

# Markt aktuell – Rumänien

**Gemeinsamer Kongress von UNECE und EuBV  
“Wohnungsbaufinanzierung jenseits von Subprime”**

**Alexandru Ioan Ciobanu**

**München, 17. Mai 2010**

---

## **1. Makroökonomische Trends**

## **2. Hypothekar- und Immobilienkredite**

## **3. Der Bausparmarkt**

## **4. Abschließende Betrachtungen**

## Rumänien – die makro-ökonomische Perspektive 2009

---

- Im Laufe des Jahres 2009 erlebte Rumänien einen deutliches Absinken der Wirtschaftsleistung um 7,2%;
- Der rapide Rückgang des privaten Verbrauchs und der Investitionen seitens privater Firmen und des Staates bewirkten eine tief greifende Korrektur des überhöhten Leistungsbilanzdefizits von über 11,8 % des BIP im Jahr 2008 auf 4,4% im Jahr 2009;
- Die schlechtere Wirtschaftsleistung im Jahr 2009 wurde auch von externen Faktoren und fiskalischen Ungleichgewichten beeinflusst (Budgetstruktur, prozyklische Geld- und Lohnpolitik);
- Die Bedingungen auf dem Arbeitsmarkt verschlechterten sich, so dass die Arbeitslosenrate im Dezember 2009 auf das Fünfjahreshoch von 7,8% anstieg;
- Die Inflationsrate erreichte 2009 4,7% und übertraf damit deutlich die Zielsetzung der NBR\* ( $3,5\% \pm 1$  pp). Die Normalisierung des politischen Umfeldes nach Bildung einer neuen Regierung im Dezember 2009, die Fortsetzung der Vereinbarungen mit dem WWF, der Europäischen Kommission und anderen internationalen Finanzinstitutionen könnten dazu beitragen, den Deflationsprozess im Jahr 2010 zu unterstützen.

\*NBR = Nationalbank Rumäniens / Zentralbank

# Rumänien – die makro-ökonomische Perspektive 2009

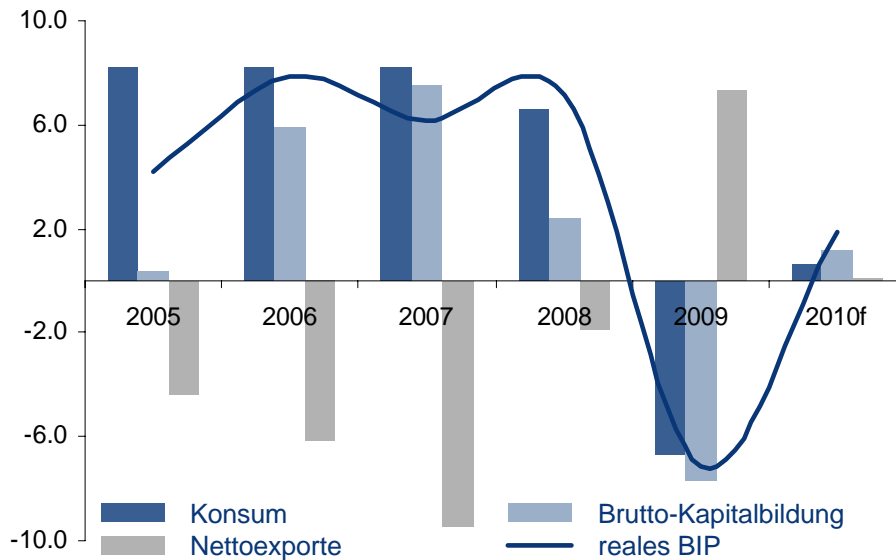
---

## Makro- and Markttrends

- Die Finanz- und Wirtschaftskrise wirkt sich nach wie vor auf das Land aus: für die nächsten zwei Jahre wird ein niedriges Niveau bei EU-Beihilfen und ein langsames Wirtschaftswachstum erwartet
- Schrittweise Entspannung bei der Geldpolitik im Laufe der Jahre 2010 und 2011, wenn die Vereinbarungen mit dem WWF getroffen und die öffentlichen Reformen auf den Weg gebracht sind
- Die Zentralbank hat bereits für Erleichterung bei der Geldpolitik gesorgt, indem sie den Leitzins Ende des 1. Quartals 2010 auf 6,5% reduziert hat; durch die gesunkenen Kreditkosten ist eine Stimulierung der Nachfrage nach Krediten zu erwarten
- Alle Maßnahmen, die zu einer verstärkten Kreditaufnahme führen, z.B. die Bereitstellung ergänzender Kreditsicherheiten, sind förderlich (z.B. die staatliche Initiative “Prima Casa”)

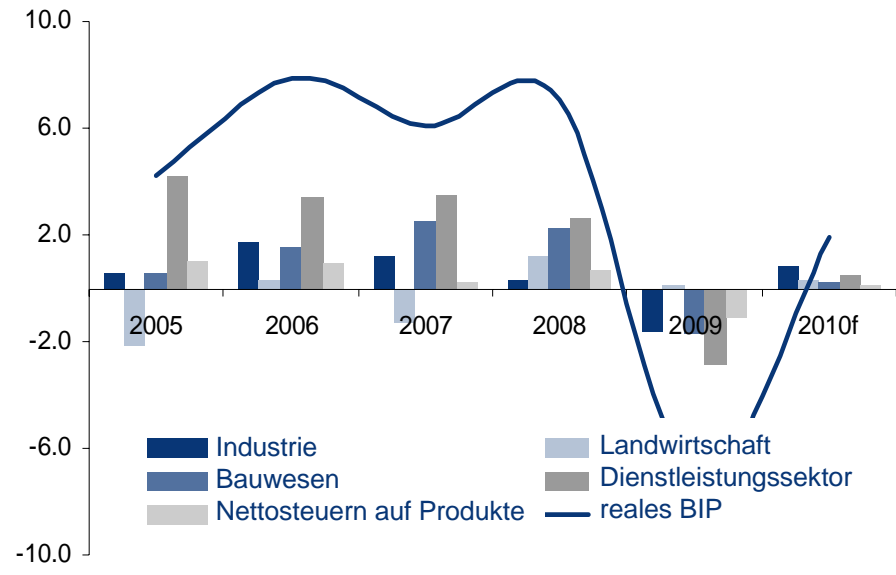
# 2010 – Wirtschaftswachstum unter den Möglichkeiten

