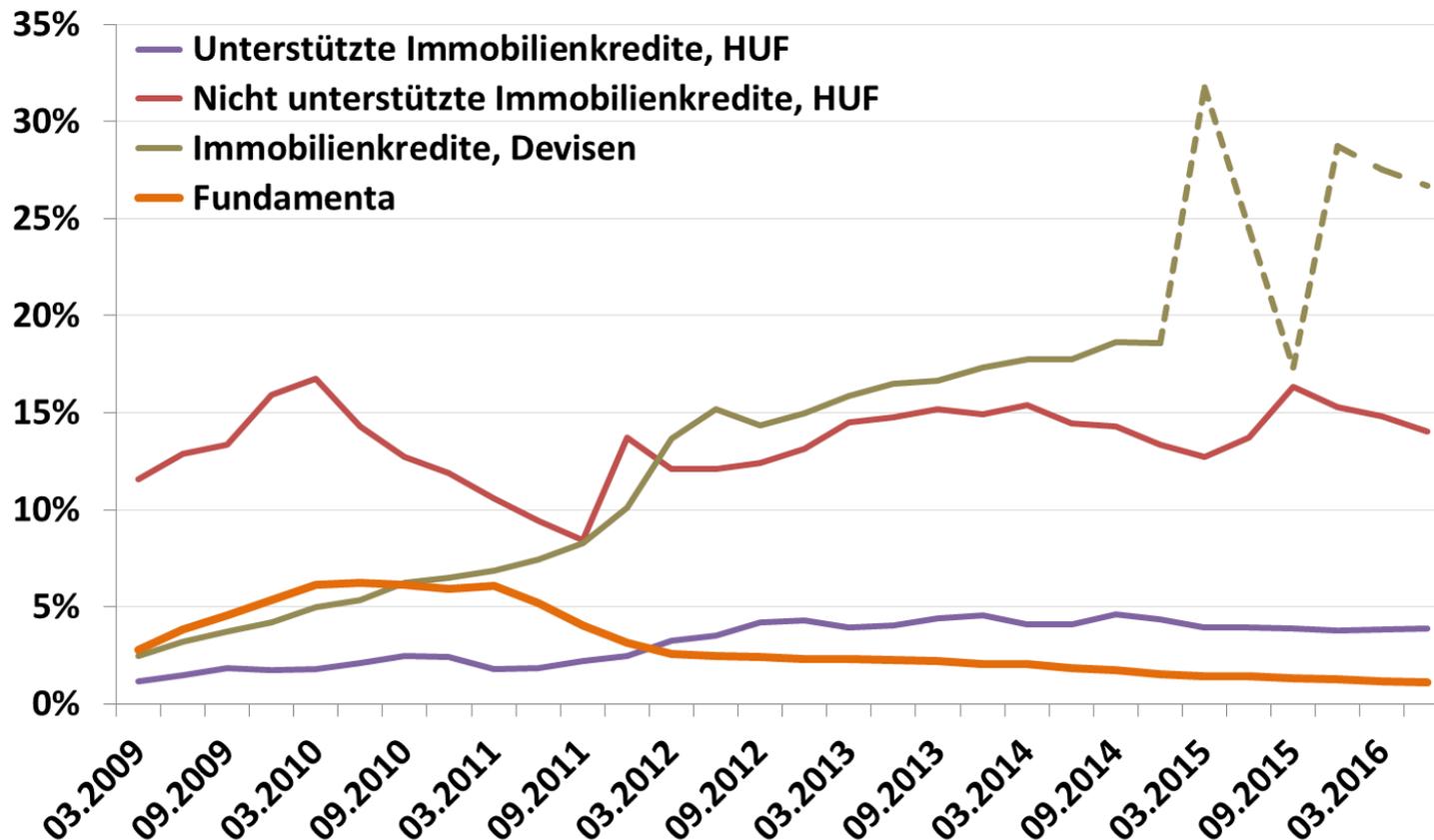
Marktanteil der Bausparkassen (Darlehen) in Europa, 2014

Land	Neue Kreditvergabe der Bausparkassen in Milliarden Euro	Marktanteil der Bausparkassen am Immobilienkreditmarkt
Germany	32,4	19,5%
Croatia	0,1	16,2%
Slovakia	0,5	10,5%
Czech Rep.	1,4	21,0%
Hungary	0,4	27,6%

