

200 JAHRE
seit 1816



OESTERREICHISCHE NATIONALBANK
EUROSYSTEM

Wie finanzieren sich Österreichs private Haushalte vor dem aktuellen Zins- und Kreditumfeld?

Dr. Karin Wagner

Abteilung für volkswirtschaftliche Analysen

Oesterreichische Nationalbank

Karin.Wagner@oenb.at

Forum Wohn-Bau-Politik, Podiumsdiskussion „Wohnbaufinanzierung in Österreich: Neue und traditionelle Wege auf dem Prüfstand“, Wien, 3.5.2017

Die hier vertretene Meinung ist jene der Vortragenden und repräsentiert nicht notwendigerweise jene der OeNB oder des Eurosystems.

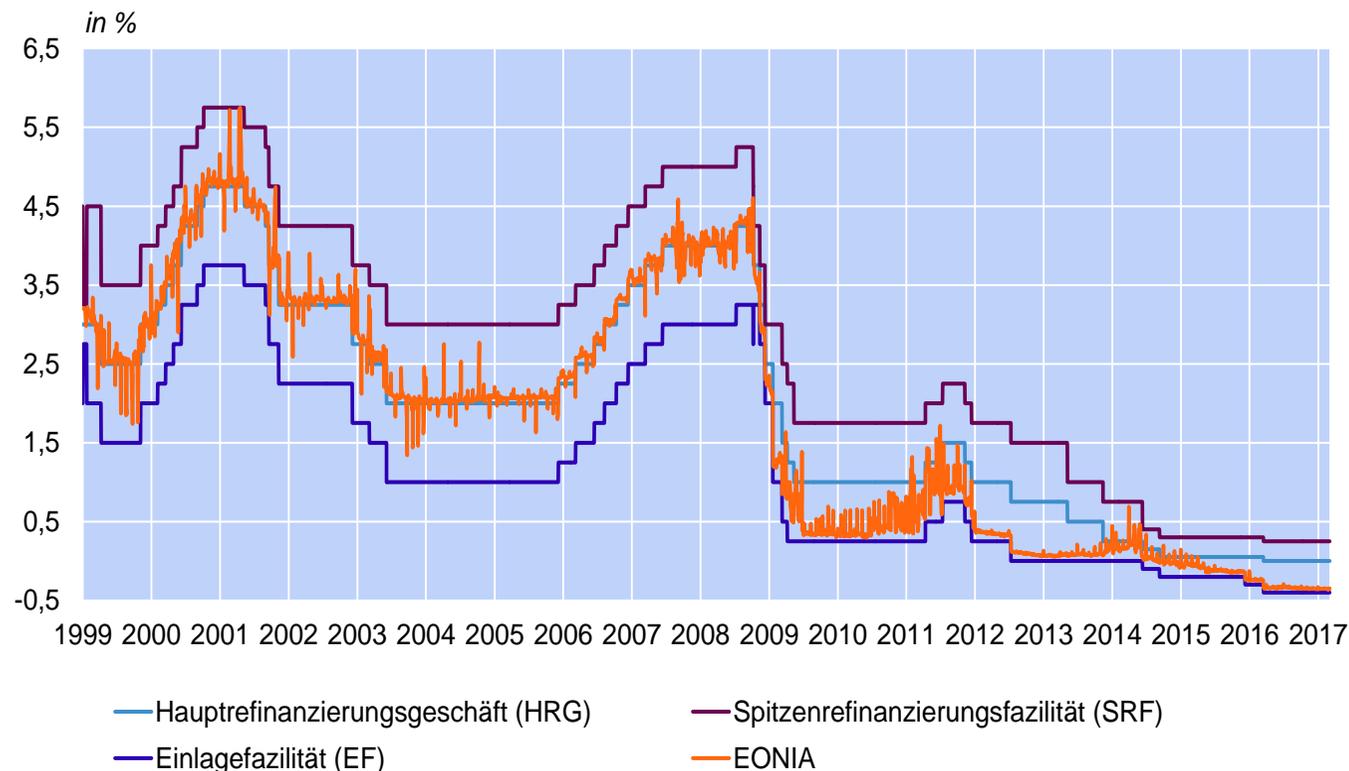
Agenda

1. Zins- und Kreditentwicklung, Zinserwartungen und Kreditvergabe
2. Struktur des österreichischen Immobilienmarktes, Preise und Einkommensentwicklung, Leistbarkeit
3. Wie finanzieren private Haushalte ihre Immobilien?
Wie sind Hypothekarschulden verteilt?

Zins- und Kreditentwicklung, Zinserwartungen und Kreditvergabe

Geldpolitik vor dem Hintergrund historische niedriger Zinsen

EZB- und Geldmarkt-Zinssätze



Seit 16.März 2016:

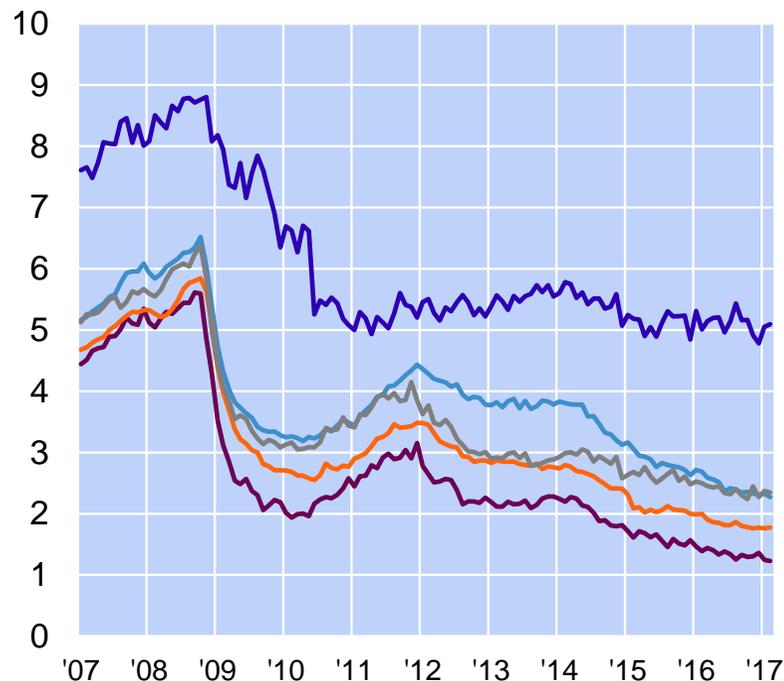
- **Zinssatz im Hauptrefinanzierungsgeschäft 0%**
- **Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität 0,25%**
- **Zinssatz der Einlagefazilität -0,40%**

Quelle: Thomson Reuters.