**BIP nach Nutzungskategorie (Beitrag zum Wirtschaftswachstum in Prozentpunkten)**



Quelle: NIS, BCR Research

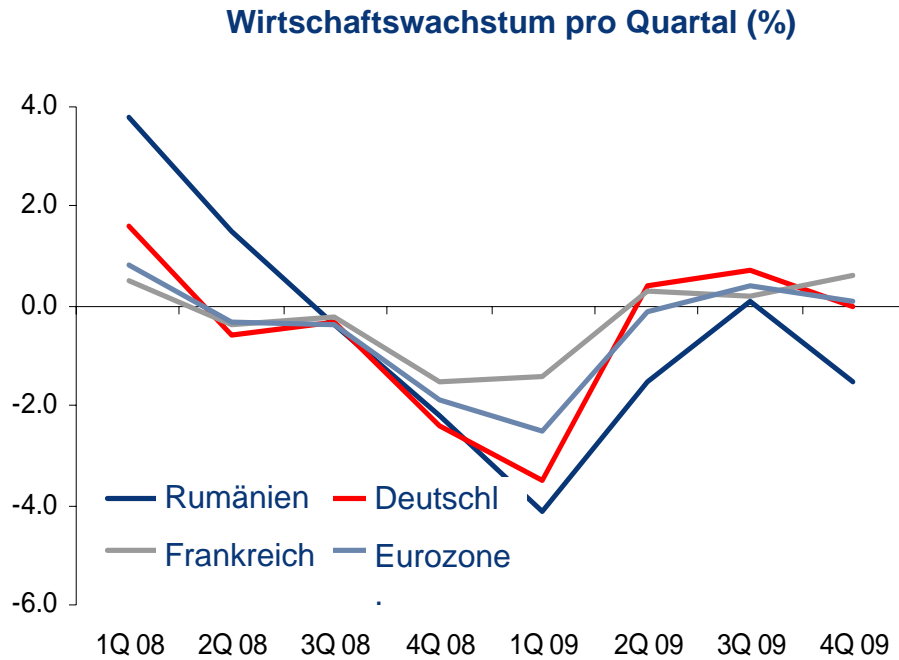
**BIP nach Ressourcenkategorie (Beitrag zum Wirtschaftswachstum in Prozentpunkten)**



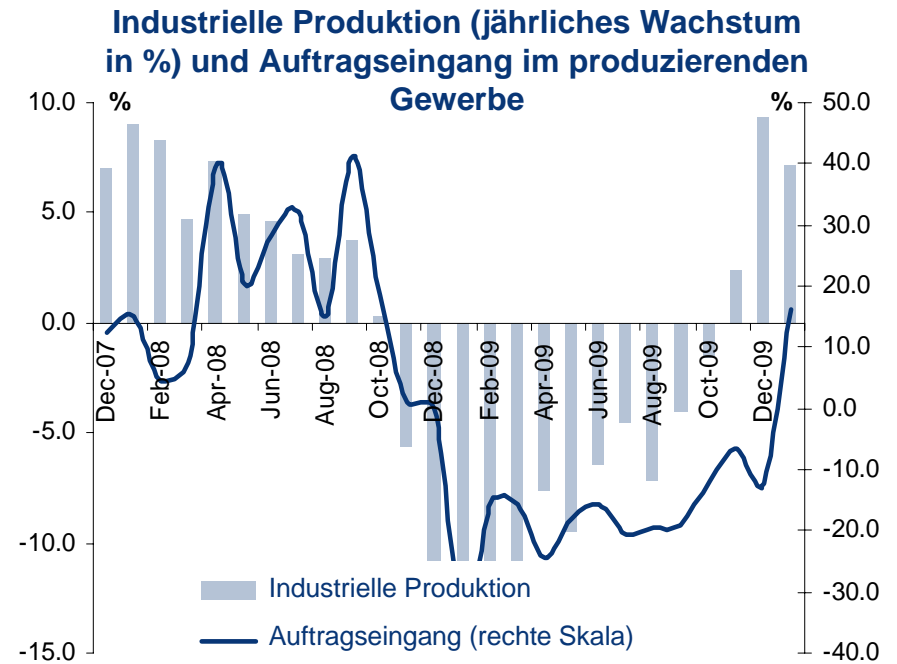
Quelle: NIS, BCR Research

- Die Bruttoinvestitionen trugen 2009 negativ zum BIP bei, dadurch wird das potenzielle BIP in den Folgejahren um 1 bis 2 Prozentpunkte absinken

# Die Eurozone - wichtigster Treiber für die Erholung der rumänischen Wirtschaft



Quellen: Eurostat, BCR Research

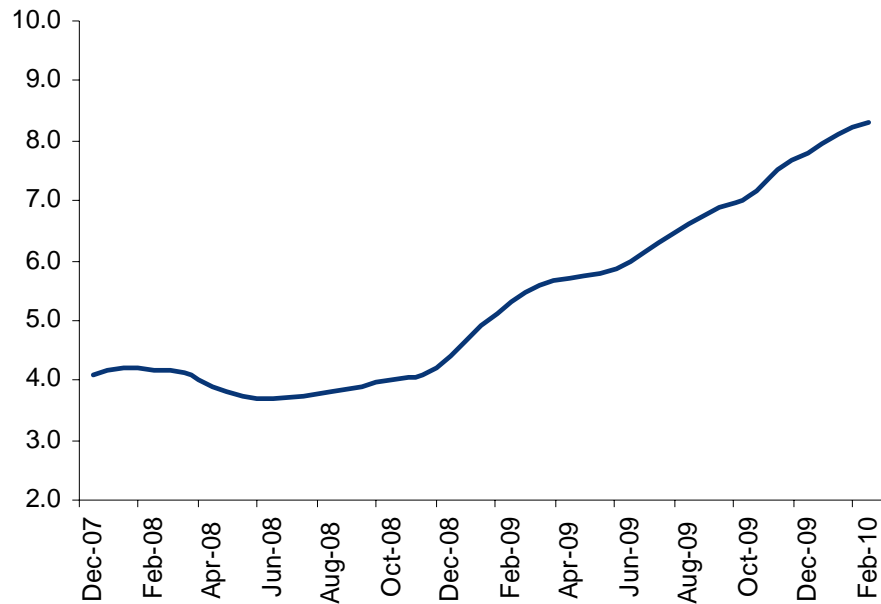


Quellen: NIS, BCR Research

- Da die rumänische Wirtschaft später als die Eurozone in die Rezession eintrat, erreicht sie möglicherweise erst mit einer Verzögerung von zwei oder drei Quartalen wieder ein positives BIP-Wachstum