Quelle: EUBV

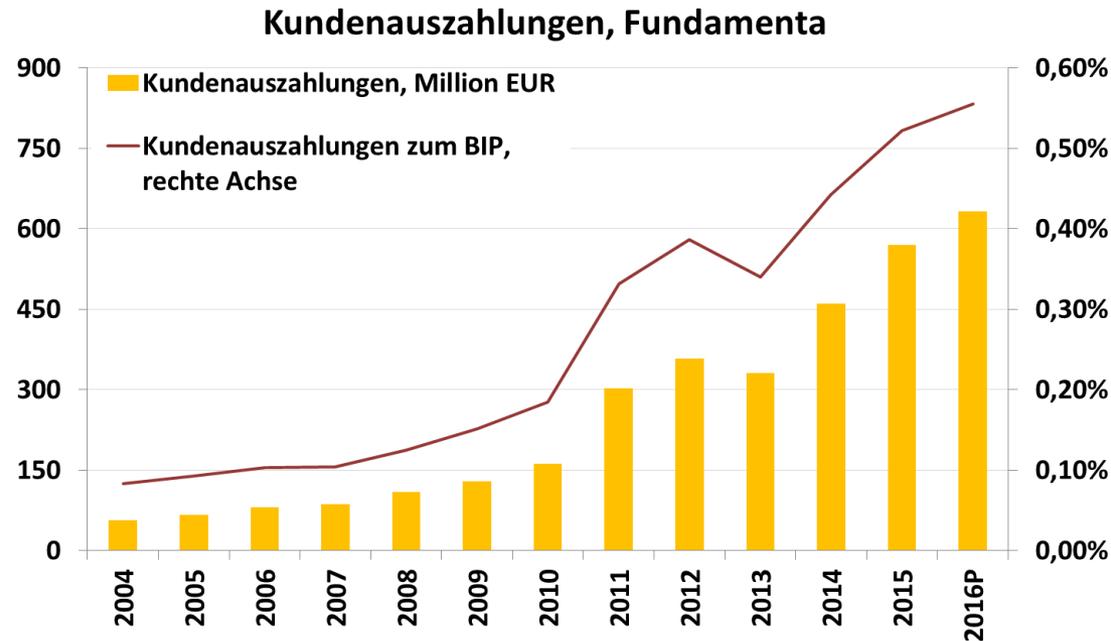
# Die Qualität des Kreditportfolios der Bausparkassen ist ausgezeichnet

## NPL-Rate am Immobilienkreditmarkt



Quelle: UNB.

- Die Fundamenta hat seit der Gründung in 1996 Kundenauszahlungen i.H.v. insg. rd. 3,2 Mrd. Euro getätigt.



Quelle: Fundamenta, UNB.

- Bausparen in Zentral- und Osteuropa - Überblick
- Periode der ungarischen Wohnraumfinanzierung
- **Vorteile des Bausparens während der Krise**



# Vorteile des Bausparens während der Krise



Bemerkung: Die Standardabweichung der Wachstumsraten; Datenbanken 2001/03-2011

Quelle: Zentralbanken, Statistikämter

- Die Wohnungs- und Wohnraumfinanzierungsmärkte der Länder mit einem gut organisierten Bausparsystem wurden weniger von den negativen Effekten der Finanzkrise betroffen
- Der sichere Betrieb ist durch strenge Regelungen garantiert
  - **fixe** Zinssätze
  - **Unabhängigkeit** von den Finanzmärkten
  - **ständige** Nachfrage

# Vorteile des Bausparens - Zusammenfassung

Einlagen-/Darlehens-Kombination

Vorteilhaft sowohl bei steigenden als auch bei sinkenden Zinsen

Stabilität

Fixe Zinssätze für die gesamte Produktlaufzeit (bis 18 Jahre)

Nachhaltigkeit

Unabhängig vom Geld- und Kapitalmarkt (Darlehen werden aus dem System refinanziert)

Antizyklizität

Berechenbarkeit der fälligen (ausgelaufenen) Volumen; ständige Nachfrage

Qualität des Kreditportfolios

Teil des Haushaltsbudgets, Besparungszeit, Eigenbeitrag

Einfacher Zugang zum Produkt

Breites Spektrum der Bevölkerung kann erreicht und zur Kreditaufnahme befähigt werden

**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**Noch Fragen?**

**Kontakt:**

**András KISS**

**Geschäftsführer – Kundenbereich  
Fundamenta-Lakáskassa Zrt.**

**Adresse:**

**Ungarn**

**1052 Budapest,**

**Váci u. 19-21.**

**[kiss.andras@fundamenta.hu](mailto:kiss.andras@fundamenta.hu)**

**[www.fundamenta.hu](http://www.fundamenta.hu)**