Kundenzinsen weiter rückläufig

Kreditzinsen (Zinsbindungsfrist bis 1 Jahr)

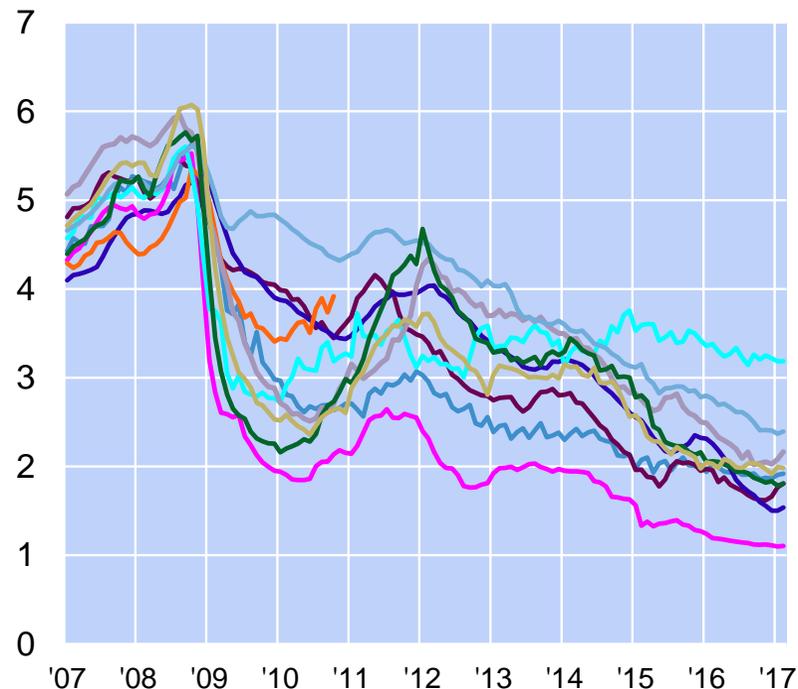
in %



- Kredite an Unternehmen, bis 1 Mio EUR
- Kredite an Unternehmen, über 1 Mio EUR
- Konsumkredite an HH
- Wohnbaukredite an HH
- Sonstige Kredite an HH

Zinsen für Wohnbaukredite an Haushalte

in %



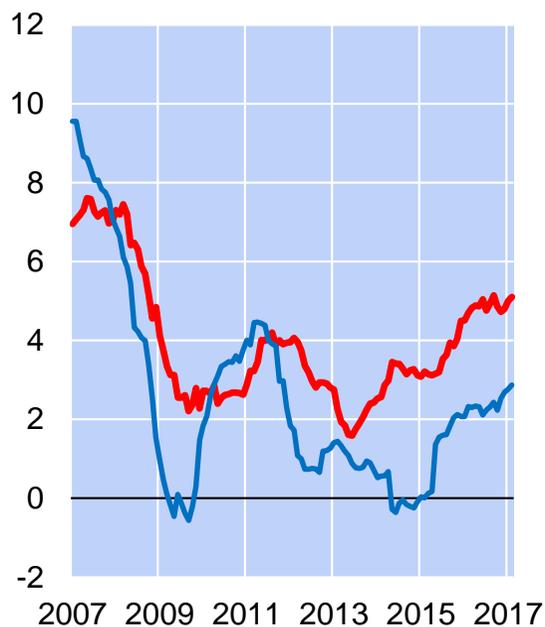
- AT
- DE
- FR
- FI
- GR
- IE
- IT
- NL
- PT
- ES

Quelle: EZB.

Höherer Anteil an variabel verzinsten Wohnbaukrediten und Fremdwährungscrediten im Vergleich zum Euroraum