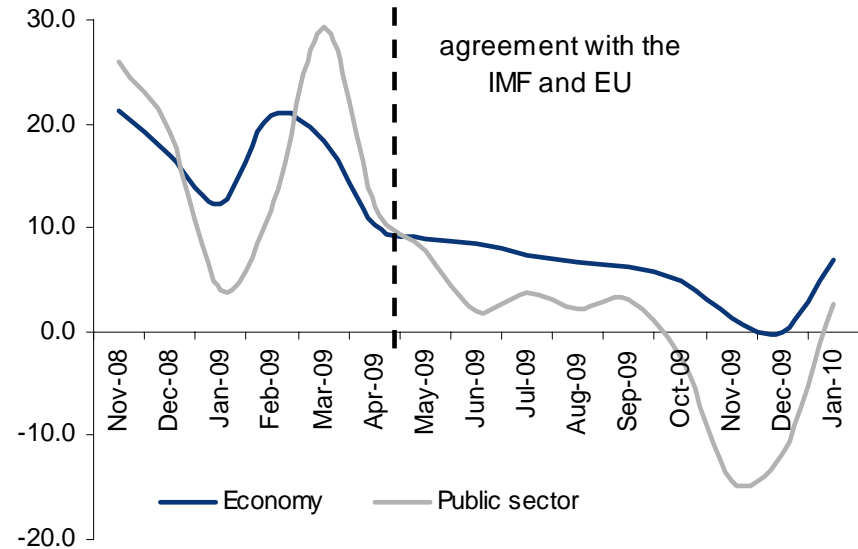
# Schwacher Arbeitsmarkt

### Offizielle Arbeitslosenrate (%)



Quellen: NIS, BCR Research

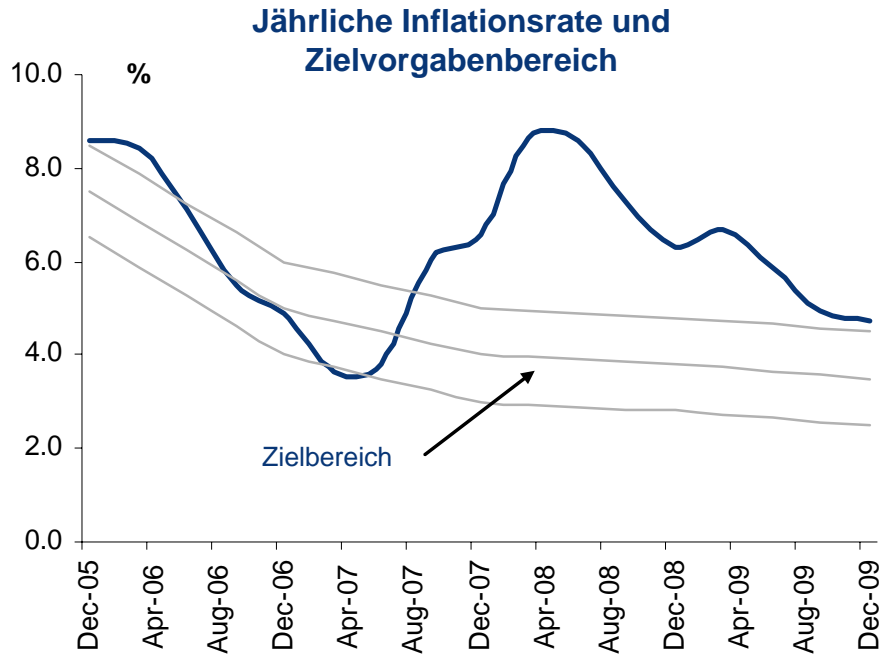
### Löhne im öffentlichen Sektor und in der Volkswirtschaft (jährliche Entwicklung in %)



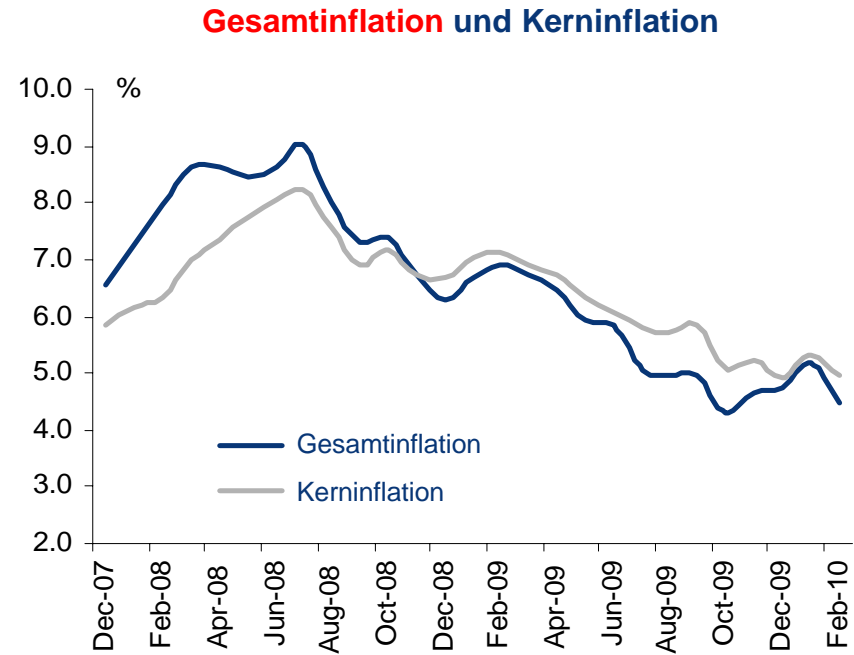
Quellen: NIS, BCR Research

- Die Arbeitslosenrate wird 2010 weiter steigen, da der öffentliche Sektor die Auswirkungen der Vereinbarungen mit WWF und EU zu tragen hat