Wohnbaukredite

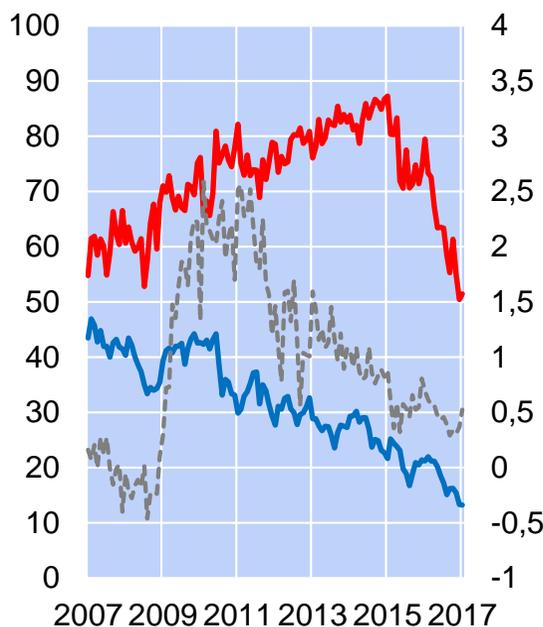
Veränderung zum Vorjahr in %



— Österreich
— Euroraum

Variabel verzinsten Wohnbaukredite

in % der neu vergebenen Kredite



— Österreich
— Euroraum
--- Zinsdifferenz 10J - 1 J (AT) - rechts

Fremdwährungsanteil

in % des ausstehenden Volumens

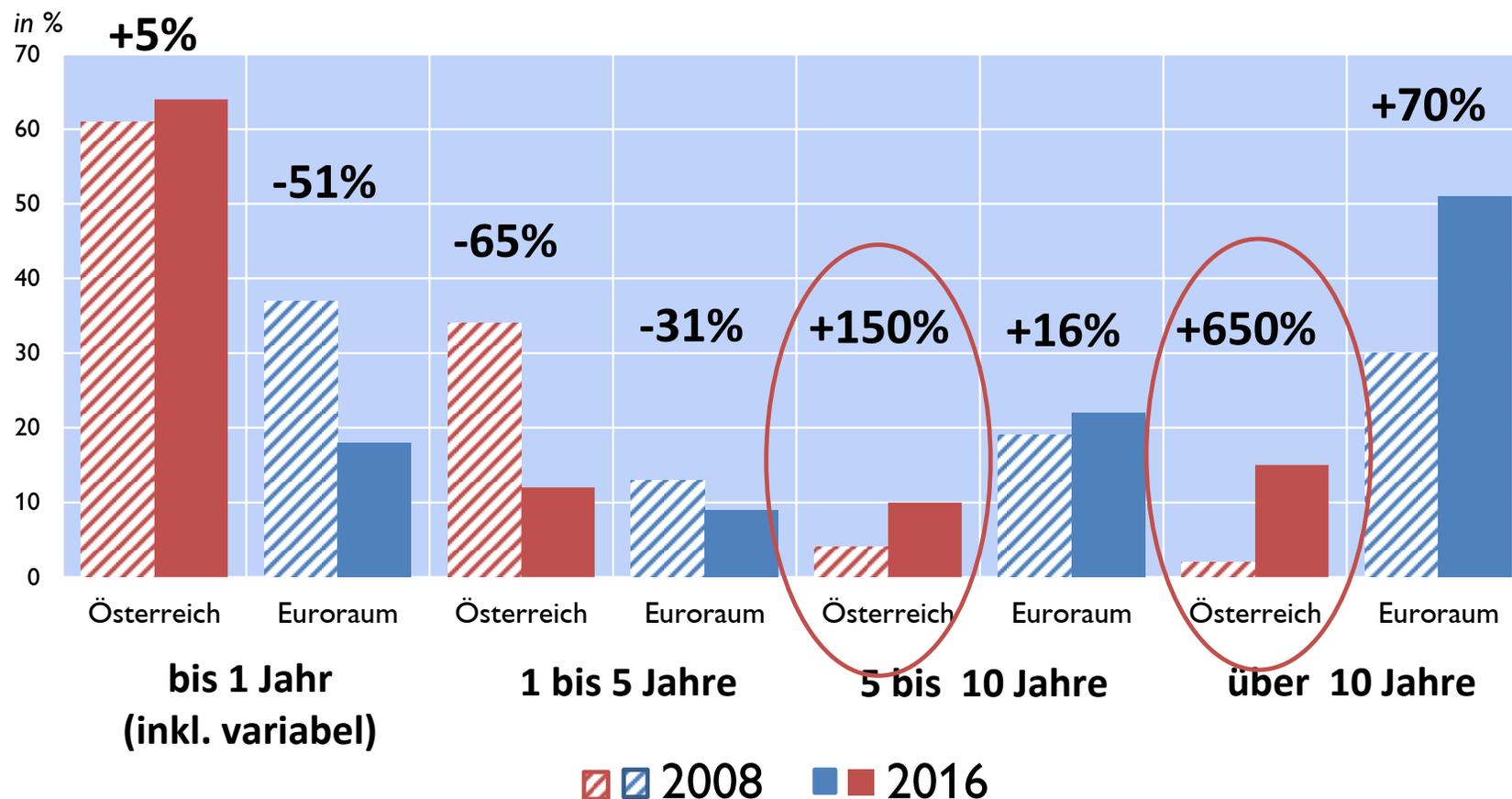


— Wohnbaukredite
--- Kredite an HH insg. (Österreich)
--- Kredite an HH insg. (Euroraum)

Quelle: OeNB, EZB.

Zinsbindungsfristen: stärkste Zuwächse seit 2008 im langfristigen Bereich in AT

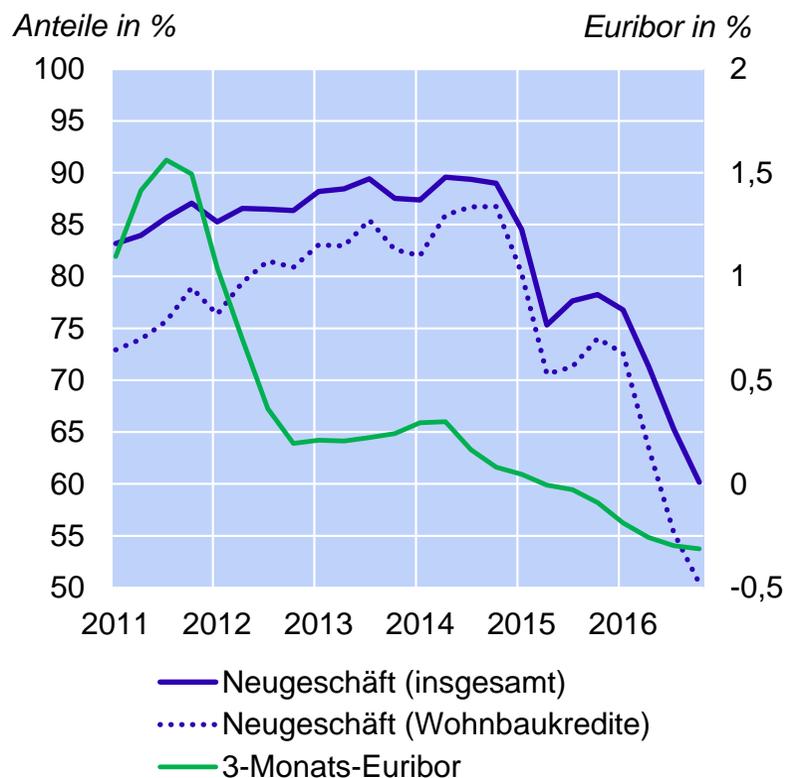
Zusammensetzung neu vergebener Wohnbaukredite nach anfängl. Zinsbindungsfrist



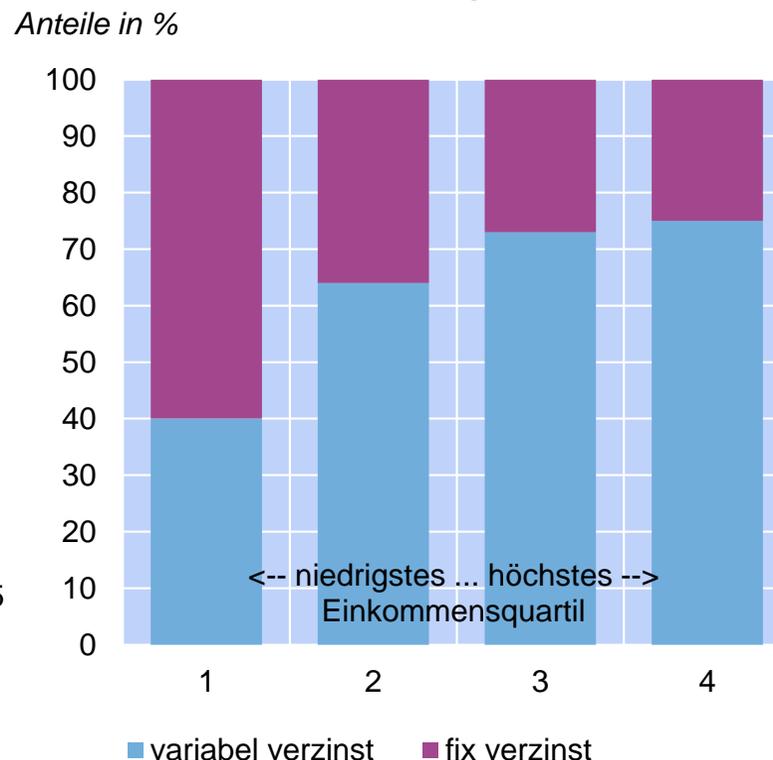
Quelle: OeNB.

Variabel verzinsten Kredite auf einkommensstarke Haushalte konzentriert

Anteile variabel verzinsten Kredite an Haushalte in Euro an allen vergebenen Krediten