# Deflationsprozess – Fortsetzung im Jahr 2010



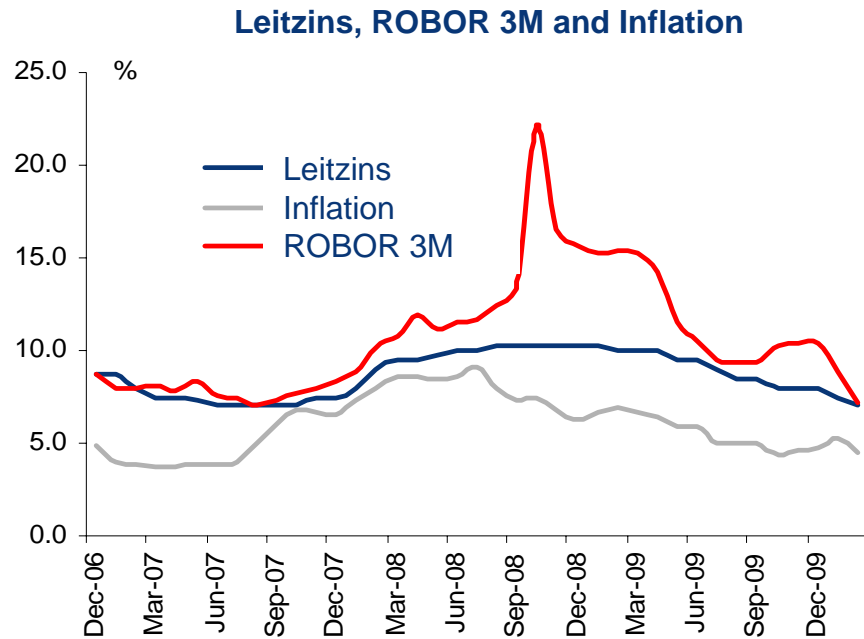
Quellen: NBR, NIS, BCR Research



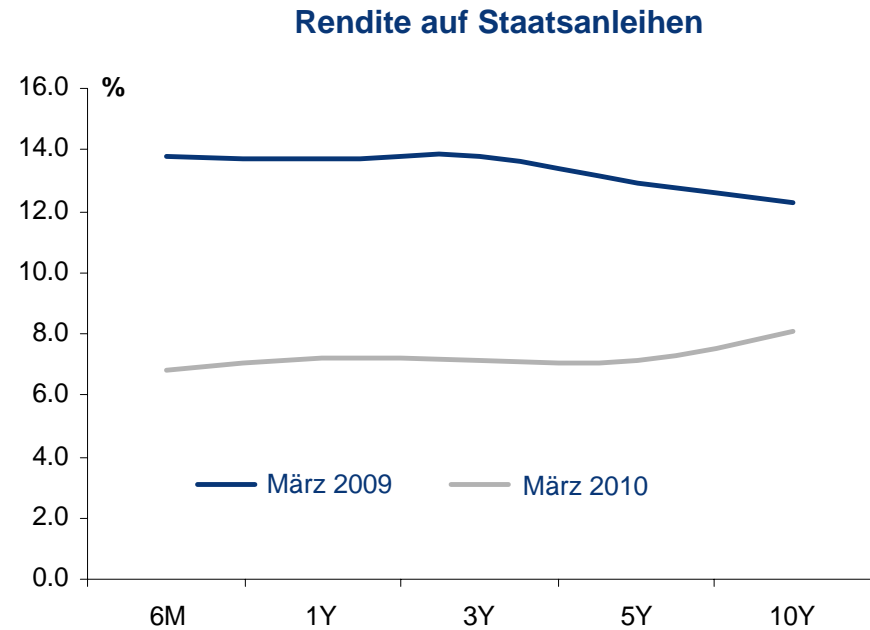
Quellen: NIS, BCR Research

- Eine stabile Rentabilität, eine gedämpfte Binnennachfrage sowie begrenzte Nachwirkungen der jüngsten Erhöhung der Verbrauchersteuer können den Deflationsprozess in den kommenden Monaten unterstützen

# Geldpolitische Entspannung setzt sich auch 2010 fort



Quellen: NBR, NIS, BCR Research



Quellen: Reuters, BCR Research

- Die Fortführung der Vereinbarung mit dem WWF und der EU sowie das Vertrauen der Zentralbank in den Deflationsprozess könnten den Weg für eine neue Leitzinssenkung bereiten

---

## **1. Makroökonomische Trends**

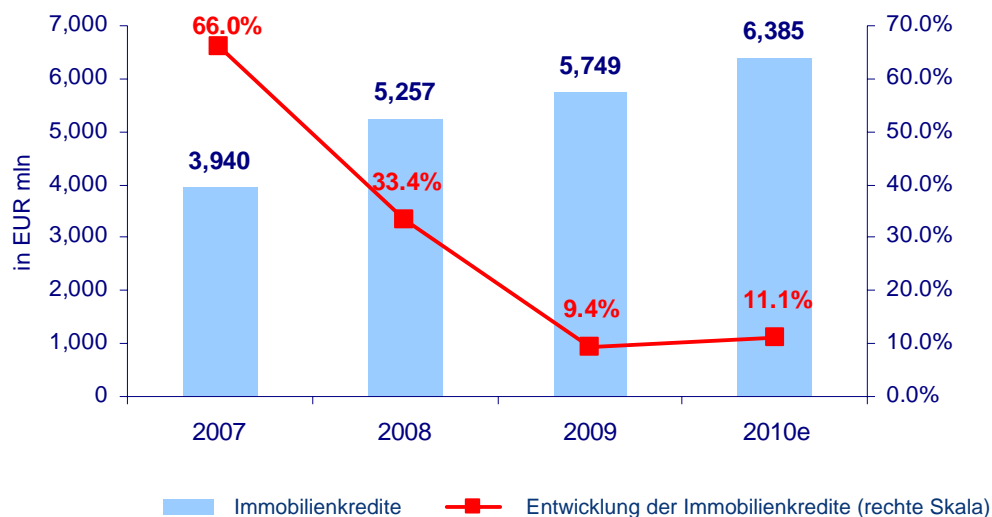
## **2. Hypothekar- und Immobilienkredite**

## **3. Der Bausparmarkt**

## **4. Abschließende Betrachtungen**

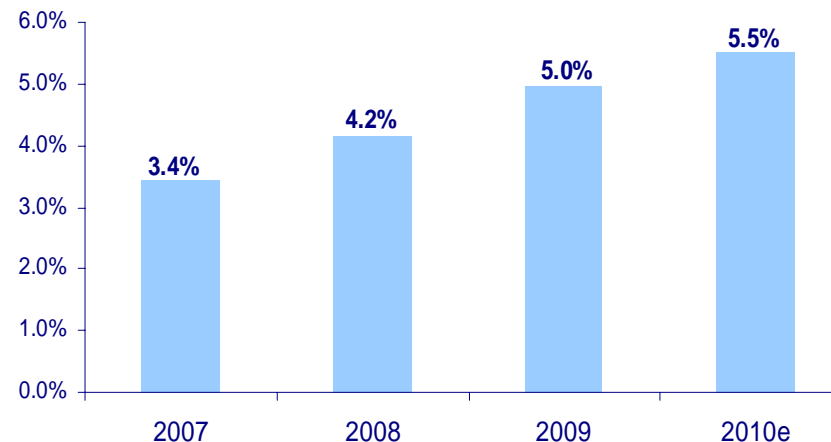
# Hypothekenmarkt / Immobilienkredite – kurzer Überblick

Entwicklung des Marktes für Hypothekarkredite



Quellen: NBR, NIS, BCR Research

Hypothekarkredite / BIP



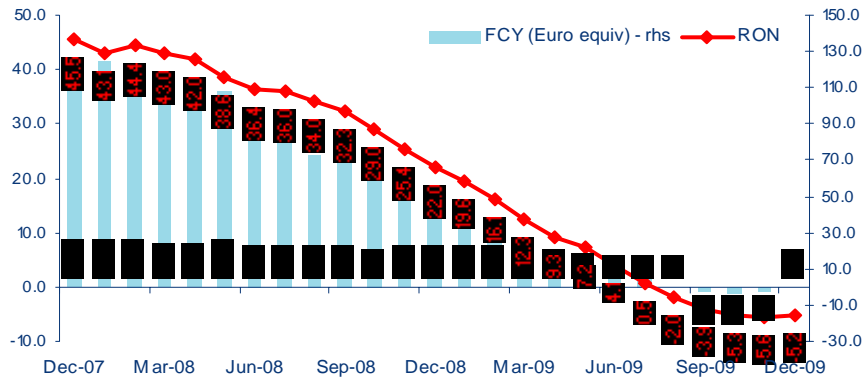
Quellen: NBR, NIS, BCR Research

## Die wichtigsten Fakten:

- Währungsstruktur: 93% in Auslandswährung per Ende 2009 (84% EUR + 16% sonstige)
  - Durchschnittliche Kreditsumme noch moderat: ca. EUR 30.000
  - Sehr geringer Anteil am BIP im Vergleich zu den meisten anderen europäischen Ländern, kompensiert durch Hypotheken vom US-amerikanischen Typ (abgesicherte Verbraucher inbegriffen)
  - Der durchschnittliche Wohnungsbau-Kreditbetrag pro Einwohner lag Ende letzten Jahres mit nur 270 EUR deutlich unter dem Durchschnitt der Region
  - Nach Stückzahlen betrachtet, machen Wohnungsbaukredite nur 2,3% von fast 8,1 Millionen Privatkrediten aus
- Wohnungsbaukredite – Gesamtheit der Hypothekar- und Realkredite auf dem Markt

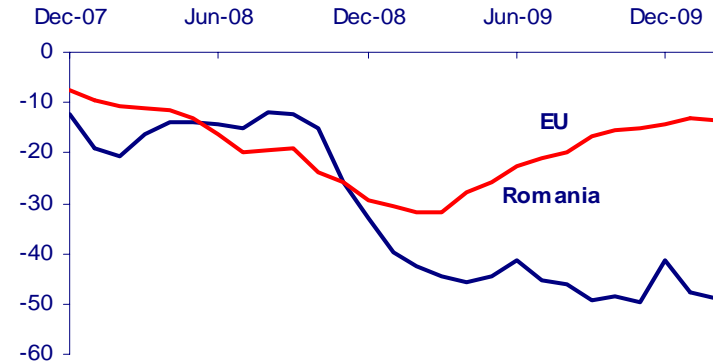
# Nachfrage privater Haushalte nach Krediten bleibt unter Druck; positive Erwartungen für den Wohnungssektor durch die Initiative "Prima Casa"\*

Verbraucherkredite (Jahresvergleich - %)

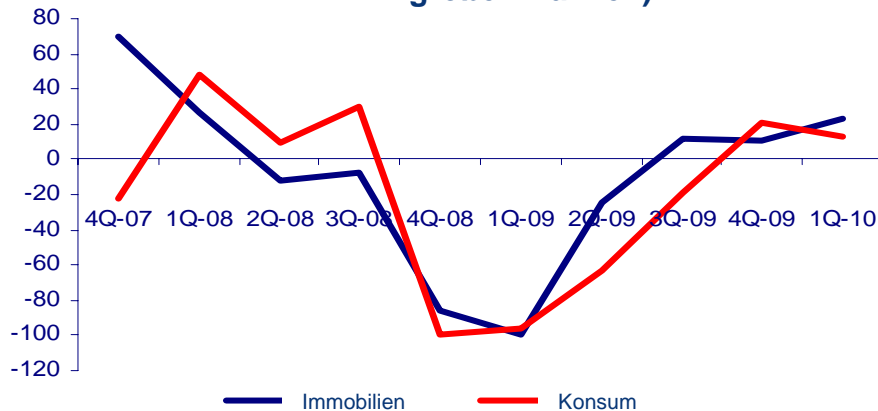


Quellen: NBR, BCR Research

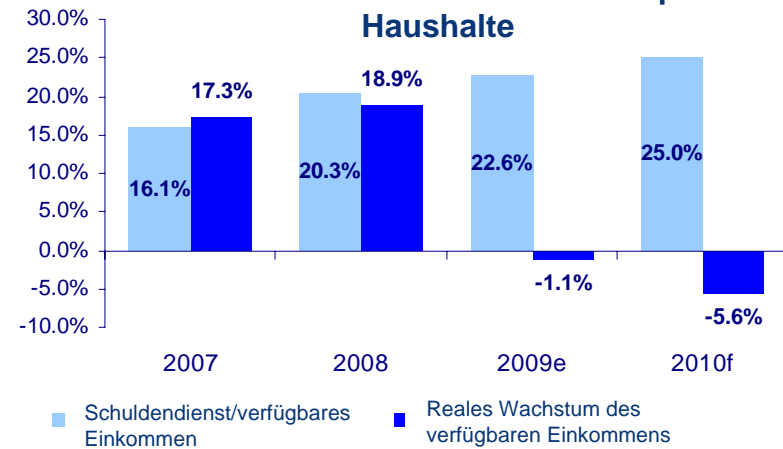
Index für das Verbrauchervertrauen (%)



Kreditnachfrage (Erhebung der NBR bei 10 großen Banken)



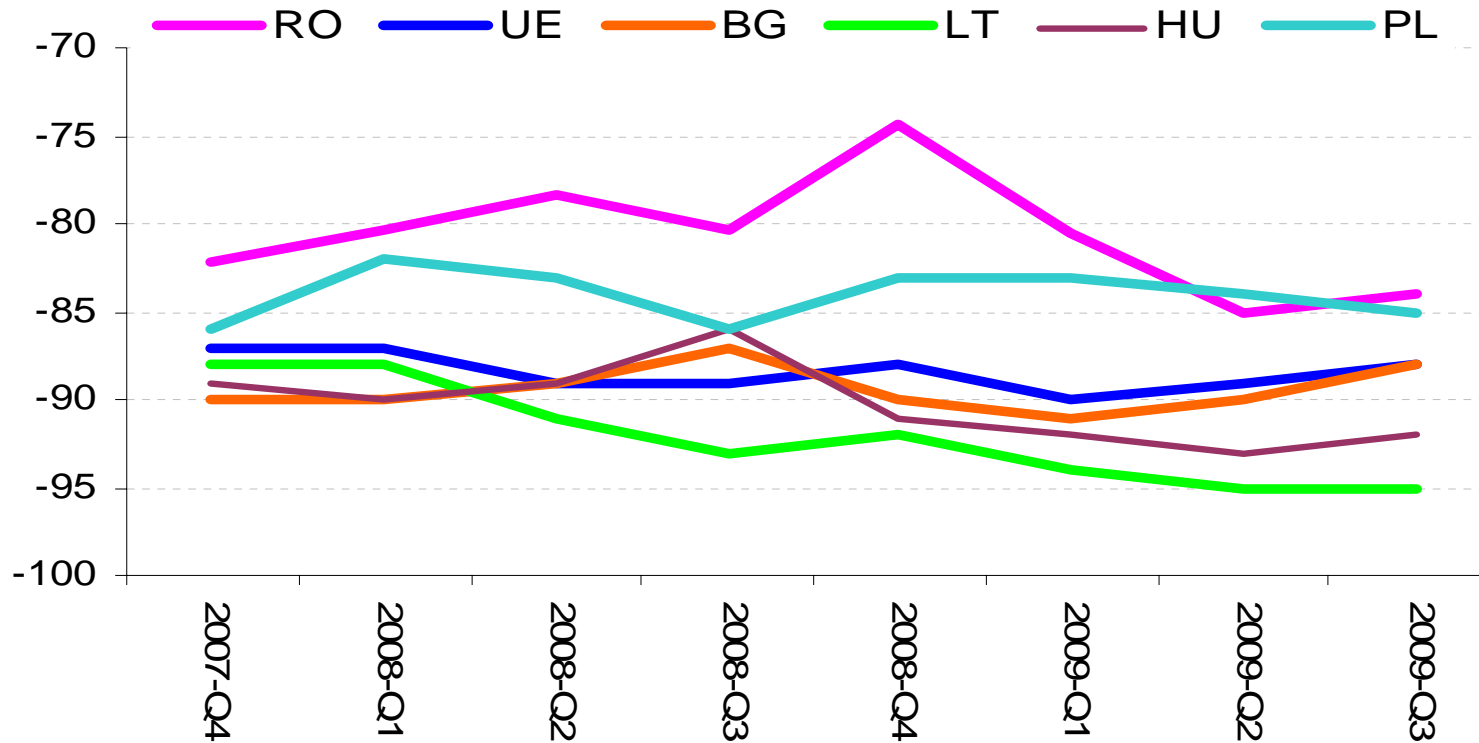
Einkommen und Schuldendienst der privaten Haushalte



Quelle: BCR Research

- \* Staatliche Initiative "Prima Casa" – "Erstes Heim" zur Förderung der Aufnahme von Immobilienkrediten mit staatlich garantierten Hypotheken und speziell niedrig gehaltenen Zinsmargen