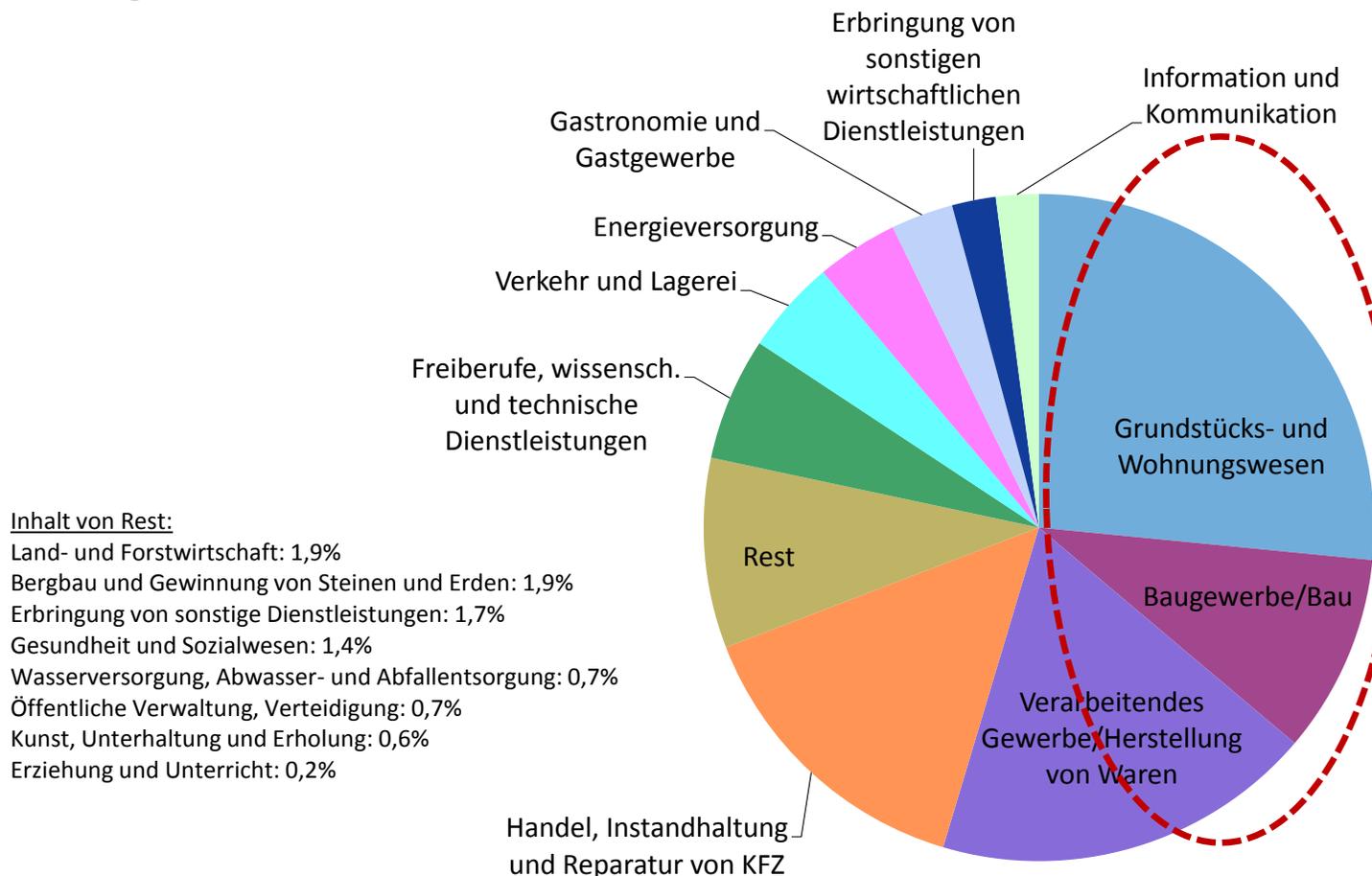
Relative Anteile variabel und fix verzinsten Kredite nach Einkommensquartilen



Quelle: OeNB, Thomson Reuters.

Fokussierung der Kreditvergabe auf „Bauen und Wohnen“

Verteilung von Unternehmenskrediten in Österreich nach Sektoren

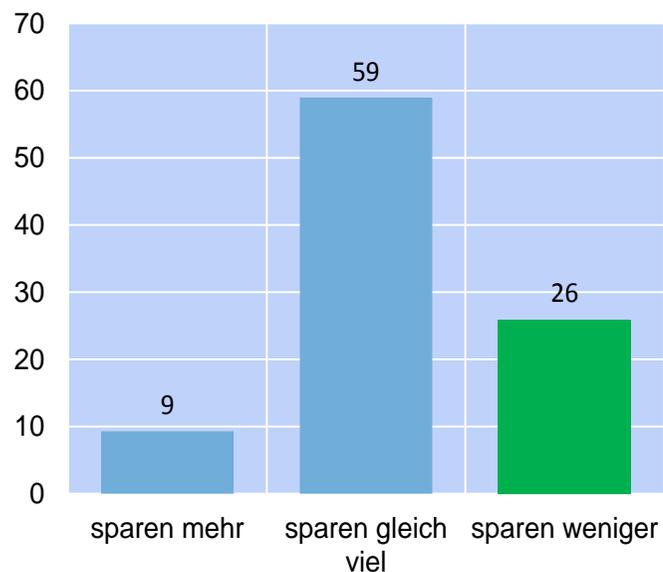


Quelle: OeNB, nur FINREP-Melder; Stand: 2016Q4

Umfrage über Zinswahrnehmungen und Zinserwartungen: Niedrigzinsumfeld nur ein Faktor für geringere Sparneigung der privaten Haushalte

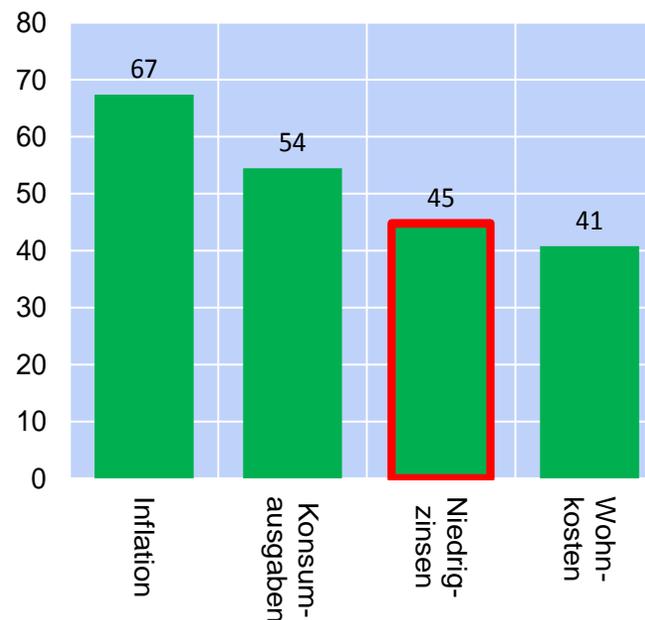
Veränderung des Sparverhaltens in den letzten drei Jahren

Anteil der Haushalte (%)



Von den 26%, die weniger sparen, geben als Gründe an:

Anteil an den Haushalten, die weniger sparen (%)
Mehrfachantworten möglich



- Umfrage unter 2000 Personen älter als 15 Jahre zwischen Ende April und Anfang Juni.
- Die Befragten wurden nach ihrer Einschätzung der aktuellen Zinssätze und ihren Zinssatzerwartungen für 2020 gefragt.
- Detaillierte Ergebnisse in Monetary Policy and the Economy 4/2015 und 1/2016.

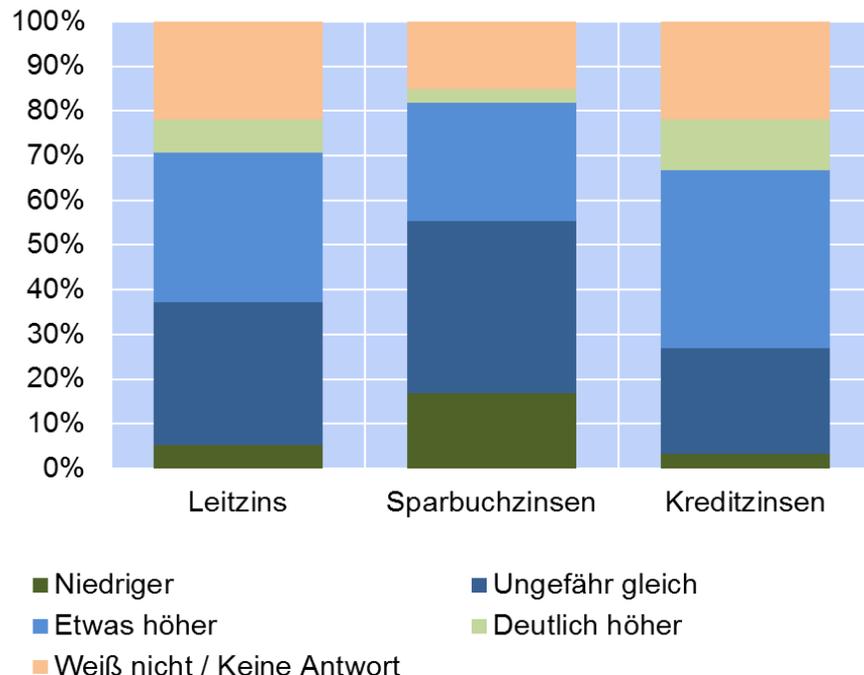
Quelle: Beer, Gnan, Ritzberger-Grünwald (2016). Households' savings and investment decisions with ultra-low interest rates. Monetary Policy and the Economy.

Anmerkung: 6% der Haushalte haben die Frage nach der Veränderung des Sparverhaltens nicht beantwortet.

Bevölkerung erwartet bis 2020 gleichbleibende oder nur etwas höhere Zinsen

Erwartete Zinsentwicklung

% der Befragten



Quelle: Eigene Berechnungen auf Basis der OeNB-Barometerumfrage

Kenntnis der Zinshöhe

- 35% geben an, Höhe des Leitzinses nicht zu kennen; bei den Sparbuchzinsen sind es 16% und bei Kreditzinsen 30%.
- Es zeigt sich eine Tendenz zur Überschätzung der Zinshöhe.

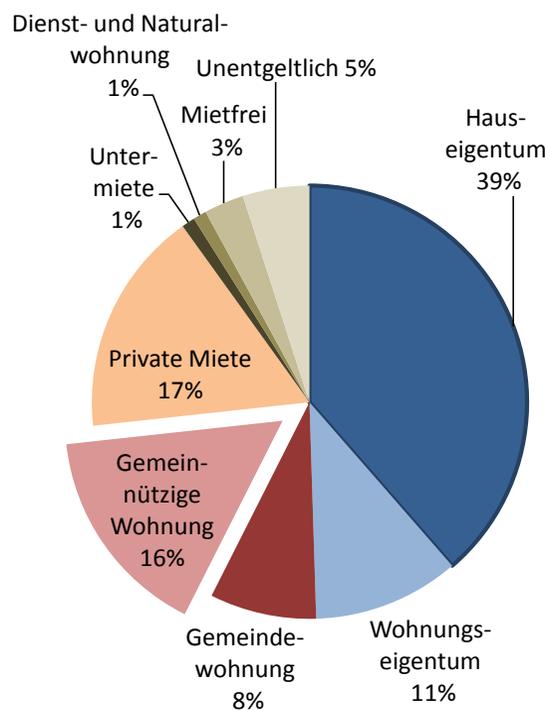
Zinserwartungen der Bevölkerung

- Laut OeNB-Umfrage erwartet Mehrheit der Bevölkerung eine Fortsetzung des Niedrigzinsumfeldes.
- Unterschiede zwischen Sparbuch und Krediten: Bei Sparbuchzinsen relativ hohe Erwartungen für weiteren Rückgang; bei Kreditzinsen hingegen für (leichten) Anstieg.
- Allerdings haben bei Leitzinsen und Kreditzinsen 22% und bei den Sparbuchzinsen 5% keine Zinserwartungen gebildet.

Struktur des österreichischen Immobilienmarktes, Preise und Einkommensentwicklung, Leistbarkeit

Struktur des Wohnimmobilienmarktes: ausgeprägter geförderter Sektor

Rechtsverhältnis der Hauptwohnsitzwohnungen



Quelle: Statistik Austria, 2014.

insgesamt:
3,8 Mio. Hauptwohnsitzwohnungen

~ 40% Mieter

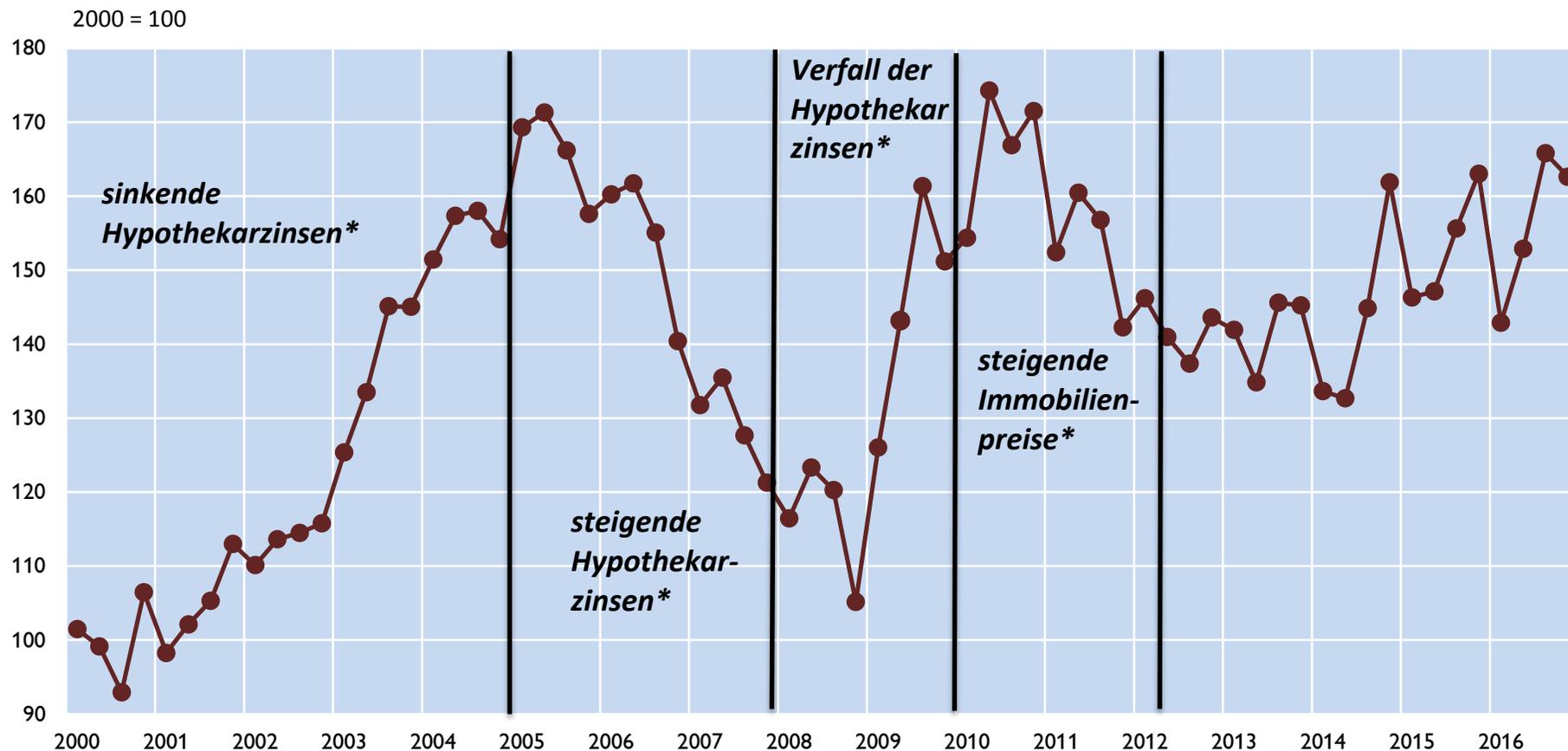
Anteil des gemeinnützigen Sektors vergleichsweise hoch, er entspricht in etwa dem Anteil des privaten Mietmarktes