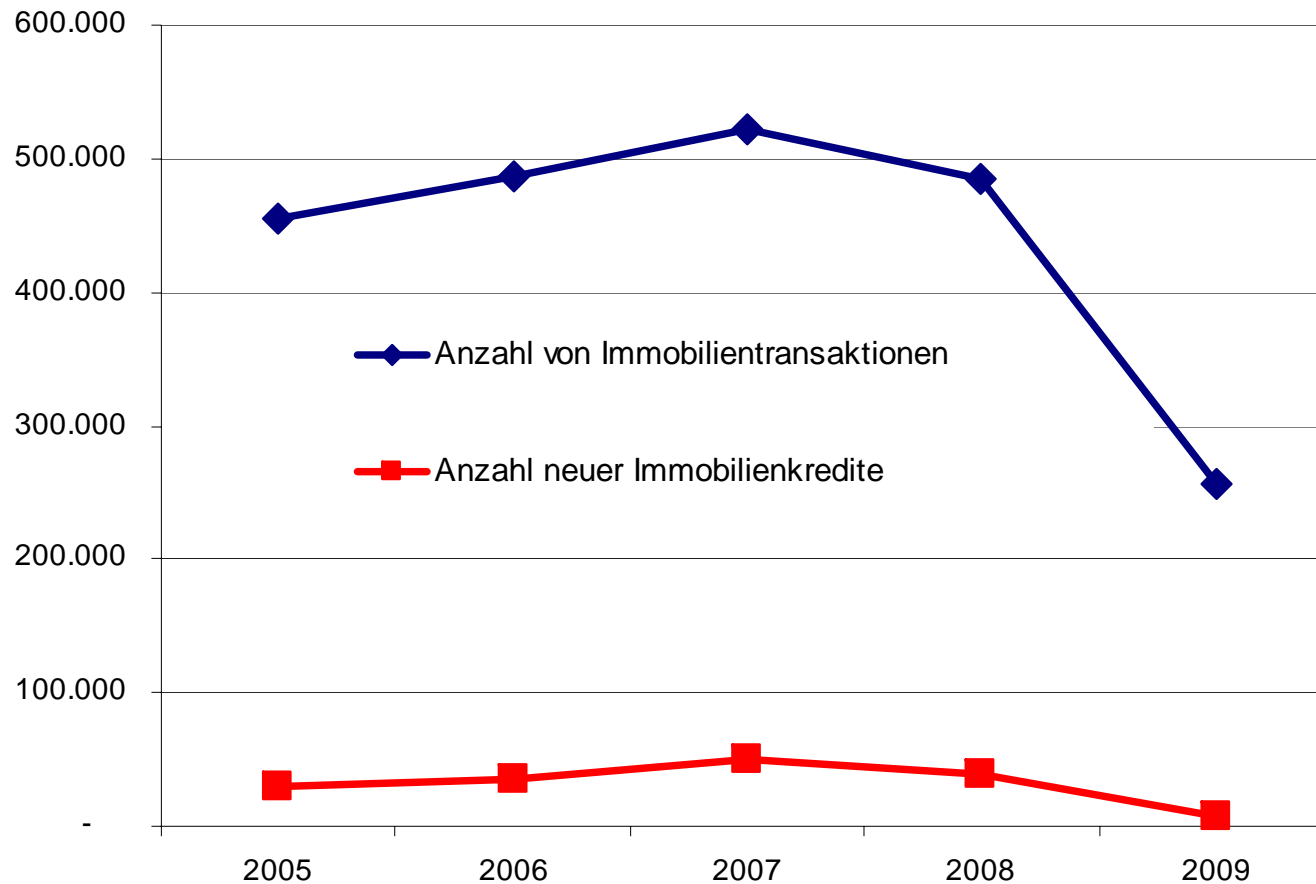
## Interesse der Bevölkerung am Kauf oder Bau eines Hauses in den nächsten 12 Monaten



Quellen: Europäische Kommission, NBR Research

- Obwohl die Zahl der Baugenehmigungen im Vergleich zu 2007 und 2008 deutlich zurückging, besteht nach wie vor ein großes Interesse am Kauf oder Bau eines Hauses.

# Die finanzielle Vermittlung der Banken in Bezug auf die Transaktionen bei Wohnimmobilien



Quelle: NBR

- **Die Wirtschaftskrise erfordert eine verantwortungsvolle Kreditvergabe im Bankbereich. Die Erwartungen für das laufende Jahr lassen jedoch auf eine leichte Entspannung im Hinblick auf die Kreditkonditionen schließen, was zu einer Belebung des Marktes bei Hypothekarkrediten führen könnte.**

---

**1. Makroökonomische Trends**

**2. Hypothekar- und Immobilienkredite**

**3. Der Bausparmarkt**

**4. Abschließende Betrachtungen**

# Der Bausparmarkt in Rumänien – zwei Bausparkassen

---

- Ende 2009 kam es zum Zusammenschluss von zwei Bausparkassen durch Übernahme:

- Raiffeisen Banca pentru Locuinte – gegründet 2004 und
- HVB Banca pentru Locuinte – gegründet 2005

- Der heutige Markt: zwei Bausparkassen

- ▶ **BCR Banca pentru Locuinte – gegründet 2008**

Eigentümer:

- BCR S.A. Rumänien – 80%
- SBausparkasse AG Österreich – 20%



- ▶ **Raiffeisen Banca pentru Locuinte**

Eigentümer:

- Raiffeisen Bank S.A. Rumänien – 33,324%
- Raiffeisen Bausparkasse Österreich – 33,35%
- Bausparkasse Schwäbisch Hall Deutschland – 33,324%