Wohnbauförderung spielt wichtige Rolle

Gemeinnützigkeit - Pläne der Regierung, Investitionen zu ermöglichen - Aushöhlung, bleibt leistbares Wohnen gewährleistet?

Leistbarkeit des Wohnens

Adjusted affordability ratio in Österreich



"Adjusted affordability ratio" - Verfügbares Nettoeinkommen der Haushalte im Verhältnis zu Hypothekarzinszahlungen und Immobilienpreisen. Steuerzahlungen und Versicherungsbeiträge werden in die Berechnung einbezogen. Dieser Ansatz entspricht jenem der US National Association of Realtors (<http://www.realtor.org>) . * treibender Faktor der Entwicklung der Affordability in der jeweiligen Periode.

Quelle: OeNB, Statistik Austria.

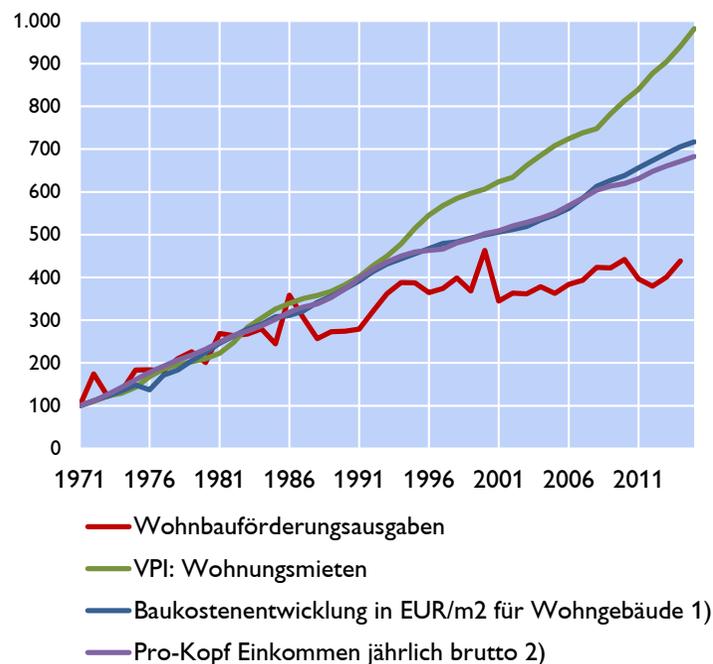
Mieten und Baukosten stiegen im langfristigen Zeitverlauf stärker als Wohnbauförderungsausgaben

Entwicklung der Wohnbauförderungsausgaben

Aktuellster Datenpunkt: 2015

Wohnbauförderung, Wohnbaukosten u. Einkommen

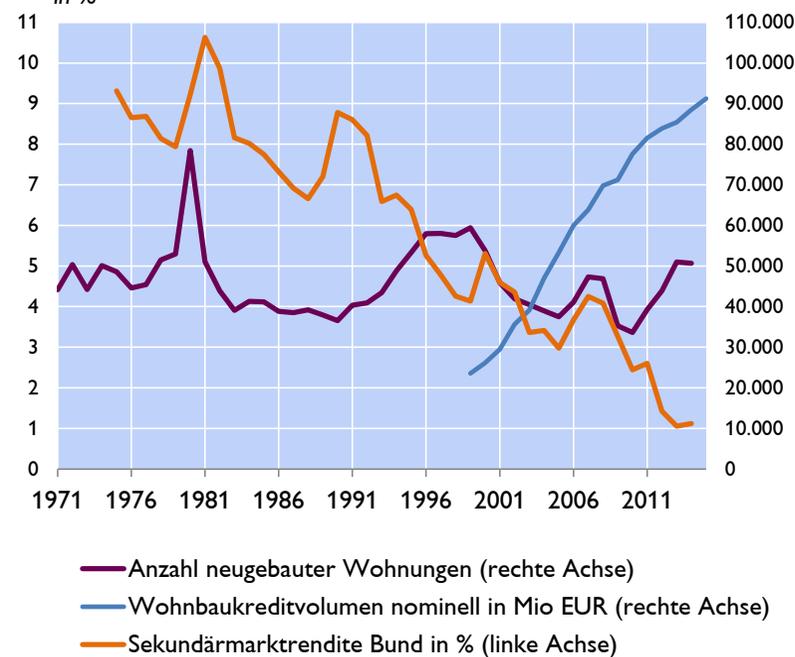
1971=100



Sekundärmarkttrendite, Wohnungsneubau u. Kreditvolumen

Anzahl bzw Mio EUR

in %



Quelle: Daten lt. Jahresberichten der Länder gemäß § 4 Abs. 2 WBF-ZG, rückgerechnet mithilfe den Zuwachsraten von Donner (1995), Statistik Austria, OeNB, OeKB.

1) 1994-1996 Daten interpoliert, ab dem Wert der letztverfügbaren Erhebung 2001 mit dem Baupreisindex weitergerechnet, deflationiert mit dem VPI.

2) Leistungseinkommen je unselbstständig Beschäftigten.

**Wie finanzieren private Haushalte ihre Immobilien?
Wie sind Hypothekarschulden verteilt?**

Daten des Household Finance and Consumption Survey (HFCS) zeigen, dass rund 2/3 der österreichischen Haushalte (65,6%) keine Schulden haben

	2010			2014		
	Partizipation	Konditionaler Median	Konditionaler Mittelwert	Partizipation	Konditionaler Median	Konditionaler Mittelwert
Besicherte Verschuldung	18,4	37,5	76,3	16,7	60,4	89,5
Hauptwohnsitz	16,6	37,3	72,7	15,5	59,9	89
Andere Immobilien	2,4	36,4	80,2	1,5	53,0	75,7
Unbesicherte Verschuldung	21,4	3,0	12,7	20,6	2,9	11,1
Konten überzogen	13,6	1,2	2,3	12,3	1,0	2,3
Unbesicherte Kredite	11,1	8,0	21,5	11,7	6,2	16,8
Kredite von Familie und Freunden	0,9	3,2	10,1	4,8	2,9	7,8
Rückstand auf Kreditkarten	1,5	0,5	1,0	1,4	1,3	2,7

Quelle: HFCS Austria 2014, OeNB. Box "Household indebtedness in Austria", In: Financial Stability Report 31, OeNB.

Anteil der Haushalte mit besicherter wie unbesicherter Schuld **sank** zw. 2010 und 2014 leicht, der **aushaftende besicherte Schuldstand stieg leicht**.

Anstiege bei besicherter Schuld nicht nur durch neue und höhere Schulden, sondern auch durch **endfällige Kredite** und **ungünstige Entwicklung des Schweizer Franken**.

Großteil der Schulden ist durch Vermögen gedeckt

Anteil der verschuldeten Haushalte unter Berücksichtigung der Vermögensbestände

	Anteil %	Anteil an Gesamtschulden
Verschuldung	34,4	100,0
Schulden minus Girokonto	31,5	96,6
Schulden minus Girokonto/Sparkonten	21,4	73,4
Schulden minus Finanzvermögen	19,0	65,6
Schulden minus Finanzvermögen und weitere Immobilen	17,2	55,3
Schulden minus Finanzvermögen, weitere Immobilien und Hauptwohnsitz	7,4	8,9
Schulden minus gesamtes Bruttovermögen	5,6	6,9

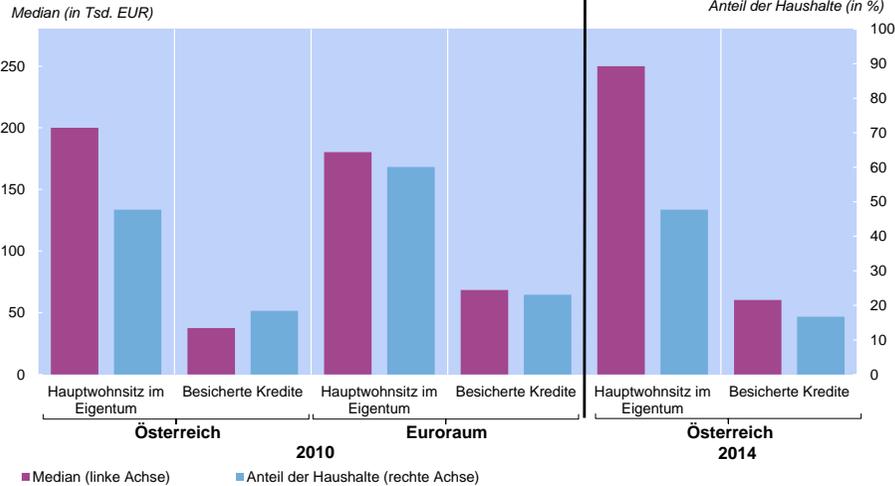
Quelle: HFCS Austria 2014, OeNB. Box "Household indebtedness in Austria", In: Financial Stability Report 31, OeNB.

Nach Abzug des Finanzvermögens => Anteil an Gesamtschulden 65,6% => **fast 35% der Schulden sind gedeckt durch liquide Mittel.**

Nach Abzug von Immobilienvermögen beträgt der Anteil an den Gesamtschulden **nur 6,9%**
(nur 5.6% aller Haushalte halten nicht gedeckte Schulden)

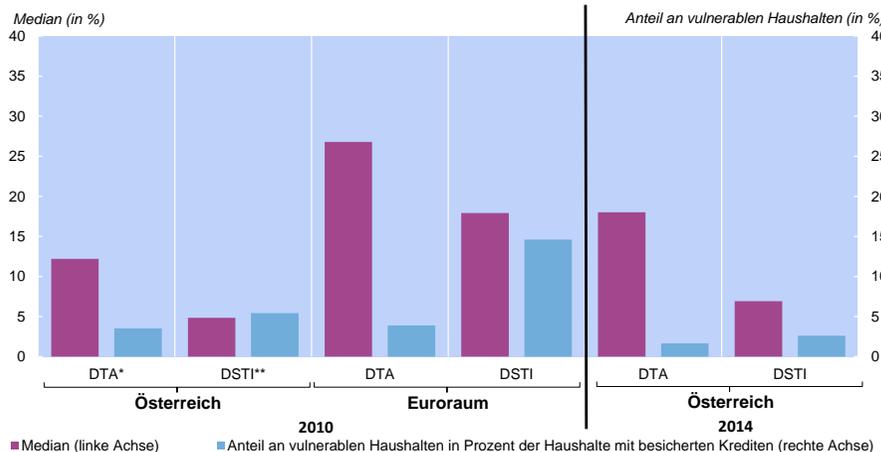
Schuldentragfähigkeit der privaten Haushalte in Österreich im internationalen Vergleich gut

Immobilienvermögen und besicherte Kreditverbindlichkeiten Im Vergleich zum Euroraum 2010/2014



- **Steigender Median im Immobilienvermögen** zwischen 2010 und 2014
- Im **internationalen Vergleich** relativ wenige Haushalte mit besicherten Krediten

Schuldenlast und Vulnerabilität von privaten Haushalten Im Vergleich zum Euroraum 2010/2014



- **Schuldenlast** der privaten Haushalte gering im internationalen Vergleich
- **Fallender Anteil an vulnerablen Haushalten** gemäß zwei von drei Indikatoren über den Zeithorizont
- **Simulationen zeigen relativ geringe Auswirkungen** von Immobilienpreisänderungen auf **Vulnerabilität der privaten Haushalte**

* DTA = Debt to Asset Ratio
 ** DSTI = Debt Service to Income Ratio
 Anmerkung: Die Haushalte werden als vulnerabel definiert, wenn die jeweilige Maßzahl folgende Grenzen überschreitet: DTA>100%, und DSTI>40%.

Wohnkosten der privaten Haushalte

Mieter: Warmmiete inkl. Betriebskosten + Energiekosten

Eigentümer: Betriebskosten + Kreditrückzahlung + Energie

Wohnkostenbelastung (in % des Haushaltsnettoeinkommens) 2008

	Mieter		Eigentümer	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
1. (= niedrigstes) Quartil	51,7	38,3	40,1	9,7
2. Quartil	28,2	25,8	20,0	6,3
3. Quartil	20,7	19,2	14,3	6,1
4. (= höchstes) Quartil	13,0	12,3	8,5	2,6
Gesamt	31,2	24,1	18,8	5,9

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Wohnkostenbelastung (in % des Haushaltsnettoeinkommens) 2008¹⁾

	Nicht geförderte Mieter		Geförderte Mieter ²⁾	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
1. (= niedrigstes) Quartil	57,0	43,3	49,4	36,4
2. Quartil	32,5	29,8	26,0	23,7
3. Quartil	22,9	21,7	19,6	18,0
4. (= höchstes) Quartil	14,2	14,4	12,6	11,9
Gesamt	34,9	28,4	29,5	22,9

¹⁾ Mieten inklusive Betriebskosten

²⁾ Gemeindewohnung, gemeinnützige Mietwohnung

Quelle: OeNB-Immobilienvermögenserhebung 2008.