- **Gesamtmarkt – über 250.000 Kunden Ende 2009**

- **Prognose 2010 – über 400.000 Kunden**

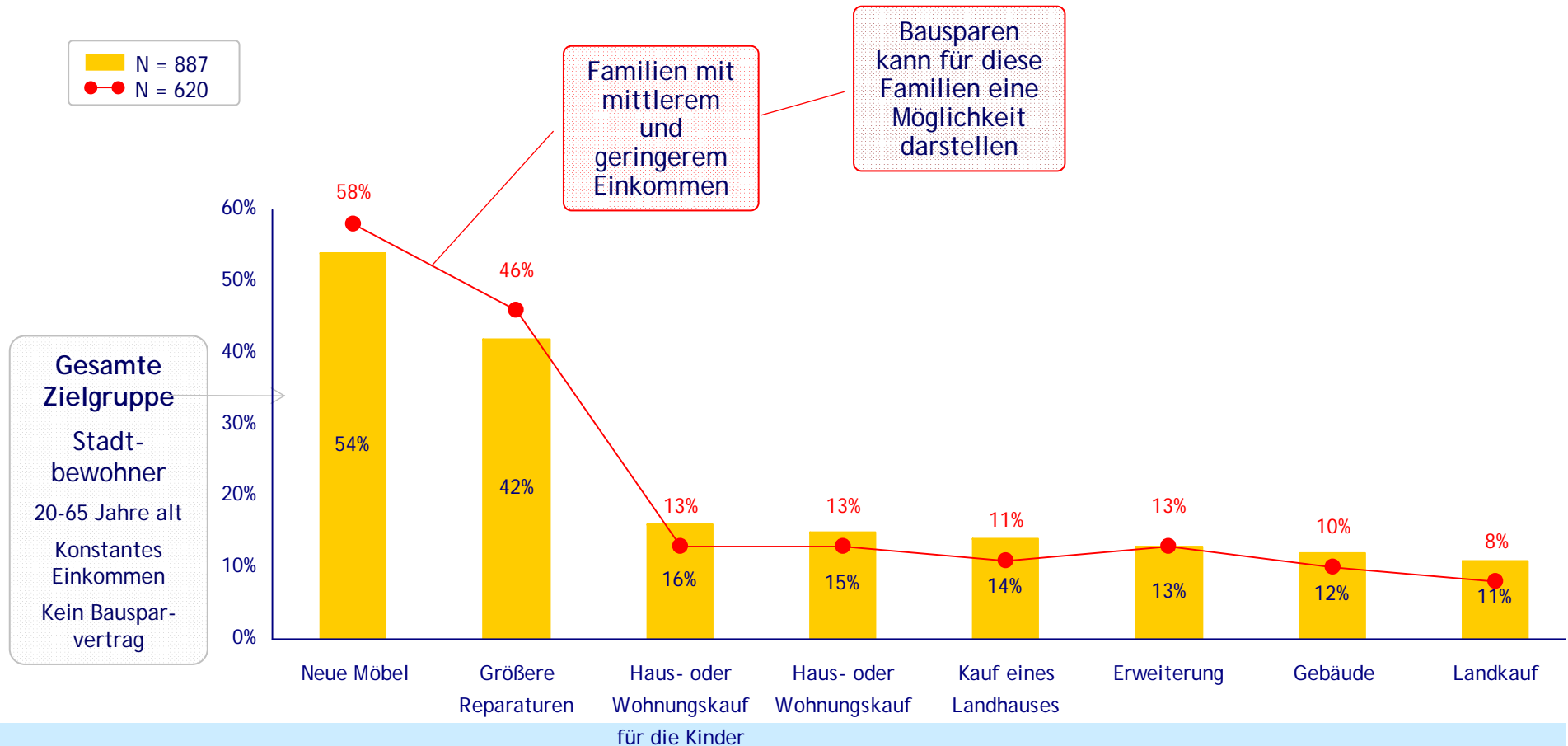
## Produktrends und Kundenverhalten

---

- **Gleichbleibendes Interesse der Kunden am Thema Haus und Wohnung**
- **Kunden reagieren bei der Kreditaufnahme entweder auf dringende persönliche Notwendigkeiten oder auf besondere Angebote (staatliche Vergünstigungen, besonders attraktive Preise usw.)**
- **Vorherrschend bleibt beim Sparen der Sicherheitsaspekt im Vergleich zum Aspekt des Zinsgewinns**
- **Die Bedürfnisse in Bezug auf die Familie und das Wohnen wachsen; ein bedeutender Teil der familiären Ressourcen ist für die Kinder vorgesehen**
- **Die Kunden sind gebildeter und besser informiert**

# Neueste Forschungsergebnisse zum Bausparmarkt

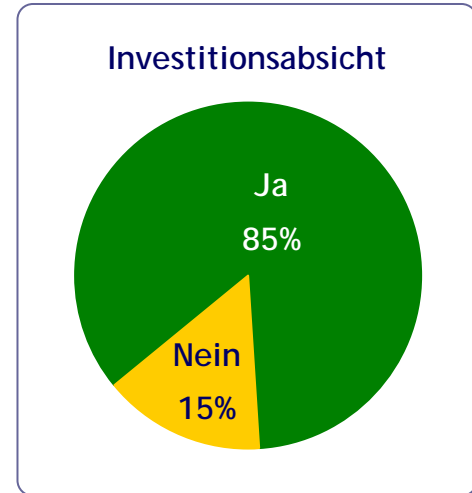
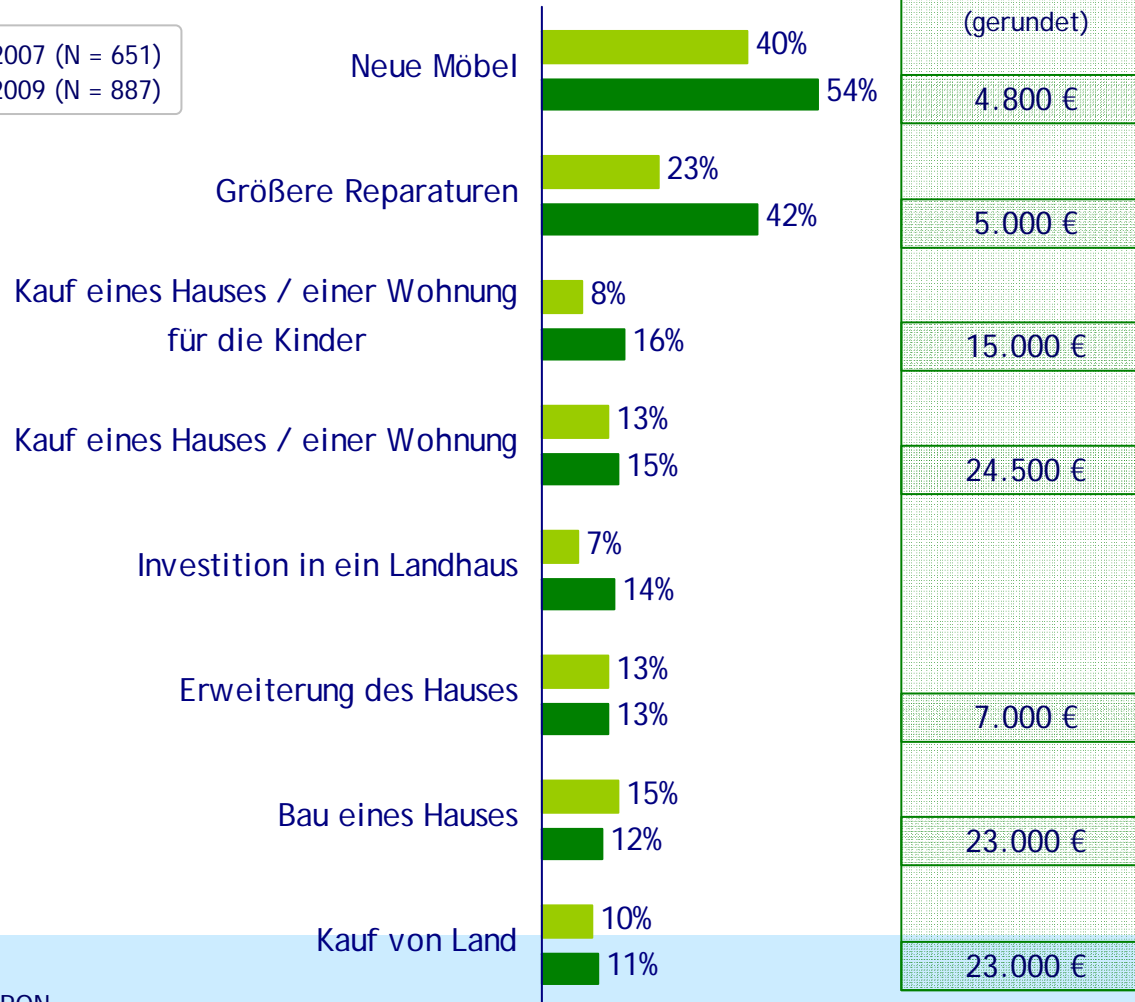
Menschen mit mittlerem und geringerem Einkommen tendieren dazu, überdurchschnittlich in die Modernisierung und Renovierung ihres Hauses bzw. ihrer Wohnung zu investieren



# Bedeutender Anstieg bei der Absicht, in die Verbesserung der Wohnsituation zu investieren

Grundlage bildet die Frage "Beabsichtigen Sie in den nächsten 5 Jahren eine der folgenden Investitionen mit Priorität?"