Wohnkostenbelastung (in % des Haushaltsnettoeinkommens) 2012

	Mieter		Eigentümer	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
1. (= niedrigstes) Quartil	51,3	41,5	43,6	28,2
2. Quartil	32,1	30,5	28,9	21,8
3. Quartil	26,1	25,1	22,9	18,6
4. (= höchstes) Quartil	19,0	17,1	16,3	13,4
Gesamt	34,0	29,1	24,9	19,0

Quelle: Erhebung zu Wohnkosten 2012. Beer und Wagner (2012).

Wohnkostenbelastung (in % des Haushaltsnettoeinkommens) 2012

	Nicht geförderte Mieter		Geförderte Mieter	
	Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
1. (= niedrigstes) Quartil	53,0	42,7	48,0	40,1
2. Quartil	34,1	33,0	30,7	29,2
3. Quartil	28,3	26,7	24,8	25,0
4. (= höchstes) Quartil	21,0	20,4	18,1	16,5
Gesamt	35,7	30,7	32,0	29,1

Quelle: Erhebung zu Wohnkosten 2012. Beer und Wagner (2012).

C.Beer und K.Wagner (2012), Wohnkostenbelastung der österreichischen Haushalte,

In: Geldpolitik und Wirtschaft Q4/12, OeNB.

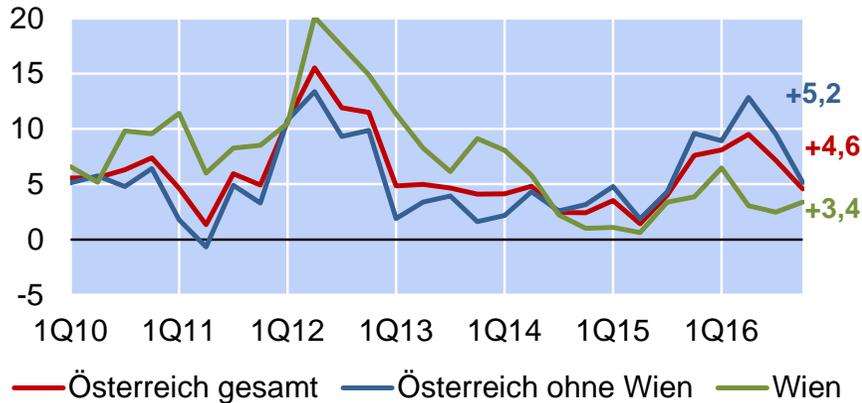
C.Beer und K.Wagner (2017), forthcoming – inklusive Daten für 2014.

Annex

Stabilisierung der Immobilienpreisdynamik

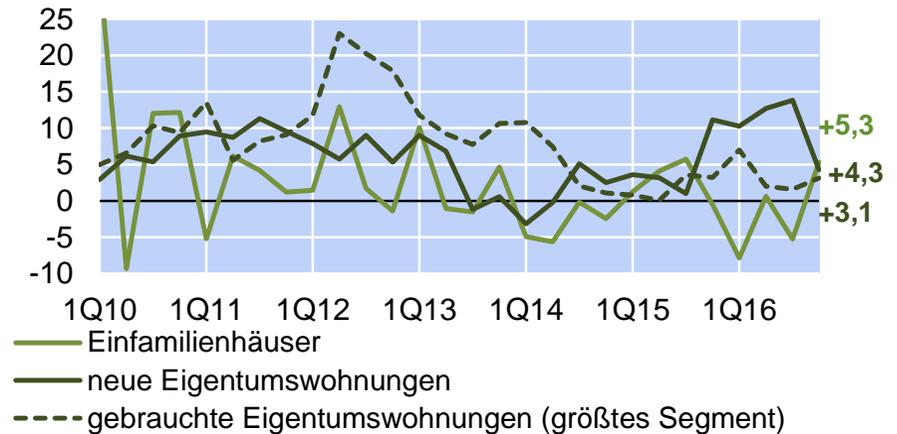
Wohnimmobilienpreise

Veränderung zum Vorjahr in %



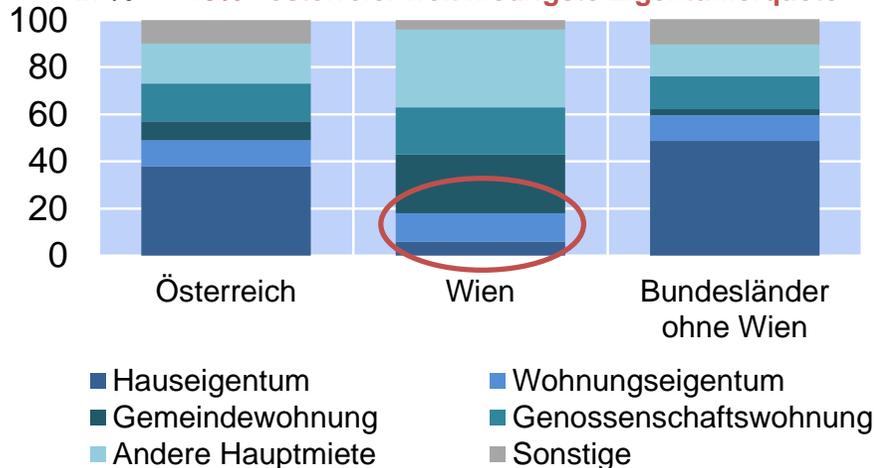
Wohnimmobilienpreise in Wien

Veränderung zum Vorjahr in %



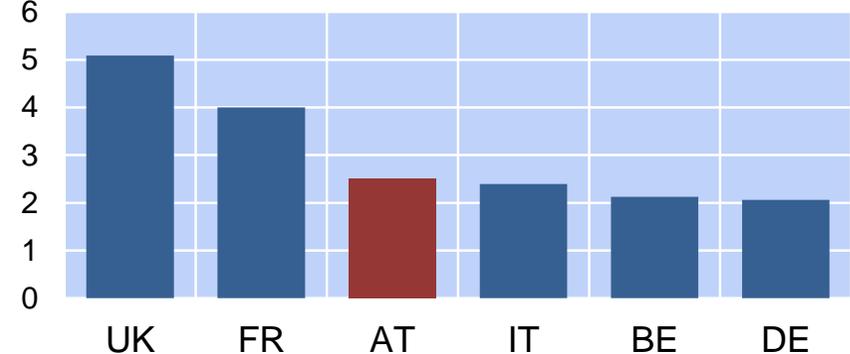
Rechtsverhältnis - Hauptwohnsitz

in % **18% - österreichweit niedrigste Eigentümerquote**



Preise 2015 für eine neue Wohnung

in 1.000 EUR/m²



Quelle: Prof. Wolfgang Feilmayr, Department für Raumplanung, TU Wien; OeNB, Deloitte Property Index, Statistik Austria.