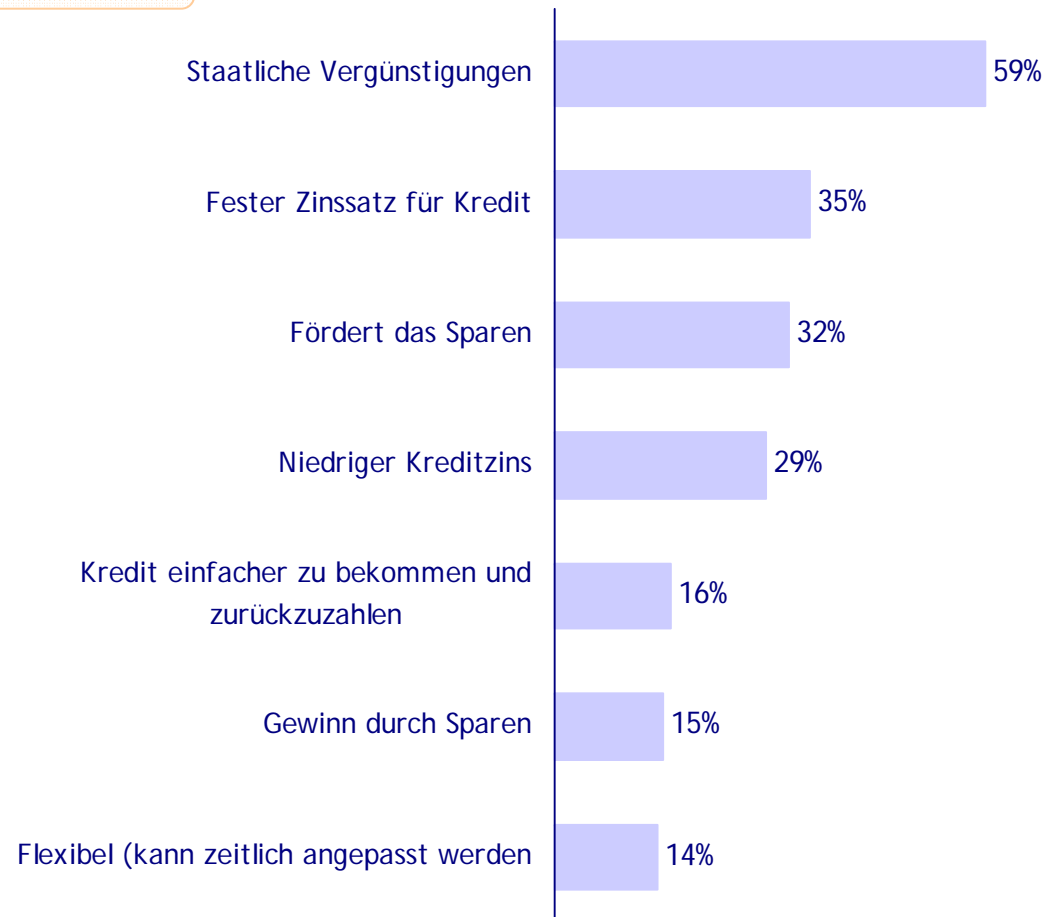
■ 2007 (N = 651)  
■ 2009 (N = 887)



1€ = 4,2 RON

# Top of mind Bauspar product advantages

Grundlage bilden die Fragen "Was ist Ihrer Meinung nach der größte Vorteil dieses Produkts?" und "Fällt Ihnen noch ein weiterer Vorteil ein?"



# Die Entwicklung der staatlichen Vergünstigungen

---

- **Bis 2008 gab es folgende staatlichen Vergünstigungen:**
  - ▶ **Maximal gewährte Vergünstigung: 15% (aber nicht mehr als 150 Euro)**
  - ▶ **Höhe des Betrages zwischen 120 und 150 Euro, je nach Alter des Kunden und Anzahl der minderjährigen Kinder**
  
- **Mit Beginn des Jahres 2009 wurde die staatliche Prämie auf 25 % erhöht (aber nicht mehr als 250 Euro pro Kunde), unabhängig vom Alter des Sparers und von der Zahl der Kinder.**
  
- **Die neuen Regelungen bieten einen höheren Ertrag für das Produkt Bausparen, und die Auswirkungen waren deutlich spürbar in Form der während des gesamten Jahres 2009 hinzukommenden Neukunden und des am Jahresende zu verzeichnenden Einlagenvolumens.**
  
- **Trotzdem ist der Bekanntheitsgrad des Bausparens gering (ca. 1,2% Marktpenetration), und die Erhöhung der staatlichen Prämie kann für die weitere Entwicklung des Bausparmarktes nur unterstützend wirken => möglicherweise mehr als 1 Million Kunden in 3 Jahren.**

---

**1. Makroökonomische Trends**

**2. Hypothekar- und Immobilienkredite**

**3. Der Bausparmarkt**

**4. Abschließende Betrachtungen**

## Abschließende Betrachtungen

---

- **Wirtschaftliche Erholung zögerlicher als angenommen => Prognose des Wirtschaftswachstums für 2010 liegt bei rund 0,9% (2011: 2,5% lt. S&P).**
- **Die Krise bewirkte ein Umdenken in der Bevölkerung, vom sofortigen Konsum zum Sparen für eine unsichere Zukunft bei Zurückstellung der Konsumwünsche.**
- **Die Nachfrage nach Wohnungsbaukrediten könnte in den kommenden Monaten wieder anspringen auf der Grundlage eines steigenden Vertrauens in Rumänien und in der Erwartung einer gesunden makroökonomischen und finanzpolitischen Entwicklung.**
- **Aktuelle Studien zeigen, dass die Rumänen den Wohnungsstatus der Familie bewusster wahrnehmen und ein deutlich gestiegenes Interesse an der Renovierung und Modernisierung der Wohnung bzw. des Hauses an den Tag legen.**
- **Auch wenn das Produkt Bausparen im Moment in Rumänien noch nicht sehr bekannt ist, verweisen neuere Marktstudien auf eine wachsende Attraktivität des Bausparens – sowohl als Spar-Instrument als auch für den Immobilienkredit (voraussichtlich werden in den nächsten 5 Jahren etwa 2,3 Mio. Menschen einen Bausparvertrag abschließen).**